

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HUHTALA KORTTELIT 30 ja 69-77

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

Asemakaavan selostus koskee 31. päivänä tammikuuta 2023 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 14049.



Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.12.2018.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215
60100 Seinäjoki
p. 06 416 21111 (vaihe)

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus	22
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	23
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	27
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	28
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	28
4.3.1 Osalliset	28
4.3.2 Vireilletulo	28
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	29
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	29
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	39
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	39
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	39
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	87
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	87
5.1.1 Mitoitus	88
5.1.2 Palvelut	89
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	90
5.3 ALUEVARAUKSET	91
5.3.1 Korttelialueet	92
5.3.3 Suojelukohteet	93
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	93
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	93
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	96
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	99
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	102
5.7 NIMISTÖ	102
5.8 KAAVATALOUS	102
5.8.1 Yleistä	102
5.8.2 Rakentamiskustannukset	102
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	102
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	102
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	103
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	104
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	104

LIITTEET:

Liite 1	Kaavan havainnekuva
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Rakennustapaohjeet
Liite 5	Viitesuunnitelmat

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Luontoselvitys, Huhtala korttelit 30 ja 31, Koskenalantie. Luontokartoittaja FM Hannu Tuomisto 2020.
- Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005.
- Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016.
- Manninen K, Mertokoski M, Sarvikas A, Terveystieteiden tutkimuskeskuksen vaiheita Etelä-pohjanmaalla 1903-1995, Seinäjoen terveydenhuolto-oppilaitos, Jyväskylä 1998
- Suunnitelman vaikutukset Seinäjoen keskussairaalaan palvelemaan helikopteritoimintaan, Copterpoint Oy 21.3.2023
- videotutkielmia todellisuusmallista:
- 1.Sairaalanmäen asuinalue kaupunkirakenteessa
<https://youtu.be/kmwUZhypRhU>
- 2.Todellisuusmallin avulla katutason tarkastelua (Koskenalantie)
<https://youtu.be/de4ldspwjaY>
- 3.Sairaalanmäen asuinalue 360 astetta (todellisuusmalli)
<https://www.youtube.com/watch?v=8ID9bQeZmiE>
- 4. sairaalanmäen suunnitelman ympärillä kierolento
https://www.youtube.com/watch?v=aeO_rASGxd0
- 5. Nykyinen helikopterin laskeutumisaikapaikka
<https://youtu.be/umLZ8TbjLmE>
- 6. Uusi helikopterin laskeutumisaikapaikka sairaalan laajennukseen
<https://youtu.be/3FRR6ZV8Fpc>



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 31. päivänä tammikuuta 2023 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 14049.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosan Huhtalan korttelia 30 sekä siihen liittyviä virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosan Huhtalan korttelit 30 ja 69-77 sekä niihin liittyvät virkistys-, tori-, erityis- ja katualueet. Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupungin omistamalla maalla.

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. Suunnittelualueen maat ovat kaupungin omistamia. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,1 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

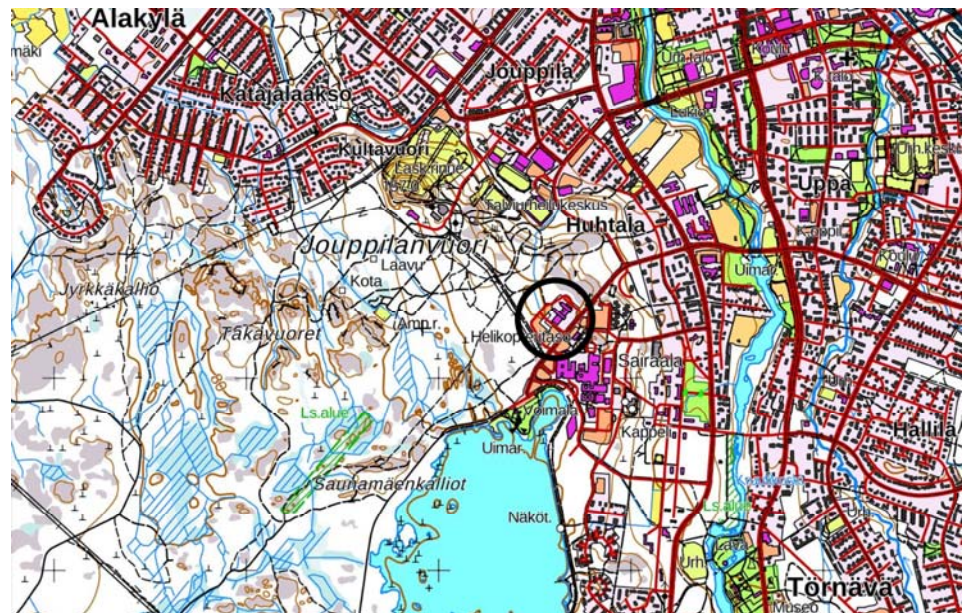
Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 65 200

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 kallioiden 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.



Kuva. Sairaalanmäki peruskartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 14.12.2018 ja se on mukana vuoden 2022-2025 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.5. - 24.5.2022. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot ja luonnoksesta on voinut esittää mielipiteitä.

Kaupunginhallitus päättäne kokouksessaan 6.2.2023 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksella sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla sekä Eparissa 15.2.2023. Kaava on ollut MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä 15.2. - 16.3.2023 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta ja ehdotuksesta on voinut esittää muistutuksia. Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

8.5.2023 ja esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.5.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytyksiä kaupunkirakenteen tiivistämiselle ja kestäväen yhdiskunnan kehittämiseksi. Asemakaavalla uudistetaan ja kohennetaan Koskenalantien vartta muuttamalla vanha sairaanhoitopilaitoksen tontti opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta kaupunkimaisemmaksi pääosin kerrostaloasumiseen. Kortteli 31 kaavoitetaan myöhemmin.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle muodostuu kymmenen kortteliä, jotka on osoitettu monipuoliseen ja monimuotoiseen asumiseen. Alueella korkeat ja matalammat kerrostalot liittyvät kaupunkipientaloihin ja pienimuotoisempaan pientaloasumiseen. Yhdessä ne muodostavat uuden asuinalueen ja samalla merkittävän maisematekijän Sairaalanmäen alueelle.

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, mikä luo edellytykset asumisen erilaisille hallintamuodoille.

Keskussairaalan läheisyyden takia alueelle on osoitettu julkisen pysäköinnin mahdollistava hybridityyppinen toiminnallisella viherkatolla varustettu pysäköinti- ja liikerakennus, jonka on mahdollista palvella myös virkistysalueen käyttäjiä sekä sairaalan alueen pysäköintitarpeita. Koskenalantien varrelle on osoitettu kortteli, jolle saa sijoittaa autopaikkojen ohella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita ja jätteenkeräyspisteen. Korttelista osa on varattu suojavihervyöhykkeeksi.

Asemakaavan muutosalueen mukaan asumiselle on varattu 51 124 k-m² ja kokonaisrakennusoikeus on 62 494 k-m². Kaavan rakennusoikeus vastaa aluetehokkuutta $ea=0,62$. Korttelitehokkuudet vaihtelevat $e=0,37 - e=2,39$.

Suunnittelualueesta noin kolmas osa on osoitettu lähivirkistysalueiksi tai puistoiksi. Asemakaava kasvattaa kokonaisrakennusoikeutta 32 444 k-m² nykyisestä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu ja tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on todettu alueen soveltuvan hyvin kaupunkimaiseen asumiseen. Alueella on edellytyksiä korkeallekin rakentamiselle. Kaavaehdotuksen mukaista massoittelemia on arvioitu myös kaupunkimaisemassa eri suunnista.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen korttelin rakentaminen on toteutettavissa vaiheittain. Alueen eteläosassa julkiselle pysäköinnille varatulle korttelialueelle 73 (LPY-1) on määrätty osa asuinkeuhkukorttelien pysäköintipaikoista velvoitepaikkoina. Ne voidaan sijoittaa aluksi maantasopaikkoina, kunnes pysäköintitalo voidaan toteuttaa. Tämä mahdollistaa pysäköintitalon toteuttamisen sekä myös korttelien vaiheittain rakentamisen. Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman.

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



Kuva. Sairaalanmäen suunnittelualueena sairaanhoito-oppilaitoksen alue.

3 LÄHTÖKOHDAT

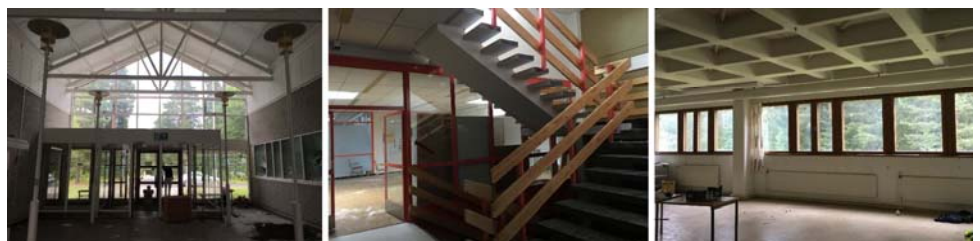
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalassa Koskenalantien varrella, terveysteknologiakeskus Mediwestiä vastapäätä. Alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO) sekä osittain urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Alue rajautuu länsi- ja pohjoispuolelta Jouppilanvuoren virkistysalueeseen ja lounaispuolelta kaavoittamattomaan metsäalueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee kolmen kilometrin päässä keskustasta, Seinäjoen länsipuolella Huhtalassa. Alueella on sairaanhoito-oppilaitos, jonka toiminnot ovat loppuneet. Aluetta rajaavat kaakkoispuolella kulkeva Koskenalantie, länsipuolelta Jouppilanvuoren virkistysalue ja lounaispuolella kaavoittamaton metsäalue.

Korttelissa 30 sijaitsee SeAMK:n ja Seinäjoen koulutuskuntayhtymän käytöstä poistunut ns. sairaanhoito-oppilaitos, jonka Seinäjoen kaupunki on hankkinut omistukseensa 2017. Suunnittelualueella vastapäätä koskenalantien toisella puolella sijaitsee Seinäjoen keskussairaala ja terveyskeskus Y-talo sekä teknologiakeskus Mediwest.



Kuvia. Sairaanhoito-oppilaitos sisältä elokuussa 2022.



Kuva. Ilmakuva alueelta, jossa suunnittelualue on rajattu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Koskenalantien varrella oleva suunnittelualue on pääosin olemassa olevaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jossa piha-alueet on nurmetettu, asfaltoitu ja laatoitettu. Piholla on muutama metsäsaareke, joissa kasvaa maisemallisesti merkittäviä kookkaita kuusia ja mäntyjä. Sairaanhoidon 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.

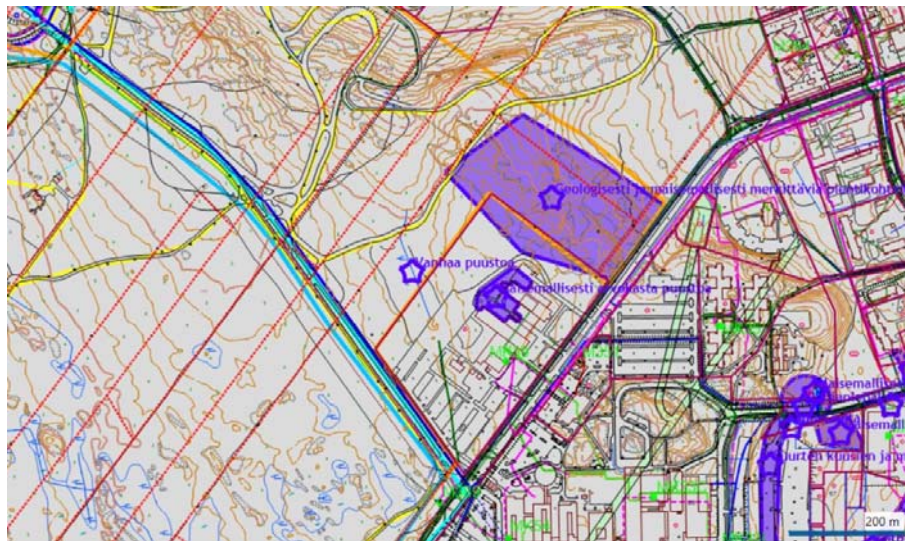
Kortteli rajautuu länsisivultaan kuivaan kangasmetsään ja turvekankaaseen, jonka puusto on noin 60-80 vuotta vanha. Ojitetun isovarapurämeen keskellä on pienialainen avonevalaikka, joka metsälain soveltamisalueilla tulkittaisiin metsälain 10§:n mukaisesti suojeltavaksi.

Terveystieteiden 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 lohkarikkoja, joista on luettavissa jääkauden jättämiä jälkiä. Pöytämaisten kivien pinnasta erottuvat jopa mannerjään laajenemisvaiheessa syntyneet kulutusuurteet, jotka paljastavat mannerjään kulkeneen Seinäjoen ylitse länsiluoteesta itäkaakkoon noin 100 000 vuotta sitten.



Kuva. Luontoselvityksen mukaan alueen arvokkaimmat luontokohteet ovat geologisesti ja maisemallisesti arvokas kallioalue, metsäalueen vanha puusto ja sairaanhoito-oppilaitoksen kookas pihapuusto.



Kuva. Sairaanhoito-oppilaitos tontin länsipuolelta kuvattuna.



Kuva. Kuvia suunnittelualueelta.

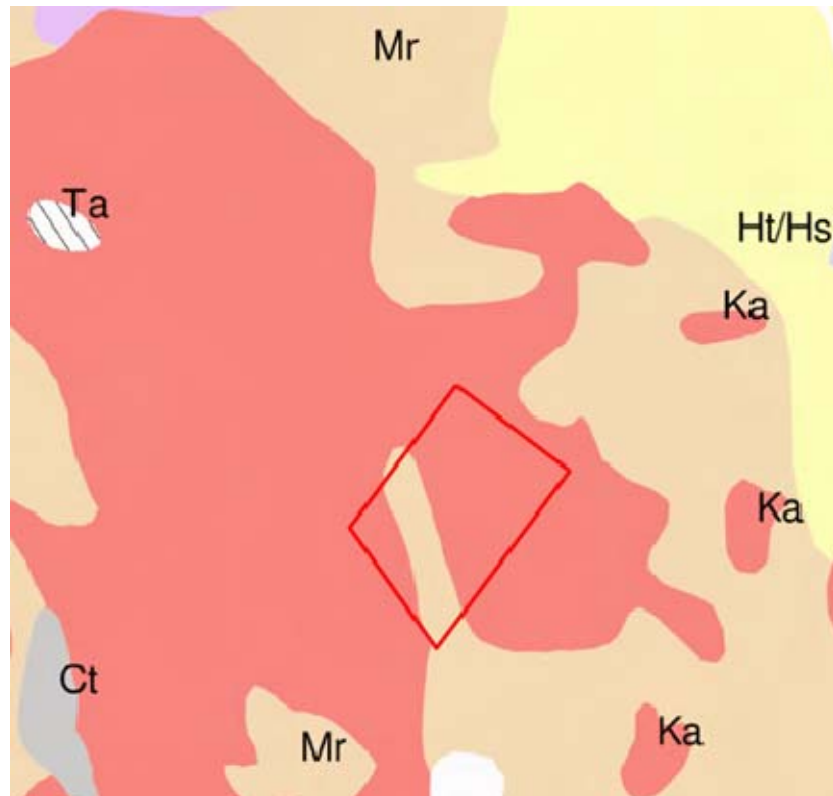
Suunnittelualueella maanpinta on korkeimmillaan suunnittelualueen pohjoiskulmassa noin + 84 (N2000) alimmillaan länsiosissa noin + 82 (N2000).



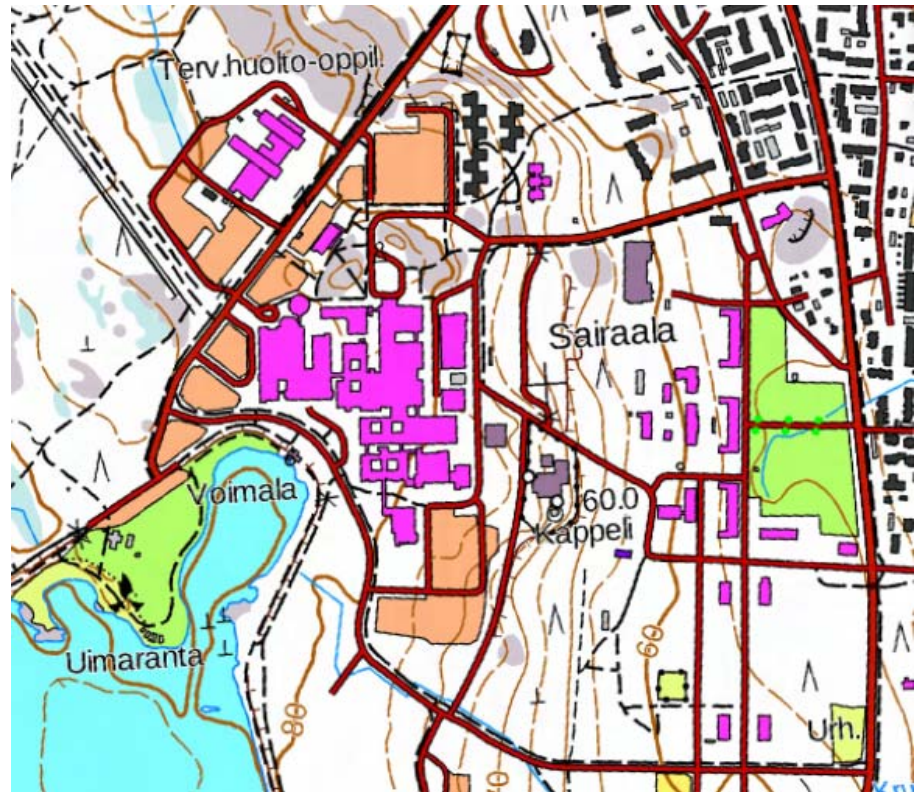
Kuva. Ote viistokuvasta. Copyright © 2015 Blom.

Maaperä

Suunnittelualueen pintamaalaji on kalliomaata (Ka) ja hiekkamoreeni (Mr) GTK:n mukaan.



Kuva. GTK:n maaperäkartta | © MML, Esri Finland



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

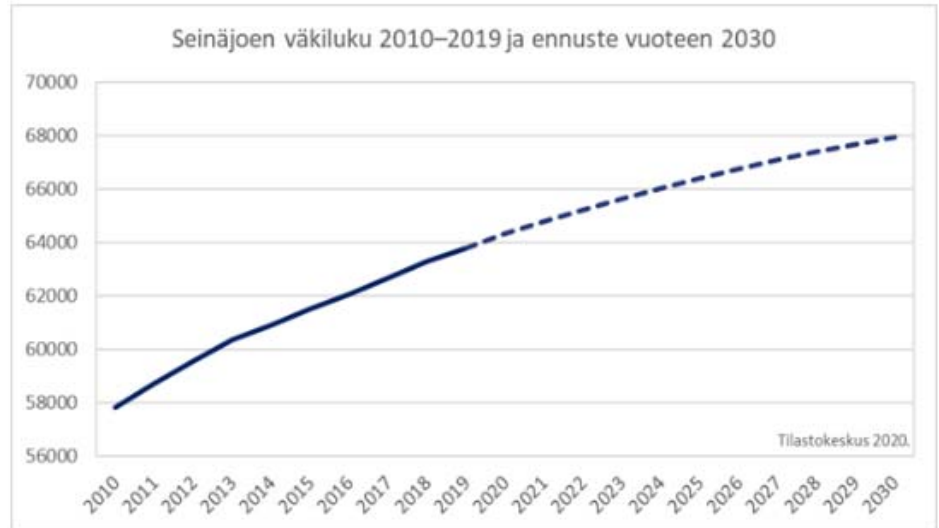
Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoen asukasluku on noin 65 200 ja väestön vuosittainen kasvu on ollut noin 0,5-1,5%. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen asukasluku kasvaa myös tulevana vuosina. Seinäjoen kaupunkiseutu kuuluu Suomen kymmenen suurimman kaupunkiseudun joukkoon. Seinäjoen, Alavuden, Isokyrön, Kauhavan, Kuortaneen, Kurikan ja Lapuan muodostamalla Seinäjoen kaupunkiseudulla on noin 150 000 asukasta.

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2022	65 243 (ennakkotieto 31.10.)	
2021	64 736	0,94
2020	64 130	0,55
2019	63 781	0,78
2018	63 288	0,98

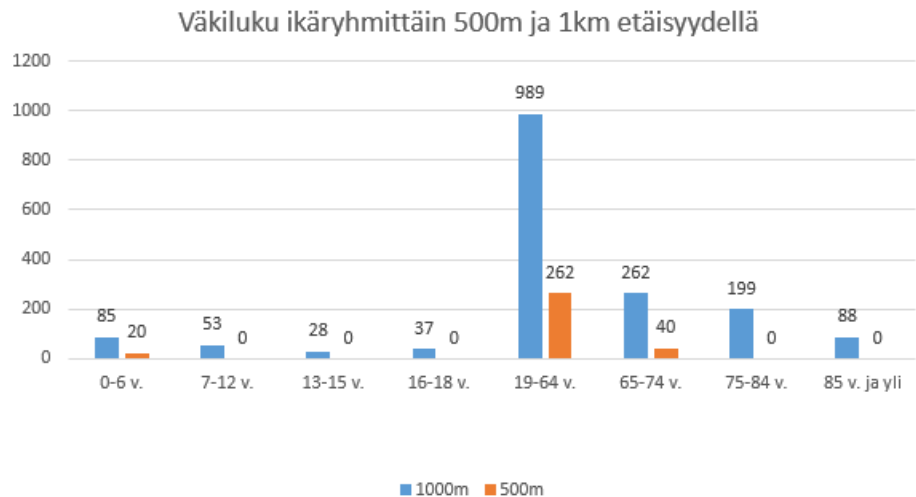
Taulukko. <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>





Taulukko. <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>

Suunnittelualueesta 500m säteellä mitattuna asuu noin 360 henkilöä ja yhden kilometrin säteellä asuu noin 1700 henkilöä tammikuussa 2023.



Kaavio. Väestörakenne 500 m ja 1 km etäisyydellä Koskenalantie 17 mitattuna. Lähde: Seinäjoen kaupungin väestötietojärjestelmä.

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen, mutta se on rakennetun alueen ja laajojen virkistysalueiden rajalla vastapäätä laajaa keskussairaalan aluetta ja hieman erillään Huhtalan kaupunginosan muista asuinalueista. Suunnittelualue kuuluu Huhtalan kaupunginosaan.

Kaupunkikuva

Seinäjoen keskussairaalan 1970-luvulta lähtien rakentunut rakennuskanta hallitsee kaupunkikuvaa, muilta osin alueelle antaa leimansa laajat virkistysalueet.



Kuva. Punaisella on rajattu rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokitellut Törnävän sairaalan alue ja Seinäjoen keskussairaalan alue, jotka kuuluvat Museoviraston luokittelemiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualue sijaitsee välittömässä naapurissa ja täydentää osaltaan keskussairaalan alueen kiinteämmäksi osaksi kaupunkirakennetta.

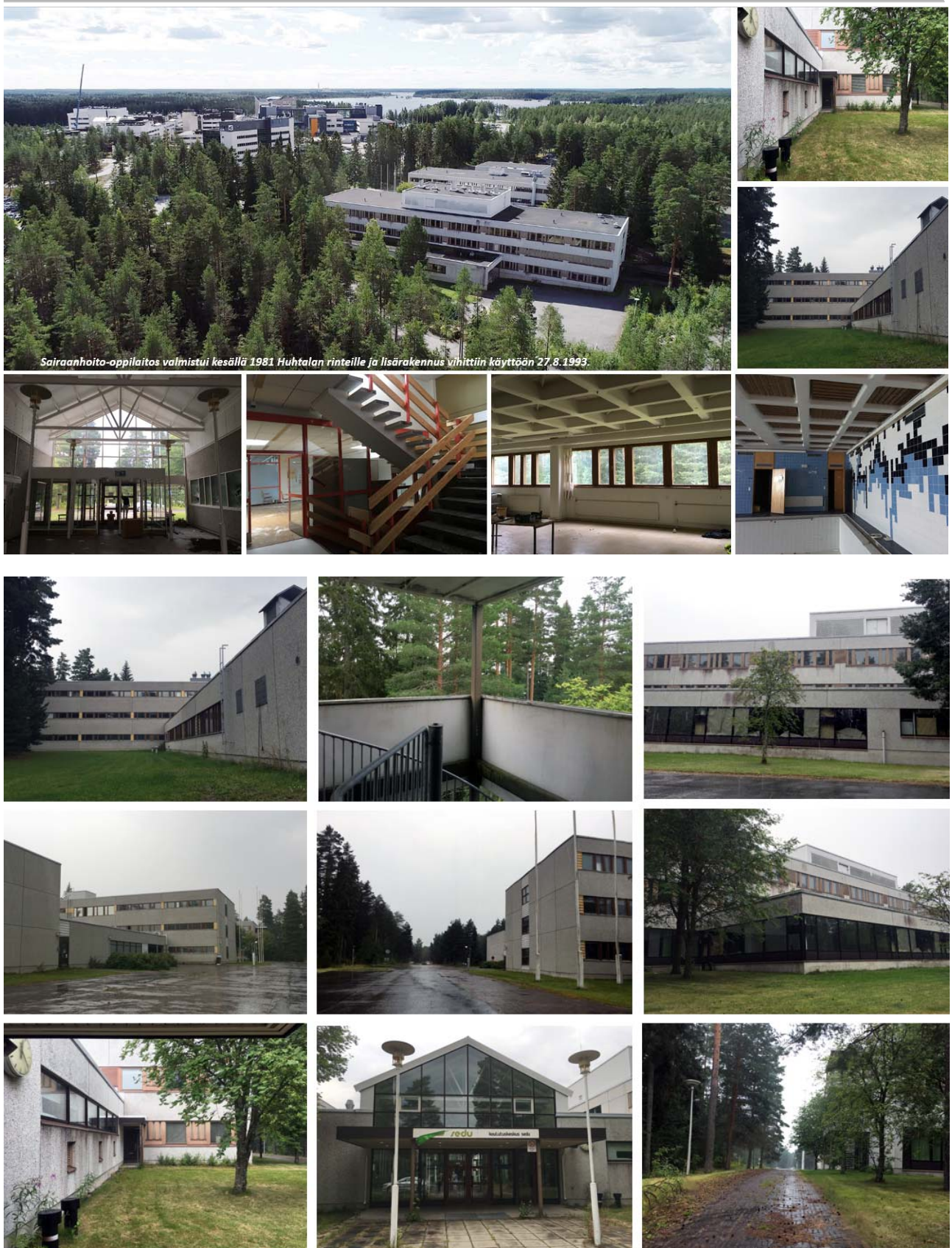
Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Seinäjoen koulutuskuntayhtymän kesällä 1981 Huhtalan rinteille valmistunut ja 1993 laajennettu sairaanhoito-oppilaitos, jonka Seinäjoen kaupunki on hankkinut omistukseensa 2017. Rakennukselle ei ole löytynyt uutta käyttöä. Oppilaitosrakennusta on käytetty väistötiloina, mutta se on nyt tyhjiällä ja aiotaan purkaa uuden rakentamisen tieltä.

Suunnittelualueen eteläpuolella Koskenalantien toisella puolella on vuonna 2012 valmistunut Seinäjoen keskussairaalan Y-talo, jonka takana sijaitsee 1970-luvulla rakennettu Seinäjoen keskussairaala. Seinäjoen keskussairaalan rakentamisesta järjestettiin kutsukilpailu 1970-71, jonka perusteella sairaalan suunnitteli arkkitehti Veijo Martikainen. Sairaalan yhteydessä, Huhtalantien varressa on potilaskuljetuksia varten helikopterikenttä.

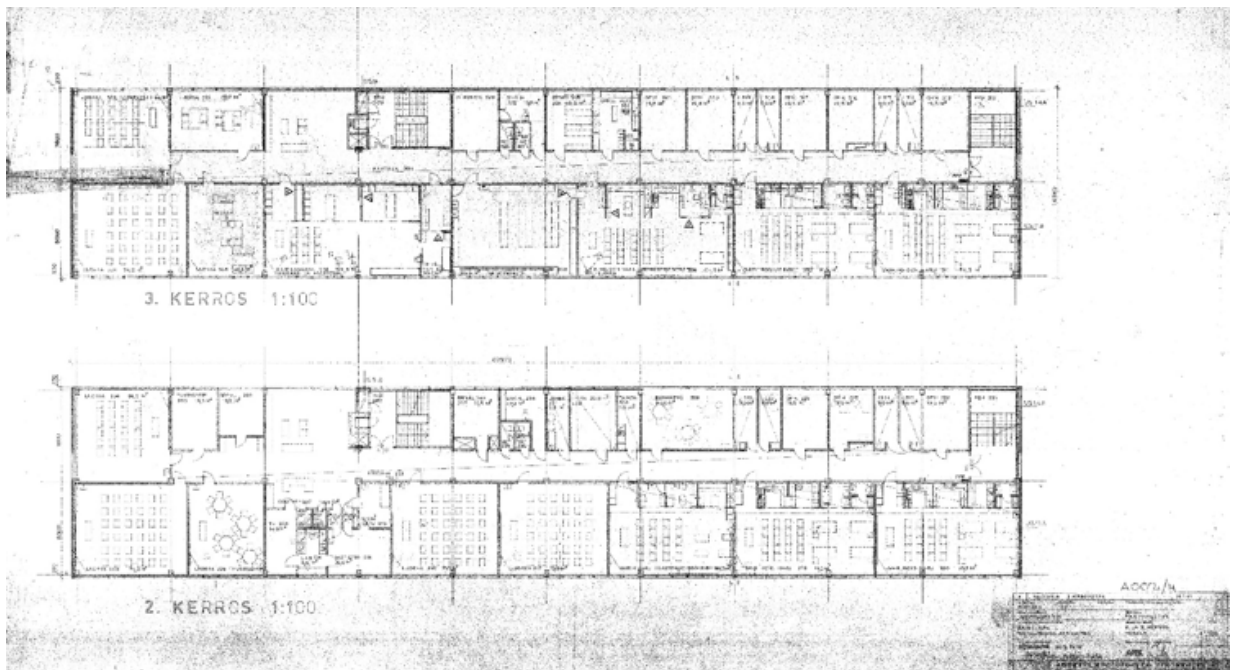
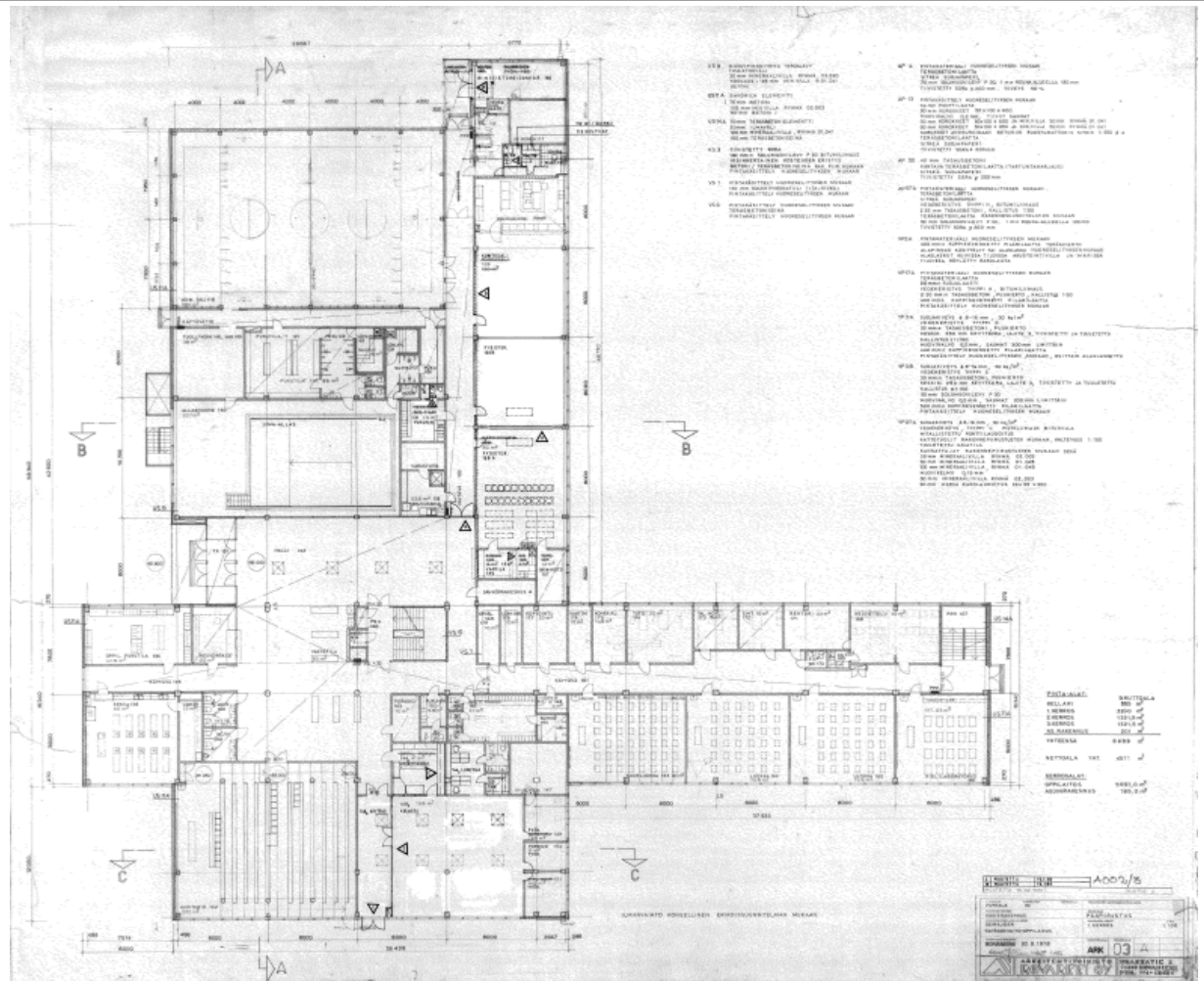


Kuva. Seinäjoen keskussairaalan aluetta taustalla. Etualalla sairaalan pysäköintiä ja Terveysteknologiakeskus Mediwest ja oikealla Sairaanhoito-oppilaitos. Helikopterikenttä Mediwestin ja keskussairaalan välillä.

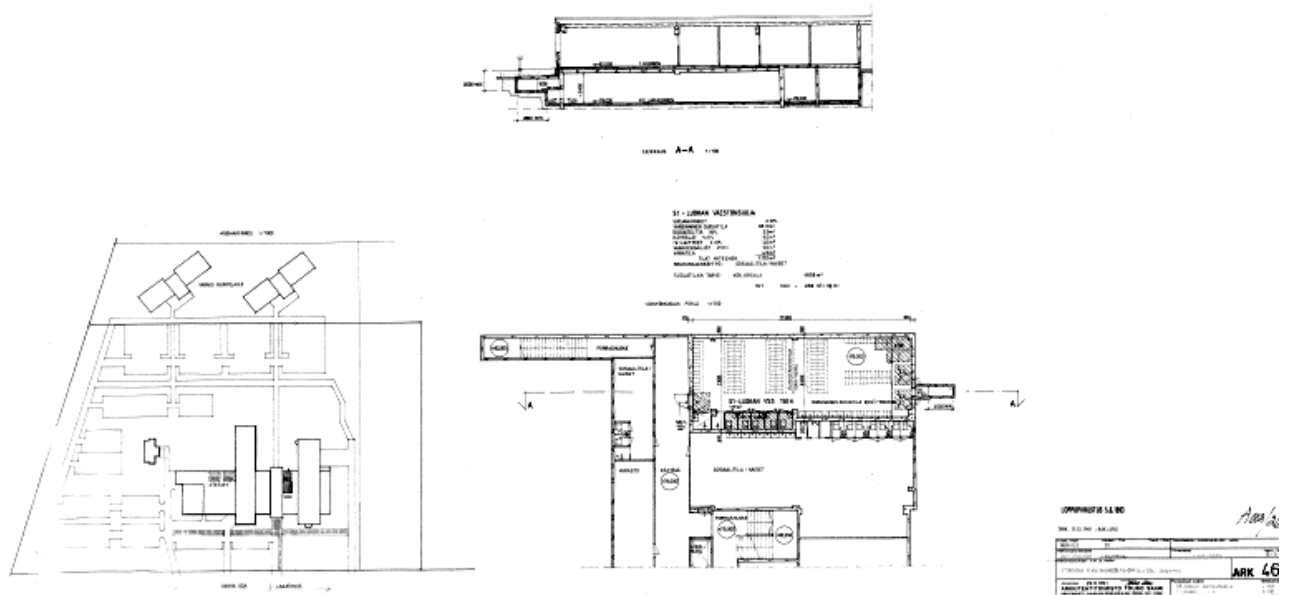
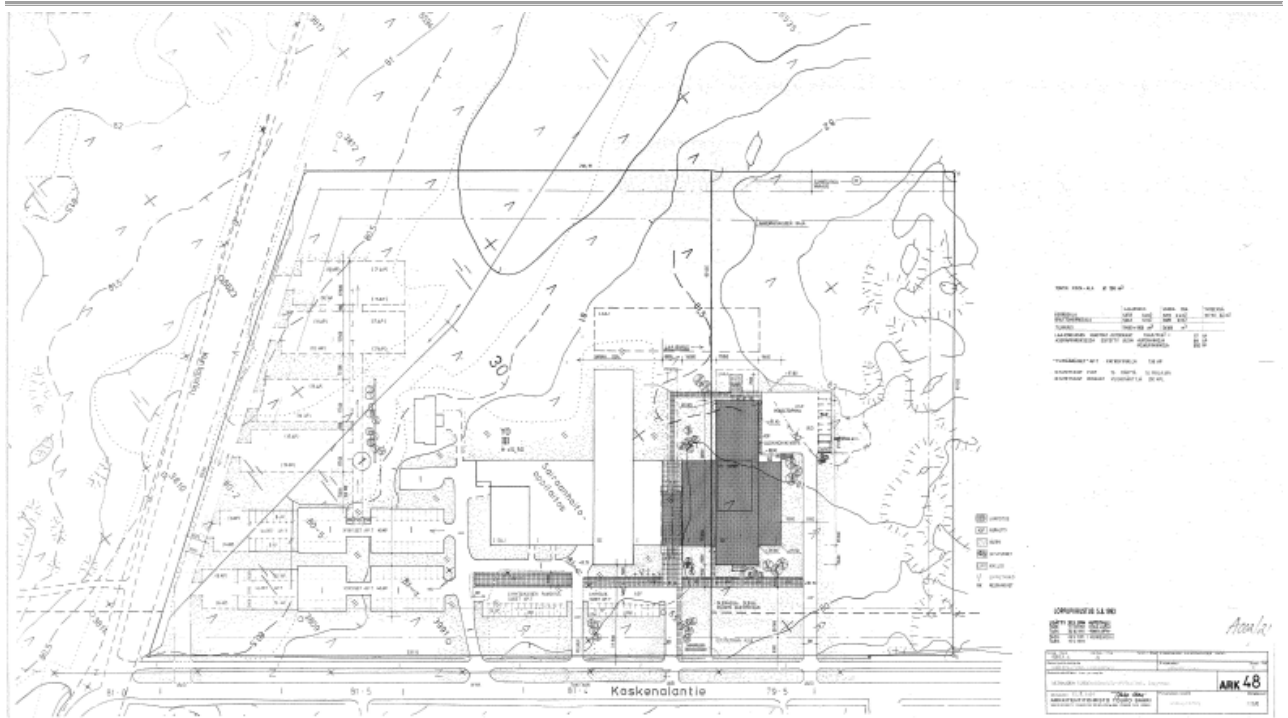


Sairaanhoito-oppilaitos valmistui kesällä 1981 Huhtalan rinteille ja lisärakennus vihittiin käyttöön 27.8.1993.

Kuvia vuonna 1981 valmistuneesta Sairaanhoito-oppilaitoksesta tai terveydenhuolto-oppilaitoksesta sisältä ja ulkoa. Ensimmäinen vaihe otettiin käyttöön ja sen suunnitteli arkkitehtitoimisto Rovarkki Oy/ arkkitehti Aarre Holttinen. Heti alussa huomioitiin rakennuksen laajennusmahdollisuus ja arkkitehti Touko Saaren suunnittelema lisärakennus valmistus vuonna 1993.



Kuvat. Sairaanhoido-oppilaitoksen ensimmäisen vaiheen pohjapiirroukset vuodelta 1980. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Aarre Holttinen rovaniemeläisestä arkkitehtitoimisto Rovarkki Oy:stä. Rakennus otettiin käyttöön 23.9.1981.



Kuvat. Ylempänä asemapiirros arkkitehti Touko Saaren suunnittelemasta laajennuksesta, joka on merkitty kuvaan tummennettuna. Lisärakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta tehtiin päätös Seinäjoen kaupungin valtuuston kokouksessa 16.1.1987 ja rakennusvalmistui 23.4.1993. Sairaanhoidon 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 väreistä.

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

Alemmassa kuvassa näkyvät toisen rakennusvaiheen leikkaus ja kellari. Asemapiirrosluonnokseen on luonnosteltu kaksi kerrostaloa.

Museovirasto on luokitellut Törnävän sairaalan alueen ja Seinäjoen keskussairaalan alueen valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009 -alueet). Sairaala-alue on monipuolinen, hyvin säilynyt ja ajallisesti kerroksinen kokonaisuus, joka kuvastaa sairaalarakentamisen suunnitteluperiaatteita sekä sairaanhoidon kehitystä 1920-luvulta 1970-luvulle.

Lähiympäristössä Kyrkösjärven rannalla on Seinäjoen Energia Oy:n omistama vesivoimalaitos.

Palvelut

Alue sijaitsee virkistysalueiden kainalossa, joten se on hieman erillään muusta korttelirakenteesta. Kyrkösjärven uimaranta palveluineen sijaitsee 600m päässä alueesta. Keskustorille on matkaa noin 3,1 km. Alakouluista Kivistön koulu sijaitsee noin 1,9 km ja Marttilan koulu noin 2,5 km päässä suunnittelualueesta. Yläkouluista Seinäjoen lyseo sijaitsee noin 2,6 km suunnittelualueesta ja Seinäjoen yhteiskoulu 2 km suunnittelualueesta. Yksityinen Steinerkoulu sijaitsee 700 metrin kävelyetäisyydellä. Matkakeskus ja rautatieasema sijaitsevat noin 3,1 km päässä alueesta. Ideapark sijaitsee noin 2,9 km päässä alueesta.

Virkistys

Suunnittelualue tukeutuu lähiympäristön monipuolisiin virkistysmahdollisuuksiin. Suoraan korttelin pihalta aukeaa Jouppilanvuoren virkistysmetsä lenkipolkuineen sekä taaempaan noin kilometrin etäisyydellä urheilukeskuksen alue, jossa sijaitsee OmaSp jalkapallostadion, jäähalli, amerikkalainen jalkapallokenttä, palloiluhalli ja iso tekojäärata. Noin kahden kilometrin päässä Kyrkösjärven vieressä sijaitsee jalkapallokenttä.

Useaan suuntaan ja laajoille alueille suuntautuvat liikuntareitit sivuavat suunnittelualueetta. Alueelta löytyvät esimerkiksi esteetön kuntoreitti, ampumarata ja kuntorata sekä maastopyöräilyreitit. Jouppilanvuoren alueelta löytyy useampi laavu ja nuotiopaikka sekä uudet 2019 valmistuneet kuntoporaat. Alueelta pääsee ulkoilemaan myös Kyrkösjärven reiteille sekä Kyrkösvuoren retkeilypoluille. Kyrkösjärven uimaranta sijaitsee 600m päässä suunnittelualueesta. Jouppilanvuoren uusi ulkokuntoilun alue on valmistunut noin 800m alueesta luoteeseen.

Seinäjoen keskustassa sijaitsevat mm. Seinäjoen kaupungin kirjasto, kaupunginorkesteri sekä teatteri. Uimahalli-urheilutalolla on tarjolla monenlaisia virkistyspalveluja.



Kuva. Sairaalanmäeltä kaakkoon päin kuvattuna avautuvat keskustamaisemat.



Kuva. Jouppilanvuoren virkistysalue aivan suunnittelualueen vieressä tarjoaa virkistykseen ja vapaa-ajanviettoon sekä kilpaurheiluun mahtavat mahdollisuudet.

Liikenne

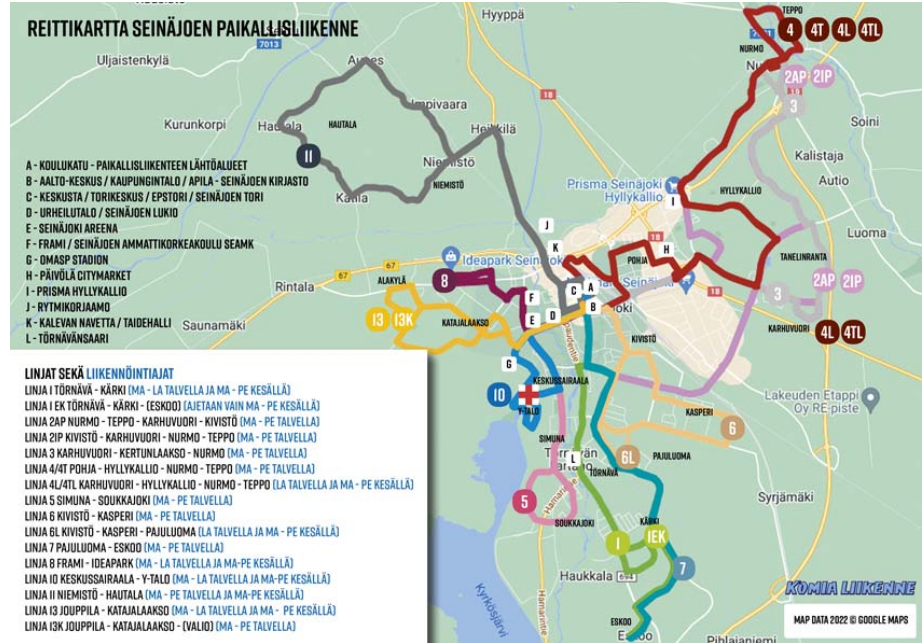
Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle, kuten myös Seinäjoen keskussairaalamme ajoneuvoliikennettä välittää Koskenalantie, jonka liikennemäärät keskustan pääkatuihin verrattuina ovat vielä kohtuullisia. Koskenalantien liikennemäärät ovat kaupungin laatimien vuoden 2020 vuorokausiliikenteen mittauksen perusteella olleet 5770 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun vuonna 2012 suoritettuna vastaavan

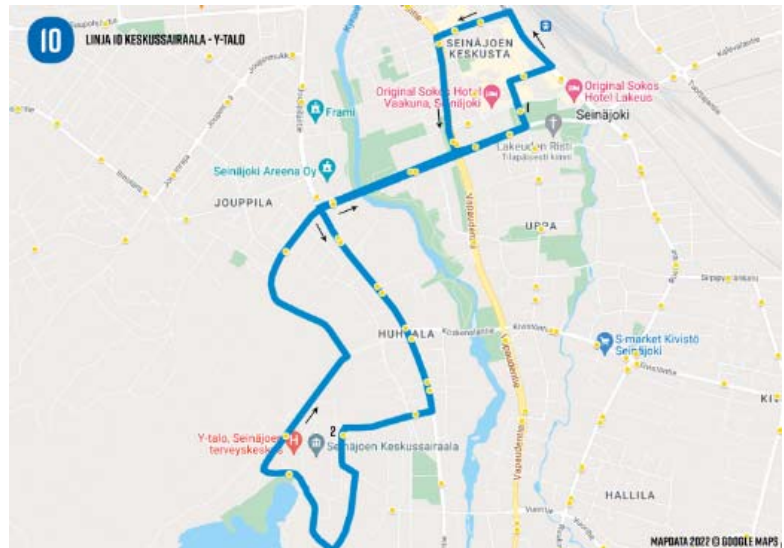
mittauksen perusteella vuorokauden liikennemäärä Koskenalantiellä oli tuhat autoa vähemmän eli 4790.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen reitit kulkevat matkakeskuksen kautta, joka sijaitsee noin 3,1 km päässä alueesta. Paikallisliikenteen linja 10 Keskussairaala- Y-talo kulkee suunnittelualueen vierestä. Lähin pysäkki sijaitsee aivan suunnittelualueen vieressä Koskenalantiellä. Joukkoliikenteellä pääsee kattavasti eri puolille kaupunkia arkisin ja lauantaisin aamusta alkuiltaan/iltaan.



Kuva. Paikallisliikenteen reittikartta (Härman liikenne, 2020).



Kuva. Komia liikenteen arkipäivien reittikartta linja 10 keskussairaala - Y-talo.

Kevytliikenne

Koskenalantiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Keskustasta Huhtalaan kulkee molemmin puolin tietä kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu Koskenalantien oikealla puolella.

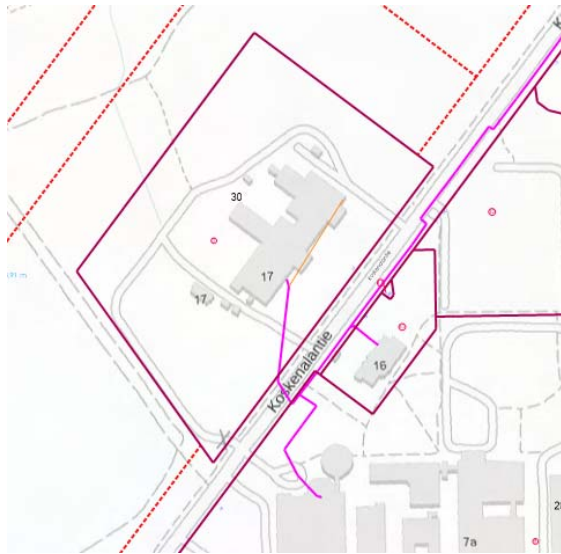
Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto ulottuvat suun-

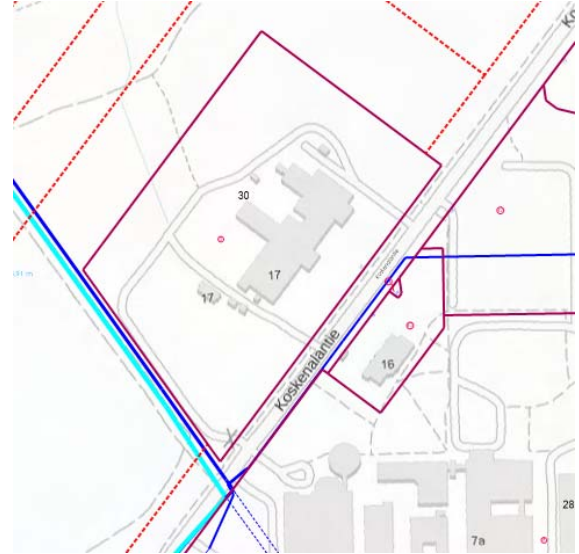
nittelualueelle. Suunnittelualueen vieressä kulkee jätevesi- ja vesijohdot.

Virkistys- ja katualueella sijaitsee sähköjohtoja, tietoliikenneverkkojohtoja ja valokuitujohtoja.

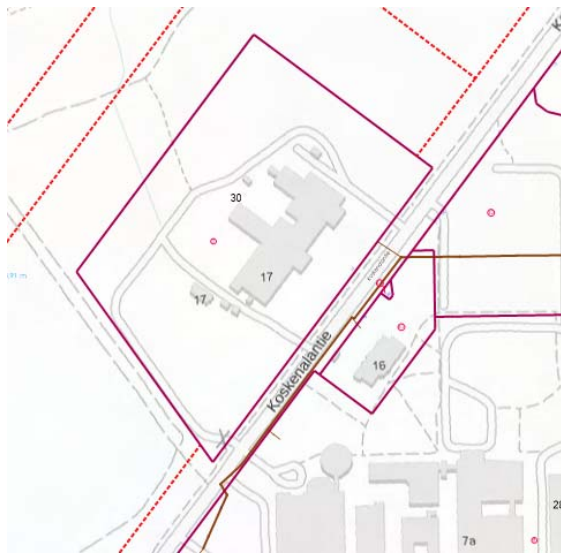
Suunnittelualueen länsipuolella kevyenliikenteen virkistysreitillä vieressä kulkee 110 kV:n suurjänniteilmajohto, ja se päättyy Koskenalantien risteystä, jossa se on kaivettu maan alle jatkaen Koskenalantietä pitkin keskustaan päin. Ilmajohdon häiriöt ovat lähinnä kaupunkikuvallisia, sillä lehdettömänä kautena puuston antama näkösuoja on vähäisempi.



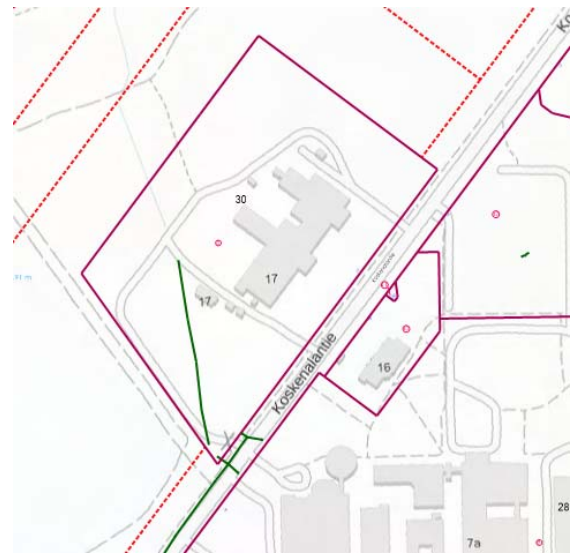
Kaukolämpö



Vesi

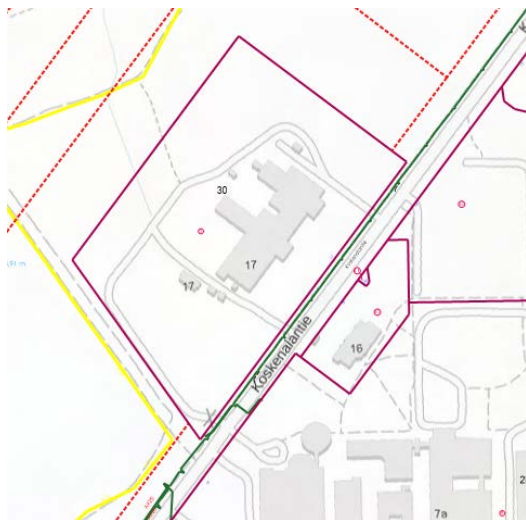


Jätevesi



Hulevesi

Kuvat. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto.



Ulkovaloverkko



20 kV verkko



Pienjänniteverkko 400 V



110 kV verkko, ilmajohto ja Koskenlantiellä maakaapelina



Ulkopuoliset valokuitujohdot



Ulkopuoliset tietoliikennejohdot

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on 10,08 ha ja se on kokonaisuudessaan kaupungin omistuk-

sessä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavat

Etä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja vähäisiltä osin virkistysaluetta (v-1).

Etä-Pohjanmaan Vaihemakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

kk

Kaupunkikehittämisen kohdealue

Suunnittelumääräys:

Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaa-voissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.



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 päivittäistavara-kaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavara-kaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

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.



Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojeleminen, bioenergiailaitokset, puutermiinit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

C

Keskustatoimintojen alue, (C)

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

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

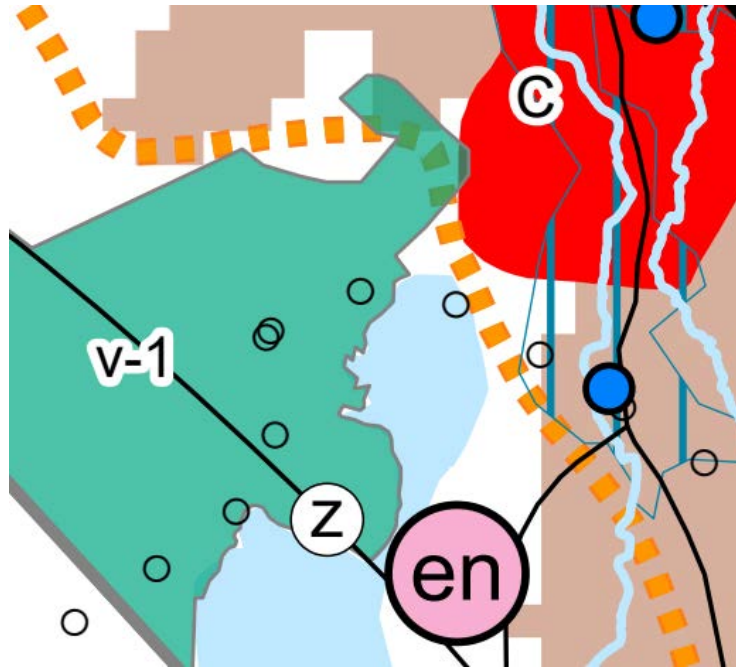
Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

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

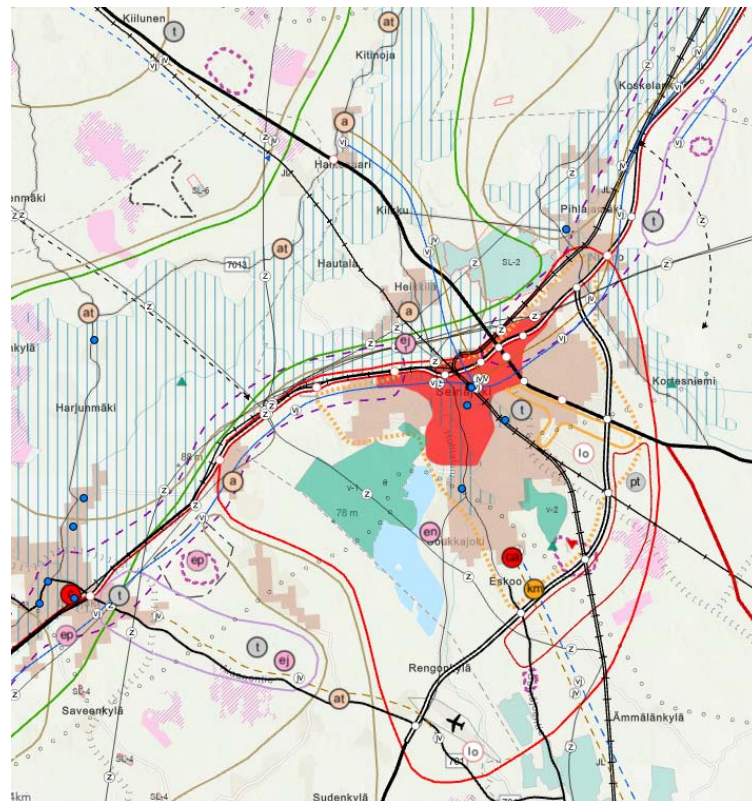
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva. Vehreältä Sairaalanmäeltä keskustaakin päin. Taustalla avautuvat avarat lakeusmaisemat.



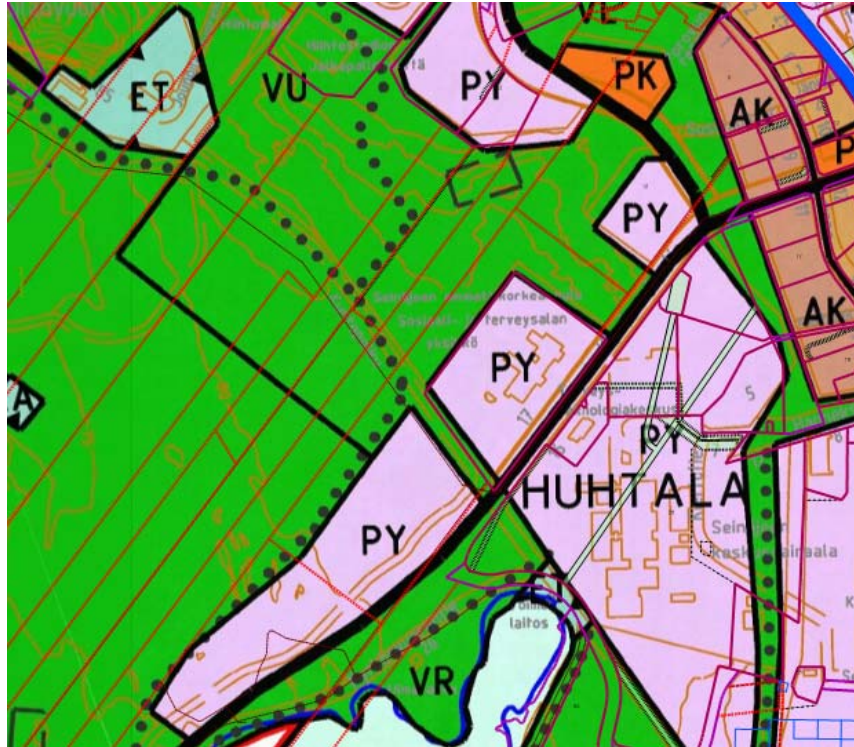
Kuva. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland.



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

Yleiskaava

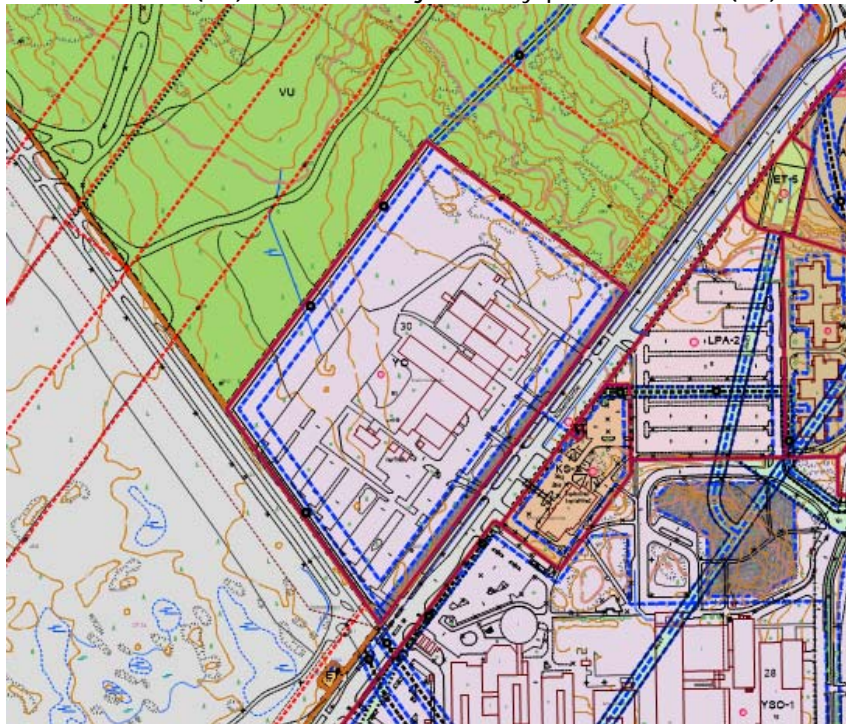
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on osayleiskaavassa Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja vähäisiltä osin Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).



Kuva. Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.10.1989 ja 1.12.1987 hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO) sekä urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).



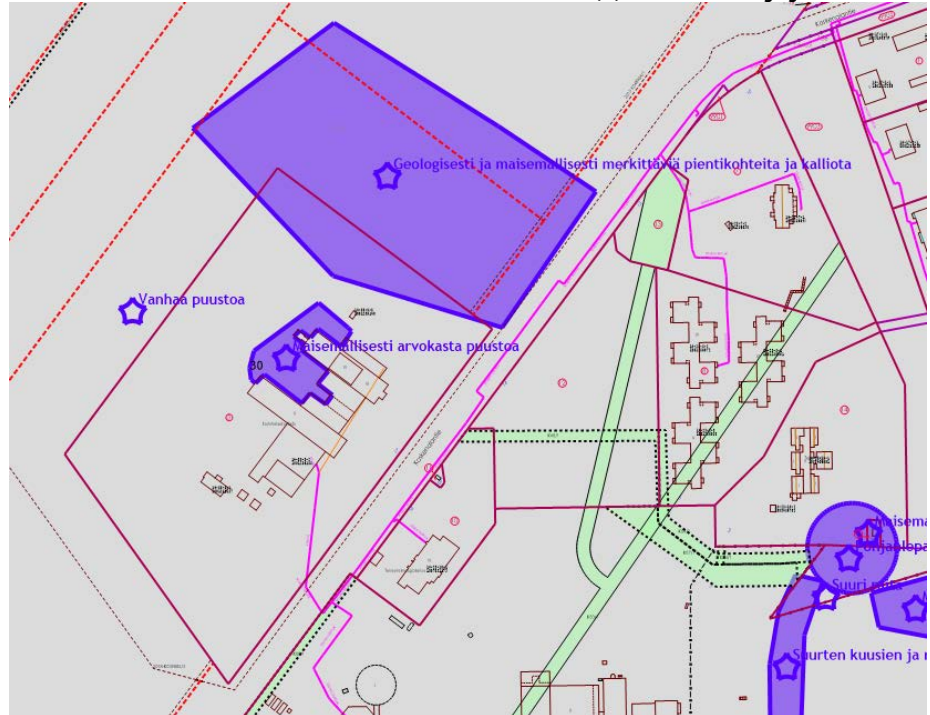
Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut suunnitelmat

Luontoselvitys

Alueelle on tehty luontoselvitys 2020. Suunnittelualueen ulkopuolella olevalla

kallioalueella on geologisesti merkittäviä pienkohteita, ja kalliot muodostavat maisemallisesti merkittävän osan suosittua virkistysaluetta. Sairaanhaito-oppilaitoksen pihapiiriä ympäröi maisemallisesti arvokkaat puusaarekkeet. Alueella paljon vanhaa puustoa. Suosittu kuntorata, kilpavitonen, sivuaa aluetta. Alueella ei ole luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisia lajeja.



Kuva. Luontoselvityksen arvoalueet, jotka on pyritty pääosin säilyttämään.

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.

Koordinaattijärjestelmä

Seinäjoen kaupunki käyttää kartta- ja paikkatietotuotannossa yleiseurooppalaisen standardin mukaista ETRS-GK23-tasokoordinaatistoa ja N2000 -korkeusjärjestelmää.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi suunnittelualueella korttelissa 30 sijaitsevan sairaanhoito-oppilaitoksen poistuttua käytöstä ja kaupungin hankittua keskussairaalaan vastapäätä Huhtalan rinteiltä noin 6 ha:n suuruisen tontin omistukseensa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.12.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, rakennusten omistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja alueen muut toimijat.

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikka-tietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Toimitilat, Elinvoima ja kilpailukyky, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Ikäihmiset, Seinäjoen museot, Kehittämispalvelut, Osallisuus, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos.

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Säteilyturvakeskus, Etelä-Pohjanmaan Sairaanhoidopiiri ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Anvia/Viria, Fingrid Oy, Cinia Oy, Etelä-Pohjanmaan alueverkko, Adven, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Lakeuden Elämysliikunta Ry, Sydämellinen Seinäjoki Ry, Seinäjoen Kantakaupungin Asukas-yhdistys ry sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.12.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 11.5.2022. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.5. - 24.5.2022.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty lausuntopyynnöt Etelä- Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Luonnosvaiheen jälkeen järjestettiin rakennusliikkeille asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuus 21.9.2022 kaupungintalolla. Kutsu lähetettiin 13 rakennusyhtiölle ja kolme tahoaa saapui keskustelemaan kaavan toteuttamismahdol-

lisuuksista. Kommentit koskivat lähinnä kerrostalorakentamista ja pysäköintiä. Keskustamaista tehokasta rakennetta pidettiin yleisesti vaikeana toteuttaa kolmen kilometrin päässä keskustasta samoin pysäköintinormin vaatimaa rakenteellista pysäköintiä. Kaupunkimaisia korttelin kulman yli ulottuvia lamellitaloja pidettiin taloudellisesti vaikeina ratkaisuin ja rakennustyypeistä priorisoitiin pistetaloja. Hankekokoja pidettiin ylipäänsä liian suurina. Rakennusyksiköiden kerrosalaksi ehdotettiin korkeintaan 3000 k-m2. Julkisivumateriaaleista paikalla muurattua tiiltä pidettiin liian kalliina toteuttaa. Asuntosuunnittelussa kadun varren työtilojen ja asumisen yhdistäviä kaksikerroksisia asuntoja ja liiketiloja pidettiin vaikeina myydä.

Ehdotusvaiheessa pidettiin yleisötilaisuus 20.2.2023 Apila-Kirjaston Jaaksalissa ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen ja Etelä-Pohjanmaan Sairaanhoidopiiri edustajien kanssa järjestettiin neuvottelu 16.3.2023.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 6.2.2023. Kaavaehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 15.2. - 16.3.2023 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 15.2.2023. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausunnonlehdelle sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta lausuntoja ja muistutuksia nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausunnotmenettelyllä tai erillisneuvotteluin. Viranomaisten kannanotot on huomioitu asemakaavan valmistelussa.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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 varalle 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.

Tavoitteena on myös suunnitella viihtyisiä, elävä ja ekologisesti kestävä asuinalue, jossa asuminen ja sitä tukevat lähipalvelut että työ ja etätyö sekä vapaa-aika ja virkistys lomittuvat luontevasti toisiinsa. Tavoitteena on tarjota monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille asukkaille erilaisiin elämäntilanteisiin keskustamaisesta kerrostaloasumisesta tasokkaaseen, tiiviiseen pientaloasumiseen. Kaavaratkaisu erilaisine talotyypeineen tarjoaa yksilöllisiä asumisratkaisuja.

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 vihreää, puistomaista ilmettä sekä virkistys- ja kevyenliikenteen yhteyksiä.

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

Suunnittelualue rajoittuu Seinäjoen keskussairaalan alueeseen, joka on valittu rakennetuksi kulttuuriympäristöksi yhdessä Törnävän sairaalan alueen kanssa (RKY 2009 -alue).

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk) ja on vähäisiltä osin virkistysaluetta (v-1).

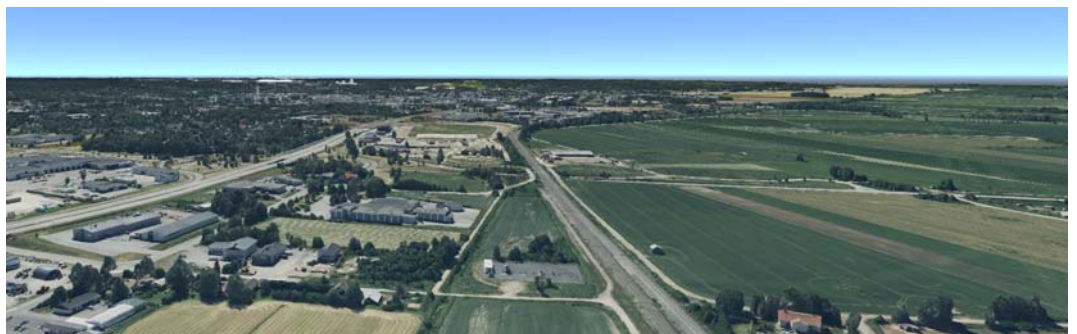
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Kaupunkikehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaan *”Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikennenyhteyksien solmupaikkana. Erytystä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikennenyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.”*

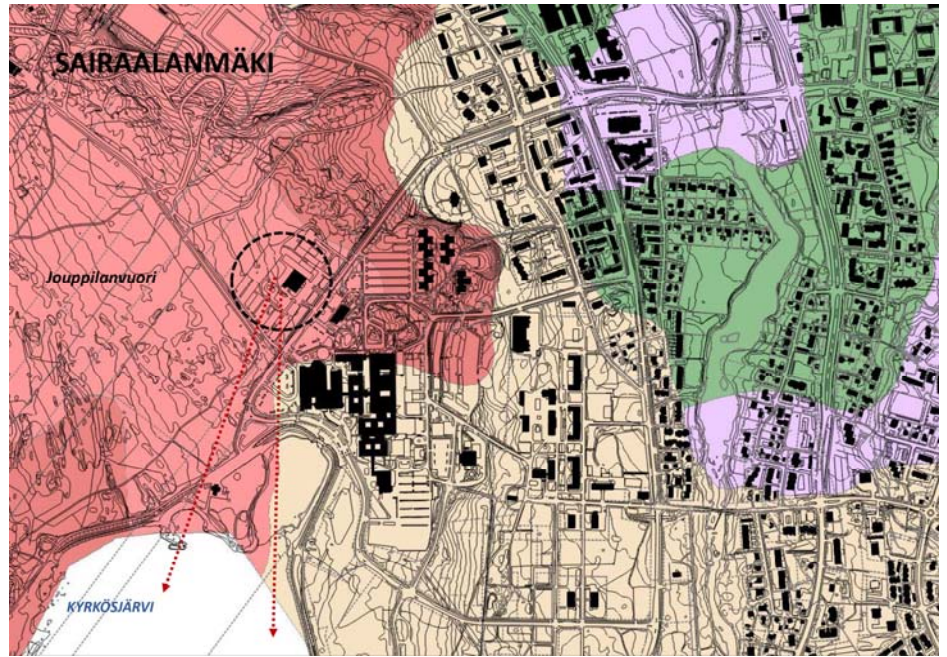
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelumääräysten kanssa.

Yleiskaava

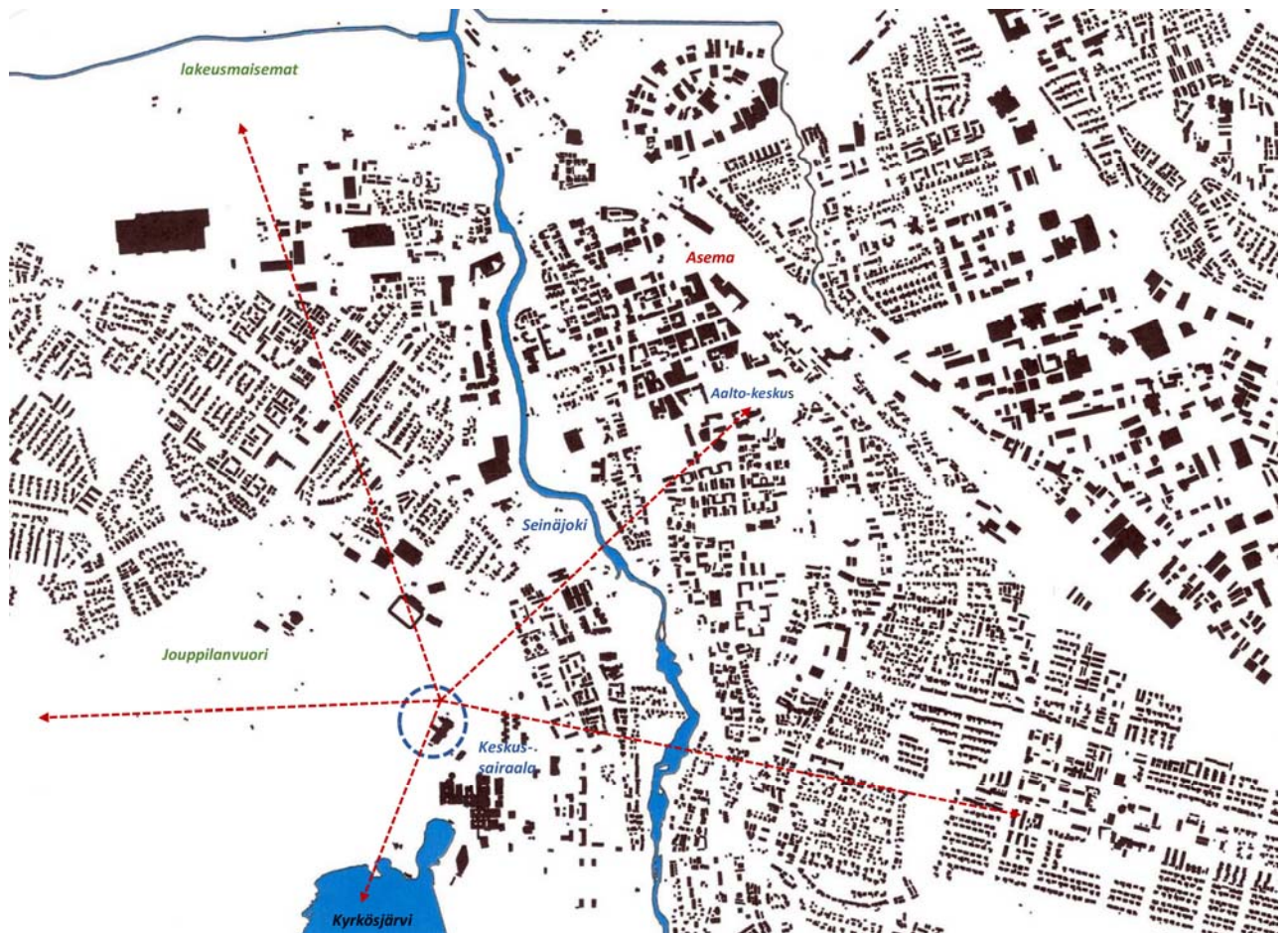
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen keskustan yleiskaava vuodelta 1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja vähäisiltä osin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).



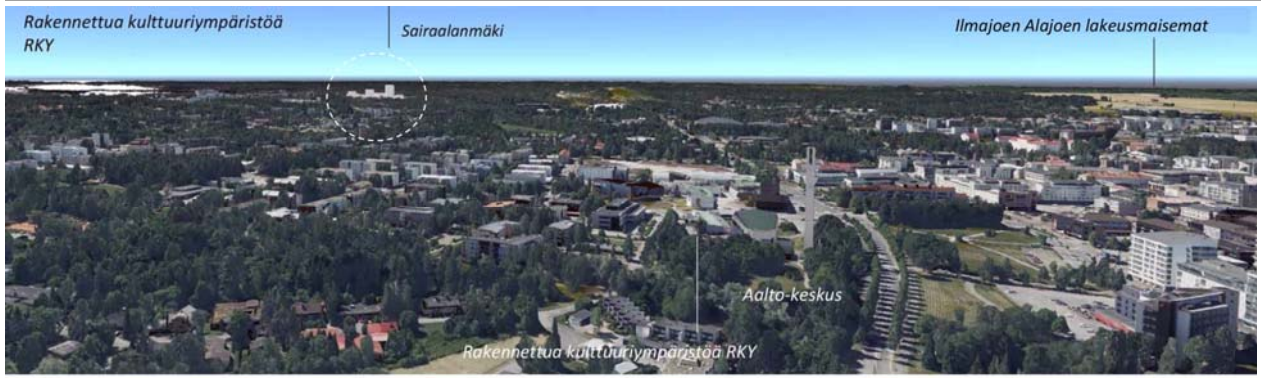
Kuva. Todellisuusmallista viistokuvaote Nurmosta päin kuvattuna. Edessä Seinäjoen keskustaa ja taustalla Sairaalanmäki oikealla siintävät Ilmajoen Alajoen lakeusmaisemat.



Kuva. Sairaalanmäen suunnittelualue täydentää keskussairaalan alueen kiinteämmäksi osaksi kaupunkirakennetta. Törnävän sairaalan alue ja Seinäjoen keskussairaalan alue kuuluvat Museoviraston luokittelemiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009 -alueeksi).



Kuva. Kaupungin rakeisuuskaaviossa esitetty sairaalanmäen suhde kaupunkirakenteeseen sekä sijainti luonnon ja rakenteen välissä yhteyksineen ja näkymineen. Sairaalanmäen sijainti korkealla paikalla vaatii korkeatasoista arkkitehtuuria ja mahdollistaa näkyvyyden molempiin suuntiin: rakennukset näkyvät kauas ja niistä on pitkät näkymät ympäristöön.



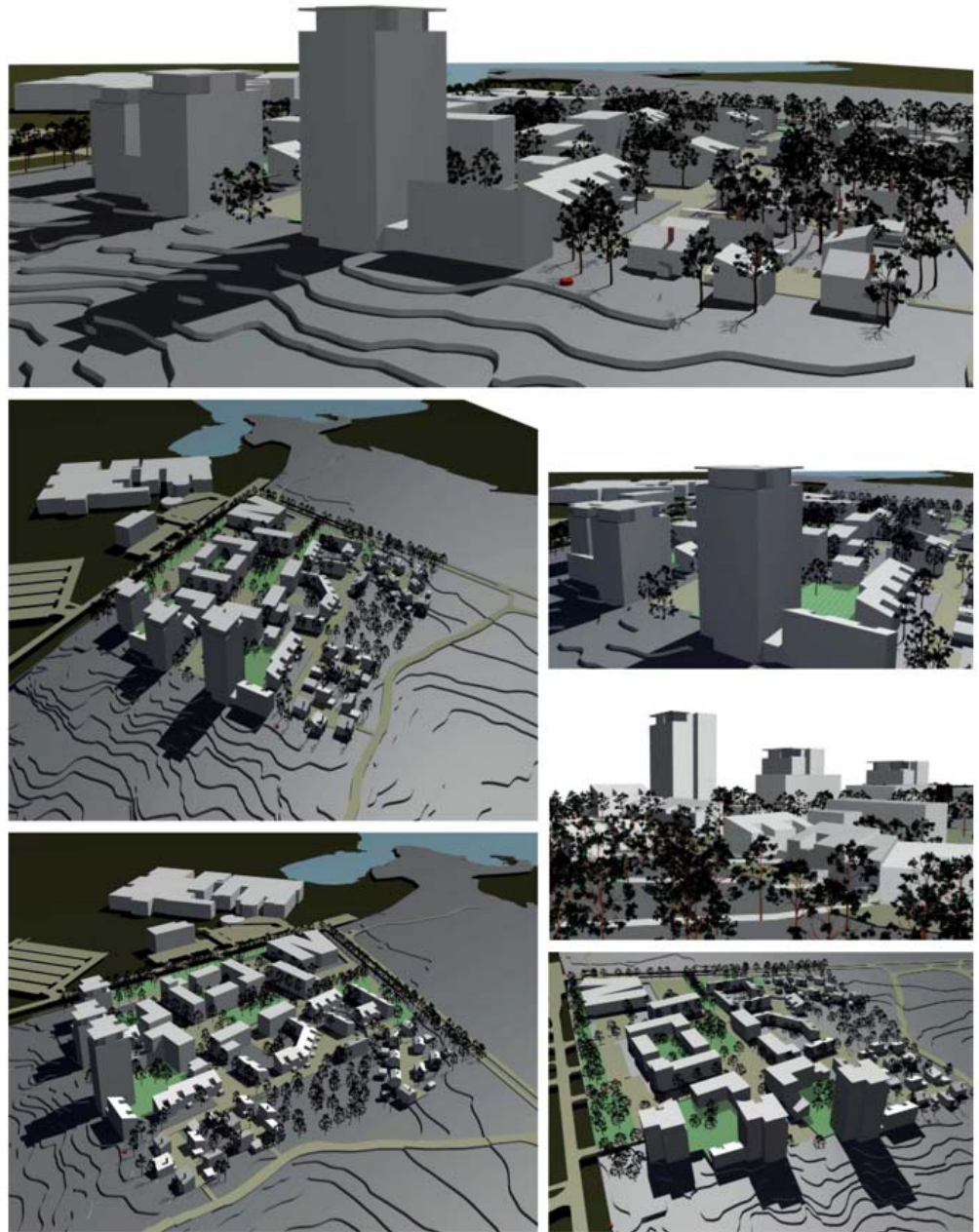
Niemistö

Ilmajoen Alajoen lakeusmaisemat

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 merkittävään Ilmajoen Alajoen lakeusmaisemiin Niemistöstä nähtynä. Suunnittelua rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) – ympäristöön sovittamisessa tärkeintään määritellä alustuako maisemalle vai hallita sitä. Jouppilanvuoren siluettissa on nähty mahdollisuus nousta maamerkiksi alueen korkeimmalla kohdalla ja siten hyödyntää alueen potentiaalia.





Kuva. Kaavaluonnoksen 11.5.2022 havainnekuvia eri puolilta katsottuna.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavan tulee täyttää terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset. Suunnittelualue on kaavoitettu julkisten palvelujen alueeksi ja vähäisiltä osin virkistyspalvelujen alueeksi. Suunnittelualueella muutetaan voimassa olevia 23.10.1989 ja 1.12.1987 hyväksytyjä asemakaavoja. Asemakaavoissa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialuetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueutta (VU).

Suunnittelualue muutetaan asumiseen, mikä ei ole alueella voimassa olevan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan ja asemakaavojen mukaista. Vuoden 1994 yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) alueeksi ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Siksi asemakaavanmuutosta tarkastellaan tältä osin yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden: maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisesti asumisen tarpeet sekä mahdollisuudet terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön. Näin voidaan turvata yleiskaavalla suunniteltavaksi tarkoitettun laajemman alueen huomioon ottaminen.

Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tavoitteena arvioida alueen soveltuvuus asumiseen eli täyttyvätkö yleiskaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut sisältövaatimukset. Yleiskaavan maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 1-9 kohtien sisältövaatimusten täyttyminen:



Kuva. Suunnittelualue sijaitsee kolmen kilometrin päässä keskustasta ja asemalta sekä ideaparkista.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Oikeusvaikutukseton Seinäjoen keskustan yleiskaava vuodelta 1994 suunnittelualue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) alueeksi. Alue on palvellut viereiseen Seinäjoen sairaalan alueen toimintaa, mutta käytön poistuessa 1970-luvulla valmistunut oppilaitosrakennus on jäänyt tyhjilleen, eikä sille ole löytynyt uutta käyttöä ja rakennus vaatisi jo päivittämistä.

Yhdyskuntataloudellisesti on kestävä ja tarkoituksenmukaista päivittää Seinäjoen sairaalan naapurissa ja keskustan tuntumassa oleva käyttämätön alue vastaamaan nykytarpeita. Keskussairaalan läheisyys lukuisine työpaikkoineen sekä Kyrkösjärven ja Jouppilanvuoren laajat virkistysalueet mahdollistavat uusien asuinkorttelien ja niitä tukevien palveluiden tutkimisen alueelle. Alueen mahdollistamalla palvelu- ja liiketoiminnalla on potentiaalia palvelulla kaavoitettavaa asuinalueetta laajemminkin.

Noin 10 ha:n suunnittelualue sijaitsee aivan sairaalan palvelujen ja työpaikkojen äärellä, ja virkistysalueiden vieressä sekä hyvien kulkuyhteyksien päässä keskustasta, joten alueen tehostaminen ja muutos kaupunkimaiseen asu-

miseen on luontevaa ja kestävää täydennysrakentamista. Asemakaavamuu-
tokseen merkitty asuinrakentaminen asuinrakentamiseen ja kaupunkipiensa-
loineen sijoittuvat pääasiassa jo asemakaavan rakentamiselle määrittelemäl-
le alueelle, joten alueen virkistysalueet ja -arvot säilyvät. Alue soveltuu hy-
vin täydentävälle asumiselle hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyh-
teyden vuoksi.

2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavalla ei laajenneta yhdyskuntarakennetta, vaan käyttötarkoituksen
muutoksella mahdollistetaan uutta asumista jo rakennetun asuinalueen yh-
teyteen. Alue kytkeytyy myös olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkos-
toihin.

3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue sijaitsee Jouppilanvuoren virkistysalueiden kainalossa ja keskussairaala-
vastapäätä, mutta muuten se on hieman erillään muusta korttelirakenteesta.
Erinomaiset terveys- ja virkistyspalvelut ovat vieressä, mutta Seinäjoen kes-
kustan kaupalliset ja muut lähipalvelut sijaitsevat noin 3 km:n päässä aluees-
tä samoin kuin Ideapark hyvien pyöräily-yhteyksien päässä. Olemassa olevat
ala- ja yläkoulut sekä lukio sekä päiväkotit sijaitsevat 2- 3 km etäisyydellä
alueesta.

Linja-autoyhteys noin 3,1 km:n päässä olevaan keskustan ja rautatieasemalle
liikennöidään puolen ajankohdasta riippuen tunnin tai tunnin välein. Täy-
dennysrakentaminen ja uudet asukkaat tukevat peruspalveluiden pysymistä
ja tehostamista alueella.

4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen lii- kenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjes- tämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä ta- valla

Alue sijoittuu joukkoliikenneyhteyden välittömään läheisyyteen. Linja-auto
nro 10 kulkee kerran tai kahdesti tunnissa, ja vaikka vuoroväli ei ole tiheä,
joukkoliikenteen palvelut ovat olemassa. Suunnittelualueen vierestä kulkee
myös pyöräilyn reitti, mikä vähentää autoriippuvuutta päivittäisten lähipal-
veluiden tavoittelemisessa. Energia-, vesi- jätehuollon verkostot ovat jo alu-
eella ja hanke kytkeytyy näihin olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkos-
toihin.

5) Mahdollisuuden turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kan- nalta tasapainoiseen elinympäristöön

Sairaalanmäen asuinkortteleilla mahdollistetaan täydennysrakentaminen
Koskenalantien varrelle noin 1100 asukkaalle. Käyttötarkoituksen muuttuessa
julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta (PY) pääosin asumiseen, ei synny
häiriötä, vaan asumistoiminta tukee osaltaan olemassa olevaa asumista ja
sen vaatimia lähipalveluita sekä julkisen liikenteen ja pyöräilyn kulkutapa-
osuutta. Kaavan mahdollistama ja edistämä monipuolinen ja monimuotoinen
asuminen takaa tasapainoisen asutojakauman toteutumisen uudella asuin-
alueella.

6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

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.

7) Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueen muuttaminen asumiseen noin 1100 asukkaalle ei lisää merkittävästi liikennettä alueen katuverkossa eikä aiheuta kohtuutonta häiriötä ympäristölle. Kaupunkimainen asuinkorttelisto asettuu puskuriksi Koskenalantien liikennettä vastaan ja suojaa asumista liikenteen aiheuttamilta meluhaitoilta. Sairaalanmäen alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut autoriippumattomuuden edistäminen. Asumiselta vaaditun pysäköintinormin asettaminen kestäväksi mm. rinnakkaispysäköinnin ja autojen yhteiskäyttöjärjestelmän kautta tuetaan parhaiten pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkutapaa.

8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistava kaupunkimainen rakentaminen tuo alueelle uuden maisemaan sovitettun, tunnistettavan silhuetin, jossa korkeampi 5-16- kerroksinen kerrostalorakentaminen yhdistetään matalampaan ja maanläheiseen asumiseen kaupunkipientalo- ja pientaloasumiseen. Kaavalla vahvistetaan maisemallisesti tärkeän Jouppilanvuoren virkistysalueen ja sen virkistystoimintojen säilymistä. Rajaamalla rakentamiselle rajattu alue mahdollisimman tiukasti, suurin osa metsämaisemista ja maisemallisesti ja geologisesti arvokkaista kallioalueista säilyy luonnontilaisena. Vallitsevat kasvilisuustyypit ja niiden avainbiotoopit on huomioitu ja niiden elinolosuhteet on pyritty säilyttämään. Tutkitulta alueelta ei ole löytynyt luontodirektiivin mukaisia suojeltavia lajeja, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä vesilainmukaisia luonnontilaisina säilytettäviä kohteita. Metsälain mukaisesti säilytettävät kohteet on tunnistettu ja pyritty säilyttämään osana virkistysalueita (VL-12).

9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

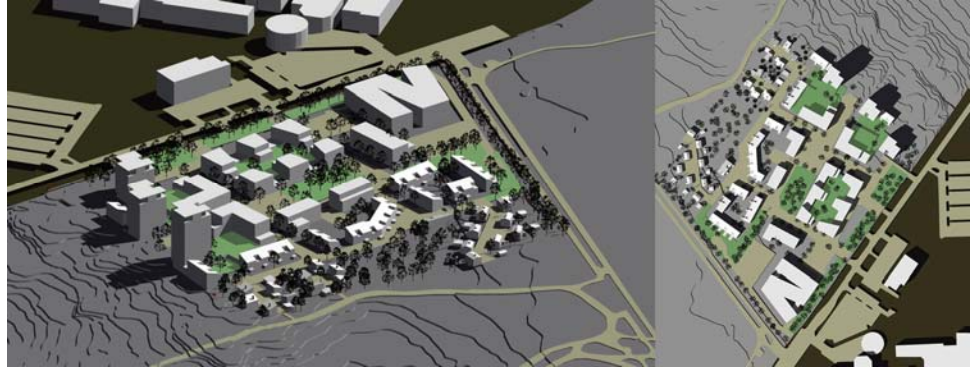
Tiivis rakentaminen ei vie kohtuuttomasti tilaa virkistysalueilta ja Jouppilanvuoren metsäiset alueet säilyvät merkittävilta osin virkistysalueena ja alueen virkistysreitit jatkuvina osana laajempaa Kyrkösjärven virkistysaluetta.

Johtopäätökset: Asemakaavamuutoksen kohteena olevan Sairaanhoidon oppilaitoksen tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen tukee kestävästä täydennysrakentamisesta. Hallittu tiivistäminen lisää alueen elinvoimaisuutta ja rakennetun ympäristön korkea laatu haluttavuutta asuinpaikkana.

Täydennysrakentamisella on pyrittävä nostamaan myös asukkaiden elinympäristön laatua. Asuntoalueita tulisi tiivistää laadukkaalla ja alueita monipuolistavalla asuntorakentamisella alueen omaleimaisuus, asukas- ja asuntorakennemuotojen huomioiden. Kaavan tavoitteiden mukaan suunnittelun kohteena oleva alue tulisi toteuttaa siten, että alueen luontaista vetovoimaa hyödynnetään asuntorakentamisessa. Maisemallisesti tärkeimmät ja geologisesti merkittävimmät alueet säilyvät virkistyskäytössä, ja uusi asuminen saa elinvoimansa niistä.

Täydennysrakentamisella pyritään tuomaan alueelle erilaisia asumisen muotoja. Asuntoja, joita Seinäjoelta puuttuu tai on vähän, kuten maisemaa hyödyntävää korkeata rakentamista ja kytkettyjä kaupunkipientaloja. Pyrkimys asuntokaudan monipuolistamiseen tuo alueelle sieltä puuttuvia ja haluttuja esteettömiä, erikokoisia ja erityyppisiä asuntoja ja erityisesti myös perheasuntoja sekä pieniä asuntoja. Alue tarjoaa myös yhteen kytkettyjä kaupunkipientaloja sekä asumisen ja työ-/ ateljeetilojen yhdistelmiä. Tällä vastataan erikokoisten asutokuntien mahdollisuuteen sijoittua alueelle, asutokuntien pienenemiseen ja alueen sisäiseen muuttoliikkeeseen siten, että

alueen asukkailla olisi mahdollisuus löytää pienempi tai suurempi asunto alueelta elämäntilanteen muuttuessa.



Kuvapari. Kaavaehdotuksen havainnekuvista. Näkymät pohjoisesta ja ylhäältä.



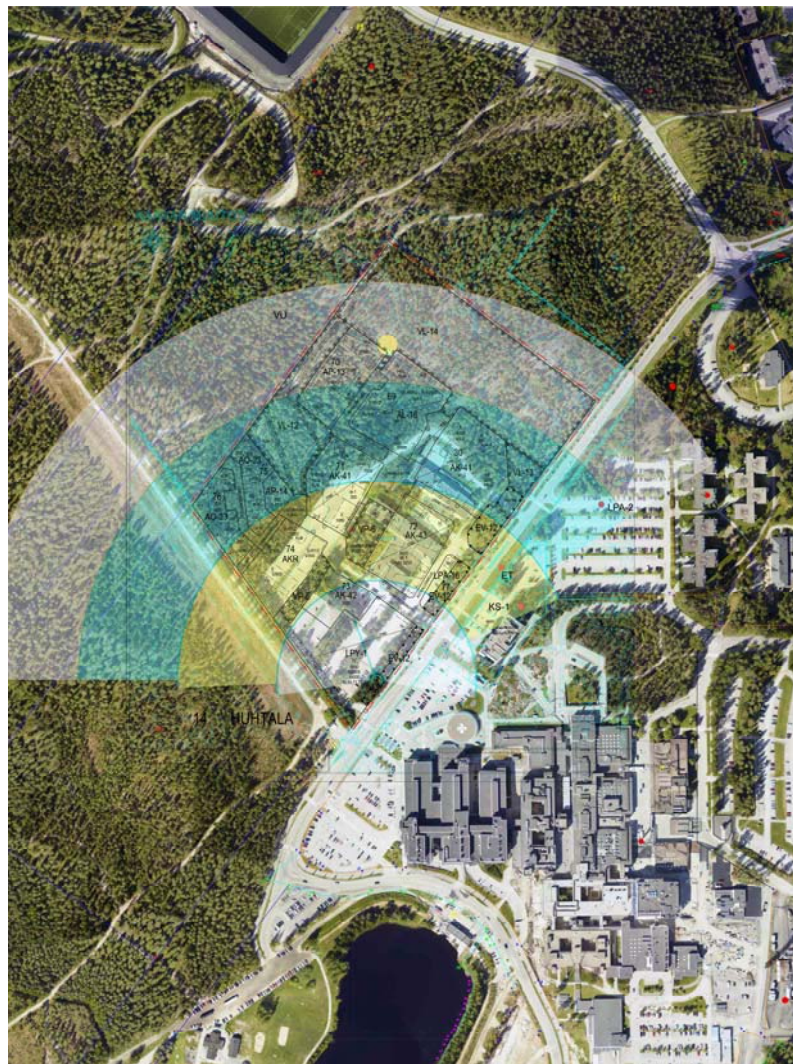
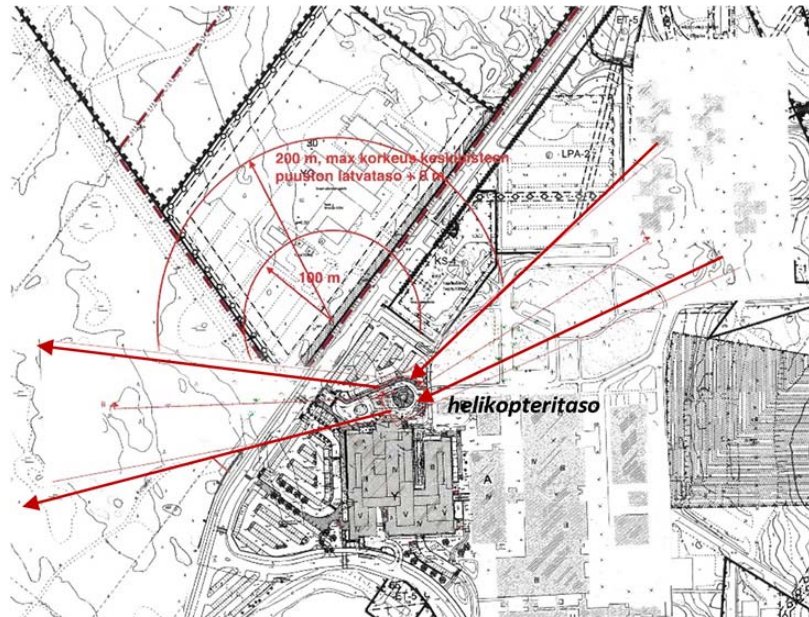
Kuva. Viistoilmakuva idästä suunnittelualueelle. Etulalla sairaalan alue ja helikopterin laskeutumistaso noin 4,5 metrin korkeudella maasta, mikä vaikuttaa suunnittelualueen rakennusten korkeustasoihin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Helikopterikentän vaikutus suunnitteluun

Seinäjoen keskussairaalan helikopterikentän läheisestä sijainnista johtuen suunnittelualueen rakennusten kerrosluvut on määrätty alueen koilliskulman puuston latvatasolta mitattavien 100 metrin etäisyydellä olevien sektoreitten mukaisesti, siten että puuston latvatasolle voi rakentaa ilman, että siitä muodostuu lentoestettä. Tästä puustosta voi rakennuskantaa korottaa 4,5 m jokaista 100 metriä kohti. Eli 200 m päähän tästä reunapuustosta voi rakentaa 9 m reunapuuston latvuksen yläpuolelle tulevia rakennuksia (Finnhemsin ohje).

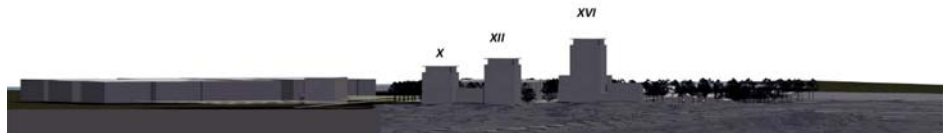
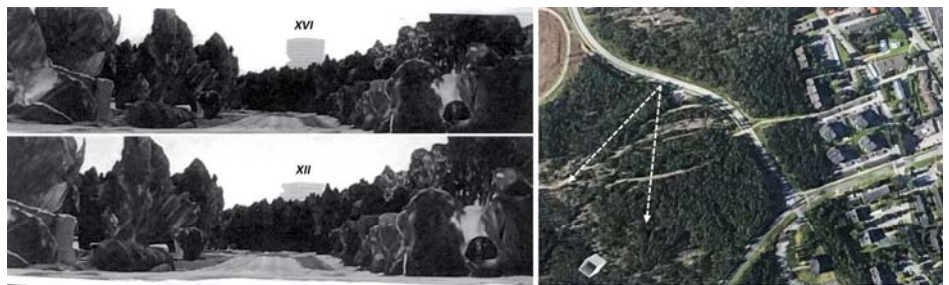
Yhteydet alueen ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan virkistysalueiden osoittamisessa ja niiden laajuuksissa. Maaperä huomioiden varataan viheralueille alueita hulevesien ohjaukseen alueelta ja tarvittaessa pidätysaltaiden ja kosteikkojen luomiseen. Kaavoitettavan alueen sijoituksessa Koskenalantien varrelle huomioidaan melun vaikutukset alueen suunnittelussa.



Kuvat. Helikopteritason ja lentosektoreitten vaikutus asuinalueen rakennusten korkeuksiin. Uudisrakennusten korkeudet tulee sopeuttaa helikopteritason etäisyyteen siten, että siitä 100 metrin päässä, Koskenalantien toisella puolen, olevien puiden latvataso korkeuteen lisättyä 4,5 metriä, saadaan rakennuksille kerrosluku. Jokainen 100 metriä lisää rakennusten korkeutta 4,5 metrillä.



Kuva. Viistoilmakuva Kuva. Viistoilmakuvasovitus koillisesta katsottuna. Kuvassa näkyhelikopteritaso ja lähestymissuunta, mistä johtuen rakennusten korkeudet nousevat pohjoiseen päin.



Kuva. Alaseinäjoenkatua kuljettaessa ja lähestyttäessä Koskenalantien risteystä Sairaalanmäelle hahmoteltujen korkeimpien kerrostalojen korkeudet ja niiden vaikutus on havaittavissa. Kuvapari osoittaa, että kaksitoistakerroksinen rakennus ei toimi vielä maamerkinä maisemassa, mutta ei myöskään sovittaudu metsän rajaan kaukomaisemassa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden sekä kaupungin strategian mukainen tiivistäessään kaupunkirakennetta ja tehostaessaan maankäyttöä. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) periaatteita on voitu vain osittain toteuttaa tiukan pysäköintinormin takia, sillä Seinäjoen yhdyskuntarakenne tukeutuu pitkälti yksityisautoille ja julkinen liikenne ei ole kattava.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 11.5.2022

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 11.5.2022. Luonnosvaiheessa on tutkittu alueelle soveltuvan rakentamisen luonnetta, määrää ja laatua.



Kuva. Viistoilmakuva pohjoisesta suunnittelualueelta Kyrkösjärven suuntaan. Etualalla sairaanhoito-oppilaitos.

Suunnittelun tavoitteena on ollut luoda kaavalliset edellytykset metsäiseen ympäristöön sopivalle korkeatasoiselle uudelle asuinalueelle, joka erottuu kaupunkimaisemassa edukseen ja hyödyntää alueen topografiaa ja potentiaalia toimien samalla maamerkinä koko alueelle.

Korkeatasoista kaupunkiympäristöä tuottava monimuotoinen asuminen sitä tukevine palveluineen vahvistavat osaltaan Seinäjoen näkyvyyttä ja tunnettuutta.

Jouppilanvuoren ja Kyrkösjärven laajat virkistysalueet tunnetaan hienoista maisemista ja monipuolisista liikuntamahdollisuuksista, jotka aktivoivat liikumaan kaiken ikäisiä asukkaita. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu alueen sijainti korkealla ja näkyvällä paikalla sekä veden ja metsän äärellä, mikä tuo luonnostaan alueelle kaupunkikuvallista luonnetta ja potentiaalia. Suunnittelun tavoitteena on ollut sovittaa asuminen jo rakennetulle alueelle mahdollisimman kaupunkimaisesti ja taloudellisesti, mutta samalla puistometsän yhteyteen siten, että jokainen kortteli rajoittuisi puistoihin tai virkistysalueisiin. Asumista lisäämällä tuetaan kevyenliikenteen yhteyksiä ja myös tiiviimmän joukkoliikenteen edellytyksiä alueella. Samalla on tutkittu liikenteestä asumiselle koituvan melun vähentämistä suunnittelun keinoin.

Sairaalanmäen käytöstä poistuvan oppilaitoksen alueelle luodaan imago kaupunkimaisen tiiviistä ja modernista pääosin kaupunkikerrostalojen alueesta omakotiasumisen herkuin. Tavoitteena on omaleimaisen arkkitehtuurin ja kaupunkimaisen miljööän muodostaminen eri rakennusmuotoja yhdistellen yli tuhannelle uudelle asukkaalle Seinäjoen keskustan tuntumaan ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Alueella pyritään edistämään aikaa kestävän arkkitehtuurin ja kaupunkimaisen korttelien muodostumista, ja tuetaan alueen yhtenäisyyttä, mutta samalla sen osien erilaisuutta. Urbanisuus syntyy julkisten katu- ja aukiotilojen vaihtelulla sekä yksityisten kiinteistöjen ja niiden rajattujen pihojen avulla, julkisuusasteiden vaihtelulla ja erottelulla. Kaupunkimaista asumista palveluineen syntyy myös tarpeesta yhdistää työ ja asuminen pohjalaisen yrittäjyyden hengessä.

Asukkaille voidaan tarjota erilaisen asumisen ja elämäntavan vaihtoehtoja, tavanomaista asuntotuotantoa eli perinteisiä kerrostaloja, rivitaloja ja pienitaloja monipuolisemmin. Kytkemällä myös taide mukaan suunnitteluun osaksi arkkitehtuuria ja rakentamista alusta asti, voidaan saada suunnitteluun ja toteutukseen lisäarvoa.

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

Alueelta on hyvät joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenyhteyden eri puolille kaupunkia. Kaavamuutosalueen vieressä sijaitsee Sairaalan helikopterikenttä, joka tulee huomioida rakennusten sijoittelussa ja korkeuksissa. Koskenalantien liikenteestä aiheutuva melu huomioidaan alueen rakentamisessa voimassa olevien ohjeistusten ja säädösten mukaisesti.

Uudisrakentamista on alueelle esitetty yhteensä 62 484 k-m², josta asumista on 51 124 k-m² noin 1100 uudelle asukkaalle ja 11 350 k-m²:n pysäköintitalo noin 460 autolle. Pysäköintitalon yhteyteen on mahdollista toteuttaa 2000 k-m²:n päivittäistavarakauppa sekä liikuntaan ja urheiluun liittyviä harrastetiloja 500 k-m². Tavoitteena on rakentamisen ohella vahvistaa myös kaupunginosan yhteyksiä, hyödyntää luonnonläheisiä ominaispiirteitä ja vetovoimaa.



Kuva. Suunnitelman viistoilmakuvasovitus kaavaluonnosvaiheessa katsottuna Kyrkösjärven suunalta.



Kuva. Viistoilmakuvasovitus suunnitelmasta jalkapallostadionin suunalta.



Kuva. Ote asemakaavaluonnoksesta 11.5.2022.



Kuvat. Ote asemakaavaluonnoksesta ilmakuvan päällä 11.5.2022. Alemmassa kuvassa alueen korkeimmat uudisrakennukset.





Kuva. Kaavaluonnoksen havainnekuva 11.5.2022.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.5. - 24.5.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Etelä-Pohjanmaan Sairaanhoidopiiri, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos, Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksiköstä Seinäjoen yliopistokeskuksen kaupunkilaboratorion TAKO-hanke, Seinäjoen Energia Oy ja Seinäjoen Vesi, Cinia Oy, Fingrid Oyj, Tellia Finland Oyj, Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta, Seinäjoen kaupungin kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Seinäjoen museo sekä Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa lausunnossaan, että Suunnittelualan pohjoisosassa oleva kallioalue säilyy suurelta osaltaan virkistyskäytössä ja länsiosassa oleva avonevan luontotyyppi säilytetään nykyisellään. Länsireunassa olevaa asuinpienalojen kortteli 70 sivuaa Jouppilanvuoren ns. kilpavitonen. Korkeimmat 16, 10 ja 6-kerroksiset kerrostalot muodostavat koilliseen maisemallisesti merkittävän korkeiden kerrostalojen rivistön. Muutoin alueen rakennukset ovat 2-6½ -kerroksisia. Monipuolisen asuntoalueen länsiosaan sijoittuu asuinpienalojen, erillispientalojen ja pienkerrostalojen korttelit. Kahteen kerrostalokortteliin sijoittuu myös palveluasumista. Koskenalantien

varrelle sijoittuvan pysäköintitalon yhteyteen voidaan sijoittaa myös päivittäistavarakauppaa 2000 m² ja liikuntatiloja 500 m².

Asemakaavaselostuksessa on kattavien perustietojen lisäksi esitetty yleiskaaallinen tarkastelu. Kaavan laadintaa varten alueelle on tehty luontoselvitys ja visiosuunnitelma, joka sisältää maisemallisten ja kaupunkikuvallisten tarkastelujen lisäksi mm. viereisen Y-talon yhteydessä olevan helikopterikentän käyttöön liittyvät selvitykset sekä suunnittelualueen tarkemmat mitoitustiedot.

Visiosuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa esitetyt havainnekuvat ja muu materiaali antavat selkeän kuvan alueen liittymisestä ympäristöönsä ja havainnollistavat korkealaatuista suunnittelua ja suunnittelulle asetettuja tavoitteita. Kaavan laadukasta toteutumista varten kaavassa on annettu runsaasti määräyksiä.

Hulevesien hallinnan osalta on annettu yleispiirteinen määräys hulevesiselvityksen laatimisesta rakennuslupavaiheessa ja yleistavoitteita viivyttämisestä, imeyttämisestä ja johtamisesta. Alueelle on tarkoitus toteuttaa myös maanalaista pysäköintiä, mikä asettaa haasteita perinteisten viivytysratkaisujen toteuttamisen. Laadukkaan piha- ja hulevesisuunnitelman laatiminen jo kaavoituksen yhteydessä edistäisi koko alueen hulevesien hallintaa ja tarvittavien viivytysmitoitusten määrittämistä.

Luontoselvityksessä osoitetut arvokkaat kohteet on pääosin huomioitu aluetta suunniteltaessa. Kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä olisi hyvä huomioida myös se, että oppilaitoksen luoteispuolella oleva maisemallisesti arvokas puusto (kaavaselostus s. 22) tulee katoamaan kokonaisuudessaan mm. alueelle tulevan rakentamisen ja katuaukion/torin myötä.

Liikenteen osalta joukkoliikenteen nykyinen palvelutaso ei välttämättä näyttäydy asukkaille houkuttelevana vaihtoehtona verrattuna oman henkilöauton omistamiseen ja käyttöön, sillä mm. sunnuntaisin ei liikennöidä lainkaan. Tehokkaan liikennejärjestelmän toteuttamiseksi olisi suotavaa parantaa myös alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Uusien asuntojen sijoittuminen Y-talon ja keskussairaalan läheisyyteen voi edistää osaltaan joukkoliikenteen säännöllistä järjestämistä alueelle.

Jouppilanvuoren alueet ovat kasvavan kaupungin keskeisiä ja ympärivuotisesti kovassa käytössä olevia urheilu-, ulkoilu- ja virkistysalueita. Esimerkiksi osin kaava-alueella oleva ns. kilpavitonen on paitsi merkittävä valaistu kilpahihtoon soveltuva reitti, niin myös suosittu ulkoilureitti hiihtosesongin ulkopuolella. Kaavaluonnoksessa uusi korttelin 70 asuinpientalojen korttelialue sijoittuu kiinni suosittuun kilpavitosen reittiin. Pientalojen sijoittuminen liian lähelle reittiä aiheuttaisi mahdollisesti merkittävää ja jatkuvaa molemminpuolista häiriötä. Ympärivuotisesti käytössä olevan reitin häiriötön käyttö voitaisiin parhaiten turvata riittävällä reitin ja asutuksen väliin jäävällä metsäkaistaleella. Mahdolliset virkistyskäyttöön heijastuvat vaikutukset olisi hyvä arvioida myös kaavaselostuksen yhteydessä.

Entisen sairaanhoito-oppilaitoksen etelän puoleiset pysäköintipaikat (pääosin kaavaluonnoksen LPA-16 alue) sekä kaava-alueen läheisyydessä Y-talon ympäristön, Kyrkösjärven rannan ja kuntopolun pysäköintialueet ovat kovassa käytössä. Laajan alueen pysäköintiratkaisuja, joukkoliikenteen parantamista ja mahdollisesti muita alueiden kehittämistarpeita olisi hyvä tarkastella kokonaisuutena, mahdollisesti erillisen hankkeen yhteydessä.

Näin merkittävän asemakaavan yhteydessä olisi hyvä kaavaselostuksen yhteydessä tarkastella kootusti myös kaavan ilmastovaikutuksia ja eri vaikutus-

keinoja. Vaikutusten arvioinnin tueksi on käytettävissä myös useita valmiita työkaluja, esimerkiksi kaavan ekotehokkuusarvio KEKO ja kaavan ilmastovai-
kutusten arviointityökalu KILVA. ELY-keskus toteaa, että entisen sairaanhoi-
to-oppilaitoksen alueen hyödyntäminen tehokkaaseen ja laadukkaaseen
asuntorakentamiseen tukeutuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämi-
seen ja on siten lähtökohdiltaan yleisten kestävän
kehityksen tavoitteiden mukaista.

Vastine:

*Lausunnossa edellytettyä hulevesien hallintaan liittyvää määräästä on tar-
kennettu antamalla kerrostalokorttelien hulevesille viivytysmitoitukseksi
1,0 m3 jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettä lä-
päisemättömien pintojen neliömäärää kohden. Täyttyneiden viivytysraken-
teiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja enintään 12 tuntia
sateen päättymisestä.*

*Viherrakennemääräyksiä on tarkennettu. Viherrakennetta on mahdollista
toteuttaa myös korttelialueilla: tiiviisti rakennettujen kerrostalokorttelien
maalaisista tai kansipysäköinnistä huolimatta tontin maa-alasta vähintään
10% tulisi olla vettäläpäiseviä materiaaleja ja pintoja. Kaavaan on lisätty
myös kerrostalokorttelien matalimpien rakennusten katoille kytk-2 -
merkintä, jossa kerrostaloasuntoja tai yhteen kytkettyjä kaupunkipientaloja
toteutettaessa katoille voi sijoittaa asukkaiden yhteisiä oleskeluterasseja
sekä katto- ja hyötypuutarhoja. Viherkatot ja -rakenteet edesauttavat hule-
vesien hallintaa sisältämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pinto-
ja.*

*Sairaanhoito-oppilaitoksen tontti on aiemmin kuulunut Jouppilanvuoren vir-
kistysalueeseen, jonka lomaan oppilaitos on sijoitettu siten, että siipiraken-
nusten välissä on säilynyt kookastakin pihapuustoa. Kaavamuutoksen mah-
dollistamasta kaupunkimaisen tiiviistä rakentamisesta huolimatta osa ar-
vokkaasta pihapuustosta on voitu säilyttää osana uutta Mannerjäänpuistoa
(VP-6). Sen sijaan oppilaitoksen luoteispuolella oleva maisemallisesti arvo-
kas puusto tulee valitettavasti katoamaan tulevan Urakiventorin rakentami-
sen tieltä. Kaava-alueen kokonaispinta-alasta noin kolmasosa on kuitenkin
voitu osoittaa lähivirkistysalueiksi ja puistoiksi.*

*Kaava-alueen länsireunassa olevaa asuinpientalojen kortteliä 70, joka sivuaa
Jouppilanvuoren ns. kilpavitosen kuntorataa, on siirretty noin 6-10 met-
riä kuntoradasta itään päin. Pientalojen sijoittuminen lähelle ympärivuoti-
sessa ja aktiivisessa käytössä olevaa kilpaurheilu- ja virkistysreittiä voi ai-
heuttaa häiriötä molemmin puolin, joten korttelin 70 rakennusaloille on
annettu päämääräykseen AP-13 lisäys rajata kortteli virkistysmetsää ja kil-
pavitosta vasten seuraavasti: "Länsipuolen virkistysreitin, nk. kilpavitosen,
puolella rakennusten tulee aitojen, pergoloiden sekä terassien ja viherhuo-
neiden avulla muodostaa korkeudeltaan ja sijainniltaan polveileva luonteva
rajaus virkistysmetsää vasten molemminpuolisia häiriötä estäen."*

*Yli tuhannen asukkaan uuden asuinalueen sijainti suuren työpaikan, Seinä-
joen kehittyvän keskussairaalan vieressä ja Jouppilanvuoren laadukkaiden
virkistysalueiden ympäröimänä, mahdollistaa tulevaisuudessa joukkoliiken-
teen kehittämisen vuorovälejä tihentämällä, mikä parantaa julkisen liiken-
teen houkuttelevuutta. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkainormi perustuu
kaupunginhallituksen hyväksymiin laskentanormeihin. Korttelitehokohtainen
autopaikkatarve selvitetään rakennussuunnitteluvaiheessa. Kaavan luonnos-
vaiheen jälkeen pysäköintitalo (LPA-16) on muutettu yleiseksi pysäköintita-
loksi (LPY-1) ja siihen on lisätty yksi maanpäällinen kerros. Eri toimintoja
yhdistävä pysäköintitalo liiketiloineen tarjoaa edullisen mahdollisuuden
noin 460 pysäköintipaikalle, josta yhden tason verran tiloja on osoitettu*

myös yleiselle pysäköinnille, virkistysalueen käyttäjille ja päivittäistavara-kaupalle. Uuden asuntoalueen kanssa samaan aikaan valmistuvat kaupalliset lähipalvelut voivat osaltaan vähentää alueen sisällä asiointiin käytettyä yksityisautoilua. Myös sairaalan alueen työntekijät ja siellä asioivat hyötyvät kaavan mahdollistamista kaupallisista ja muista palveluista sekä majoituspalveluista.

Kaavaluonnosvaihe ja siitä saadut lausunnot ovat osoittaneet, että jatkossa merkittävimpiä muutoksenalaisia alueita ja niiden vaikutuksia tulisi tarkastella mm. pysäköinnin osalta laajemmalla alueella kokonaisuutena ja kootusti ilmastovaikutusten arviointina. Ilmastovaikutusten arviointi on tehty Ympäristöministeriön tuottaman ilmastokestävä kaavoitus KILVA -työkalun avulla ja kaavan tulos on lisätty vaikutusten selostuksen arviointikohtaan 5.4 Kaavoituksen vaikutukset.

Muutokset kaavaan:

Hulevedet:

- Hulevesimääräyksiä on tarkennettu ja annettu viivytyksitoituksia.
- Kortteleissa 30 ja 69 yhteensä kolmelle II-IV -kerrokselle rakennusalueelle on lisätty mahdollisuus toteuttaa viherkatto ja kattopuutarha asukkaiden yhteiseen virkistyskäyttöön, samoin korttelin 71 pysäköintitilan (at-1) päälle.

Hulevedet ja pysäköinti:

- Korttelin 73 pysäköintitalo (LPA-16) on muutettu yleiseksi pysäköintitaloksi (LPY-1), jonka kattotaso voidaan rakentaa yleiseksi toiminnalliseksi viherkattopuistikoksi, jolla voidaan myös merkittävästi viivyttää, imeyttää ja käsitellä hulevesiä.

- Pysäköintitaloon (LPY-1) on lisätty yksi maanpäällinen kerros. Viisitasoisessa eri toimintoja yhdistävässä hybridirakennuksessa on liiketilojen ja kellarikerroksen lisäksi kolme pysäköintitasoa (n. 460 ap), joista yksi taso (n. 120 ap) on varattu yleiselle pysäköinnille, virkistysalueen käyttäjille ja päivittäistavara-kaupalle. Maanpäällinen kerros on varattu liiketiloille.

Rakentamisen vaikutukset virkistysalueeseen ja nk. kilpavitosen käyttöön:

- Korttelin 70 rajaa siirretty itään päin 6 - 10 metriä ja päämääräykseen AP-13 on lisätty rakenteellinen rajausmääräys kilpavitosen suuntaan.

- Kaavan ilmastovaikutukset: on käsitelty vaikutusten arviointikohdassa 5.4.3 Vaikutukset Ilmastoön ja ekotehokkuus mm. KILVA-arviointityökalun avulla.

Etelä-Pohjanmaan Sairaanhoidopiiri toteaa lausunnossaan, että Etelä-Pohjanmaan sairaanhoidopiiri ja toimintansa 1.1.2023 aloittava Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue toivovat, että alueen pysäköintiratkaisuissa huomioidaan se, etteivät alueen asukkaat tai viereistä virkistäytymisaluetta käyttävät henkilöt käytä pysäköintiin sairaalan pysäköintialueita. Eli alueelle huomioidaan riittävät pysäköintiratkaisut. Tällä hetkellä heillä on vuokrattuna kyseiseltä tontilta pysäköintitilaa, lausunnossa he ilmoittavat haluavansa tietää minne saakka vuokrattuna oleva pysäköintitila on heillä käytössä. Sairaanhoidopiiri haluaa myös tietää, onko uudessa kaavassa mahdollista huomioida heidän pysäköintitarvetta kuinka.

Vastine:

Kaava mahdollistaa julkisen pysäköintitalon (LPY-1) toteuttamisen kortteliin 73 Koskenalantien risteykseen liiketiloineen. Nelikerroksiseksi muutettuun pysäköintitaloon on osoitettu kellarikerroksen lisäksi kolme pysäköintitasoa, päivittäiskauppa ja julkinen katto-oleskelualue. Neljällä pysäköintitasoilla on yhteensä noin 460 autopaikkaa asukkaiden, sairaalan ja virkistysalueiden käyttäjien tarpeisiin. Arvioilta noin 120 autopaikkaa voidaan pysäköintinormin 1 ap/70 k-m² puitteissa osoittaa muille kuin alueen asukkaille. Pysäköintitalo rakentunee viimeistään silloin, kun korttelin 73 maantasolla

olevat korttelien velvoitepysäköintipaikat (n. 200 ap) eivät vastaa enää kaavamutoksen pysäköinnille osoittamaa tarvetta.

Muutokset kaavaan:

- Pysäköintitalo (LPY-1) on muutettu nelikerroksiseksi ja julkisen käytön mahdollistavaksi n. 460-paikkaiseksi pysäköintitaloksi (8850 k-m²). Yksi taso (n. 120 ap) on varattu yleiselle pysäköinnille, virkistysalueen käyttäjille ja päivittäistavarakaupalle.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos toteaa lausunnossaan:

Rakennusten saavutettavuus ja pelastustiet

Kaavoituksessa kulkuyhteydet Koskenalantieltä rakennuksien läheisyyteen muodostetaan istutuksilla varustettujen katujen, aukoiden ja pihakatujen avulla. Kulkuyhteyksissä on poikkeuksellisen jyrkkiä kaarroksia ja kulkuyhteydet ovat mittasuhteiltaan kapeita. Kulkuyhteydet päättyvät usein umpiperiin ilman kääntymispaikkaa. Edellä kuvatut olosuhteet vaikeuttavat etenkin raskaiden hälytysajoneuvojen liikumista.

Rakennusten saavutettavuus ja riittävien pelastusteiden toteutuminen tulee varmistaa kaavoituksessa. Toteutuksessa tulee kiinnittää huomioita talviajan lumisiin olosuhteisiin ja ajoreittien käytettävyyden heikentymiseen talvella. Kulkureitteihin muodostuvat lumipenkat ja lumen läjittäminen alueelle voivat jopa estää hälytysajoneuvon pääsyn avun tarvitsijan luokse. Pysäköinnin mahdollinen sijoittuminen muualle kuin asuinrakennuksen tontin alueelle altistaa virheelliselle pysäköinnille rakennusten läheisyyteen, joka saattaa osaltaan kaventaa lisää kulkureittejä.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos on laatinut pelastustieohjeen, jossa esitetään ajoreiteiltä edellytettävät vähimmäismittasuhteet, kääntösaiteet ja kantavuudet. Pelastustieohjeen toteutuminen tulee varmistaa kaavoitettavalla alueella. Myös hälytysajoneuvojen riittävä mahdollisuus kääntyä ja poistua esteettä etenkin "pussinperäkaduilta" tulee varmistaa kaavoituksessa. (Pelastuslaki 379/2011 9 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 40 §; Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Pelastustieohje) Ohje on saatavilla <https://eppe/a.fi/yriyksillelohjeet/pe/astustie/>

Turvallisen poistumisen varmistaminen

Viitaten rakennusten saavutettavuuteen raskailla ajoneuvoilla, on saavutettavuuden merkitys olennaista myös rakennusten varatiejärjestelyjen käyttämisessä kerrostalorakentamisessa. Sijoitettaessa kerrostalorakennus kiinteistön reunaan lähelle ajoneuvojen kulkureittiä, on ainoa toteutettavissa oleva nostopaikka katualueella/kulkureitillä. Tällöin mahdolliset katualueen/ kulkureitin korkeat istutukset voivat aiheuttaa esteen nostolavan käyttämiselle pelastustoiminnassa. Kaavoitus ohjanee toteuttamaan varatiejärjestelyt rakenteellisin ratkaisuin, mikäli arvioidaan, ettei pelastaminen ole todellisudessa mahdollista nostolavaa käyttämällä. Kaavoitettavan alueen korkeimpien rakennusten poistumisturvallisuus edellyttää joka tapauksessa rakenteellisia turvallisuusjärjestelyjä, eikä varateiden käyttäminen ole niissä mahdollista. (Pelastuslaki 379/2011 9 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 33 §)

Paloturvallisuus

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä ei ole lainkaan palovesiasemia. Sammutusveden saatavuus on turvattava alueella. Sammutusveden turvaamisella kaavoitettavalle alueelle on mahdollista samalla turvata sammutusveden saatavuutta myös sairaala-alueelle. Kaavoitettavalle alueelle tulee voida si-

joittaa runsaan virtaaman mahdollistava, raskaalla kalustolla helposti saavutettavissa oleva palovesiasema. Rakennusten huomattavasta korkeudesta johtuen korkeimmat rakennukset varustetaan mahdollisesti sprinklerijärjestelmin, joka korostaa vesilähteen riittävyyden merkitystä kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa. (Pelastuslaki 379/2011 30 §)

Kaavoituksessa AK-41 merkinnällä osoitetut alueet edellyttävät autopaikkojen sijoittamista maan alle, pihakansien alle. Turvallisen ja toiminnallisesti hyvän lopputuloksen saavuttaminen maanalaisissa pysäköintilaitoksissa perustuu hyvään kokonaisuuden suunnitteluun, ei suunnitteluun pelkästään yksittäisen rakennushankkeen näkökulmasta. Maanalaisen parkkihallin savunpoiston toteutus arvioidaan perustuvan koneelliseen savunpoistoon. Parkkihallissa tapahtuvassa palossa on mahdollista muodostua merkittävästi terveydelle vaarallista kuumaa savua. Palon on myös mahdollista levitä savun mukana.

Alueita suunniteltaessa savunpoiston poistoaukkojen sijoittamisella pihalueelle on suuri merkitys savusta aiheutuvien seurausvahinkojen torjumisessa. Poistoaukkojen sijoittaminen suositellaan suunniteltavaksi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa pihakokonaisuus huomioiden, jotta turvalliset ja tarvittavat järjestelyt kyetään huomioimaan kokonaisuuden näkökulmasta. Pelastusviranomaisen esittää, että maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnitteleminen kokonaisuutena ja savunpoiston poistoaukkojen turvallinen sijoittaminen huomioidaan myös kaavaselostuksessa. (Pelastuslaki 379/20119 ja 14 §)

Parkkihallissa tapahtuvan palon sammuttamisen mahdollistamisessa sammuusreitit pituudella on olennainen merkitys. Sammutusreitit parkkihalliin tulee olla kerrostalojen uloskäytäviin nähden erillisiä, jotta savun ja palon leviäminen kerrostaloihin kyetään estämään ja asunnoista on mahdollista poistua turvallisesti. Pelastusviranomaisen esittää, että riittävien, mahdollisimman lyhyiden ja sijainniltaan tarkoituksenmukaisten sammuusreittien sijainti tulee huomioida suunnittelussa. (Pelastuslaki 379/2011 9 ja 14 §)

Ilmailun turvallisuus

Keskussairaalan Y-talo on varustettu helikopterikentällä. Keskussairaalan merkitys kiireellisten terveydenhuollon palvelujen tuottamisessa on alueellisesti hyvin korkea jo nyt ja korostuu mahdollisesti entisestään, kun FinnHems aloittaa helikopteria käyttämällä ensihoitolääkäripalveluiden tuottamisen Rengonharjun lentokentältä käsin. Helikopteritoiminta kaavoitettavan alueen läheisyydessä voidaan arvioida lisääntyvän merkittävästi lähivuosina FinnHemsin palvelujen myötä. Lentoliikenteen turvallisuus tulee ottaa huomioon suunniteltaessa alueen korkeita rakennuksia. (Pelastuslaki 379/2011 4, 14 §)

Liikenneturvallisuus

Suuri uudisasuntojen määrä nostaa Koskenalantien liikennemäärää nykyisestä. Turvallinen ja sujuva liikenne tulee varmistaa huomioiden Y-taloon suuntautuva toistuva kiireellinen ambulanssiliikenne ja muu sairaala-alueen asiakasliikenne. (Pelastuslaki 379/2011 4 §)

Väestönsuoja

Mahdollisesti maan alle sijoitettavien väestönsuojien vaihtoehtoiset poistumisreitit vaikuttavat tiiviiden pihalueiden suunnitteluun. Vaihtoehtoisen poistumisreitit ulostulokohta on syytä huomioida pihojen suunnittelussa. (Pelastuslaki 379/2011 71 §)

Vastine:

Kulkuyhteydet ja lumitilat

Asemakaavan rakenne perustuu kaupunkimaiseen ruutukaavaan ja niitä palvelemaan kahteen Koskenalantieltä johdettuun uuteen ajoneuvoliittymään Urakivenkadulle ja Laikunojankadulle. Molemmat 18 metriä leveät kadut jatkuvat pienimuotoisempina pihakatuina ja kujina korttelien väleistä, Urakiven torille ja Laikunojan aukiolle. Mannerjäänpuistoon on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/h), jolla pelastusajoneuvolla ajo on sallittu. Alueella ei ole läpiajon sallivaa yhteyttä muualla kuin Avokallionkujalla; se yhdistää molemmat kadut Koskenalantien suuntaisena. Eteläisimmälle pysäköintitalon korttelille 73 on oma tonttiliittymä. Myös mahdolliselle maanalaiselle pysäköinnille on järjestetty liittymä Koskenalantieltä. Talviajan lumenlajitykselle on varauduttu korttelin 77 (LPA-16) avopysäköintipaikoilla, jotka sijaitsevat Avokallionkujan varrella ja Koskenalantien välittömässä läheisyydessä alueelle saavuttaessa.

Pysäköinnin riittävydestä ja liikenneturvallisuudesta

AK- ja AL-kortteleihin on annettu määräys toteuttaa autopaikat kortteleihin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa velvoitepaikkoina korttelin 73 (LPY-1) alueelle. Velvoitepaikoista saa 25% alennuksen. Liittyminen yhteiskäyttöjärjestelmään vähentää vaaditusta kokonaisautopaikkamäärästä 10%.

Ajoneuvoliikenne lisääntyy asumisen myötä ja pysäköintinormin ollessa asumiselle pääosin 1 ap/70 k-m², se tuottaa 51 124 asuinkerrosalaneliömetriä kohden ja noin 1 100 asukkaan alueelle yksinomaan yli 700 autopaikkaa, joista osa on sijoitettu kortteleihin ja osa pysäköintiin tarkoitettulle korttelin osalle (LPY-1) korttelissa 73. Lisäksi pysäköintitalon valmistuessa yleiseen pysäköintiin on varattu neljästä pysäköintitasosta yksi eli noin 120 ap.

Oppilaitoskäytössä alueella oli jo aiemmin runsaasti pysäköintipaikkoja: ensimmäisessä vaiheessa vuonna 1981 valmistuneen oppilaitoksen yhteyteen oli toteutettu 80 autopaikkaa 400 oppilaalle. Vuonna 1993 valmistuneen laajennuksen myötä autopaikkoja saatiin 220 lisää, joten autopaikkoja oli tontilla yhteensä 300 yli tuhannelle opiskelijalle.

Paloturvallisuus

Rakennusten saavutettavuus ja pelastustiet

Kulkuyhteyksiä on levennetty ja kääntöpaikkoja lisätty Urakivenkujan ja Urakivenpolun päähän. Laikunojanaukio toimii myös kääntöpaikkana samoin kuin Laikunojanpolun keskellä oleva torimainen levennys korttelien 75 ja 76 välissä. Tehokkaimmin rakennettavat korttelit 30 (AK-41) ja 69 (AL-18) voidaan yhdistää maan alla mahdollisesti sijaitsevien pysäköintitilojen kautta ja Urakivenkujan alla toisiinsa. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on avattu oma ajoyhteys Koskenalantieltä alueen itäpäästä riittävien pelastus- ja poistumisteiden varmistamiseksi.

Turvallisen poistumisen varmistaminen

Yleismääräyksiin on lisätty kortteleita 30 ja 69 koskeva määräys turvallisen poistumisen varmistamiseksi siten, että rakennusten saavutettavuus ja riittävien poistumis- ja pelastusteiden toteuttaminen on varmistettava vaikka varatiejärjestelyin, tarvittaessa rakenteellisin ratkaisuin mikäli pelastautuminen ei ole mahdollista toteuttaa nostolavaa käyttämällä.

Korkeimpien rakennusten kylkeen on järjestetty matalammat III-IV -kerroksiset rakennukset ja niiden rakennusaloille on annettu merkintä kytk-

2, jonka mukaan kattotasot voivat toimia yhteistiloihin liittyvinä asukkaiden yhteisinä oleskelupihoina, joita voi käyttää myös pelastuspaikkoina. Kaikkien korkeimpien XVI, X ja VII -kerroksisten rakennusten viereen pääsee myös nostolavoilla Urakivenkujalta ja Urakivenpolulta eikä näillä pihakatuosuuksilla ole katupuita.

Nostopaikat on suunniteltu kortteleihin pihatasoon sekä kadun varsille. Suunnitteluratkaisusta riippuen pihakannet ja kattopihat toimivat myös pelastautumistasoina. Kaava määrää myös, että korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava sprinklerijärjestelmin vesilähteen riittävyyden varmistamiseksi.

Kaavaan on lisätty uuden katuyhteyden Avokallionkujan varrelle uusi kortteli 77 ja sille päämääräys (LPA-16) autopaikoille varattu korttelialue, jolle on rajattu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (et-1). Tälle alueelle saa sijoittaa palovesiaseman sammutusveden saatavuuden varmistamiseksi, mikä palvelee myös sairaalan aluetta. Runsaan virtaaman mahdollistava palovesiasema tulee sijoittaa siten, että se on raskaalle kalustolle helposti saavutettava. Alueelle saa sijoittaa myös jätteen kierrätys- ja keräilypisteen.

Pysäköinnistä kortteleissa maan alla ja kansilla paloturvallisuuden näkökulmasta

Kaavassa on annettu yleismääräys maanalaisten tilojen paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi silloin, kun tonttien välisiä rajaseiniä ei rakenneta. Palomuri voi sijaita muuallakin kuin tonttien tai tontin ja katualueen välisellä rajalla. Maanalainen pysäköintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tilaksi eikä siten maanalaisissa autohalleissa tonttien välisiä rajaseiniä tarvitse rakentaa. Ohjeelliset ajot maanalaisiin tiloihin tai kansipysäköintiin on merkitty kaavakarttaan nuolilla.

Kaavan yleismääräyksissä on määritetty, että maanalaisen pysäköinnin kansirakenteeseen saa sisäpihalla tehdä aukkoja, joiden yhteispinta-ala voi olla enintään 100 m².

Neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisten kanssa

Kaavan yleismääräyksissä edellytetään, että rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon sekä sammutusreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioituiksi. Myös korttelin vaihteellinen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.

Helikopterin laskeutumistason vaikutukset asuinalueen suunnitteluun

Vuonna 2012 valmistunut helikopterikenttä on keskeisellä paikalla Seinäjoen keskussairaalan kampuksella, ja helikopteri hälytetään 0-5 kertaa päivässä, mutta tosiasiallisesti ehkä pari kertaa päivässä helikopteri laskeutuu sairaalan kentälle. Helikopteritaso on nostettu vain noin neljän metrin korkeuteen maanpinnasta ja siitä on lyhyt matka sairaalan päivystykseen. Tällä hetkellä kentän pääasiallisina lentoesteinä ovat kentän etelän puoleinen päärakennus ja kaakossa sijaitsevat savupiiput. Suunnat kaakosta lounaaseen ja pohjoisesta koilliseen ovat rajoitettuja näiden esteiden takia. Helikopterin on laskeuduttava aina vastatuuleen, mikä asettaa myös haasteita samoin suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva voimalinja.

Esteelliset alueet ovat kohtalaisen laajat, ja tuulen voimakkuuden noustessa helikopteri joutuu laskeutumaan sivutuuleen, mihin sen kyky on rajoitettu. Voimakkailla pohjois-eteläsuuntaisilla tuulilla kentän käytettävyys

on rajoitettua tai jopa mahdotonta.

Nykyisten estevapaitten suuntien säilyminen on helikopteritoiminnan kannalta ehdotonta ja se aiheuttaa Sairaalanmäen alueelle rakentamisrajoituksia asumiselle ja rakentamisen korkeuksille. Sadan metrin säteellä helikopterikentästä luoteeseen sijaitsee lähin puusto Sairaalanmäen puolella. Tämän puuston latvatasoa alemmas voi rakentaa vapaasti ilman, että siitä muodostuu lentoestettä. Puuston kohdalta rakennusten korkeuksia voi korottaa 4,5 m jokaista 100 metriä kohden, jolloin 200 metrin etäisyydellä rakennukset voivat ylettyä 9 metriä reunapuuston latvuksen yläpuolelle. Nämä rajoitukset ovat johtaneet siihen, että korkeimmat rakennukset on sijoitettu suunnittelualueen pohjois- ja koillisosalle kaupunkiin päin.

Suurimmat vaikutukset uudisrakentamiselle ja nimenomaa asumiselle aiheuttaa mahdollinen yöaikaan aiheutuva lentomelu, jonka desibeliraja pihoilta on öisin 45 dB. Tämänkin takia on päädytty korttelirakenteessa ruutukaavatyypiseen ratkaisuun.

Väestönsuoja

Väestönsuojatilat on sijoitettavissa rakennusten kellaritiloihin tai maanalaisiin pysäköintitiloihin, jolloin vaihtoehtoisten poistumisreittien ulostulokohdat vaikuttavat pihojen suunnitteluun.

Muutokset kaavaan:

- Lisätty uusi katu Avokallionkuja, joka yhdistää uudet Urakivenkadun ja Laikunojankadun Koskenalantien suuntaisesti.
- Urakivenkujan ja Urakivenpolun päihin on lisätty kääntöpaikat ja Urakivenkatua on levennetty.
- Kaavaan on lisätty uuden katuyhteyden Avokallionkujan varrelle uusi kortteli 77 ja sille päämääräys (LPA-16) autopaikoille varattu korttelialue, jolle on rajattu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (et-1), jolle saa sijoittaa palovesiaseman.
- Korttelit 30 (AK-41) ja 69 (AL-18) voidaan yhdistää maan alla sijaitsevien pysäköintitilojen kautta toisiinsa Urakivenkujan alla ja näihin tiloihin on avattu oma ajoyhteys Koskenalantieltä alueen itäpäästä.
- Yleismääräyksiin on lisätty kortteleita 30 ja 69 koskeva määräys turvallisen poistumisen varmistamiseksi varatiejärjestelyin ja tarvittaessa rakenteellisin ratkaisuin mikäli pelastautuminen ei ole mahdollista toteuttaa nostolavaa käyttämällä.
- Kaavassa on varmistettu, että kaikkien korkeimpien XVI, X ja VII -kerroksisten rakennusten viereen pääsee nostolavoilla Urakivenkujalta ja Urakivenpolulta eikä näillä pihakatuosuuksilla ole katupuita. Kortteliin 30 pääsee Urakivenkadulta suoraan tai Koskenalantieltä jalankululle ja pyöräilylle varattua väylää pitkin (pp/h), jossa pelastusajoneuvolla ajo on sallittu.
- Korkeimpien rakennusten kylkeen on järjestetty matalammat III-IV -kerroksiset rakennukset (kytk-2), joiden kattotasot voivat toimia yhteistiloihin liittyvinä asukkaiden yhteisinä oleskelupihoina, joita voi käyttää myös pelastuspaikkoina.

Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksiköstä, Seinäjoen yliopistokeskuksen kaupunkilaboratorion TAKO-hanke toteaa lausunnossaan, Entisen Sairaanhoidon oppilaitoksen alue on ollut yksi Tampereen yliopiston Seinäjoen kaupunkilaboratorion TAKO-hankkeen demokohteista. Olemme pyrkineet edistämään hankkeen tavoitteita kestävästä, hyvinvoivasta ja joustavasta asumisesta yhteistyössä kaavoitusarkkitehti Tiina Leppäsen kanssa.

Kaava käsittää 1 100 asukkaan urbaanin asuinalueen keskussairaalan vieressä kolmen kilometrin päässä keskustasta. Tärkeimpiä ominaisuuksia ovat eri asumismuotojen ja talotyyppien vaihtelevuus, luonnonympäristön painotus

sekä julkinen kaupunkitila alueen keskellä. Suunnitelmaa voisi luonnehtia tyypologisesti rikkaaksi metsälähiöksi, joka muodostaa selkeän kokonaisuuden hajakeskityksen sijaan. Keskiosan puistokäytävä sekä kivetetty toriaukio mahdollistavat urbaanin, korkealuokkaisen ympäristön, mikäli niiden kehittäminen viedään loppuun asti. Kaavaselostuksessa mainittu julkinen taide nostaa julkisen alueen laatua.

Keskussairaala työnantajana ja palveluntarjoajana on merkittävä vetovoimatekijä, ja asumisen kaavoitus sen läheisyyteen on luontevaa. Erityisesti asukasryhmiksi hahmottuvat sairaalan työntekijät perheineen sekä vanhukset, jotka tarvitsevat säännöllisesti terveydenhuollon palveluita. Tämä on otettu hyvin huomioon sijoittamalla alueelle palveluasuntoja.

Liikennemuotojen tasapaino

Kaavaluonnos painottaa kevyen ja julkiseen liikenteen merkitystä. Tämä on tarpeen, sillä edellytykset kevyelle ja julkiselle liikenteelle tekevät liikkumisesta tasa-arvoisempaa ja ekologisesti kestävämpää. Pyöräily on erityisen luonteva alueella, joka on noin kolmen kilometrin päässä keskustasta ja Ideaparkista. Sairaalan työpaikat ovat todennäköisesti nopeammin saavutettavissa pyörällä tai kävelen kuin henkilöautolla tai bussilla. Läheiset retkeilyreitit nivoutuvat luontevasti osaksi kevyen liikenteen reittejä, ja tähän kannattaa kiinnittää tulevaisuudessa huomiota.

Kevyt liikenne vähenee talvisin, jolloin julkisen liikenteen (linja-autojen) käyttö kasvaa. Seinäjokea ja koko Etelä-Pohjanmaata pidetään kulttuurillisesti hyvin henkilöautopainotteisena, ja alikehittyneen julkisen liikenteen käyttö on vähäistä. Asiassa tulee välttää noidankehä: julkista liikennettä ei käytetä, koska se on heikkoa, eikä sitä kehitetä, koska sitä ei käytetä. Sijainnillaan alue kuuluu bussikaupungin vyöhykkeeseen, ja sen kestävyys vaatii tiheää linja-autoliikennettä myös iltaisin.

Parkkialueita on luonnoksessa raskaasti: 1 ap/70 k-m² johtaa verrattain suureen paikkamäärään. Osa on parkkitalossa korttelissa 73, ja neljässä korttelissa on maanalainen pysäköinti kannen alla. Tämä mahdollistaa kaupunkikuvan, joka ei ole pelkkää asfaltoitua parkkialuetta. Toisaalta kansirakenteet ovat raskaita ja kalliita toteuttaa ja voivat kasvattaa asumisen hintaa. Ne vaativat paljon raaka-ainetta, mikä kasvattaa päästöjä. Sisäpihojen kannet voivat luoda epäjatkuvuuskohdan korttelien rajalla; tasoerot ovat esteettömyyden kannalta ongelma, ja pohjakerroksiin asuntojen rakentaminen käy vaikeaksi. Merkinnässä AK-41 on kirjattu: Korttelialueen luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittymiseen ympäristöönsä tulee olla luonteva. Määräys on tärkeä, ja tämän oleellisuuden ja luontevuuden toteutumiseen on kiinnitettävä rakennusvalvontavaiheessa huomiota. Paikkojen sijoittaminen pysäköintitaloon on helpompaa ja edullisempi ratkaisu, ja siitä saatava 25 % hyvitys on tarpeellinen.

Etätyö ja asuntoarkkitehtuurin laatu

Luonnoksessa korttelien 69 ja 30 7-16-kerroksisten asuintalojen rakennusalan mitat ovat 25 m kanttiinsa, ja rakennusoikeudella saa rakentaa n. 22,5 m kanttiinsa olevan rakennuksen. Tässäkin tapauksessa runko on melko paksu, joten torniin ei kannata rakentaa ainoastaan pieniä asuntoja. Asuntojen laatua voi nostaa porrastamalla massaa, jolloin ikkunoita eri ilmansuuntiin on helpompaa avata. 16-kerroksisen tornin ylimmän kerroksen sauna- ja yhteisilojen on oltava myös ulkopuolisten käytössä. Tämä on hyvä; siten torni maamerkinä on yhteinen osan kaupunkiympäristöä ja torjuu mielikuvaton eriytymistä.

Luonnos sallii kerrostaloissa sisäänkäynnin, porrashuoneen ja hissikuilun 20 m² ylittävän osan rakentamisen kerrosalan lisäksi edellyttäen, että tämä li-

sää porrashuoneen valoisuutta ja viihtyisyyttä. Olisi syytä tähdentää, ettei kerrosalan ylittäminen rakentamalla paljon käytävää paranna asumisen laatua. Pidempien rakennusrunkojen kohdalla kerrosalan helpotuksia tulisi käyttää kannustimena sille, että rakennuksella on useampia porraskäytäviä. Tämä mahdollistaisi kahteen suuntaan aukeavat asunnot.

Luonnos sallii asunnoista 15 % huoneistoalaksi käytettäväksi erillistä työtilaa varten. Tämä on tarpeellinen nosto, ja toimii 50 m² ja suuremmissa asunnoissa hyvin. Pandemiassa tehdyt tutkimukset ovat nostaneet esiin asukkaiden toiveet erillisestä työhuoneesta asunnossa. Osassa aluetta voidaan rakentaa kaksikerroksisia asuntoja, joiden julkisempi pohjakerros on työtilana. Järjestely mahdollistaa mielenkiintoiset asunnot, jotka rikastuttavat alueen sosiaalista ympäristöä ja palveluita.

Lisäksi kaava määrää kadulle ja torille avautuvien parvekkeiden rakentamisen pääsääntöisesti sisäänvedettyinä. Tämä lisää rakentamisen hintaa, ja kaupunkikuvallinen vaikutus on lähinnä tyylliseikka. Myös hyvin suunniteltu ulokeparveke voi olla ympäristöään rikastuttava arkkitehtoninen elementti.

Vastine:

Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksikön ja Seinäjoen yliopistokeskuksen kaupunkilaboratorion TAKO-hanke on mahdollistanut Sairaalanmäen kaavan pääsyn etätyön mahdollisuuksia tutkivaksi demonstraatiokohteeksi jo kaavan valmisteluvaiheessa (EU-hanke). Tako-hankkeessa on tutkittu työn ja asumisen yhdistämistä asutosuunnittelussa korona-ajasta saatujen kokemusten ja etätyötarpeiden kautta. Sairaalanmäen kaava-alueella kaavamääräyksiä on kehitetty hankkeen tavoitteet huomioiden etätyön mahdollisuuksien parantamiseksi yksittäisissä asunnoissa, asuinkerrostaloissa sekä korttelitasolla kestävä, hyvinvoiva ja joustava asuminen huomioiden. Hankkeessa on ollut tavoitteena parantaa myös ikäihmisten asumisen laatua ja esteettömyyttä sekä yhteisöllisyyttä.

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.

Kaavassa on annettu korkeimpien ja kaupunkikuvallisesti merkittävimpien tornimaisesti toteutettavien rakennusten rakennusaloille ark-1 ja ark-2 -merkinnät, jotka ohjaavat kiinnittämään erityistä huomioita rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen ja julkisivujen aukotukseen sekä asuntoihin liittyviin parvekkeisiin, terasseihin ja muihin ulkotiloihin.

Yleismääräyksissä on useita rakentamisen laatua ja asumisen monimuotoisuuden lisäämistä sekä sisällön kehittämistä lisääviä määräyksiä. Kaupungin tunnusmerkkejä, kuten torille ja kaduille päin avautuvia asumista palvelevia tiloja, vähittäiskaupan liike- ja työtiloja sekä ravintola- tai kahvilatiloja on luontevaa sijoittaa torin ympäristöön ja katujen varsille. Kaupunkitilan julkisuutta ja elinvoimaisuutta lisäävät tilat tulee rakentaa kaduille päin korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuina. Tämän toivotaan lisäävän lähipalveluiden tarjontaa sekä elävöittävän ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella, missä toimistotiloja ei yksinomaan hyväksytä

edellä mainituiksi tiloiksi.

Lisäksi rakennusten julkisivuja elävöittävien tilojen tulee kerroskorkeudeltaan olla peruserroksia korkeampia tai kadun kulmissa kaksitasoisia, jolloin myös parven saa toteuttaa annettu rakennusoikeus ylittäen. Näille urbaaneimmille paikoille Urakiventorin ympäristöön on annettu mahdollisuus toteuttaa työn ja asumisen yhdistäviä loft-tyyppisiä ateljeeasuntoja yleismääräyksellä: "Asuntoja ei saa sijoittaa torin tai kadun kulmauksissa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen elleivät ne ole kaksitasoisia ja niiden maantasokerrokseen liitty ateljeemainen työtila lasijulkisivuin. Parven saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen myös 1.6 m ylittävältäkin osalta. Mikä mahdollistaa myös loft-tyyppisen asumisen. Korttelialueen katuun liittyvillä alueilla lattia on oltava likimain kadun pinnan tasossa eikä maantasokerroksen julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa."

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. Nämä tulee toteuttaa korttelin yhteisinä.

Korttelissa 72 on tutkittu myös laadukkaan kohtuuhintaisen kaupunkiasumisen mahdollisuuksia ja (AK-43) päämääräyksessä todetaan, että liiketiloja saa toteuttaa 5% annettu rakennusoikeus ylittäen, kun ne sijoitetaan katu- tai torin varrelle. Koko korttelin 72 asukkaiden käyttöön tarkoitetut riittävät yhteistilat alimmassa maanpäällisessä kerroksessa ja erilliset saunaosastot ylimmässä kerroksessa aputiloineen ja keittiöineen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen edellyttäen että yhteistilan koko on vähintään 150 m² ja saunaosasto 80 m². Yhteistilat, talopesulat ja saunaosastot voidaan rakentaa talojen ja tonttien yhteisinä.

Yrittäjyyttä edistetään myös kaavan yleismääräyksellä: "Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten. Liike- ja työtiloja toteutettaessa kadun varrella, rakennusten ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita korkeampana. Maantasokerroksen julkisivun ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa."

Etätöiden mahdollistamiseksi kaavan yleismääräyksissä todetaan: "Asuinkerrostaloissa yhteistilojen tai saunaosaston yhteyteen saa rakentaa näistä erotettavissa oleva vähintään 20m² oleva etätötila, joka soveltuu myös asukkaiden vieraiden lyhytaikaiseen majoitukseen. Sen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen."

Alueella asuinkerrostalojen sisäänkäynteihin ja puolijulkisiin tiloihin on panostettu: "Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa sisäänkäynnin, porrashuoneen ja hissikuilun 20m² ylittävän osan edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen valoisuutta ja viihtyisyyttä sekä asumisen laatua. Kaavaehdotuksessa tämän yhteyteen on lisätty: ylitys voi olla suurempikin mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä".

Ikäihmisten asuminen

Kaavassa on mahdollistettu Palas-merkinnällä kolmen palveluasumista sisältävien rakennusten toteuttaminen ikääntyneille tai muille tuen tarpeessa oleville Urakiventorin varrelle kortteleihin 30, 69 ja 71, mikä on huomioitu myös pysäköinnin järjestelyissä. Jos alueelle sijoitetaan palveluasumista, tulee alueelle sijoittaa myös palveluasumista tukevia yhteisiä tiloja, kuten ulkoiluterasseja, ruokailu-, olohuone- ja harrastustilat. Kaava ei kuitenkaan

pakota palveluasumisen toteuttamiseen, mutta ikääntyneiden, jotka tarvitsevat säännöllisesti terveydenhuollon palveluita, olisi luontevaa asua sairaalan palveluiden välittömässä yhteydessä jo liikkumisenkin näkökulmasta.

Liikennemuotojen tasapaino, pysäköinnin järjestelyt ja määrä

Seinäjoen kaupunkirakenne ja sen myötä väkimäärä eivät ole tukeneet julkisen liikenteen kehittämistä ja alueita mitoitetaan edelleen yksityisautoilun varaan. Sairaalanmäen uusi asuinalue sijoittuu aivan Seinäjoen keskussairaalan suuren työpaikkakeskittymän ja palvelujen viereen sekä vain kolmen kilometrin etäisyydelle kaupungin keskustasta ja Ideaparkista. Kaavoituksen yhteydessä alueen ajoneuvoliikenteen yhteydet pysyvät nykyisinä. Kaavan liikenteellisenä tavoitteena on julkisen liikenteen ja kevyenliikenteen kulkutapaosuuksien kasvattaminen.

Sairaalanmäen kaupunkimaisesta korttelirakenteesta huolimatta tiukalla pysäköintinormilla on katsottu olevan asumisen houkuttelevuutta lisäävä tekijä siitakin huolimatta vaikka pysäköintiä joudutaankin pääosin toteuttamaan kalliisti rakenteellisena. Toisaalta uusien asukkaiden lisäyksen myötä annetaan julkisen liikenteen käytön kehittämiselle mahdollisuus. Alueen kevyenliikenteen verkosto ja Jouppilanvuoren liikuntareitistö tukevat kevyenliikenteen kulkutapaosuuksia.

Muutokset kaavaan:

- **Kaupunkikuva:** Korkeita rakennuksia suunniteltaessa on otettava huomioon, että rakennuksen huippu tai kokonaisuus on kaukaa katsottuna tunnistettavissa.
- Kortteleissa 30 ja 69 olevat korkeat rakennukset on rakennettava korkealuokkaisiksi maamerkeiksi. Korkean rakennuksen hahmoa on elävöitettävä esimerkiksi parvekkeiden jäsentelyllä ja muodonannolla.
- **Porrashuoneiden tilallisuus:** Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa sisäänkäynnin, porrashuoneen ja hissikulun 20m² ylittävän osan edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen valoisuutta ja viihtyisyyttä sekä asumisen laatua. Ylitys voi olla suurempikin mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.
- **Parvekkeet osana arkkitehtuuria:** Kaduille ja torille rajoituvilla julkisivuilla parvekkeet tulee pääsääntöisesti rakentaa kulmissa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostaen, katu- ja torialueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita. Kaupunkikuvallisesti harkitusti sijoitettujen ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja. Vierekkäisten rakennusten julkisivujen aukotus ja väriytyt tulee erottua toisistaan.
- **Kansipihat:** Pihajänteillä ja pihakansilla tonttien välisiä rajoja ei saa aiadata. Pihat ja pihakannet tulee rakentaa tonttien yhteisiksi ja yhtenäisen suunnitelman mukaan sekä istuttaa oleskelu- ja leikkialueeksi. Pihat on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi.

Seinäjoen Energia Oy ja Seinäjoen Vesi toteavat yhteisessä lausunnossaan, että suunnitellun kaava-alueen yhteydessä on olemassa oleva vesihuoltoverkosto. Suunnittelualueen sijaitessa Jouppilanvuoren laella on vesijohtoverkoston painetaso matala. Suunnittelualueella ympäröivän vesijohtoverkoston painetta ei teknillisistä syistä voida nostaa ilman että Jouppilanvuoren alapuolisessa verkostossa paine nousee liian korkeaksi aiheuttaen ongelmatilanteita verkostolle ja asiakkaillemme. Tulevan kaava-alueen kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Alueen rakennuksien sisäisten sammutusvesijärjestelmien suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota edellä mainitun ympäröivän verkoston matalan verkostopaineen takia.

Vastine:

Kaavaehdotukseen on lisätty uusi kortteli 77 (LPA-16) Koskenalantien varrelle Urakivenkadun ja Laikunojankadun välille, ja ohjeellinen rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitteille (et-1). Alueelle saa sijoittaa palovesiaseman sammutusveden saatavuuden varmistamiseksi. Runsaan virtaaman mahdollistava palovesiasema tulee sijoittaa siten, että se on raskaalle kalustolle helposti saavutettava. Tätä varten on kaavaan lisätty uusi sisäinen katuyhteys Avokallionkuja.

Kaavaehdotukseen on lisätty kaikkia kaava-alueen rakennuksia koskeva yleismääräys, jonka mukaan kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella. Alueen rakennuksien sisäisten sammutusvesijärjestelmien suunnitteluun tulee kiinnittää huomioita edellä mainitun ympäröivän verkoston matalan verkostopaineen takia.

Muutokset kaavaan:

-Kaavaehdotukseen on lisätty kortteliin 77 (LPA-16) Koskenalantien varrelle Urakivenkadun ja Laikunojankadun välille (et-1), joka on ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Alueelle saa sijoittaa palovesiaseman sammutusveden saatavuuden varmistamiseksi. Runsaan virtaaman mahdollistava palovesiasema tulee sijoittaa siten, että se on raskaalle kalustolle helposti saavutettava.

- Yhdyskuntatekniikka: Kaava-alueen kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella. Alueen rakennuksien sisäisten sammutusvesijärjestelmien suunnitteluun tulee kiinnittää huomioita edellä mainitun ympäröivän verkoston matalan verkostopaineen takia.

Cinia Oy toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnokseen.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Muutokset kaavaan: Ei muutoksia kaavaan.

Fingrid Oyj toteaa lausunnossaan, että alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Muutokset kaavaan: Ei muutoksia kaavaan.

Telia Finland Oyj toteaa lausunnossaan, että Teliällä menee Koskelantien varressa (länsipuolella) käytössä olevia kaapeleita. Mikäli kaavamuuos aiheuttaa suojaus/siirtotarpeita kaapeleille, on niistä oltava vähintään 12 viikkoa ennen yhteydessä tähän sähköpostiin. Suojaukset/siirrot tehdään tilaajan kustannuksilla ja sulan maan aikaan.

Telia on myös kiinnostunut ennakkoputkittamaan uusia kerrostaloalueita teiden rakentamisen yhteydessä. Kun alue alkaa rakentumaan, niin voisitteko olla yhteydessä hyvissä ajoin mahdollisten valmiusputkitusten rakentamiseksi.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Muutokset kaavaan: Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin kiinteistö- ja paikkatietopalvelut toteaa lausunnossaan, asemakaavaluonnoksessa on onnistuttu luomaan omaleimainen alue monipuolisine asumisratkaisuineen. Tämä on erinomainen lisä Seinäjoen

kaupungin asuntotarjontaan. Havainnekuvista käy ilmi, että alue erilaisine korttelikorkeuksineen on saatu hienosti istutettua ympäröivään virkistysalueeseen ja sairaalan alueeseen. Kaupungin maanomistuksen näkökulmasta toetaan, että suunnitteluprosessin aikana olisi hyvä vielä varmistaa alueen toteutettavuus taloudellisesta näkökulmasta. Pysäköintitalon rakentamisen aikataululla, rakentamalla osissa (onko mahdollista) sekä vaikuttamalla korttelien rakentamisen järjestykseen lienee oleellinen merkitys alueen toteutumiselle.

Vastine:

Yli tuhannen asukkaan asuinalue on vaiheittain rakennettavissa. Luontevimmin rakentaminen toteutuu 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 tarkoitettulle korttelin osalle (LPY-1) korttelissa 73.

Kaava-alueen eteläkärjen yleinen pysäköintitalo voidaan toteuttaa myös vaiheittain ja se voi sisältää myös yhden maanalaisen kerroksen - viidennen tason. Olemassa oleva pysäköintialue voi toimia maantasopysäköintinä alkuvaiheessa noin 200 autolle, mikä täyttyy jo korttelien 30 ja 69 velvoitepaikoista. Kaavan mahdollistama nelikerroksinen hybridityyppinen pysäköintitalo kellarikerroksineen ja liiketiloineen (11 350 k-m²) tarjoaa mahdollisuuden yhteensä noin 460 pysäköintipaikalle, joista yhden tason verran tiloja myös yleiselle pysäköinnille, virkistysalueen käyttäjille (120 ap) sekä lisäksi yhden kerrostason päivittäistavarakaupalle ja liikuntatiloille. Pysäköintitalon kattokerrokseen on mahdollista toteuttaa julkinen kattopuutarha.

Uuden asuntoalueen kanssa samaan aikaan valmistuvat kaupalliset lähipalvelut vähentävät osaltaan alueen sisällä asiointiin käytettyä yksityisautoluua. Myös sairaalan alueen työntekijät ja siellä asioivat hyötyvät kaavan mahdollistamista kaupallisista ja muista palveluista sekä korttelin 69 mahdollisista majoituspalveluista.

Muutokset kaavaan:

- Korttelin 73 mahdollistama pysäköintitalo (LPY-1) on muutettu nelikerroksiseksi ja julkisen käytön mahdollistavaksi n. 460-paikkaiseksi pysäköintitaloksi maanalaisen kerroksen kanssa (11 350 k-m²). Eri toimintoja yhdistävää hybridityyppisestä pysäköintitalosta yksi taso (n. 120 ap) on varattu yleiselle pysäköinnille, virkistysalueen käyttäjille ja päivittäistavarakaupalle.

Seinäjoen museo toteaa lausunnossaan, kaavamuutoksen toteuttaminen johdtaa paikalla sijaitsevan entisen Terveystieteiden tutkimuskeskuksen rakennusten purkamiseen. Museo lausui Terveystieteiden tutkimuskeskuksen rakennusten purkamisesta (SMrak 32/ 2021) ja esitti lausunnossaan rakennusten kunnostamisedellytysten ja vaihtoehtoisten käyttömahdollisuuksien tutkimista. Mikäli näiden yhteydessä todettaisiin, että säilyttämisedellytyksiä ei ole, museo hyväksyisi rakennusten purkamisen ja esitti kohteen dokumentoimista ennen sen purkamista. Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennukselle ei ole löytynyt uutta käyttöä.

Kaava-aineistossa ei huomioida alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Suunnittelualue rajautuu Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen

(RKY). Vaikka RKY-alue ei sijaitse kaavoitettavalla alueella, se kuitenkin rajautuu suunnittelualueeseen, mikä tulee huomioida suunnittelussa.

Rakennusten laaja maisemallinen merkitys huomioidaan kaavamerkinnoilla (ark-1 ja ark-2). Lisäksi yleisillä kaavamääräyksillä ohjataan rakennusten sijoittumista maisemaan, sopivuutta kaupunkikuvaan sekä rakennusten ulkoista olemusta ja käytettäviä materiaaleja. Kaavassa ei kuitenkaan huomioida riittävän laajasti sen vaikutuksia ympäristön maisema-arvoihin. Maamerkeiksi rakennettavat 16, 10 ja 7 -kerroksiset rakennukset tulevat mahdollisesti näkymään muun muassa Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema-alueelle, joka on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (VAM.A2021). Vaikutusten selvittämiseksi rakennusten näkymistä maisemassa tulee arvioida ja havainnollistaa maisemasovittein myös kauempaa nähtynä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa museo on merkitty osalliseksi. OAS:ssa tunnistetaan myös kaavan vaikutusten ulottuvan kauemmaksi maisemassa. Suunnitelmassa on esitetty riittävät selvitykset.

Museo pitää positiivisena suunnitelmaa sijoittaa alueelle julkista taidetta.

Vastine:

Entinen 1981 valmistunut terveydenhuolto-oppilaitos eli sairaanhoito-oppilaitos, ja sen laajennus vuodelta 1993 on ollut pois käytöstä useiden vuosien ajan eikä rakennukselle ole löytynyt uutta käyttöä. Seinäjoen kaupunki hankki oppilaitoksen kiinteistöineen omistukseensa 2017, ja se päätettiin kaavoittaa asuinalueeksi. Tällä välin rakennus kiinteine kalusteineen on kärsinyt vaurioita. Rakennuksen kunnostamisedellytyksiä tai vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia ei ole tutkittu.

Valtakunnallisesti arvokkaaksi luokitellun Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan status rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY) on välittömässä naapurissa sijaitsevan suunnittelualueen yksi merkittävimmistä lähtökohdista. Mittakaavaltaan suuren sairaala-alueen naapuriin, melko suppealle alueelle, on suunniteltu urbaani korttelisto asumista ja sitä tukevia palveluja niin, että se sopeutuu mittakaavaltaan sairaalan viereen, mutta ei mitenkään kykene viemään sen hegemoniaa. Asuinalueen korkeimmat rakennukset muodostavat kaupungin siluettiin tunnistettavan maamerkin sairaalan suuntaan. Suunnittelualueen maisemallista vaikuttavuutta on tarkasteltu todellisuusmallin maisemaan liitettyjä mallikuvavovituksia hyväksi käyttäen, jotta suunnittelualueen korkeimpien rakennusten vaikutukset on selkeästi nähtävissä ja havaittavissa useista eri suunnista myös kauempaa.

Muutokset kaavaan:

-Kaavan asiakirjan selostukseen ja viitesuunnitelmiin on lisätty Seinäjoen terveydenhuolto-oppilaitoksen dokumentointia.

-Kaavan asiakirjoihin on lisätty useita mallikuvavovituksia todellisuusmallia hyväksi käyttäen, jotta suunnittelualueen korkeimpien rakennusten vaikutukset ovat hyvin havaittavissa useista eri suunnista, myös valtakunnallisesti arvokkaalle Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema-alueelle.

-Kaavaselostukseen on liitetty kartta Törnävän sairaalan ja Seinäjoen keskussairaalan valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön RKY-alueen ja suunnittelualueen ytkennästä.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että asemakaavaselostuksesta nousi moniakkin eri seikkoja vahvistamaan ympäristönsuojelun näkökulmia. Näihin on myös kestävä kehityksen kaupungin osaltaan jo vastattava ja monipuolistettava asumista ja palvelutarjontaa. Kaava on näkökulmastamme erittäin myönteinen poikkeus Seinäjoen asemakaavoissa. Alla muutama nosto kaavaselostuksesta, johon tämä näkemys perustuu.

Rajaamalla rakentamiselle rajattu alue mahdollisimman tiukasti, suurin osa metsämaisemista ja maisemallisesti ja geologisesti arvokkaista kallioalueista säilyy luonnontilaisena. Vallitsevat kasvillisuustyypit ja niiden avainbiotoopit on huomioitu ja niiden elinolosuhteet on pyritty säilyttämään. Metsälain mukaisesti säilytettävät kohteet on tunnistettu ja pyritty säilyttämään osana virkistysalueita (VL-12).

Asemakaavamuutoksen mahdollistava kaupunkimainen rakentaminen tuo alueelle uuden maisemaan sovitettuna, tunnistettavan silhuetin, jossa korkeampi 5-16-kerroksinen kerrostalorakentaminen yhdistetään matalampaan ja maanläheiseen asumiseen kaupunkipientalo- ja pientaloasumiseen.

Asuntoja, joita Seinäjoelta puuttuu tai on vähän, kuten maisemaa hyödyntävää korkeata rakentamista ja kytkettyjä kaupunkipientaloja. Pyrkimys asuntokaudan monipuolistamiseen tuo alueelle sieltä puuttuvia ja haluttuja esteettömiä, erikokoisia ja erityyppisiä asuntoja ja erityisesti myös perheasuntoja sekä pieniä asuntoja. Alue tarjoaa myös yhteen kytkettyjä kaupunkipientaloja sekä asumisen ja työ-/ateloijien yhdistelmiä. Tällä myös vastataan erikokoisten asutokuntien mahdollisuuden sijoittua alueelle, asutokuntien pienenemiseen ja alueen sisäiseen muuttoliikkeeseen siten, että alueen asukkailla olisi mahdollisuus löytää pienempi tai suurempi asunto alueelta elämäntilanteen muuttuessa.

Sairaalanmäen alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut autoriippumattomuuden edistäminen. Asumiselta vaaditun pysäköintinormin asettaminen kestäväksi mm. rinnakkaispysäköinnin ja autojen yhteiskäyttöjärjestelmän kautta tuetaan parhaiten pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkutapaa. Alueelta on hyvät joukkoliikenne- ja kevyenliikenteen yhteyden eri puolille kaupunkia ja ne jatkossa jopa korostuvat, sillä sairaalanmäen työmatkaliikenteen lisäksi tulee muutakin julkisen liikenteen tarvetta asumisen ja koululaisten kulkemisen muodossa. Lisäksi se, että alueella nimenomaan on sairaalan palveluiden ja ison työpaikka-alueen johdosta oltava hyvät joukkoliikennedytydet.

Kaavoitettavan alueen sijoituksessa Koskenalantien varrelle huomioidaan melun vaikutukset alueen suunnittelussa. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu alueen sijainti korkealla ja näkyvällä paikalla sekä veden ja metsän äärelä, mikä tuo luonnostaan alueelle kaupunkikuvallista luonnetta ja potentiaalia. Suunnittelun tavoitteena on ollut sovittaa asuminen jo rakennetulle alueelle mahdollisimman kaupunkimaisesti ja taloudellisesti, mutta samalla puistometsän yhteyteen siten, että jokainen kortteli rajoittuisi puistoihin tai virkistysalueisiin. Asumista lisäämällä tuetaan kevyenliikenteen yhteyksiä ja myös tiiviimmän joukkoliikenteen edellytyksiä alueella. Samalla on tutkittu liikenteestä asumiselle koituvan melun vähentämistä suunnittelun keinoin.

VL alueiden merkinnät ovat poikkeuksellisen monipuoliset ja luontoarvot sekä virkistyskäytön huomioon ottavat. Erittäin myönteistä, että metsälain 10 §:n kautta on tarkasteltu. Alueelle sijoittuvan rakentamisen osalta on syytä varmistaa, että alueelle todella tulee erikokoisia asuntoja, että pienet ja isot perheet voivat sijoittua ja myös vaihtaa asuntoa alueella. Toki läheiset terveydenhoitopalvelut houkuttelevat myös esim. iäkkäämpää asukasta. Lähipalvelut muuten ovat kuitenkin varsin kaukana, kuten kaupat, apteekki, joten kivijalkamyymälöitä on todella sijoitettava alueelle, jotta alueella voitaisiin elää jopa omassa pienessä kaupungissa oman kaupungin sisällä eli isomman kaupan palvelun lisäksi siihen soisi sijoittuvan todella muutakin palvelutarjontaa.

Loppukommentti

Seinäjoella pääasiassa asuminen lähtee siitä, että autoja tarvitaan. Jos kat-

tava julkinen liikenne, erinomaiset kevyen liikenteen yhteydet (myös muualta kuin autoteiden varsilta) ovat kunnossa, lähipalvelut alueella, puhumatta-kaan terveystalouksista sekä virkistysalueet kävelymatkan päässä, autojen tarve alkaa olla vähäinen. Tänä päivänä autoistuminen alkaa taittua, kustannukset autoista ja niiden käytöstä ovat niin merkittävästi kasvaneet, että moni tekee arvovalinnan kustannus- ja tai ympäristösyistä luopua varsinkin perheen toisesta autosta. Tämä ei kuitenkaan onnistu, ellei meillä rakennu sellaisia asuinalueita, jotka sen mahdollistavat. Tämä asemakaava on oikeaan suuntaan, tämä luo mahdollisuuksia tehdä perheissä muunlaisia ratkaisuja. Maanalaisen pysäköinnin tarve olisi syytä eri rakennushankkeissa vielä erikseen arvioida. Vuoro- ja rinnakkaispysäköintiin ja alueen muun alueella olevan pysäköintialueen luovempaan käyttöön olisi syytä vielä miettiä ratkaisuja. Jos edellä mainitut asiat ovat kunnossa, tarvitaanko jokaisen talon kellarisiin mittavat pysäköintihallit, vai riittäisikö se, että esim. yöaikainen pysäköinti onnistuu lähialueella (esim. huomioiden tämän asemakaavan ulkopuolella olevia LPA alueita). Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu puoltaa Huhtalan, entisen sairaanhoito-opilaitoksen tontin uutta asemakaavaa.

Vastine:

Yli tuhannen asukkaan uuden asuinalueen sijainti suuren työpaikan, Seinäjoen kehittyvän keskussairaalan vieressä ja Jouppilanvuoren laadukkaiden virkistysalueiden ympäröimänä, mahdollistaa tulevaisuudessa joukkoliikenteen kehittämisen vuoroväljää tihentämällä, mikä parantaa julkisen liikenteen houkuttelevuutta. Asuinkerrostalojen osalta autopaikkainormi (1 ap/70 k-m²) perustuu kaupunginhallituksen hyväksymiin laskentanormeihin. Tässä vaiheessa pysäköintinormia ei ole ollut mahdollista väljentää, vaikka alue on suunniteltu keskustamaisella aluetehokkuudella $ea=0,62$ hyvien yhteyksien varrelle. Suunnittelualueen korttelitehokkuudet vaihtelevat $e=0,37$ - $e=2,39$.

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. Korttelien ratkaisusta riippuen kalleimman maanalaisen pysäköinnin tarve tulee arvioidavaksi hankkeita suunniteltaessa.

Kaavan mahdollistamaan yleiseen pysäköintitaloon (LPY-1) kortteliin 73 on mahdollistettu lisäksi julkinen kattopuutarha, joka lisää myös julkista toiminnallista kaupunkitilaa, yhteisöllisyyttä ja viherpinta-alaa.

Uuden asuntoalueen kanssa samaan aikaan valmistuvat kaupalliset lähipalvelut vähentävät osaltaan alueen sisällä asiointiin käytettyä yksityisautotilaa. Myös sairaalan alueen työntekijät ja siellä asioivat hyötyvät kaavan mahdollistamista kaupallisista ja muista palveluista sekä korttelin 69 mahdollisista majoituspalveluista.

Kaavaluonnosvaihe ja siitä saadut lausunnot ovat osoittaneet, että jatkossa merkittävimpiä muutoksenalaisia alueita ja niiden vaikutuksia tulisi tarkastella mm. pysäköinnin osalta laajemmalla alueella kokonaisuutena. Rinnakkaispysäköinti asuinalueen ja keskussairaalan alueen välillä on tutkimisen arvoista.

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 pientaloista 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.

Muutokset kaavaan:

- Kaavaan on lisätty 37 erityyppisen pientaloasunnon lisäksi kerrostalokortteleihin 30, 69 ja 71 on mahdollista toteuttaa kaupunkipientaloja tai maisemaa ja ilmansuuntia hyödyntäviä loft-tyyppisiä ateljeeasuntoja. Kortteli 72 on muutettu pistetalojen ryhmäksi.

-Pysäköintitalo (LPY-1) on muutettu nelikerroksiseksi.

-Kaavan yleismääräyksiin on lisätty: yhteiskäyttöautojärjestelmään liittyessä voidaan asuntojen autopaikkaveloitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaaditusta kokonaisautopaikkamäärästä.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutoksella muodostetaan entisen sairaanhoito-oppilaitoksen alueelle ja osalle virkistysalueita korkealuokkaista, monimuotoista asuntorakentamista kerrostalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja asuinpienalojen kokonaisuutena. Lisäksi kortteliin 69 ja 71, torialueen viereen, on mahdollistettu rakentaminen palveluasumiselle. Katualueille on veloitettu puuistutuksia ja osa kaduista on suunniteltu pihakaduiksi. Alueen maamerkit tulevat muodostumaan kortteliin 69 suunniteltu 16- kerroksinen tornitalo. Kortteliin 73 on suunniteltu pysäköintialue (LPA), johon saa rakentaa 3- kerroksisen pysäköintitalon. Kortteliin saa pysäköintipaikkojen lisäksi rakentaa liiketiloja, kuten päivittäistavarakaupan ja liikuntaan liittyviä tiloja. Pysäköintitalon kattotasoa varataan yleiseen virkistys- ja liikuntakäyttöön sekä mahdolliseksi asukkaiden hyötypuutarhaksi. Kattotasolle saa sijoittaa myös virkistystoimintaan liittyviä tiloja ja rakennelmia. Kattotasolle on järjestettävä kulkuyhteys niin, että näiden julkinen käyttö on mahdollista.

Suunniteltu asemakaavaluonnos muodostaa monimuotoisen asuntorakentamisen kokonaisuuden. Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa Seinäjoelle korkealuokkaisen asuinalueen keskustan tuntumassa, ainutlaatuisessa ympäristössä, keskussairaalan vieressä ja runsaiden ulkoliikuntapaikkojen välittömässä läheisyydessä.

- Mikäli maanalaisia parkkikellareita yhdistetään eri kortteleiden välillä, tulee tilojen suunnittelussa ottaa huomioon kokonaisuus paloturvallisuuden kannalta.
- Asemakaavassa tulee varata riittävät tilavaraukset pelastusteilteille ja pelastusajoneuvojen kääntymisille ja joustavalle liikkumiselle
- Palveluasuminen on mahdollistettu kortteleissa 69 ja 71. Pitäisikö olla vaatimuksena, koska paikka sairaalan läheisyydessä on erinomainen myös palveluasumiselle?
- Ne kerroskorkeudet, jotka asemakaavalla halutaan ehdottomasti saavuttaa, on syytä alleviivauksella varmistaa.
- LPA- alueelle, korttelissa 73 saa rakentaa 3- kerroksisen parkkitalon ja liike- ja liikuntaan liittyviä harrastetiloja. Kortteleiden 30, 69 ja 71-74 pysäköintipaikkoja saa sijoittaa alueelle. Suunnitelma on ajatuksena ja mahdollisesti toteutuessaan hieno. Toteutuakseen asemakaavan mukaisesti tulisi em. kortteleille osoittaa veloitteipaikkoja parkkihallista, että pysäköintitalon rakentaminen vauhdittuisi tai jopa ylipäätään toteutuisi. Mietittävä on millä lailla ja kuka parkkihallin toteuttaja/omistaja tulisi olemaan, koska paikka on näkyvä ja suunnitteluun tulee panostaa normaalia enemmän.

- Alueelle olisi hyvä laatia erillinen rakentamistapaohje tai kaavamääräyksiä halutuista julkisivumateriaaleista ja väriskaalasta. Rivitalojen, kaupunkientalojen ja pientalojen kattomuodoista - ja väristä korttelikohtaisesti.

Alueen ainutlaatuisen sijainnin ja korkealaatuisen rakentamisen velvoitteen vuoksi, kohdetta voisi harkita suunnittelukilpailulla toteutettavaksi.

Vastine:

Kaavan yleismääräyksiin kohtaan palo- ja pelastusturvallisuus on lisätty useita tehokkaimpien korttelien 30 ja 69 maanalaista ja kansipysäköintiä koskevia määräyksiä turvallisen poistumisen varmistamiseksi siten, että rakennusten saavutettavuus ja riittävien poistumis- ja pelastusteiden toteuttaminen on varmistettava vaikka varatiejärjestelyin, tarvittaessa rakenteellisin ratkaisuin mikäli pelastautuminen ei ole mahdollista toteuttaa nostolavaa käyttämällä.

Kulkuyhteyksiä on levennetty ja kääntöpaikkoja lisätty Urakivenkujan ja Urakivenpolun päähän. Laikunojanaukio toimii myös kääntöpaikkana samoin kuin Laikunojanpolun keskellä oleva torimainen levennys korttelien 75 ja 76 välissä. Tehokkaimmin rakennettavat korttelit 30 (AK-41) ja 69 (AL-18) voidaan yhdistää maan alla mahdollisesti sijaitsevien pysäköintitilojen kautta ja Urakivenkujan alla toisiinsa. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on avattu oma ajoyhteys Koskenalantieltä alueen itäpäästä riittävien pelastus- ja poistumisteiden varmistamiseksi.

Pysäköinnistä kortteleissa maan alla ja kansilla paloturvallisuuden näkökulmasta

Kaavassa on annettu yleismääräys maanalaisten tilojen paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi silloin, kun tonttien välisiä rajaseiniä ei rakenneta. Palomuuuri voi sijaita muuallakin kuin tonttien tai tontin ja katualueen välisellä rajalla. Maanalainen pysäköintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tilaksi eikä siten maanalaisissa autohalleissa tonttien välisiä rajaseiniä tarvitse rakentaa. Ohjeelliset ajot maanalaisiin tiloihin tai kansipysäköintiin on merkitty kaavakarttaan nuolilla.

Neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisten kanssa

Kaavan yleismääräyksissä edellytetään, että rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon sekä sammutusreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioituiksi. Myös korttelin vaiheittainen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.

Palveluasumisen on mahdollista toteuttaa korttelissa 69 ja 71, ja se on otettu pysäköinnin mitoituksessa huomioon, sillä ikäihmisten asumisesta on pulaa Seinäjoella ja sen sijoittuminen sairaalan yhteyteen olisi hyvin toivottavaa monestakin syystä.

Rakennusten kerrosluvut määrittävät kaavan kaupunki- ja maisemakuva. Niiden avulla syntyy alueelle se tunnelma, jota kaavalla on haluttu välittää. Lähes kaikki halutut kerrosluvut on voitu alleviivata eli osoittaa ehdottomasti toteutettaviksi, mutta ehkä maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeimmän ja samalla korkeimman XVI -kerroksisena sallitun kerrosluvun kohdalta tämä alleviivausmerkintä puuttuu. Korkeimman rakennuksen kerrosluvuiksi on muutettu XII (6000) - XVI (8000), jolloin se toteutuu vähintään 12-kerroksisena, mutta enintään 16-kerroksisena.

Pysäköintitalon toteutettavuutta on tutkittu ja päätetty osoittaa korttelin 73 pysäköintitalo (LPY-1) yleiseksi pysäköintitaloksi. Sen kokoa on samalla kasvatettu nelikerroksiseksi ja toteutuksen varmistamiseksi kaavan on annettu kortteliin 73 kohdistuva velvoitepaikkamääräys kortteleille 30(40%), 69 (40%), 71(67%) ja 72(8%). Korttelin 73 korttelialueelle sijoitetuista autopaikoista saa 25% alennuksen. Liityttäessä yhteiskäyttäjärjestelmään autopaikkavelvoitetta voidaan vähentää 10% vaaditusta kokonaisautopaikkamäärästä.

Pysäköintitalon korkeatasoisen toteutuksen varmistamiseksi näkyvälle paikalle hybridityyppiselle, eri toimintoja yhdistävälle, julkiselle rakennukselle (LPY-1) on kohdistettu useita kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia määräyksiä.

Kaavan yleismääräyksiin on lisätty useita rakennetun ympäristön korkeata laatua ja hyvää kaupunkikuvaa edistäviä määräyksiä. Kaupungin omistaessa maan, voidaan laadukkaan alueen suunnittelua edistää tontinluovutusehdoilla ja suunnittelukiipailuilla. Korkeatasoisen toteutuksen tueksi alueelle on laadittu rakentamistapaohje.

Muutokset kaavaan:

- *Kaavan yleismääräyksiin kohtaan palo- ja pelastusturvallisuus on lisätty useita tehokkaimpien korttelien 30 ja 69 maanalaista ja kansi-pysäköintiä koskevia määräyksiä turvallisen poistumisen varmistamiseksi.*
 - Lisäksi rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon sekä sammutusreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioiduiksi. Myös korttelin vaiheittainen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.*
 - Kulkuyhteyksiä on levennetty ja kääntöpaikkoja lisätty Urakivenkujan ja Urakivenpolun päähän.*
 - Pysäköintitalon korkeatasoisen laadun varmistamiseksi kaavamääräyseen LPY-1 on lisätty useita kaupunkikuvallisia julkisivumääräyksiä ja toiminnallisia määräyksiä. Julkisivujen korkeatasoisella suunnittelulla ja aukotuksella ison rakennuksen mittakaava sopeutuu asuinkortteleihin. Myös pysäköintitalon toteutettavuuden varmistamiseksi on tehokkaimmin rakennettaviin AK- ja AL-kortteleihin lisätty velvoitepaikkamääräys korttelin 73 (LPY-1) pysäköintitaloon.*

Mielipiteessä 1 oltiin huolissaan, että miten kuntoilijoiden ja keskussairaalan parkkipaikka-asia aiotaan ratkaista, kun oppilaitoksen parkkipaikka poistuu käytöstä? Toivottavasti tähän on jo olemassa hyvä suunnitelma, josta voisi uutisoida suurelle yleisölle.

Vastine:

Alue rakentuu vaiheittain ja pysäköintitalon rakentumisen myötä siihen on varattu 460 autopaikasta noin 120 autopaikkaa asuinalueen ulkopuolisille virkistysalueen käyttäjille ja mahdollisesti sairaalan tarpeisiin.

Muutokset kaavaan:

- *Pysäköintitalo korttelissa 73 on muutettu julkiseksi pysäköintitaloksi (LPY-1) ja siihen on lisätty kerros.*

Mielipiteessä 2 suunniteltu kaavamuutosasia kummastuttaa. Kaavamuutos koskee aluetta, jossa elää ja pesii liito-oravapopulaatio. Liito-oravapopulaatio on estänyt (ELY-keskuksen päätöksellä) suunnittelualueen

lähellä sijaitsevan asunto-osakeyhtiön lähellä kiinteistöä olevan puuston harventamisen. Ko. puusto on liian lähellä aiheuttaen vahinkoa kiinteistölle. Näin ollen suunniteltu kaavamuutosalue on siis saman liito-orava populaation alueella ja mielestäni on ristiriitaista että Asunto-osakeyhtiön pyyntö puuston harventamisesta kiinteistön läheltä on evätty liito-oravien vuoksi ja samaan aikaan ollaan tekemässä kaavamuutosta kyseiselle alueelle rakentamisen vuoksi.

Vastine:

-Kaavan asiakirjoihin kuuluu Huhtalan kortteleihin 30 ja 31 on tehty luontoeselvitys (Luontokartoittaja FM Hannu Tuomisto 2020), jonka mukaan kaava-alueelta ei ole löydetty liito-oravahavaintoja.

Muutokset kaavaan: *ei muutoksia kaavakarttaan.*

Mielipiteessä 3 todetaan, hienoa että myös omakotitalotontteja kaavoitetaan kuntoilureittien, latujen, Kyrkösjärven ja sairaalan välittömään läheisyyteen. Sijainti on monelle omakotirakentajalle unelma, lähellä sijaitsevat asuntomessutontitkin olivat suosittuja. Toivottavasti myös jatkossakin (esimerkiksi Pruukinrannan/sairaalan välialueen) kaavoituksessa huomioidaan omakotitalotonttitarjonta, sillä omakotiasuminen on useimmille ihmisille unelma-asumismuoto. Omakotitalotontit olisivat houkuttelevampia ja takaisivat vielä paremman asumisviihtyvyyden pinta-alaltaan isompina. Ei haittaa, vaikka tontit olisivat suuremman kokonsa vuoksi hieman kalliimpia. Kaksikerrosten rakennusten vaatiminen on esteettömyyden ja ekologisen elämänmittaisen kodin rakentamisen kannalta miinus, mutta yksikerroksinen talo veisi liian suuren osa pienestä tontista. Kaavaluonnoksessa julkisivumateriaaliksi on mainittu tiili tai rappaus, mutta koskeeko nämä vaatimukset myös omakotitaloja (ja AP-13 pientaloaluetta)? Toivoisin että julkisivultaan erityyppiset talot olisivat mahdollisia rakentaa osana monimuotoisempaa asumisympäristöä, esimerkiksi hirsitalo sopii erittäin hyvin tällaiselle metsäiselle tontille.

Vastine:

-Kaavaehdotuksessa ei ole määrätty ehdottomasti käytettäviä julkisivumateriaaleja. Rakentamista ohjaavat määräykset löytyvät kaavakartasta ja rakentamistapaohjeista.

Muutokset kaavaan:

- Isoiksi perheasunnoiksi sopivia kaupunkipientalojen ja loft-tyyppisten asuntojen määrää on lisätty kerrostalokortteleissa 30 ja 69.

Mielipiteessä 4 oltiin tyytyväisiä, että Huhtalaan entiselle Sairaanhoidon oppilaitoksen tontille ollaan kaavoittamassa uudisrakentamista. Oli hienoa huomata, että alueelle on tulossa myös omakotialuetta. Toivomme todella, että tämä suunnitelma toteutuu ja kyseiseltä alueelta olisi mahdollisuus saada tontti oman talon rakennus paikaksi. Uskoaksemme emme todellakaan ole ainoat jotka alueelta omakotitalotonttia mielivät. Niitä voisi suunnitella sinne jopa enemmän, toki metsä ja lähiluonto huomioiden. Tämä alue on yksi Seinäjoen parhaimmista paikoista, ellei jopa paras paikka asua niin perheellisenä kuin vaikkapa eläkeläisenä. Asumme tällä hetkellä Pruukinrannassa, joten alue on meille tuttu. Haasteena tällä alueella on puute isommista perheasunnoista. Niitä tänne tarvitaan lisää. Tulevat omakotitalo tontit tarjoaisivat ainakin hieman helpotusta isompia koteja etsiville.

Vastine:

- Alueelle on kaavoitettu erilaista pientaloasumista: erillisiä yhdenperheen omakotitaloja, ryhmäpientaloja, rivitaloja sekä yhteen kytkettyjä tai erillisiä kaupunkipientaloja sekä loft-asuntoja seitsemään kortteliin.

Muutokset kaavaan:

- *Isoiksi perheasunnoiksi sopivia kaupunkientalojen ja loft-tyyppisten asuntojen määrää on lisätty kerrostalokortteleissa 30 ja 69.*

Tarkistukset asemakaavaehdotukseen 31.1.2023

Lausuntojen ja mielipiteen perusteella asemakaavaa on tarkistettu. Lähes kaikkien korttelien rakennusaloja ja rakennusoikeuksia on tarkistettu hieman ja rakennusaloille on annettu ehdottomasti käytettävät suurimmat sallitut kerrosluvut. AK- ja AL-kortteleihin on annettu määräys toteuttaa autopaikat kortteleihin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa velvoitepaikkoina korttelin 73 LPY-1 alueelle. Velvoitepaikoista saa 25% alennuksen. Korttelin 73 päämääräys on muutettu LPY-1.

Alueen kaupunkikuvallisen laadun ja korkean rakentamisen toteutettavuuden varmistamiseksi korttelin 69 päämääräys on muutettu AL-18 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne saa asumisen lisäksi sijoittaa myös majoitustiloja. Rakennuksiin voi yhdistää eri toimintoja (hybridirakennus), ja kortteliin annetusta rakennusoikeudesta saa 30% käyttää liiketiloina. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla muodostaa korkeatasoinen veistoksellinen kokonaisuus. Korttelin 69 korkein rakennus on toteutettava ainakin XII -kerroksisena, jolloin rakennusoikeutta on 6000 k-m², mutta korkeintaan XVI -kerroksisena, jolloin rakennusoikeutta tulee 8000 k-m².

Korttelin 72 päämääräys on muutettu AK-43, johon on lisätty yhteisöllisyyttä edistäviä yhteistiloja: liiketiloja saa toteuttaa 5% annettu rakennusoikeus ylittäen, kun ne sijoitetaan kadun tai torin varrelle. Asuntojen tulee avautua ainakin kahteen ilmansuuntaan. Myös koko korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitetut riittävät yhteistilat alimmassa maanpäällisessä kerroksessa ja erillisen saunaosaston yläpuolelle kuudenteen kerrokseen aputiloihin, keittiöineen ja terasseineen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen edellyttäen, että yhteistilan koko on vähintään 150 m² ja saunaosasto 80 m². Yhteistilat, talopesulat ja saunaosastot voidaan rakentaa talojen ja tonttien yhteisinä.

Liikennemelu kohtaan on lisätty kattopintoja ja lentomelua koskevia määräyksiä. Palas merkintä on lisätty kortteliin 30.

Asemakaavaehdotus 31.1.2023

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen, tarkistettujen tavoitteiden ja neuvottelujen perusteella alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus 31.1.2023.

Kaavaehdotus on korttelirakenteeltaan ja sisällöltään, kokonaisrakennusoikeudeltaan sekä päämääräyksiltään lähes samanlainen kuin luonnosvaiheessa, mutta siihen on tehty useita tarkistuksia. Merkittävimmät muutokset koskevat alueen rakentamisen edistämistä niin kaupunkimaisen asumisen kuin pysäköinninkin järjestämisessä.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle muodostuu yhteensä kymmenen korttelia, joista yhdeksään on osoitettu monipuolista ja monimuotoista asumista luonnon ja taiteen keskellä yli tuhannelle asukkaalle. Pääosin kerrostaloasumiseen on osoitettu korttelit 69 (AL-18), 30 ja 71 (AK-41), 72 (AK-43) ja 73 (AK-42). Lisäksi pienimuotoisempaa rakentamista on kortteleissa 74 (AKR), 70 (AP-13) sekä 74 ja 75 (AO-23).

Kaupunkimaisia ruutukaavaan perustuvia kortteleita palvelee kaksi Koskenalantieltä erkanevaa asuntokatua Urakivenkatu ja Laikunojankatu, jotka päättyvät Urakiventoriin ja Laikunojanaukiolle. Vain Avokallionkuja yhdistää

nämä uudet kadut ja välittää alueen sisällä kortteleiden välistä ajoneuvoliikennettä, muutoin alueella on tuettu kevyttä liikennettä väylillä, joilla vain huoltoajo on sallittu. Keskussairaalan läheisyyden takia alueelle on osoitettu julkisenkin pysäköinnin mahdollistava hybridityyppinen, nelikerroksinen pysäköinti- ja liikerakennus, jonka on mahdollista palvella myös sairaalan alueen ja virkistyskäytön pysäköintitarpeita.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 62 484 k-m². Kaavan rakennusoikeus vastaa aluetehokkuutta $ea = 0,62$ ja korttelitehokkuudet vaihtelevat $e = 0,37 - e = 2,39$. Asumista on osoitettu yhteensä 51 124 k-m² kortteleihin 30-76, joiden päämääräyksiä on erityyppistä asumista tavoittelevat korttelit AK-41, AK-42, AK-43, AKR, AP-13, AP-14 ja AO-23 sekä korkeimman kerrosluvun XVI mahdollistava kortteli 69, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-18), jonne saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä maanalaista tai kansipysäköintiä.

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

Hybridi-tyyppisen eri toimintoja yhdistelevän korkeimman tornimaisen kerrostalon voi toteuttaa XII - XVI -kerroksisena. Maanalaista tai kansipysäköintiä saa toteuttaa viiteen kortteliin 30,69,71,72 ja 73. Asukkaita, sairaalaa sekä Jouppilanvuoren laajan virkistysalueen käyttäjiä palvelevan julkisen pysäköintitalon saa liike- ja harrastetilojen ohella toteuttaa kortteliin 73 korttelialueelle (LPY-1) hybridiperiaatteella. Kolmen korttelin 30, 69 ja 72 pysäköintiratkaisu vaatii korttelialueilla ainakin kansipysäköintiä joko yksi- tai kaksitasoisena ratkaisusta riippuen. Tämän lisäksi kaavassa on määrätty veloittepaikkamäärä (toteutetun rakennusoikeuden mukaan) ja sijoitettava autopaiikat kortteliin 73 kortteleista 30 ja 69 (40%), korttelista 71 (67%) ja korttelista 72 (8%). Näistä korttelin 73 (LPY-1) -alueelle sijoitetuista veloittepaikoista saa 25% alennuksen.

Kapealle alueelle kohdistuvista verrattain tehokkaista maankäyttöodotuksista ja tiukoista pysäköintinormeista johtuen joihinkin kortteleihin on jouduttu suunnittelemaan monitasoisiakin rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Maanalaista pysäköintitiloja on mahdollistettu viiteen kortteliin, mutta maantasopysäköintiäkin on mahdollistettu, mikä luo edellytykset asumisen erilaisille hallinta- ja toteuttamismuodoille.

Koskenalantien varrelle on osoitettu kortteli 77 (LPA-16), jolle saa sijoittaa autopaikkojen ohella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita ja jätteenkeräyspisteen. Alueelle saa sijoittaa runsaan virtaaman mahdollistava palovesiasema sammutusveden saatavuuden varmistamiseksi. Sen on oltava raskaan kaluston helposti saavutettavissa. Korttelista osa on varattu suojavihervyöhykkeeksi.

Suunnittelualueen koko pinta-alasta noin kolmas osa on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL-12, VL-13 ja VL-14) tai puistoiksi (VP-6). Asemakaava kasvattaa alueen kokonaisrakennusoikeutta 32 434 k-m².



Kuvat. Asemakaavaehdotus 31.1.2023 ja Sairaalanmäen uusi asuinalue sovitettuna rakennettuun kulttuurimaisemaan.

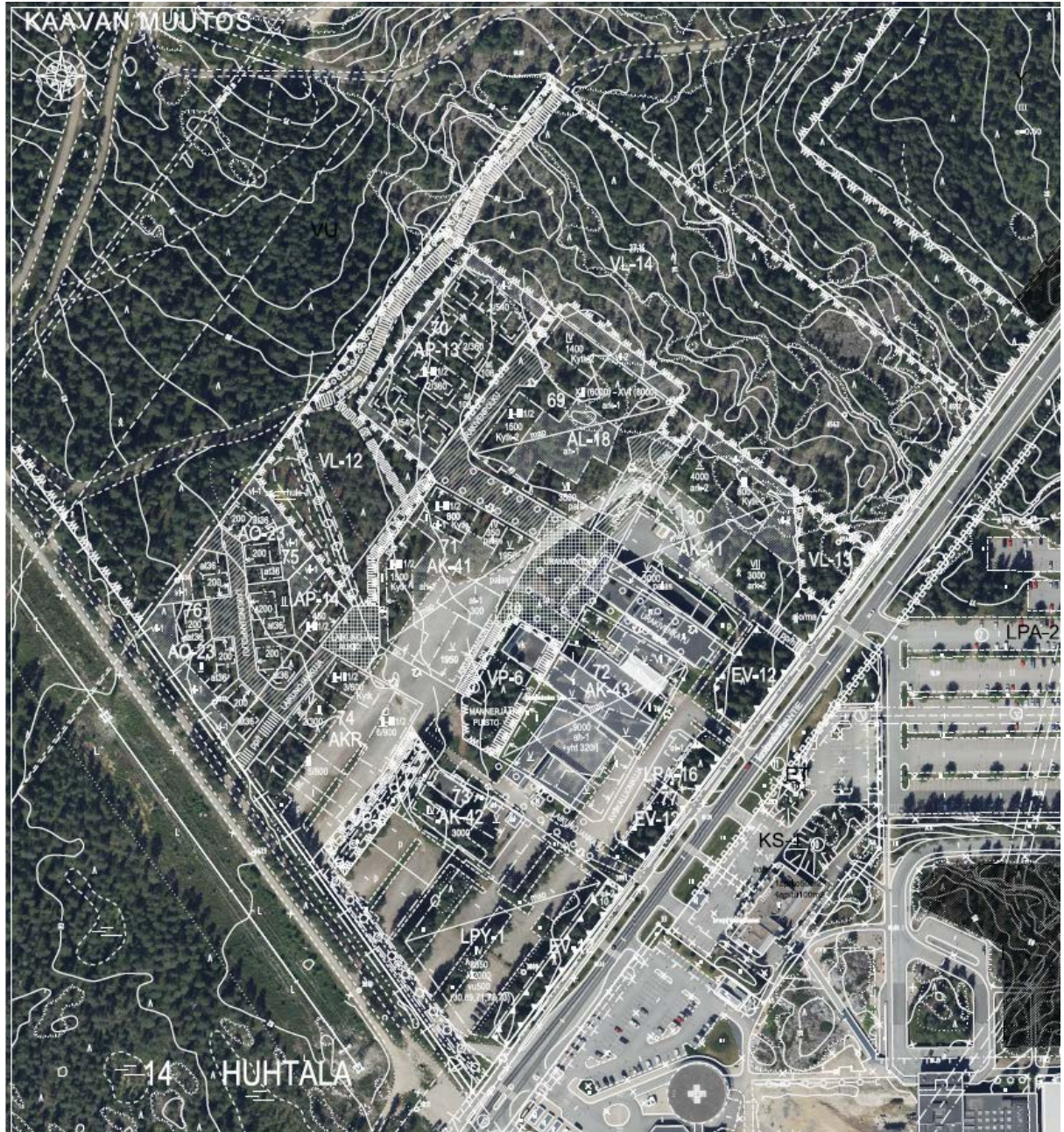




Kuvat. Ote kaavaehdotuksesta 31.1.2023. Sairaalanmäki Jouppilanvuoren urheilu- ja liikunta-alueelta lännestä nähtynä.



Kuva. Asemakaavaehdotuksen 31.1.2023 havainnekuva.



Kuva. Asemakaavaehdotus 31.1.2023 ortoilmakuvan päällä. Kuvasta näkyy, että suunnittelualan kallioisimmat pohjois- ja koillisosat on säästetty rakentamiselta.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 15.2.2023 - 16.3.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa ja 2 muistutusta. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Säteilyturvakeskus, Etelä-Pohjanmaan Hyvinvointialue, Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksiköstä Seinäjoen yliopistokeskuksen kaupunkilaboratorion TAKO-hanke, Telia Finland Oyj, Seiverkot Oy, Seinäjoen kaupungin Puistotoimi sekä Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu.

Lausunnot ja niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan liitto on antanut lausunnon, suunnittelualuetta ympäröi Jouppilanvuoren virkistysalueet ja se sijaitsee keskussairaala vastapäätä. Suunnittelualue on jonkin verran erillään muusta keskustarakenteesta, mutta

kuuluu tästä huolimatta Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavassa II (2016) keskustatoimintojen alueeseen (C). Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräyksestä: "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." Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus on antanut lausunnon, purettavan entisen sairaanhoito-oppilaitoksen alueelle muodostuu uusi asuntoalue noin tuhannelle asukkaalle. Alue koostuu kymmenestä korttelista, joihin sijoittuu monipuolista asuntorakentamista pientaloista aina 16-kerroksiseen alueen maamerkiksi tulevaan kerrostaloon asti. Alueen maanalaisen pysäköinnin lisäksi Koskenalantien varteen tulee yleinen pysäköintitalo liike- ja harrastetiloineen. Noin 10 ha kaava-alueelle tulee rakennusoikeutta yhteensä noin 62 000 k-m², josta asumiseen on osoitettu noin 51 000 k-m².

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaratkaisua on kehitetty edelleen ja annettu mm. hulevesien hallintaa ja viherrakennetta koskevia suunnittelumääräyksiä. Asumisen ja Jouppilanvuoren alueen virkistyskäytön yhteensovittamiseen on ehdotusvaiheessa kiinnitetty huomiota mm. ns. kilpavitosen läheisyydessä. Lähinnä kortteleiden käyttöön luonnosvaiheessa osoitettu pysäköintitalo on muutettu yleiseksi pysäköintitaloksi ja siihen on lisätty yksi maanpäällinen kerros. Aiempaa suurempi pysäköintitalo palvelee nyt paremmin myös lähi-alueen virkistyskäyttöä.

Kaavaratkaisua ja kaavamääräyksiä on kehitetty laajasti ja vaikutusarviointia täydennetty myös muiden lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Kaavan ilmastovaikutuksia on tarkasteltu ympäristöministeriön KILVA-työkalun avulla. Entisen sairaanhoito-oppilaitoksen alueen muuttaminen asuinrakentamiseen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä on lähtökohdiltaan kestävän kehityksen mukaista. Alueen rakentamisessa hyödynnetään tehokkaasti olemassa olevaa infraa ja tiivistetään aluerakennetta. Alueelle on jo nykyisin hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ja alue on savutettavissa myös paikallisliikenteellä. Tulevaisuudessa näiden yhteyksien kehittämisellä ja pysäköinnin tarvetta tarkastelemalla voidaan entisestään parantaa alueen ekotehokkuutta. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu myös mm. puun käyttö mahdollisena rakennusmateriaalina, mikä osaltaan mahdollistaisi hiilen sitomista kaava-alueella.

Kaavaratkaisu perustuu huolelliseen alueen analysointiin, kokonaisvaltaiseen suunnitteluun ja vaikutusten arviointeihin. Kaavaehdotuksesta laadittu myös 3D-kaupunkimallinnus, jota voi tarkastella kaavoituksen sivuilla. Kattavat viitesuunnitelmat ja rakennustapaohjeet antavat hankkeesta laadukkaan ja realistisen vaikutelman. Laadittu asemakaavan muutos mahdollistaisi kaupungin kaavoitukselle asettamien tavoitteiden mukaisesti viihtyisän, ekologisesti kestävän ja asuntomahdollisuuksiltaan monipuolinen asuntoalueen muodostumisen purettavan sairaanhoito-oppilaitoksen alueelle. Vaikka selostuksen yhteydessä ei ole arvioitu suunnitelmien toteuttamisen aikataulua, niin voisi olettaa, että alueen rakentaminen kestää useita vuosia.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa laaditusta entisen Sairaanhoito-oppilaitoksen tontin asemakaavaehdotuksesta eikä sen yhteydessä tehdyistä selvityksistä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaava on vaiheittain toteutettavissa ja yli tu-

*hannen asukkaan uuden asuinalueen rakentuminen kestää vuosia. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Toteuttamisen on arvioitu kestävän kymmenisen vuotta, mutta koska kaupunki omistaa maat, rakentamisen aikataulu pysynee kohtuullisena. Toteutumisen aikataulusta on lisätty arvio selostuksen kohtaan 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.
Ei muutoksia kaavaan.*

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos on antanut lausunnon, Pelastusviranomaisen lausuu pääosin luonnosvaiheen kaltaisesti, täsmentäen kuitenkin muutamia asiakohdia.

Rakennusten saavutettavuus ja pelastustiet

Kaavoituksessa kulkuyhteydet Koskenalantieltä rakennuksien läheisyyteen muodostetaan istutuksilla varustettujen katujen, aukoiden ja pihakatujen avulla. Kulkuyhteyksissä on poikkeuksellisen jyrkkiä kaaroksia ja kulkuyhteydet ovat mittasuhteiltaan osittain kapeita. Kulkuyhteydet päättyvät usein umpiperiin, joissa ajoneuvojen kääntyminen voi olla ongelmallista. Edellä kuvatut olosuhteet voivat vaikeuttaa etenkin raskaiden hälytysajoneuvojen liikumista.

Rakennusten saavutettavuus ja riittävien pelastusteiden toteutuminen tulee varmistaa kaavoituksessa. Toteutuksessa tulee kiinnittää huomioita talviajan lumisiin olosuhteisiin ja ajoreittien käytettävyyden heikentymiseen talvella. Kulkureitteihin luontaisesti muodostuvat lumipenkat ja lumen tilapäinenkin läjittäminen kiinteistöillä voivat jopa estää hälytysajoneuvon pääsyn avuntarvitsijan luokse.

Pysäköinnin mahdollinen sijoittuminen muualle kuin asuinrakennuksen tontin alueelle altistaa virheelliselle pysäköinnille rakennusten läheisyyteen, joka saattaa osaltaan kaventaa lisää kulkureittejä.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos on laatinut pelastustieohjeen, jossa esitetään ajoreiteiltä edellytettävät vähimmäismittasuhteet, kääntösäteet ja kantavuudet. Pelastustieohjeen toteutuminen jatkuvasti ajokelpoisena säilyvän ajoreitin osalta tulee varmistaa kaavoitettavalla alueella. Hälytysajoneuvojen tulee voida saavuttaa hälytyskohde, kääntyä ja poistua esteettä. (Pelastuslaki 379/20119 §;

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 40 §; Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos - Pelastustieohje)

Turvallisen poistumisen varmistaminen ja paloturvallisuus

Varateiden käyttämisestä:

Viitaten rakennusten saavutettavuuteen raskailla ajoneuvoilla, on saavutettavuuden merkitys olennaista myös rakennusten varatiejärjestelyjen käyttämisessä kerrostalorakentamisessa. Sijoitettaessa kerrostalorakennus kiinteistön reunaan lähelle ajoneuvojen kulkureittiä, on ainoa toteutettavissa oleva nostopaikka katualueella / kulkureitillä. Tällöin mahdolliset katualueen I kulkureitin korkeat istutukset voivat aiheuttaa esteen nostolavan käyttämiselle pelastustoiminnassa. Kaavoitus ohjanee toteuttamaan varatiejärjestelyt rakenteellisin ratkaisuin, mikäli arvioidaan, ettei pelastaminen ole todellisudessa mahdollista nostolavaa käyttämällä.

Kaavoitettavan alueen korkeimpien rakennusten poistumisturvallisuus edellyttää kaavan mukaisessa toteutuksessa joka tapauksessa rakenteellisia turvallisuusjärjestelyjä, eikä varateiden käyttäminen ole niissä mahdollista. Tämä tulee huomioitavaksi rakennuksissa, joissa ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta on yli 24 metriä. (Pelastuslaki 379/20119 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 33 §)

Sammutuslaitteistot:

Pelastusviranomainen näkee turvallisuuden osalta hyvänä ja kannatettavana asiana, että korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava kaavaan perustuen automaattisin sammutusjärjestelmin. Pelastusviranomainen huomioi lausunnossaan Seinäjoen Energia Oy:n ja Seinäjoen Veden lausunnon ja perustelun alueen vesijohtoverkoston painetasosta ja kiinteistökohtaisesta paineenkorotuksen tarpeesta. Paineenkorotus on yleensä mahdollista kohtuullisin kustannuksin tilanteissa, joissa vesilähde tuottaa sammutusjärjestelmän tarvitseman vesimäärän, vaikkakin painetaso olisi heikohko. Pelastusviranomainen esittää, että kaavoitettavan alueen vesijohtoverkoston mitoituksessa huomioidaan sammutuslaitteistojen edellyttämä tarve vesimäärän osalta.

Pelastusviranomainen esittää kaavakartan kirjauksen "Korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava sprinklerijärjestelmin vesilähteen riittävyyden varmistamiseksi" täsmentämistä muotoon "Korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutusjärjestelmällä".

Käyttämällä kyseistä muotoilua, se vastaa Ympäristöministeriön asetuksen, rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, mukaista määritelmää ja sitoo sammutusjärjestelmän toteutuksen asetuksen 39 § mukaisesti vakioituihin standardeihin. Tarkoitukseen sopivan sammutuslaitteiston suunnittelu ja toteuttaminen edellyttää tällöin vesilähteen riittävyyden varmistamista järjestelmäkohtaisesti, joka puolestaan helpottuu edellä kuvatulla vesijohtoverkoston riittävällä mitoituksella. Pelastusviranomainen esittää lisäksi, että "korkean rakennuksen" määritelmä täsmennetään YMA 848/2017 33 § mukaisella määrittelyllä.

Velvoitetta esitetään sovellettavaksi rakennuksissa, joissa ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta on yli 24 metriä. Tällöin määritelmä on vastaava kuin asetuksen 33 § mukainen enimmäiskorkeus varatielle. Määritelmä mahdollistaisi noin 7 kerroksisen rakennuksen rakentamisen ilman sammutusjärjestelmää.

Maanalainen pysäköinti

Pelastusviranomainen näkee turvallisuuden näkökulmasta hyvin tärkeänä, että kaavoituksessa tuodaan esille paloteknisten ja pelastustoimintaa tukevien ratkaisujen käsitteleminen kokonaisuutena maanalaisessa, ilman palomuureja tapahtuvassa rakentamisessa. Vain kokonaisuuden näkökulmasta suunnitteleamalla kyetään saavuttamaan riittävä turvallisuustaso ja varmistamaan turvallisuusjärjestelmien yhteensopivuus sekä hyvä toiminnallinen käytettävyys. Yleisesti pelastusviranomainen arvioi kaavassa esitettyjen kirjausten olevan hyviä. (Pelastuslaki 379/2011 14 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 29 §).

Pelastusviranomainen esittää kuitenkin kaavakartan erääseen kirjaukseen täsmennystä.

Nykyinen kirjaus: "Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi".

Ehdotetaan täsmennettäväksi muotoon: "Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa palomuuria naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla sijaitsevien rakennusten välille. Jos palomuuria ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. "

Perusteluna ehdotetulle muutokselle on yhdenmukaisen termistön käyttäminen rakentamisen turvallisuutta ohjaavaan säädöspohjaan nähden. Yhdenmukainen termistö vähentää tarvetta tulkita kaavan velvoitetta.

Avokallionkuja

Pelastusviranomainen kannattaa Avokallionkujan lisäämistä kaavaan ja arvioi korttelin 77 olevan hyvä, läpiajon mahdollistava paikka vesiasemalle. Vesiasema kykenee tällöin palvelemaan nyt kaavoitettavaa aluetta, mutta myös keskussairaala-alueen toimintoja. (Pelastuslaki 379/2011 30 §)

Avokallionkuja mahdollistaa myös joustavan siirtymisen Urakivenkadun ja Laikunojankadun välillä, ilman liittymistä Koskenalantien liikenteeseen. Tämän arvioidaan sujuvoittavan alueen liikennettä.

Liikenneturvallisuus

Suuri uudisasuntojen määrä nostaa Koskenalantien liikennemäärää nykyisestä. Turvallinen ja sujuva liikenne tulee varmistaa huomioiden V-taloon suuntautuva toistuva kiireellinen ambulanssiliiikenne ja muu sairaala-alueen asiakasliikenne. (Pelastuslaki 379/2011 4 §)

Kaavaehdotuksen perusteella arvioidaan, että pysäköintitaloa tullaan käyttämään keskussairaalan työntekijöiden ja asiakkaiden toimesta. Jalankulkuliikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen Koskenalantien ylityksessä tulee kiinnittää huomiota. (Pelastuslaki 379/2011 4 §)

Ilmailun turvallisuus

Keskussairaalan V-talo on varustettu helikopterikentällä. Keskussairaalan merkitys kiireellisten terveydenhuollon palvelujen tuottamisessa on alueellisesti hyvin korkea. Finnhems on aloittanut helikopteria käyttämällä ensihoito-lääkäripalveluiden tuottamisen Rengonharjun lentokentältä käsin. Helikopteritoiminta kaavoitettavan alueen läheisyydessä on lisääntynyt aiempiin vuosiin nähden.

Lentoliikenteen turvallisuus tulee ottaa huomioon suunniteltaessa alueen korkeita rakennuksia. (Pelastuslaki 379/2011 4, 14 §)

Väestönsuoja

Mahdollisesti maan alle sijoitettavien väestönsuojien vaihtoehtoiset poistumisreitit vaikuttavat tiiviiden piha-alueiden suunnitteluun. Vaihtoehtoisen poistumisreitin ulostulokohta on syytä huomioida pihojen suunnittelussa. (Pelastuslaki 379/2011 71 §)

Vastine:

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos lausuu kaavan ehdotusvaiheesta kiinnittäen huomiota erityisesti rakennusten paloturvallisuuteen. Lausunnossa pyydetyn mukaan on huomioitu rakennusten saavutettavuus, varatie- ja pelastustiejärjestelyt ja sitä kautta turvallisen poistumisen varmistaminen. Kaavan yleismääräyksissä on maininta turvallisen poistumisen varmistamisesta varatiejärjestelyin ja tarvittaessa rakenteellisin ratkaisuin mikäli pelastautuminen ei ole mahdollista toteuttaa nostolavaa käyttämällä.

Lisäksi korkean rakentamisen yhteydessä on täsmennetty sammutusjärjestelmien määrittelyä ja maanalaisen pysäköinnin järjestämistä kokonaisuutena.

Luonnosvaiheen jälkeen on kaavaan tehty useita tarkennuksia alueen paloturvallisuuden varmistamiseksi, ja ehdotusvaiheessa on tarkennettu vielä erityisesti korkeimpien rakennusten kaavamääräyksiä ja automaattisen sammutusjärjestelmän sopivuutta sekä katupuiden sijaintia ja huoltoajoreittejä on tarkistettu rakennusten poistumis- ja pelastusteiden sekä nostopaikkojen mahdollistamiseksi.

Lausunnossa kiinnitettiin huomiota Koskenalantien turvallisen ja sujuvan kii-reellisen ambulanssiliikenteen varmistaminen kasvavien liikennemäärien ta-kia. Uusi asuinalue kasvattaa Koskenalantien liikennemääriä tämän hetkises-tä noin 6200 ajoneuvosta noin 1000-2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kos-kenalantien katualue on 30 metrin levyinen, mikä mahdollistaa tarvittaessa lisäkaistan toteuttamisen kiireelliselle ambulanssiliikenteelle kaistajärjeste-lyin. Lisäksi keskussairaalaan voidaan saapua myös Östermyrankatua tai Han-neksenrinnettä pitkin riippuen siitä mistä suunnasta sairaalaa lähestytään.

Nykyiselle helikopteritasolle on määritelty vain kaksi lähestymissektoria ny-kyisten rakennusten muodostaessa esterajoituksia. Siksi keskussairaalan kampusalueelle onkin tutkittu Finnhemsin toimesta helikopteritason sijoit-tamista tulevaisuudessa 6-7-kerroksisen uudisrakennuksen katolle Toimitilat 2040-hankkeen mukaisesti, mikä parantaisi CopterPoint Oy:n laatiman lau-sunnon mukaan helikopterikentän käytettävyyttä, jos uusi kenttä sijoitettaisiin vähintään 7-kerroksisen rakennuksen katolle. Tällöin jopa 16-kerroksinen rakennus voidaan ylittää +7,5 metrin etäisyydellä ja lentoonläh-döt ovat mahdollisia kaikkiin suuntiin (360°) ja näin voidaan pienentää me-luhaittoja.

Väestönsuojat voidaan sijoittaa maan alle tehokkaimmin toteutettavissa kortteleissa, jotka on suunniteltava kokonaisuutena. Vaihtoehtoisten pois-tumisreittien ulostulokohdat suunnitellaan tarkemmin rakennussuunnittelun yhteydessä.

Muutoksia kaavaan:

- Kaavaan on lisätty korkeimmille rakennuksille vesikaton ylimmät korkeus-asetat +140.00 m ja +120,00 m helikopteritoiminnan mahdollistamiseksi.*
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty korkean rakentamisen määritelmä: kor-keiden rakennusten määritelmä täyttyy, kun rakennuksen ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta on yli 24 metriä, jolloin myös varatie rakennukseen tulee toteutettavaksi.*
- Kaavan yleismääräystä on tarkennettu korkeiden rakennusten sammutusjär-jestelmän osalta: korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutusjärjestelmällä vesilähteen riittävyden varmistamiseksi.*
- Kaavan yleismääräyksiä on tarkennettu koskien tonttien välisten rajaseinien rakentamisesta maanalaisten autohallien osalta: maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa palomuuria naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla si-jaitsevien rakennusten välille. Jos palomuuria ei rakenneta, tulee palotekni-siä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä koko-naisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.*
- Katupuiden sijaintia on tarkistettu rakennusten poistumis- ja pelastusteiden sekä nostopaikkojen mahdollistamiseksi Urakivenkadulla ja Urakiventorilla.*
- Laikunojanjuntu on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolle myös pelastusajoneuvoilla ajo on sallittu.*

Säteilyturvakeskus on antanut lausunnon, heillä ei ole lausuttavaa asema-kaavan muutokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan Hyvinvointialue on antanut lausunnon,

Yleiskommentti alueesta:

Hyvinvointialueen kanssa tulisi käydä neuvottelut alueen, tai ainakin osan alueesta (nykyisen terveydenhuolto-opilaitoksen alue), mahdollisesta käytös-

tä sosiaali- ja terveydenhuollon rakentamiseen. Varaus tietylle määrälle tilaa ko. Rakentamiseen huomioiden keskussairaalan läheisyys.

Finnhemsin / helikopteritoiminnan kannalta huomioitavaa:

- Kortteli 73: Pysäköintitalo osuu läntiseen lähestymissuuntaan (lähestymissektori), joka ei ole mahdollista, koska lähestymissektori on tällä hetkellä oikeastaan ainoa käytössä oleva ja sektori on jo tällä hetkellä kapea.
- Suunnitelmasta ei selviä pysäköintitalon korkeutta, joka myös rajoittaa helikopteriliikennettä.
- On tärkeää huomioida, että 600 metrin sektori kentän keskipisteestä jokaiseen suuntaan rajoittaa nostureiden käyttöä purkamisessa ja rakentamisessa.
- Tornitalot on varustettava 600 metrin ympyrän sisällä punaisilla lentoestevaloilla.
- Suunnitelma rakentamisesta hankaloittaa lääkärihelikopterin toimintaa nykyisellä kentällä.
- Helikopterin hyödyntäminen on oltava turvattu: kenttä => päivystys => kenttä, nykyinen kenttä on kohtalaisen hyvä saavutettavuuden osalta huomioiden myös päivystyskeskuksen sijainti kentän lähellä.
- Seinäjoen kaupungin on syytä tuoda rakentamisen käynnistyessä tieto helikopterin melurasituksesta asuinalueen asukkaille => meluselvitys syytä tehdä
- Finnheims Juha Ahtola, lentotoiminnan johtaja, on syytä kaupungin pyytää palaveriin ja käydä läpi kommentit lähestymis- ja lentotoiminnan säädöksistä

Alueen ambulanssiliikenne:

- Alueen mahdollisen rakentamisen aikana alueen tieinfran tulee olla ambulanssitoiminnan käytössä. Ajokaistoja on saatava lisää rakentamisen aikana; kaikki hidas ja raskas liikenne kuormittaa teitä. On myös huomioitava asuinalueen rakentamisen ja nykyisen terveydenhuolto-oppilaitoksen purkamisen kesto.
- Terveydenhuolto-oppilaitoksen purkamisen ja alueen rakentamisen aikana pelastusteiden huomioiminen.
- Merkittävän haasteen alueen ambulanssiliikenteelle tuo uuden asuinalueen kokoluokka. Tälläkin hetkellä työmatkaliikenteen aikana tie on tukkoinen.

Rakentaminen:

- Alueen rakentamisen määräyksissä on tärkeää painottaa, että ensihoidon kannalta katsoen porraskäytävät ja hissiratkaisut ovat tiloiltaan riittävät.

Yleistä:

- Uuden alueen tiejärjestelyistä on edellisetkin kohdat huomion ottaen syytä käydä keskustelua. Voisiko uuden alueen tieyhteys muodostua muuta kautta kuin nykyisen Koskenalantien kautta?

Etelä-Pohjanmaan Hyvinvointialue on täydentänyt lausuntoaan Copter Pointilta saamallaan lausunnolla. Copter Point on todennut lausunnossaan:

Taustaa:

Seinäjoen kaupunki on tehnyt asemakaavaehdotuksen Huhtalan alueelle. Muutos koskisi vanhan Sairaanhoidon oppilaitoksen tonttia Seinäjoen keskussairaalan vieressä¹. Uudessa asemakaavassa korkeita rakennuksia sijoittuu Seinäjoen keskussairaalan helikopterikentän läheisyyteen. Tämä lausunto on laadittu lääkärihelikopteritoimintaa operoivan FinnHEMS Lentopalvelut Oy:n (FHLP) toimeksiannosta. FHLP operoi kaikkia Suomessa toimivia lääkärihelikoptereita. Seinäjoen lentoasemalle on syksyllä 2022 otettu käyttöön uusin FH40 -tunnuksella toimiva tukikohta.

Kaavaehdotuksen keskeisimmät muutokset helikopterikentän kannalta:

Kaavaehdotuksen merkittävimmin vaikuttavat muutokset helikopteritoiminnan kannalta ovat kortteleihin 69 ja 30 sijoittuvat korkeat rakennukset. Kort-

teliin 69 on sijoitettu rakennus, joka voisi olla 12-16 kerroksinen. Vastaavasti Kortteliin 30 on sijoitettu maksimissaan 10 kerroksen ja 7 kerroksen korkuiset asuinkerrostalot. Kaavaehdotus ei määritä suurimman kerrosmäärän lisäksi lainkaan rakennuksen suurinta korkeutta. Jos suurinta korkeutta ei määritetä, ei rakennuksen vaikutusta voida arvioida. 16 -kerroksisen rakennuksen suurimman korkeus saatiin Seinäjoen kaava-arkkitehdiltä Tiina Leppäseltä. Jälkikäteen saadun tiedon perusteella, rakennus arvioitiin +140.0 m maksimikorkeudella. Tämä vastaa tavanomaisilla kerroskorkeuksilla 16 -kerroksista rakennusta.

Vaikutus helikopterikentän toimintaan nykytilanteessa:

Helikopterikentälle on määritelty *vain* kaksi lähestymisectoria. Tämä ei lääkärihelikopteritoiminnalle ole riittävää, koska lähtökohtaisesti helikopterilla pyritään aina laskeutumaan ja tekemään lentoonlähdot vastatuuleen. Seinäjoen keskussairaalan helikopterikentälle mahdolliset lähestymissuunnat ovat sairaalan omien rakenteiden vuoksi erittäin rajoittuneita. Kentän käytettävyys onkin jo nykytilanteessa rajoittunutta tietyissä tuuliolosuhteissa.

Edellä mainittujen esterajoitusten vuoksi, lentoonlähdot kaavamuuosalueen suuntaan ei ole mahdollista tällä hetkellä lainkaan. Sen sijaan, eräs lääkärihelikoptereille mahdollinen laskeutumissuunta kulkee suoraan kaavamuuosalueen yli. Koska kentällä on käytössä vain rajoitetusti lähestymissuuntia, Huhtalan kaavamuuosalueen ylilentämisestä ei voida luopua. Kaavaehdotusalueen ylilentämisestä luopuminen pienentäisi helikopterikentän käytettävyyttä nykyisestä merkittävästi. Ylilentäminen voi aiheuttaa asuinalueelle jonkin verran meluhaittaa. Käytössä olevien helikopterien aiheuttama melu laskeutumisvaiheessa on:3

- EC135 -helikopterityypillä 92.7 EPNdB

- H145 -helikopterityypillä 90.3 EPNdB

Lisäksi lausunnossa oli kuva, jossa esitettiin 1 EFHS -helikopterikentällä käytettävissä olevat lähestymissektorit tällä hetkellä.

Vaikutus, mikäli helikopterikenttää siirretään:

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen pitkän tähtäimen suunnitelmissa on Toimitilat 2040 -hanke, jossa sairaalan kampusalueelle rakennettaisiin uusi 7 -kerroksinen sairaala. Helikopterikenttää siirrettäneen tämän hankkeen yhteydessä uudisrakennuksen katolle.

Helikopterikentän siirtäminen uudisrakennuksen katolle parantaisi sen käytettävyyttä merkittävästi. Katolla sijaitessaan, helikopterikentälle olisi todennäköisesti mahdollista luoda lähestymis- ja lentoonlähtösektorit kaikkiin suuntiin. Jouppilanvuorella sijaitsevat radiomastot olisivat tässä tilanteessa merkittävin rajoittava este helikopteritoiminnalle. Lisäksi lausunnossa oli kuva, jossa esitettiin Seinäjoen Toimitilat 2040 -hankkeen vaihtoehto A, helikopterikenttää sijoitettu uudisrakennuksen katolle.

Mahdollista on, että helikopterikenttää siirtyy Toimitilat 2040 -hankkeen myötä uuteen sijoituspaikkaan. Tällöin lentoonlähdot Huhtalan alueen suuntaan ovat myös mahdollisia. Alla olevissa kuvissa on hahmoteltu lääkärihelikopterin suorituskyvyn mukaista ylintä estepintaa. Estepinta ylittää 16 -kerroksisen rakennuksen ylimmän korkeuden 7.5 m marginaalilla. Tahattomien estepintaylitysten estämiseksi onkin suositeltavaa asettaa kaavassa korkeimmille rakennuksille ylin sallittu korkeus. Edellä mainitun estemarginaalin tarkastelun lähtökohtana on se, että uusi kenttä sijaitsee vähintään 7:n kerroksen korkeudella. Lisäksi lausunnossa oli kuvat, toinen oli leikkauskuva estepinnoista Huhtalan alueen korkeimpien rakennusten suuntaan ja toisessa kuvassa esitettiin lentoonlähdon estepintojen sijoittuminen, mikäli helikopterikenttää on nostettu uudisrakennuksen katolle.

Johtopäätökset:

1. Huhtalan alueen kaava on mahdollista toteuttaa ehdotetulla tavalla.

2. Helikopterikentän läheisyydessä olevissa asemakaavoissa tulisi määritellä rakennuksille maksimikorkeus, metreinä merenpinnasta. Näin voidaan varmistua, ettei kaavan mukaan rakennettu rakennus nouse helikopterikentälle määritettyjen estepintojen yläpuolelle.

3. Huomioidaan, että helikopterien laskeutumiset nykytilanteessa tapahtuu tietyissä tuuliolosuhteissa Huhtalan alueen yli. Lentotoiminta voi aiheuttaa meluhaittoja, koska lääkärihelikopteritoiminta on ympärivuorokautista.

4. Toimitilat 2040 -hankkeen myötä helikopterikenttä saatetaan nostaa uudisrakennuksen katolle. Tällöin myös lentoonlähdöt Huhtalan alueen suuntaan tulevat mahdollisiksi. 16 -kerroksinen rakennus kyetään ylittämään +7.5 m marginaalilla, mutta tahattomien ylitysten varmistamiseksi on rakennuksille määritettävä ylin sallittu korkeus. Ylitysmarginaalin tarkastelun lähtökohtana on se, että uudisrakennus on vähintään 7 -kerroksinen.

5. Uudisrakennuksen katolle sijoitetun helikopterikentän lentoonlähdöt ovat todennäköisesti mahdollisia lähes 360° suuntiin. Tämä pienentää helikopteritoiminnan aiheuttamaa mahdollista meluhaittaa Huhtalan alueelle, kun melu jakautuu laajemmalle alueelle.

Vastine:

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen mukaan Seinäjoen keskussairaala on pitkän tähtäimen suunnitelmissa toteuttaa Toimitilat 2040 -hanke, jossa sairaalan kampusalueelle rakennettaisiin uusi 7 -kerroksinen sairaala. Helikopterikenttä siirrettäneen tulevaisuudessa tämän hankkeen yhteydessä toteutettavan uudisrakennuksen katolle. Tämä todettiin Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa 16.3.2023.

Finnhemsin CopterPoint Oy:ltä tilaaman Seinäjoen keskussairaalan lääkärihelikopteritoiminnan arviointiraportin mukaan helikopterikentän siirtäminen tulevaisuudessa 7-kerroksisen uudisrakennuksen katolle parantaisi sen käytettävyyttä merkittävästi. Tällöin katolla sijaitsevalle uudelle helikopterikentälle olisi todennäköisesti mahdollista luoda lähestymis- ja lentoonlähtösektorit jopa kaikkiin suuntiin. Tämän varmistamiseksi kaavan on lisätty korkeimmille rakennuksille vesikaton ylimmät korkeustasot. Näin ollen Sairaalanmäen asuinalueen kaava ei muodosta lentoestettä lääkärihelikopteritoiminnalle.

Helikopterikentän vaikutus suunnitteluun

Suunnittelualueen etelänurkkaan kaavailtu pysäköintitalo on nelikerroksinen ja sen katolla on virkistyskäyttöön tarkoitettuja ulko- ja mahdollisesti sisätiloja eli joiltakin osin sen katolle voi toteuttaa viidenteen kerrokseen ulottuvia tiloja kuten saunatiloja.

Kaavaluonnoksen rakennusten korkeudet laadittiin Finnhemsin ohjeistuksen mukaan niin, että Seinäjoen keskussairaalan helikopterikentän nykyistään laskeutumistasoa voidaan käyttää. Maantasosta 4,5 metrin korkeudessa olevan nykyisen helikopterien laskeutumistason läheisestä sijainnista johtuen suunnittelualueen rakennusten kerrosluvut on määrätty alueen koilliskulman puuston latvatasolta mitattavien 100 metrin etäisyydellä olevien sektoreitten mukaisesti, siten että puuston latvataso alle voi rakentaa ilman, että siitä muodostuu lentoestettä. Tästä puustosta voi rakennuskantaa korottaa 4,5 m jokaista 100 metriä kohti. Eli 200 m päähän tästä reunapuustosta voi rakentaa 9 m reunapuuston latvuksen yläpuolelle tulevia rakennuksia (Finnhemsin ohje).

Nykyiselle helikopteritasolle on määritelty vain kaksi lähestymissektoria nykyisten rakennusten muodostaessa esterajoituksia. Siksi keskussairaalan kampusalueelle onkin tutkittu Finnhemsin toimesta helikopteritason sijoittamista tulevaisuudessa 6-7-kerroksisen uudisrakennuksen katolle Toimitilat 2040-hankkeen mukaisesti, mikä parantaisi CopterPoint Oy:n laatiman lau-

sunnon mukaan helikopterikentän käytettävyyttä, jos uusi kenttä sijoitettaisiin vähintään 7-kerroksisen rakennuksen katolle. Tällöin jopa 16-kerroksinen rakennus voidaan ylittää +7,5 metrin etäisyydellä ja lentoonlähdöt ovat mahdollisia kaikkiin suuntiin (360°) ja näin voidaan pienentää meluhaittoja.

Kiireellisen ambulanssiliikenteen toiminnan varmistaminen: Lausunnossa kiinnitettiin huomiota Koskenalantien turvallisen ja sujuvan kiireellisen ambulanssiliikenteen varmistaminen kasvavien liikennemäärien takia ja pyydettiin tutkimaan katuyhteyden järjestäminen muuta kautta kuin Koskenalantietä pitkin. Katuyhteyttä asuinalueelle ei voida järjestää virkistysalueen kautta, eikä alueen korkeussuhteet muutoinkaan tukisi esitettyjä tiejärjestelyjä. Uusi asuinalue kasvattaa Koskenalantien liikennemääriä noin 1000-2000 ajoneuvoa vuorokaudessa nykyisestä noin 6200 ajoneuvosta vuorokaudessa. Koskenalantien katualue on 30 metrin levyinen, mikä mahdollistaa tarvittaessa lisäkaistan toteuttamisen kiireelliselle ambulanssiliikenteelle kaistajärjestelyin, mikä ei ole kaava-asia. Keskussairaalaan voidaan saapua myös Östermyrankatua tai Hanneksenrinnettä pitkin riippuen siitä mistä suunnasta saavutaan.

Hyvinvointialue on lausunnossaan ilmaissut, että heidän kanssaan järjestettäisiin neuvottelu, ja he toivoivat, että entisen sairaanhoito-oppilaitoksen alue ainakin osittain osoitettaisiin kaavassa heidän tarpeisiinsa. Tästä ei tullut luonnosvaiheessa mitään mainintaa eikä määrällisiä tai laadullisia tilaohjelmatoiveita. Vain osittaisia yhteisiä pysäköintijärjestelyjä toivottiin mm. henkilökunnan tarpeisiin, mikä voitiin toteuttaa jo kaavaehdotusvaiheessa. Hybridityyppiseen pysäköintitaloon voi liiketilojen lisäksi sijoittua myös sairaalalle toiminto- ja palvelutiloja.

Neuvottelu Hyvinvointialueen kanssa järjestettiin 16.3. ja aiheina olivat hyvinvointialueen tilatarpeiden lisäksi lääkärihelikopteritoiminnan varmistaminen sekä kiireellisen ambulanssiliikenteen huomioiminen jo rakentamisen aikana. Ylipäänsä toivottiin liikenteen järjestämistä muualta suunnittelualueelle. Sairaalan tulevaisuuden kehittämiseen liittyvä Toimitilat 2040-hanke tuotiin julki ja sen johdosta päätettiin tilata helikopteritoiminnan arvio myös 7-kerroksisen sairaalan uudisrakentamisen katolle sijoitetun helikopteritason toiminnan varmistamiseksi. CopterPoint Oy:n lausunto ei ole ristiriidassa kaavasunnitelman kanssa ja lausunto on liitetty kaavan vaikutusten arviointeihin.

Muutoksia kaavaan:

- Kaavaan on lisätty korkeimmille rakennuksille kortteleihin 30 ja 69 vesikaton ylimmät korkeusasemat +140,00 m ja +120,00 m helikopteritoiminnan mahdollistamiseksi.
- Korttelissa 73 sijaitsevan yleisen pysäköintitalon päämääräykseen LPY-1 on lisätty liiketilojen lisäksi toimisto- ja palvelutiloja: yleisten pysäköintipaikkojen ja eri korttelialueiden pysäköintipaikkojen lisäksi alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja kuten päivittäistavarakaupan sekä liikuntaan liittyviä harrastetiloja.

Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksiköstä Seinäjoen yliopistokeskukseen kaupunkilaboratorion TAKO-hanke on antanut lausunnon, Entisen Sairaahoito-oppilaitoksen alue on yksi Tampereen yliopiston Seinäjoen kaupunkilaboratorion TAKO-hankkeen demokohteista. Olemme pyrkinneet edistämään hankkeen tavoitteita kestävästä, hyvinvoivasta ja joustavasta asumisesta yhteistyössä kaavoitusarkkitehti Tiina Leppäsen kanssa.

Kaavaluonnos käsittää 1 100 asukkaan asuinalueen keskussairaalan vieressä kolmen kilometrin päässä keskustasta. Tärkeimpiä ominaisuuksia ovat eri

asumismuotojen ja talotyyppien vaihtelevuus, luonnonympäristön painotus sekä julkinen kaupunkitila alueen keskellä. Ympäristön luontoarvo on otettu huomioon tehokkaalla maankäytöllä, joka mahdollistaa alueen pohjoisosan koskemattomuuden. Asumisen sijoittaminen lähelle sairaalan työpaikkoja ja lähipalveluiden edistäminen vähentävät henkilöautoliikkumisen tarvetta. Uudet asuinalueet vaativat kuitenkin aina luonnonvarojen ottamista ja ympäristön tuhoamista, ja rakentamisen hiilipiikki on suuri. Haittoja on pyrittävä minimoimaan, ja niistä välttämättömiä on punnittava suhteessa alueen todelliseen asuntotarpeeseen sekä asumisen laatuun, monipuolisuuteen ja hintaan. Alueen autopaikkamitoitus on todella suuri: 1 100 asukkaan ja 650 asunnon alueelle on suunniteltu 720 henkilöautopaikkaa. Huomattava osa on sijoitettu korttelin 73 parkkitaloon, mikä edistää pihojen viihtyisyyttä. Suuren parkkitaloksen maisemallinen asema on otettu huomioon vaatimuksissa laadukkaasta arkkitehtuurista ja monipuolisista palveluista. Parkkitalot ovat harvoin ympäristöään kohottavia, mutta ratkaisu on parempi kuin asuntopihojen ja aukioiden uhraaminen asvaltoituiksi parkkikentiksi. Suuri paikoitusnormi ja Seinäjoen hirtehin imago autoilukaupunkina eivät ole vain yhden kaavan ongelmia, ja niitä tulisi käsitellä kriittisesti laajemmin. Autokeskeisyys ei ole suomalaisen yhteiskunnan perinnearvo, vaan kaikkiaan melko nuori, modernistisen kaupunkisuunnittelun ilmiö.

Kaavaselostuksen mukaan hiilen säilymisestä tulevassa rakenteessa on huolehdittu mahdollistamalla puurakentaminen. Vaikuttaa kuitenkin epätodennäköiseltä, että rakennuttajat valitsisivat puukerrostalon betonikerrostalon sijaan, ellei siihen erityisesti ohjata. Tällaisenaan alueella ei ole merkittäviä kannustimia hiilivarastoina toimivien puukerrostalojen rakentamiseen. Taavoitteeseen päästäisiin lähinnä rajoittamalla suuripäästöisten betoni- ja teräsrakenteiden käyttöä - ja näitä rakenteita tarvitaan varsinkin yksityisautojen kansipysäköinnin haastavissa ja kalliissa rakenteissa.

TAKO-hankkeen osuus Huhtalan alueella painottuu asumisen laatuun. Pääkannustimena laatutekijöitä saa rakentaa määrätyn rakennusoikeuden lisäksi. Yleisesti tämä on hyvä keino. Kaavaselostuksessa olisi voinut esittää laskelmana, kuinka paljon alueen kerrosala kasvaa, mikäli kaikki keinot otetaan käyttöön. Kerrosalan lisääminen kasvattaa runkojen paksuutta ja lisää pimeää keskitalaa, vaikka tilaohjelmallisesti laatu paraneekin. Suhtaudumme kriittisesti mahdollisuuteen lisätä porraskäytäviin käytettävää kerrosalaa, mikäli "tämä lisää porrashuoneen valoisuutta ja viihtyisyyttä sekä asumisen laatua. Ylitys voi olla suurempikin mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennustai asuntotyyppin kehittämisessä." Asumisen laadun kannalta olisi parempaa kannustaa useamman erillisen pienemmän porraskäytävän rakentamiseen. Tämä mahdollistaa lamellitopologian läpi rungon ulottuvat asunnot, joissa on erilaisia näkymiä, luonnonvaloa eri vuorokaudenaikoina sekä mahdollisuus läpivetoon. Tällaisenaan määräyksen voi tulkita kannustavan yksittäisiin suuriin porrashuoneisiin - eli uudisrakennuksissa yleisiin hotellimaisiin keskikäytävä-ratkaisuihin, jotka eivät mahdollista läpitalon asuntoja.

Asumismuodoiltaan alue on ennakkoluuloton ja monipuolinen, ja toteutessaan toimii pilottikohteena Seinäjoella, Etelä-Pohjanmaalla ja miksei Suomessa laajemminkin. Varsinkin etätyötilojen, parviasuntojen, kaupunkipientalojen ja korkean rakentamisen sauna- ja yhteistiloineen voi hyvin kuvitella sopivan kaupungin nuorekkaaseen ja dynaamiseen imagoon. Palveluasuminen on perustelua väestön ikääntyessä tälläkin, ja ikäryhmien sekoittuminen on toivottavaa. Panostus taiteeseen, monipuolisen urheilumahdollisuudet ja säilytettävä kallioluonto ovat hyviä esimerkkejä alueen monipuolisista arvoista.

Eri asumismuotojen korttelien rajat ovat hyvinkin jyrkät. Saavutettava kaupunkikuva on yllätyksellistä ja erikoistakin. Rakennuttamismuodoissa ja investointien koissa eri korttelialueilla on paljon vaihtelua esimerkiksi maanalais-

ten parkkiratkaisujen takia. Täten on hyvä, että alueen voi rakentaa vaihteittain esimerkiksi aloittamalla etelä- ja länsiosien pientalo- ja kaupunkipientaloalueista ja siirtymällä myöhemmin kohti pohjoisosan korkeaa rakentamista. Esimerkiksi toteuttamalla ensin korttelit 71 ja 74-76 voidaan rakentaa englantilaista huvilakaupunki-idea muistuttava yhteisö, jolla on oma identiteettinsä ja aukionsa.

Vastine: Sairaalanmäen uusi asuinalue on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle, ja kaupunki voi päättää tonttien luovutuksesta. Alueen rakentaminen kestää vuosikymmenen ja siksi on haluttu jättää väljyyttä mm. kaavan määräyksiin rakennusmateriaaleista. Tonttien luovutukseen voi liittyä kaupungin taholta myös toiveita, joita halutaan edistää ja siten tontinluovutusehtoihin voi liittyä rakentamistapaan ja laatuun liittyviä lisävaatimuksia ja suunnitteluratkaisujen hakemista arkkitehtuurikilpailujen avulla.

Kaavassa on haluttu mahdollistaa suunnittelualueen kerrostalojen sisäänkäynteihin panostaminen jopa taiteen sijoittamisella. Hyvin suunnitelluilla, tilavilla ja valoilla porrashuoneilla on kotiin tullessa merkitystä. Korttelien sisäänkäynnit ovat osaksi julkisia ja osittain jo yksityisiä, puolijulkisia. Yhdessä sisäänkäynnit taideteoksineen muodostavat tilasarjan, jossa taide liittyy arkkitehtuuriin.

Suunnittelualueelle on tulossa monenlaisia rakennuksia ja asuntoja. Kolmeen pistetaloon kortteleissa 30 ja 69 tulee näköalaa hyödyntäviä asuntoja ja niiden kylkeen kaksitasoisia loft-asuntoja. Näiden korttelien kolmeen lamellitaloon Uraatorin varrelle on mahdollista toteuttaa palvelutyyppejä asuntoja tai asuntoja, joiden yhteydessä on palveluja. Kaavamääräyksen AK-43 mukaan korttelissa 72 on asuntojen avauduttava ainakin kahteen ilmansuuntaan.

Ei muutoksia kaavaan.

Telia Finland Oyj on antanut lausunnon, heillä on kiinnostusta rakentaa valmiusputkitukset kerrostaloihin ja liikekiinteistöihin. Olettehan hyvissä ajoin yhteydessä tähän sähköpostiin kun alueen teiden ja muun infran rakentaminen alkaa. Mikä tämän alueen rakentamisaikataulu on?

Vastine: Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus on välittänyt Telian viestin tiedoksi Seinäjoen kaupungin Yhdyskuntatekniikan osastolle.

Ei muutoksia kaavaan.

Seiverkot Oy on antanut lausunnon, alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu ainoastaan yksi paikka puistomuuntamon sijoittamiseksi. Vaikka kaavaehdotuksen yleismääräyksissä on maininta, että korttelialueelle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen, on samassa kohdassa määrätty jakokaapit, ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamo, sijoitettavaksi rakennuksen rungon sisään. Seiverkot Oy sallii verkkoalueellaan muuntamon sijoittamisen ainoastaan rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen ja vain siten, että kulku muuntamoon tapahtuu suoraan ulkoa, ja kadun puolelta. Käytännössä tämä usein tarkoittaa siis julkisivun puolta rakennuksesta. Muuntamon sijoittaminen rakennukseen vaikuttaa myös rakennuksen suunnitteluun paloturvallisuusmääräysten osalta. Muuntamontila tarkoittaa merkittävää palokuormaa rakennuksessa ja on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa ja voi vaikuttaa myös julkisivuun.

Kaavaehdotuksen mukaiselle alueelle on osoitettu viidessä korttelissa mahdollista maanalaista pysäköintialuetta. Nykytrendin mukaisesti näissä pysä-

köintiin tarkoitetuissa tiloissa tulee olemaan lisääntyvissä määrin sähköautojen latauspisteitä. Sähköautojen latauspisteissä yleistyvät myös nämä ns. suurteholatauspisteet. Näiden suuritehoisten latauspisteiden vaatima teho edellyttää jo muutamalle tällaiselle latauspisteelle oman muuntamon rakentamista. Näin ollen muuntamoita voi olla tulevaisuudessa jopa useampia jokaista korttelia kohden. Näiden tulevaisuudessa rakennettavien muuntamoiden sijoittaminen rakennuksen rungon sisään vaatisi muuntamovarauksen lähes jokaiseen alueelle rakennettavaan taloon. Tämä luonnollisesti tarkoittaisi sitä, että nämä muuntamovaraukset olisivat tyhjillään olevaa tilaa rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa, mikä ei varmasti ole toivottava tilanne kenenkään kannalta.

Seiverkot Oy ehdottaa, että kaavaehdotuksen yleismääräyksistä poistetaan kohta, jossa ohjataan muuntamot rakennusten rungon sisään. Lisäksi tulevan asemakaavan tulisi mahdollistaa puistomuuntamoiden rakentamisen kaavaehdotuksen mukaisille AK-, AL-, AKR-, LPA-, LPY- ja EV- alueille sekä VL- ja VP- alueille.

Sähköautojen latauksen tuoma tehontarpeen lisäys on syytä ottaa huomioon jatkossakin asemakaavoja suunniteltaessa.

Vastine:

Kaavaan on lisätty jo yhden puistomuuntamon lisäksi toinen puistomuuntamo suojaviheralueelle EV-12 Urakivenkadun ja Koskenalantien kulmaukseen. Lisäksi on huomioitu muuntamoiden sijoittaminen korttelialueille, mutta niitä ei ohjata enää rakennusten rungon sisään palokuorman vähentämiseksi ja paloturvallisuuden lisäämiseksi. Kun muuntamot sijoitetaan rakennuksista erilleen, se elävöittää kaupunkikuvaa ja vapauttaa maantason katujulkisivua muille toiminnoille esim. liike- ja palvelutiloille.

Muutoksia kaavaan:

- Kaavan yleismääräykseen (yhdyuskuntatekniikka) on lisätty: Korttelialueille on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen, mutta niitä ei tarvitse toteuttaa rakennusten yhteyteen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamot voidaan sijoittaa korttelialueiden lisäksi myös suojaviheralueelle, lähivirkistysalueelle tai puistoon tarpeetonta puiden kaatamista välttäen. Nämä saa rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen.
- Kaavaan on lisätty yksi puistomuuntamo suojaviheralueelle EV-12 Urakivenkadun ja Koskenalantien kulmaukseen.

Seinäjoen kaupungin puistotoimi on antanut lausunnon,

Yleisesti voin sanoa, että puistoalueilla pyritään säilyttämään puustoa ym. "vihreää". Toki huomioimme aina alueiden käyttöturvallisuuden, samoin puuston elinvoimaisuuden ja jatkuvuuden. Ei mieluiten niin että kaikki puut ovat saman ikäisiä ja -lajisia.

On harmi, että Joupiskan upeaa metsäpuistoa lohkaistaan asutokäyttöön, parempi olisi ollut pysyä oppilaitoksen nykyisellä tontilla.

AP-13; kuulen jo korvissa rakentajan ja sitten tulevien asukkaiden valitukset kun ei aurinko paista. Tämä koskee vähintään ko. korttelialueen etelä- ja länsipuolen asuntoja

VL-14, On naivia laittaa asemakaavaan tekstiä; säilytetään luonnontilaisena ja rakentaa tiivis asumusrypäs viereen. Ehdotus....avokallioympäristön puusto pyritään säilyttämään luonnontilaisena.

VP-6. Tässä kohteessa on leikkipaikkavaraus, mutta olemassa oleva puusto vaan pitäisi säilyttää. Ehdotus: Alueen olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, huomioiden kuitenkin leikkipaikan sekä asutuksen läheisyys käyttöturvallisuuden osalta. Uusia istutuksia tehdään tarpeen mukaan.

- *Vastine: Mannerjäänpuistossa (VP-6) olevaa leikkikenttää rajataan pienemmälle alueelle olemassa olevan puuston säilyttämiseksi mahdollisimman laajana. Kahta viheralueen päämääräystä VL-14 ja VP-6 muutetaan puistotoimen lausunnon johdosta kohtuullisemmaksi, sillä kun olemassa olevaa puustoa yritetään sovittaa rakennettavan uuden alueen yhteyteen, puustoa voidaan joutua täydentämään olosuhteiden ja mahdollisuuksien mukaan, kun puistossa on leikkialue, kulkureittejä tai hulevesien käsittelyalueita tai lähellä on asutusta.*

Muutoksia kaavaan:

- *Mannerjäänpuistossa olevaa leikkikenttää rajataan pienemmälle alueelle olemassa olevan puuston säilyttämiseksi mahdollisimman laajana.*
- *VP-6 kaavamääräystä tarkennetaan: Puistoalueen olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan huomioiden kulkureitit ja hulevesien käsittely sekä leikkipaikat ja asutuksen läheisyys käyttöturvallisuuden kannalta. Puustoa on täydennettävä tarpeen mukaan uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.*
- *VL-14 lähivirkistysalueen täsmennetty kaavamääräys: maisemallisesti ja geologisesti arvokas avokallioympäristö puustoitteen pyritään säilyttämään luonnontilaisena.*

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu on antanut lausunnon, olemme lausuneet kaavan luonnosvaiheessa, eikä ehdotusvaiheessa ole lisättävää. Ainoastaan haluamme muistuttaa jo yleisötilaisuudessa esiin nostamaamme asiaa, että alueen sisäiseen liikkumiseen ja järjestämiseen kiinnitetään jo tässä vaiheessa huomiota ja annetaan mahdollisesti jotain tarkennettuja ohjeita. Lähinnä huoli koskee esimerkiksi sivuttaissiirtymää keskeisellä paikalla olevan Urakiventorin yhteydessä, että siinä osoitetaan selkeä kulku autoliikenteelle ja sitä kautta turvallinen kulku myös kevyelle liikenteelle, ettei siihen päädy huonosti toimivia ratkaisuja. Yleisötilaisuuden yhteydessä tästä oli puhe, että sitä saatetaan jopa vielä kaava-aineistoon havainnollistaa, miten katu- ja torialue jäsentyvät toisiinsa nähden.

Vastine: Torin kautta kulkeva katuyhteys ei ole kaava-asia. Viitesuunnitelmissa ja rakentamistapaohjeissa on esitetty suunnitelmia. Merkitään tiedoksi.

Ei muutoksia kaavaan.

Muistutuksessa 1 esitetään, että parkkitalosta tehdään vielä isompi mitä on suunniteltu ja sen rakentaminen/käyttöönotto ensimmäisenä. Muistutuksen jättäjä on itse töissä sairaalassa, jos parkkihallin pitäisi palvella myös sairaalanmäen henkilökunnan pysäköintitarpeita, niin se jää heti pieneksi. Tilan ilmeisesti pitäisi palvella meidän lisäksi vielä kuntoilijoita ym. Olemme nyt voineet käyttää koulun parkkialueita pysäköintiin, kun parkkialueita ei ole riittävästi. Jatkossa meiltä poistuu vielä lisää parkkialueita, arviolta 450 parkkiruutua, kun Rakennus Karhu on saanut kerrostalonsa rakennettua piirin alueelle ja uuden Toimintakeskuksen/asumispalveluyksikön Sairaalanmäelle P 2. pysäköintialueelle.

Vastine: Sairaalanmäen asuinalue rakentuu vaiheittain eikä ole tiedossa missä vaiheessa pysäköintitalo tulee toteutettavaksi. Pysäköintitalon korttelissa voi olla myös maantasopysäköintiä aluksi. Pysäköintitalon rakentumisen myötä siihen osoitetusta noin 460 autopaikasta noin 120 autopaikkaa voidaan osoittaa asuinalueen ulkopuolisille virkistysalueen käyttäjille ja mahdollisesti sairaalan tarpeisiin.

Ei muutoksia kaavaan.

Muistutuksessa 2 esitetään, että pientaloalueen rakentaminen tulisi aloittaa ensimmäisenä kaavoitusalueella, sillä Seinäjoella on rakennettu viime vuosina paljon kerrostaloasuntoja ja siellä on paljon suurempi pula houkuttelevista pientalorakennuspaikoista. Lisäksi muistutuksena, että pientaloille kulkevaa reitti / tie tulisi tehdä eteläistä rajaa pitkin, jolloin pientalot säilyisivät oma-
na kokonaisuutena.

Toiveena olisi, että Jouppilanvuoren & Pruukinrannan läheisyyteen kaavoitetaisiin enemmän pientaloasutusta. Alue on hyvin houkuttelevaa ja näiden alueiden avulla Seinäjoelle voitaisiin paremmin houkutella niin paluumuuttajia kuin ulkopaikkakuntalaisia, esim. sairaalanmäelle lääkäreitä ja muita asiantuntijoita.

Milloin Huhtalan 75 korttelialueen pientaloasuntojen tontit ovat tulossa myyntiin ja ovatko ne tulossa arvontaan vai myydäänkö ne tarjousten perusteella?

Vastine: Sairaalanmäen asuinalue rakentuu vaiheittain ja alueen rakentuminen kestää vuosia. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Toteuttamisen on arvioitu kestävän kymmenisen vuotta, mutta koska kaupunki omistaa maat, rakentamisen aikataulu pysynee kohtuullisena.

Alueen rakentuminen voi alkaa pohjoisen kerrostalokortteleista Urakivenkadulta tai eteläosan pientalokortteleista Laikunojankadun päästä. Luontevimmin rakentaminen toteutuu kortteli kerrallaan jo pysäköintivaatimusten ja kerrostalokorttelien rakenteellisten pysäköintitilojen takia.

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen vuosittain laadittavan ja hyväksyttävän budjetin mukaisesti. Alueella on valmiina osa kaduista tai katupohjista ja vesihuollon verkostoista. Rakentaminen alkanee vuosina 2025-26.

Pientalokorttelien 75 ja 76 katuyhteys toteutetaan Laikunojankadulta, koska on haluttu keskittää ajoneuvoilla-ajoyhteyksiä ja rauhoittaa kevyenliikenteen yhteyksiä liiemmiltä autoilta. Pientalotonttien kiinnostus on tunnistettu, mutta vielä ei tiedetä mikä on alueen täsmällinen rakentamisaikataulu, toteuttamisjärjestys ja eikä pientalotonttien luovutustapa.

Ei muutoksia kaavaan.

Yleisötilaisuus 20.2.2023

Nähtävilläolon aikana on pidetty yleisötilaisuus Seinäjoen kaupungin Apila kirjaston Jaaksi-salissa, jossa esiteltiin asemakaavaehdotusta viitesuunnitelmineen, virtuaalimalleineen ja videoajoineen.

Paikalla oli noin kymmenisen henkilöä. Keskustelu oli runsasta ja yleisötilaisuuden järjestämistä kaavasta osallisille pidettiin erittäin hyvänä. Yleisesti toivottiin, että yleisötilaisuuksia ja kaavaesityksiä järjestetään jatkossa muidenkin kaavojen osalta. Toivottiin myös, että alueen rakentaminen toteutuu korkeatasoisena ja yhtenäisenä ja erityisesti toivottiin, että alueelle tulisi ikäihmisille asuntoja, mutta ei liian pieniä. Kaavan tarjoamia kerrostalojen erillisiä vierashuoneita asukkaiden vieraiden lyhytaikaiseen majoitukseen pidettiin hyvinä. Pientaloista uumoiltiin tulevan kova kilpailu ja pohdittiin niiden rakentamisen ajoitusta ja tonttien luovutustapaa. Pientalotontteja toivottiin lähialueelle enemmänkin jo alueen keskeisen sijainnin ja luonnonläheisyyden takia sekä sairaalan merkittävän työpaikkakeskittymän vuoksi ja siksi omakotiasumista ehdotettiin tutkittavan Pruukinrantaan sairaalan eteläpuolelle.

Neuvottelu Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa 16.3.2023

Nähtävilläolon aikana on 16.3.2023 pidetty neuvottelu Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa. Neuvottelussa käytiin keskustelua hyvinvointialuetta kaavassa huolestuttavista asioista kuten kiireellisen ambulanssiliikenteen sujuvuudesta Koskenalantiellä kaava-alueen rakennusten purkamisen aikana, uusien rakentamisen vaiheissa sekä alueen valmistuttua ja liikenteen lisääntyä Koskenalantiellä. Ylipänsä toivottiin liikenteen järjestämistä muualta suunnittelualueelle.

Lisäksi haluttiin varmistaa lääkärihelikopteritoiminta nykyiselle laskeutumistasolle sekä tulevaisuudessa kaavallulle uudelle 7-kerroksisen rakennuksen katolle sijoitettavalle laskeutumistasolle. Kaavoitukseen toimitettiin hyvinvointialueen uudet suunnitelmat helikopterin laskeutumistason sijainnille.

Muina aiheina oli hyvinvointialueen tilatarpeet. Sairaalan tulevaisuuden kehittämiseen liittyvä Toimitilat 2040-hanke tuotiin julki. Sen johdosta päätettiin tilata helikopteritoiminnan arvio myös tulevaisuuden 7-kerroksisen sairaalan uudisrakennuksen katolle sijoitetun helikopteritason toiminnasta. CopterPoint Oy:ltä tilattu lausunto saatiin 21.3.2023 eikä se ole ristiriidassa kaavaehdotuksen kanssa. CopterPoint Oy:n lausunto on liitetty kaavan vaikutusten arviointeihin.

Lausuntojen ja muistutusten esittely kaupunginhallitukselle 17.4.2023

Nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallitukselle on esitelty 17.4.2023 vastineet ehdotusvaiheessa kaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Tarkistukset asemakaavaehdotukseen 8.5.2023

Saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn ja esitettäväksi em. vähäisillä muutoksilla kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

Tarkistukset asemakaavaan:

- Kaavaan on lisätty korkeimmille rakennuksille vesikaton ylimmät korkeus-asetat +140,00 m ja +120,00 m helikopteritoiminnan mahdollistamiseksi.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty korkean rakentamisen määritelmä: korkeiden rakennusten määritelmä täyttyy, kun rakennuksen ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisääkäyntitasosta on yli 24 metriä, jolloin myös varatie rakennukseen tulee toteutettavaksi.
- Kaavan yleismääräystä on tarkennettu korkeiden rakennusten sammutusjärjestelmän osalta: korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutusjärjestelmällä vesilähteen riittävyyden varmistamiseksi.
- Kaavan yleismääräyksiä on tarkennettu koskien tonttien välisten rajaseinien rakentamisesta maanalaisten autohallien osalta: maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa palomuuria naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla sijaitsevien rakennusten välille. Jos palomuuria ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- Katupuiden sijaintia on tarkistettu rakennusten poistumis- ja pelastusteiden sekä nostopaikkojen mahdollistamiseksi Urakivenkadulla ja Urakiventorilla.
- Laikunojanjunttu on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jolle myös pelastusajoneuvoilla ajo on sallittu.
- Korttelissa 73 sijaitsevan yleisen pysäköintitalon päämääräykseen LPY-1 on lisätty liiketilojen lisäksi toimisto- ja palvelutiloja: yleisten pysäköintipaikkojen ja eri korttelialueiden pysäköintipaikkojen lisäksi alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja kuten päivittäistavarakaupan sekä liikuntaan liittyviä harrastetiloja.

- Kaavan yleismääräyksiin (yhdyuskuntatekniikka) on lisätty: Korttelialueille on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen, mutta niitä ei tarvitse toteuttaa rakennusten yhteyteen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamot voidaan sijoittaa korttelialueiden lisäksi myös suojaviheralueelle, lähivirkistysalueelle tai puistoon tarpeetonta puiden kaatamista välttämällä. Nämä saa rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittämällä.

- Kaavaan on lisätty yksi puistomuuntamo suojaviheralueelle EV-12 Urakivenkadun ja Koskenalantien kulmaukseen.

-Mannerjäänpuistossa olevaa leikkikenttää rajataan pienemmälle alueelle olemassa olevan puuston säilyttämiseksi mahdollisimman laajana.

-VP-6 kaavamääräystä tarkennetaan: Puistoalueen olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan huomioiden kulkureitit ja hulevesien käsittely sekä leikkipaikat ja asutuksen läheisyys käyttöturvallisuuden kannalta. Puustoa on täydennettävä tarpeen mukaan uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

-VL-14 lähivirkistysalueen täsmennetty kaavamääräys: maisemallisesti ja geologisesti arvokas avokallioympäristö puustoineen pyritään säilyttämään luonnontilaisena.

Kaupunginhallitus 8.5.2023

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan vastineet ja esittää asemakaavan muutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.



Kuva. Kh 8.5.2023.

Kaupunginvaltuusto 29.5.2023
Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 29.5.2023.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu:
asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialue AL-18, asuin kerrostalojen korttelialueet AK-41, AK-42 ja AK-43, asuinpientalojen korttelialueet AP-13 ja AP-14, erillispientalojen korttelialue AO-23 sekä julkiselle pysäköinnille va-

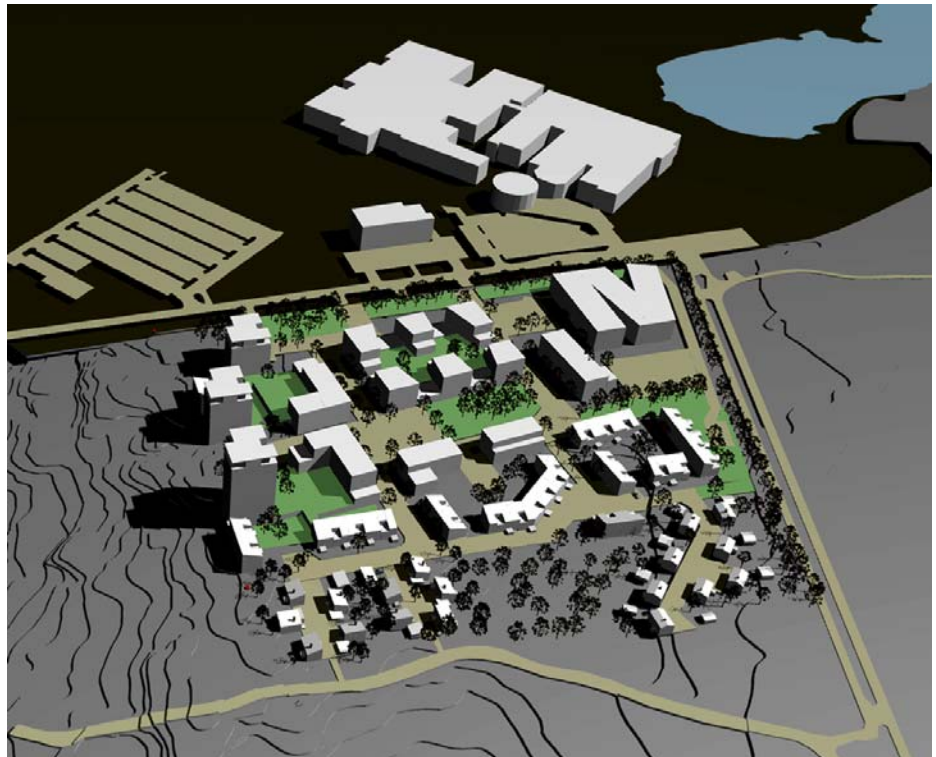
rattu korttelialue LPY-1 ja autopaikoille varattu korttelialue LPA-16, jonne saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon vaatimia laitteita ja rakennelmia sekä jätteen kierrätys- ja keräilypiesteen. Lisäksi kaavassa on puistoalue VP-6 ja lähivirkistysalueet VL-14, VL-12 ja VL-13 sekä tori- ja katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

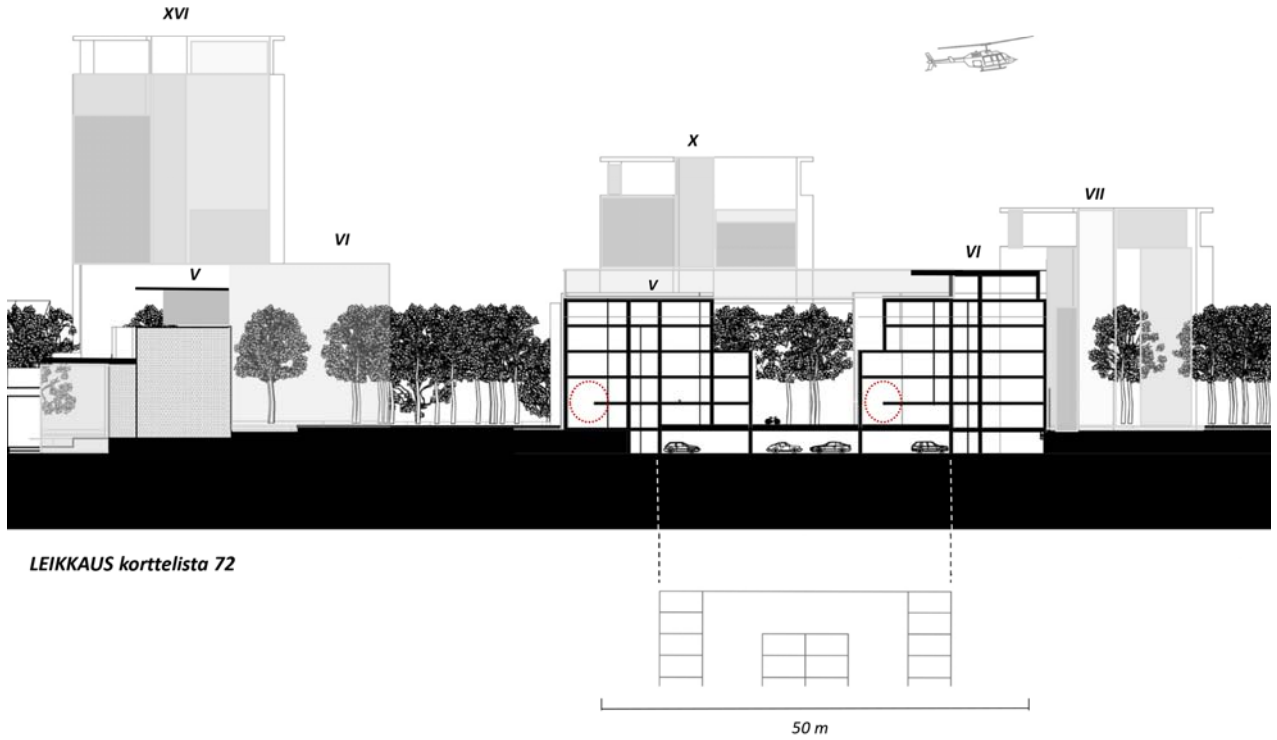
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 10,1 ha. Kaavan kokonaisrakennusoi-
keus on 62 494 k-m², josta asumiseen on osoitettu 51 124 k-m² ja pysäköinti-
talon sekä päivittäistavarakaupan ja harrastetilojen yhdistelmälle yhteensä
11 350 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on $ea=0,62$. Suurin sallittu kerros-
luku korttelissa 69 on XVI. Alueen sisäistä puistoaluetta VP-6 on noin 2966 m²
ja lähivirkistysaluetta VL-12, VL-13 ja VL-14 on 31718 m² eli viheralueita yh-
teensä 3,47 ha lisäksi Koskenalantien varrelle on jätetty puistomaisena hoi-
dettava suojavihervyöhyke EV-12, jota on yhteensä 0,3 ha eli 3358 m².

Asumiseen osoitettu kerrosala 51 124 k-m² tarkoittanee noin 1100 asukasta ja
kerrostaloasumisen pysäköintinormi 1 ap/ 70 k-m² tarkoittaa noin 700 auto-
paikkaa, joista noin 200 on sijoitettavissa korttelin 73 pysäköintitaloon tai
aluksi pihalle. Loput noin 500 ap sijoitetaan kortteleihin asumisen yhteyteen
maan alle, rakenteisiin, pihaille tai erillisiin autosuojiiin. Julkisen, nelikerrok-
sisen ja kellarillisen, pysäköintitalon kokonaisautopaikkamäärä on noin 460
autopaikkaa, josta vähintään kerros eli noin 120 autopaikkaa on tarkoitettu
yleiseen pysäköintiin mm. sairaalan ja virkistysalueen käyttäjille. Pysäköinti-
paikkoja kaava-alueella on yhteensä noin 960. Tämän lisäksi korttelissa 73 ja
77 on kaavan havainnekuvan mukaisessa ratkaisussa (IV-kerroksinen pysäköin-
titalo) noin 70 maantasopysäköintipaikkaa liiketilojen ja virkistysalueiden
käyttäjille. Liiketiloille on varattu 2500 k-m² pysäköintitalon yhteydestä. Li-
ketilojen yhteyteen voidaan sijoittaa myös toimisto- ja palvelutiloja. Neliker-
roksisen pysäköintitalon kokonaiskerrosala maanalaisen kerroksen kanssa on
11 350 k-m².

LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake



Kuva. Kaavan mallihavainnekuva koillisesta yläviistosta kuvattuna. Alueelle on suunniteltu eri-
tyyppistä kerrostalo- ja pientaloasumista jopa samaan kortteliin toteutuvaksi.



LEIKKAUS korttelista 72



Kuvat. Alueleikkaus korttelin 72 kohdalta. Kuvissa näkyy, että korttelin kuuden pistetalon pysäköinti on sijoitettu maan alle kohdalla, joka korvaa käytöstä poistuneen sairaanhoito-oppilaitoksen. Yhteispihojen ympärille kaupunkimaisesti toteutettavat pistetalot ovat tehokkaita ja niiden kahteen suuntaan avautuvat asunnot valoisia. Kaavaratkaisussa rakennusten toistuvuus kompensoi kustannuksia siten, että maanalaisesta pysäköinnistä huolimatta voidaan korttelissa tavoitella kohtuuhintaista asumista.



Kuva. Korkea rakentaminen maamerkinä käy vuopuhelua mutta alistuu kuitenkin Aalto-keskuksen Lakeuden ristille.

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen Huhtalan kaupunginosassa arviolta noin 1100 henkilöllä. Suunnittelualue tukeutuu Huhtalan, Joupin ja keskustan alueen palveluihin. Alueelle osoitetaan asumista tukevia lähipalveluja, jotka voivat palvella Huhtalan aluetta laajemminkin sekä erityisesti keskussairaalan aluetta, jossa työskentelee noin 3400 työntekijää.



Kuva. Etualalla Koskenalantien risteykseen kurkottavan III-IV -tasoisen pysäköintitalon ja päivittäistavarakaupan hybridirakennus, jonka kattotasolle voi sijoittua liikunta- ja virkistystoimintaa, kahvila-, sauna- ja terassitiloja sekä hyötypuutarha.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, tutkimus

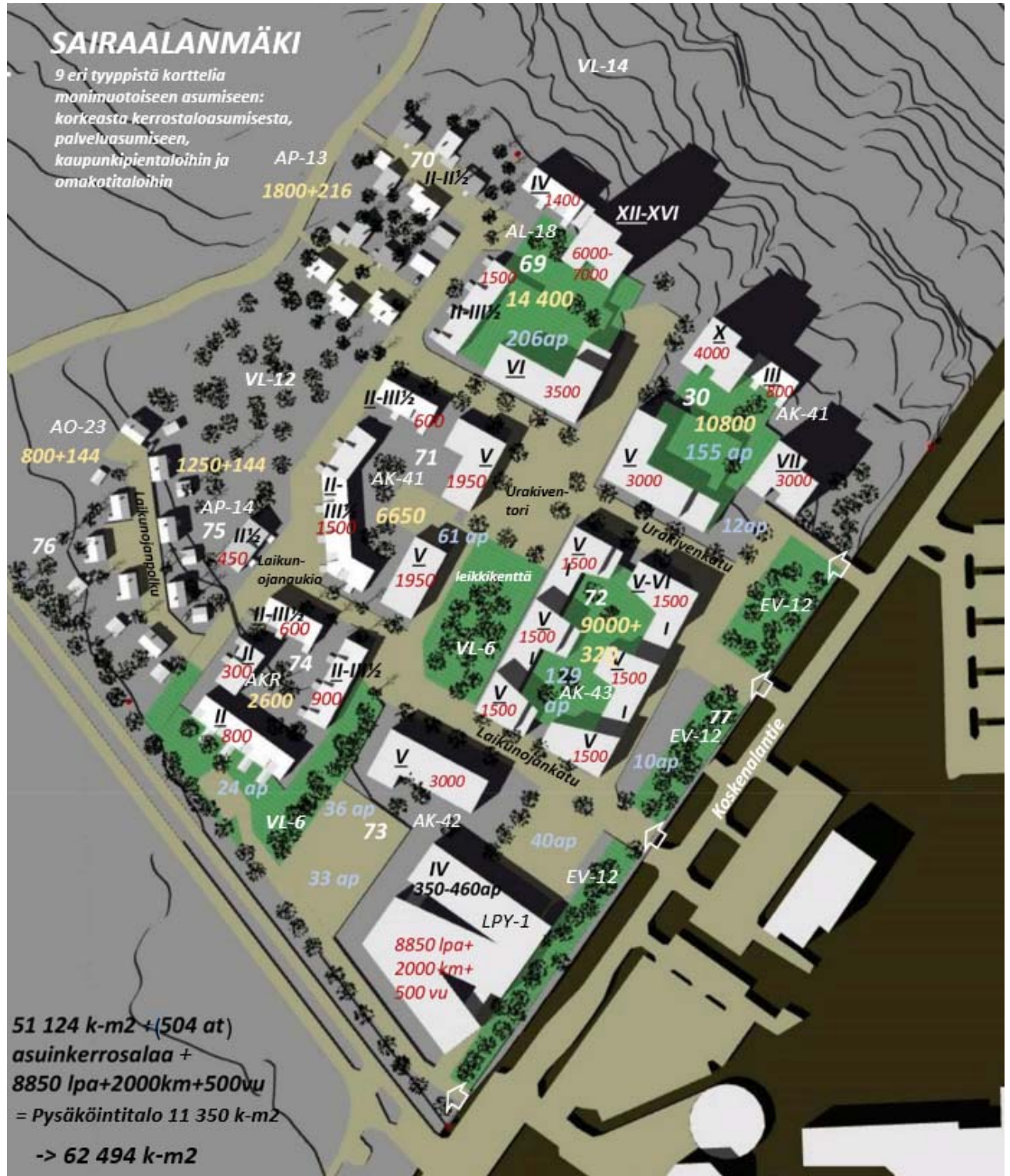
Asemakaavan muutos mahdollistaa työn ja asumisen yhdistämisen sekä ikäihmisille suunnattua asumista hoivapalveluineen. Torin varrelle asuinrakennusten alakertoihin sijoittuu asumista palvelevia tiloja sekä torille ja kadulle päin avautuvia vähittäiskaupan liike- ja työtiloja, ravintola- ja kahvilatiloja, mikä lisää alueen työpaikkoja sekä työn ja asumisen yhdistäviä asuntoja.

Asemakaava on valittu Seinäjoelta Tampereen yliopiston arkkitehtuurin ja Seinäjoen yliopistokeskuksen kaupunkilaboratorion nk. TAKO-hankkeen yhdeksi demokohteeksi, jossa on tutkittu mahdollisuuksia edistää kestävää, hyvinvoivaa ja joustavaa asumista jo kaavavaiheessa teemalla työ ja asuminen korona-arjessa. Hanke kuuluu Kestävää kasvua ja työtä 2014-2020 rakennerrahaston EU-hankkeen demonstraatiokohdealueeksi. Kaavan valmistelussa on erityisesti tutkittu etätöiden mahdollisuuksien lisäämistä asuinrakennuksiin ja niiden asuntoihin. Hanke toteutetaan 1.8.2021 - 30.6.2023 välisenä aikana.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnöillä 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. 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.

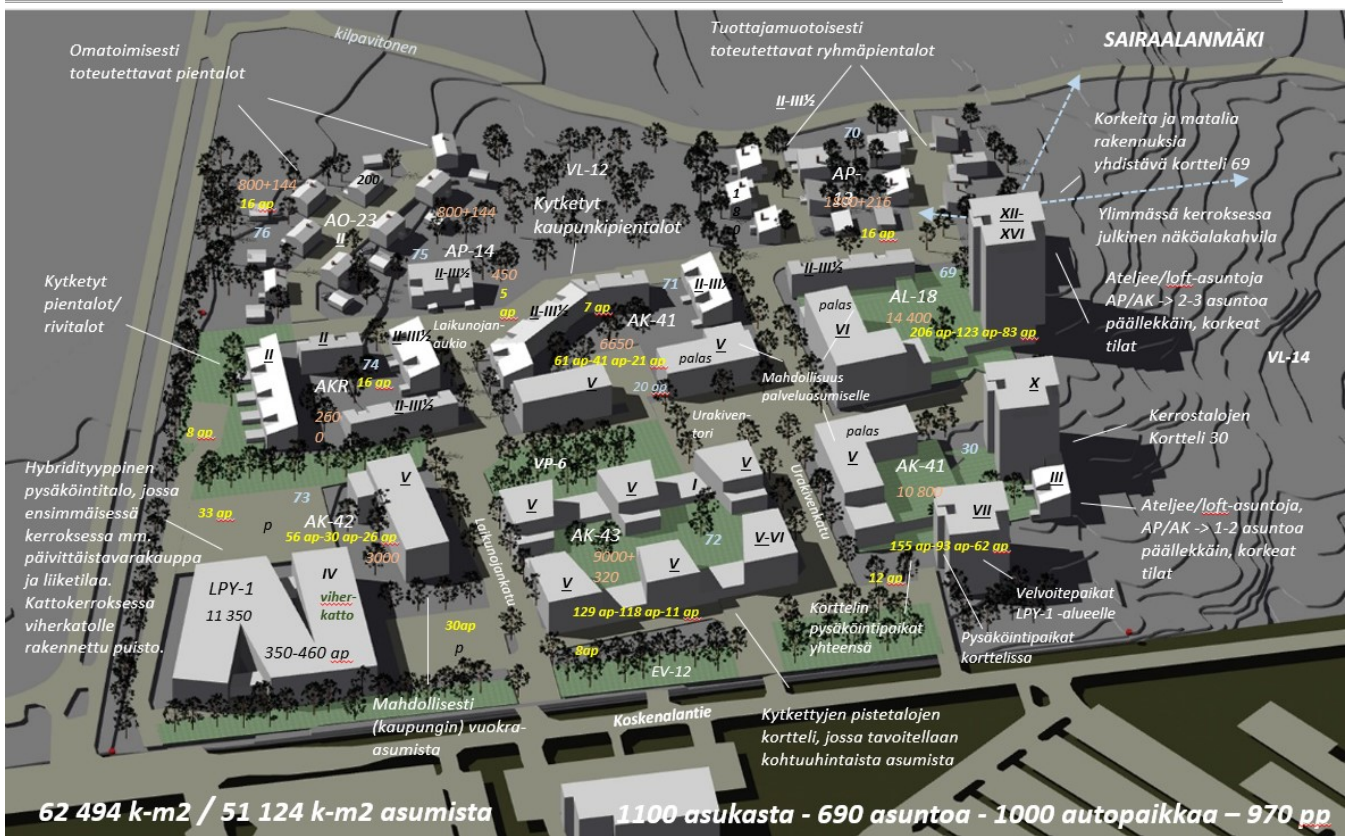
5.3 Aluevaraukset



Kuva. KH 8.5.2023 havainnekuvasa avattu kaavan mitoitus-tietoja. Kuvassa näkyvät korttelinumerot (valkoisella), rakennusten kerrosluvut (mustalla), korttelien rakennusoikeus (keltaisella), rakennusaloille sijoitettu rakennusoikeus (punaisella) ja korttelien kokonaisautopaikkamäärät (vaalean sinisellä). Suunnittelualueelle on arvioitu muuttavan noin 1100 asukasta noin 690 asuntoon ja autopaikkoja on noin 1000 ja pyöräpaikkoja noin 975.

Erillispientaloja on 8 kpl ja ryhmäpientaloja 10 kpl, kytkettyjä kaupunkientalo- tai rivitaloasuntoja on 10 rakennuspaikalla. Kerrostaloasuntoja on 14 rakennuksessa, joista kaupunkimaisemassa erottuu korkeimpina kolmen kerrostalon ryhmä VII-XVI-kerroksisina. Loft-tyyppisiä ja kaksitasoisia ateljeeasuntoja voidaan toteuttaa kaikkiin kerrostalokortteleihin.

Katuja alueella on noin 12 283,3 m² ja alueen sisäisiä viheralueita 11 132,6 m² eli lähes yhtä paljon.



Kuva. Suunnitteluvuorokauden toiminnat ja tilallinen logiikka. Havinnekuva kh 8.5.2023 (liite 1).

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.

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ja ne ovat selostuksessa kohdassa 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta. Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöön. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

Sairaalanmäen asuinalue koostuu kymmenestä torin ja puiston ympärille sijoittuvasta korttelista, jotka on suunniteltu eriluonteisiksi ja tarjoavat monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille asukkaille erilaisiin elämäntilanteisiin.

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.

5.3.2 Katualueet

Koskenalantieltä erkanevat kaksi uutta katua Urakivenkatu ja Laikunojankatu. Näitä yhdistää Avokallionkuja. Kaupunkimaisia kortteleita yhdistävät kadut katupuineen päättyvät aukiolle ja torille. Mitoitukseltaan kadut muuttuvat

kapeiksi tonttikaduiksi kohti matalampaa rakentamista. Tonttikatujen mutkittavilla linjauksilla ja katuleveyksien mitoituksilla on pyritty hillitsemään ajonopeuksia.



Kuvat. 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.

5.3.3 Suojelukohteet

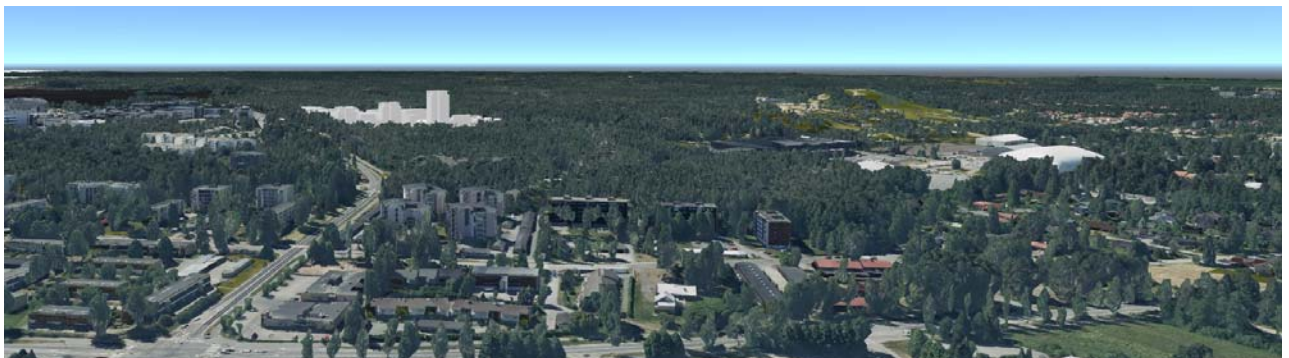
Asemakaavan muutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos eheyttää ja täydentää kaupunkirakennetta Seinäjoen keskustan läheisyydessä sekä lisää monipuolista keskustamaista asumista Huhtalan kaupunginosassa ja Seinäjoen keskussairaalan naapurissa.



Kuva. Sairaalanmäen uudet rakennukset kaupunkimaisemassa Koskenalantien suunnasta koillisesta nähtynä. Uudisrakennusten ryhmä muodostaa maamerkin kaupunkimaisemaan.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan Koskenalantien varrella. Asemakaavamääräyksiin pyritään saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä keskussairaalan rakennetun kulttuuriympäristön ja virkistysalueiden välissä. Alue tulee toimimaan maamerkinä kaupunkimaisemassa.



Kuvat. Tutkielmia korkeimman rakennuksen 16:nnessä kerroksen potentiaalisista asuntojen näkymistä eri ilmansuuntiin Kyrkösjärvelle, jalkapallostadionille ja keskustaan. Kerrostaloasumiseen on mahdollista yhdistää pientaloasumisen parhaita puolia, kuten väljyyttä yhteis- ja harrastetiloja. Myös tehokasta pientaloasumista on voitu tuoda kaupunkimaisellekin korttelialueelle.

Asuminen

Alustavien korttelisuunnitelmien laajuustietojen mukaisesti asuntojen lukumääräksi on arvioitu noin 650 asuntoa, mikä tarkoittaa noin 1 100 asukasta

asuntojen koosta ja perhekoosta riippuen. Mitoituksessa on käytetty asukasta kohden noin 50 k-m².

Liikenne

Liikennemäärät alueella tulevat kasvamaan kaavamuutoksen toteuduttua, kun alueelle on mitoitettu yli tuhannelle sadalle asukkaalle ja yli 700 autolle. Asukasmäärän lisäys ja palvelut edesauttavat joukkoliikenneyhteyksien parantamista. Alueelle suunnitelluilla, ympäristöön liittyvillä hyvillä kevyenliikenteen reiteillä on pyritty edistämään autoriippumattomuutta. Keskustasta Huhtalaan kulkee molemmin puolin tietä kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu Koskenalantien oikealla puolella. Koskenalantiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Koskenalantieltä asuinalueelle erkanevat kaksi uutta katua Urakivenkatu ja Lailakujankatu. Näitä yhdistää Avokallionkuja sekä Mannerjäänpuiston molemmin puolin sijoittuvat pelastusajoneuvoille sallitut kevyenliikenteen väylät. Kaupunkimaisia kortteleita yhdistävät kadut katupuineen päättyvät aukiolle ja torille ja niiden mitoitukset muuttuvat kapeiksi tonttikaduiksi kohti matalampaa rakentamista. Tonttikatujen mutkitteluilla linjauksilla ja katuleveyksien mitoituksilla on pyritty hillitsemään ajonopeuksia. Sairaalanmäen asemakaava-alue tuottaa valmistuessaan arviolta noin 1000-2000 ajoneuvon lisäyksen Koskenalantielle. Koskenalantiellä kulkevan 7000-8000 ajoneuvon vuorokausiliikenne mahdollistaa kiireellisen sairaanhoidon kuljetukset sekä tarvittaessa liiskaistan Koskenalantielle.

Virkistys

Virkistysreitit tulevat säilymään ennallaan alueen ympäristössä, mutta kaavamuutoksen myötä asumista tulee sijoittumaan lähemmäksi virkistysreittejä. Kaava-alueen länsireunassa oleva asuinpientalojen kortteli 70 sivuaa Jouppilanvuoren ns. kilpavitosen kuntosuon. Pientalojen sijoittuminen lähelle ympärivuotisessa ja aktiivisessa käytössä olevaa reittiä voi aiheuttaa häiriöitä molemmin puolin mm. valaistuksen suhteen. Korttelin 70 rakennusaloille on annettu määräys rajata kortteli rakennusten ja kevyen aidan yhdistelmällä kuntosuon puolella molemminpuolisia häiriöitä vähentäen.

Sairaanhoito-oppilaitoksen tontti on aiemmin kuulunut Jouppilanvuoren virkistysalueeseen, jonka lomaan oppilaitos on sijoitettu siten, että rakennuspien välissä on säilynyt kookastakin pihapuustoa. Kaavan mahdollistamasta kaupunkimaisesta rakentamisesta huolimatta osa arvokasta pihapuustoa on voitu säilyttää osana uutta puistoa (VP-6), joka on nimetty Mannerjäänpuistoksi. Sen sijaan oppilaitoksen luoteispuolella oleva maisemallisesti arvokas puusto tulee katoamaan tulevan rakentamisen ja Urakiventorin myötä.

Rakentaminen tulee muodostamaan selkeä rajan virkistysalueen suuntaan. Rakennetun ja rakentamattoman välisellä rajalla kohtaa korkea ja matalampi rakentaminen voimakaspiirteisen luonnon kallioineen ja metsineen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto ulottuvat suunnittelualueelle. Suunnittelualueen vieressä kulkee jätevesi- ja vesijohdot. Virkistys- ja katualueella sijaitsee sähköjohtoja, tietoliikenneverkkojohtoja ja valokuitujohtoja. Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin.

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä ei ole lainkaan palovesiasemia. Sammutusveden saatavuus on turvattu alueella sijoittamalla kortteliin 77 autopaikeille varatulle korttelialueelle LPA-16 yhdyskuntateknisen huollon vaatimia rakennelmia ja laitteita (et-1). Alueelle voidaan sijoittaa runsaan virtaaman mahdollistava, raskaalla kalustolla helposti saavutettavissa oleva palovesi-

asema ja samalla voidaan turvata sammutusveden saatavuus myös sairaala-alueelle.

Suunnittelualueen länsipuolella kevyenliikenteen virkistysreitit vieressä kulkee 110 kV:n suurjänniteilmajohto, ilmajohto päättyy lähellä Koskenalantietä, josta eteenpäin se on kaivettu maan alle jatkaen Koskenalantietä pitkien keskustaan päin. Ilmajohdon häiriöt ovat lähinnä kaupunkikivallisia, sillä lehdettömänä kautena puuston antama näkösuoja on vähäisempi.

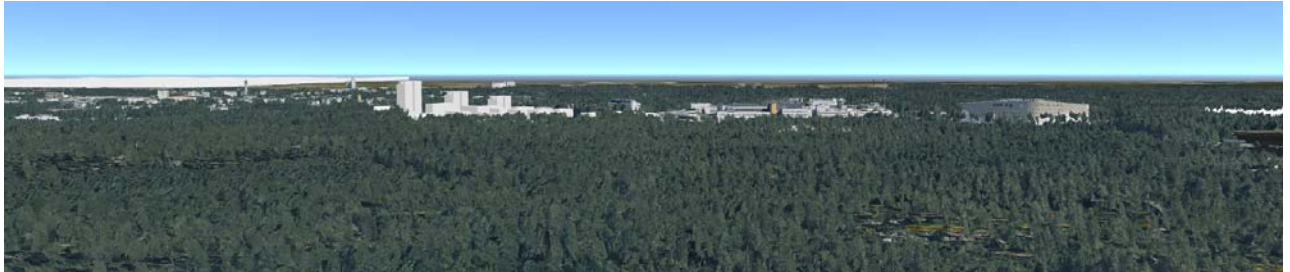
Mikäli verkostoja siirretään, siirrosta on sovittava verkonhaltijan kanssa ja siirrosta aiheutuvat kustannukset hoitaa siirron aiheuttaja.

Yritysvaikutukset

Läheisen sairaala-alueen ja laajojen virkistysalueitten vuoksi alueella on potentiaalia hoiva-alan yritystoiminnalle ja liikunta-alan yrityksille. Kortteleihin arvioidaan sijoittuvan muutamia kymmeniä sekä asuinalueita, alueen mittavaa urheilutoimintaa että läheistä sairaalaa palvelevia toimintoja ja liikunta-, virkistys- ja terveystalv palveluja hyödyntäviä yrityksiä.

Keskussairaalan Y-talo on varustettu helikopterikentällä. Keskussairaalan merkitys kiireellisten terveydenhuollon palvelujen tuottamisessa on alueellisesti hyvin korkea jo nyt ja korostuu mahdollisesti entisestään, kun Finnheims aloittaa helikopteria käyttämällä ensihoitolääkäripalveluiden tuottamisen Rengonharjun lentokentältä käsin. Helikopteritoiminta kaavoitettavan alueen läheisyydessä voidaan arvioida lisääntyvän merkittävästi lähivuosina Finnheimsin palvelujen myötä. Lentoliikenteen turvallisuus tulee ottaa huomioon suunniteltaessa alueen korkeita rakennuksia. (Pelastuslaki 379/2011 4, 14 §)

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön



Kuva. Sairaalanmäki Jouppilanvuorelta viistokuvassa länsiluoteesta nähtynä.

Maisema

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen maisemaan. Uusi asuinalue tulee näkymään myös kaukomaisemassa maamerkin tavoin. Maisema kehittyy rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueineen. Lisäksi viheralueilla kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan, ettei tarpeettomasti puustoa kaadeta ja se huomioidaan myös reitistöjen rakentamisen yhteydessä.

Luonnonolot

Suunnittelualueen luonnonolot eivät oleellisesti muutu. Suunnittelualue koostuu sairaanhoito-oppilaitoksen rakennetusta tontista 30 siihen liittyvine laajoine pysäköintialueineen sekä viereisistä kaupungin omistamista metsäisistä maista. Osa kookkaista oppilaitoksen pihapuista joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä, mutta uudessa Manneräänpuistossa on voitu säilyttää olemassa olevaa puustoa. Suunnittelualueen länsipuolen metsäiseen ympäristöön on sijoitettu luontoa säästäviä pientalokortteleita.



Kuva. Sairaalanmäen kaikista kortteleista on suora yhteys ja näkymät lähiluontoon. Tavoitteena on tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja eri-ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa oleville asukkailla. Lisäksi tavoitteena on kehittää seinäjokista kerrostaloasumista yhteisöllisempään suuntaan ja tuoda alueelle yhteen kytkeytyjä tai erillisiä kaupunkipientaloja sekä tarjota tasokasta pientaloasumista. Ikäihmisten asumiselle on merkitty kaavamääräyksellä kolme mahdollista kerrostalokohdetta Urakiventorin ympärille.



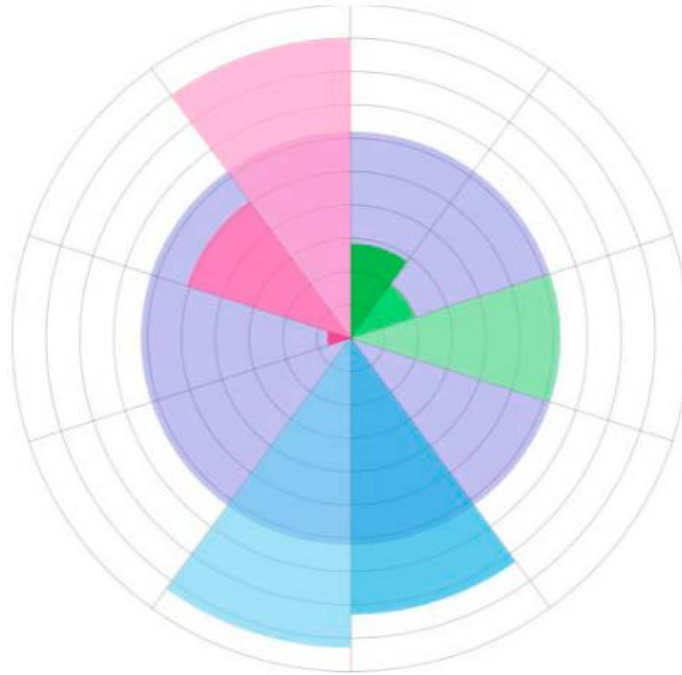
Kuva. Sairaalanmäki toimii maamerkinä Koskenalantieltä nähtynä.

5.4.3 Vaikutukset Ilmastoon ja ekotehokkuus

Asemakaavan ilmastovaikutuksia ja eri vaikutuskeinoja sekä ekotehokkuutta on arvioitu Ympäristöministeriön tuottamalla KILVA -ilmastokestävä kaavoitus -työkalulla. Työkalu koostuu useista arvioitavista tekijöistä, jotka on luokiteltu neljään kaavan ilmastokestävyys painopistealueeseen: **luonnonvarojen käytön minimointiin, kestävän elämäntavan mahdollistamiseen, kulutuksen päästöjen minimointiin ja ilmastonmuutoksen aiheuttamien riskien varautumiseen.**

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



KILVA-ilmastotyökalun avulla laadittu asemakaavan kokonaisarvioinnin tuloksena entisen sairaanhoito-oppilaitoksen alueen hyödyntäminen tehokkaaseen ja laadukkaaseen asuntorakentamiseen tukeutuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen, joten jo alueen sijainti, uudelleen käyttäminen ja suhteellisen korkea aluetehokkuus sekä lähivirkistysalueiden, palveluiden ja joukkoliikenteen läheisyys mahdollistavat alueen toteuttamisen ilmastokestävasti. Suunnitelma on peruslähtökohdiltaan kestävän kehityksen tavoitteiden mukaista.

Alueen tiukkaa pysäköintinormia suhteessa asuinkerrosalaan ja yleistä auto-riippuvuutta on yritetty kompensoida kävelylle ja pyöräilylle luotujen hyvien mahdollisuuksien avulla. Sairaalan työpaikkojen läheisyys, kaupallisten palvelujen mahdollistaminen sekä jätehuollon toteuttaminen kierrätystä ja uudelleenkäyttöä mahdollistavalla tavalla tukevat kestävän maankäytön ratkaisuja.

Ilmastokestävyyden lisäämisen keinoja

KILVA-työkalun mukaan kaavan ilmastokestävyyttä vähentävät olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämättömyys ja uuden rakennuskannan toteuttamisessa resurssiviisautta ja uusiutuvan energian tuotantopotentiaalia edistävien määräysten puute sekä runsas pysäköintipaikkojen määrä, joka lisää autoriippuvuutta. Isoimpina tunnistettavina kehittämisalueina ilmastokestävyydessä on liikkumisen tarpeen vähentäminen ja kulkumuotojakauman painottuminen kestävämmäksi julkista liikennettä kehittämällä ja kevyenliikenteen edellytyksiä lisäämällä. Alueellista ekotehokkuutta voidaan parantaa huomattavasti pohtimalla vielä toteutusvaiheessa autopsäköinnin todellista

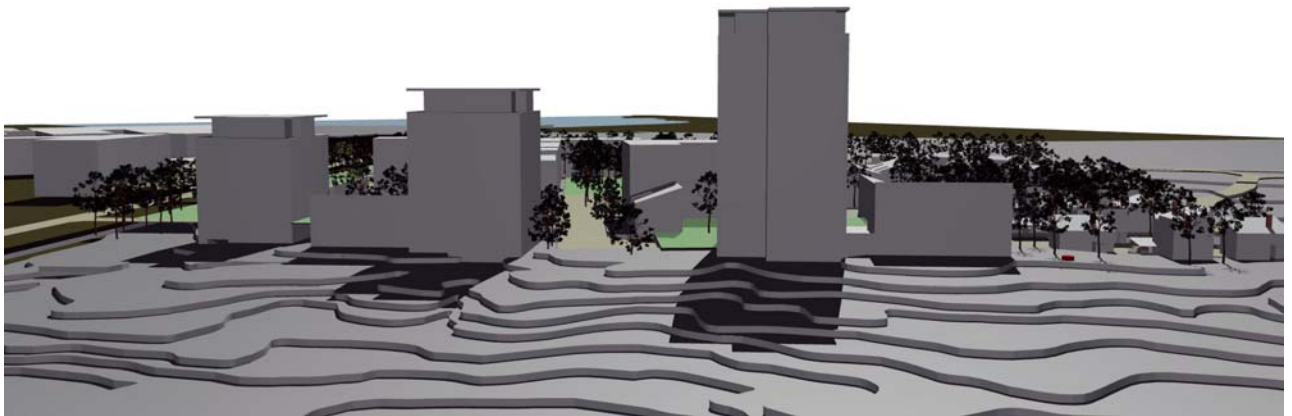
tarvetta, mitoitusta ja vuorottaispysäköintiä, paikkojen nimeämättömyyttä sekä yhteiskäyttöautoja. Myös metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen edistää merkittävästi ilmastokestävyyttä. Alueen metsäala ja puusto sekä viherverkostot säilyvät merkittävilta osin velvoittavin kaavamääräysten turvin. Hiilen säilymisestä tulevassa rakenteessa on huolehdittu myös puun mahdollistaminen rakennusmateriaalina.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

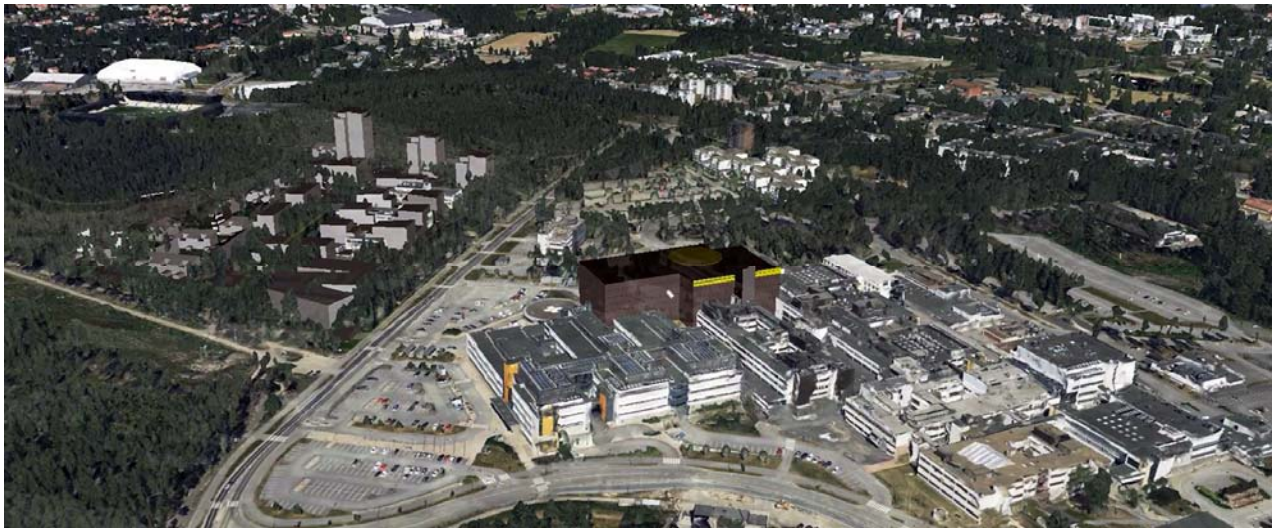
Kaavamuutoksen mahdollistaman uuden asuinalueen vuoksi liikenne lisääntyy, mutta se ei aiheuta tavanomaista kaupunkiympäristöä enempää häiriötekijöitä, sen sijaan sairaalan helikopteritoiminnasta saattaa aiheutua pistemäisesti häiriöitä.

Helikopterin laskeutumistason vaikutukset asuinalueen suunnitteluun

Vuonna 2012 valmistunut helikopterikenttä on keskeisellä paikalla Seinäjoen keskussairaalan kampuksella, ja helikopteri hälytetään 0-5 kertaa päivässä, mutta tosiasiallisesti ehkä pari kertaa päivässä helikopteri laskeutuu sairaalan kentälle. Helikopteritaso on nostettu vain noin neljän metrin korkeuteen maanpinnasta ja siitä on lyhyt matka sairaalan päivystykseen. Tällä hetkellä kentän pääasiallisina lentoesteinä ovat kentän etelän puoleinen päärakennus ja kaakossa sijaitsevat savupiiput. Suunnat kaakosta lounaaseen ja pohjoisesta koilliseen ovat rajoitettuja näiden esteiden takia. Helikopterin on laskeuttava aina vastatuuleen, mikä asettaa myös haasteita samoin suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva voimalinja.



Kuva. Rakennettu maisema kohtaa rakentamattoman arvokkaan luonnon ja maiseman. Suunnitelman korttelirakenne muodostaa selkeän rajauksen arvokkaaseen metsäiseen kaliomaisemaan.



Kuvat. Kuvakaappaukset ovat todellisuusmallista, jolla hahmoteltiin helikopterin lentosektoreiden mahdollistamista uuden asuinalueen rakentumisen kanssa kaupunginhallitukselle 17.4.2023. Uusi asuinalue ja uusi mahdollinen sairaalarakennus on sijoitettu Seinäjoen paikkatietopalvelujen arkkitehti Jari Vähätiiton laatimaan kaupunkimalliin. Kaupunkimalliin on hahmoteltu myös uusi helikopteritaso 7-kerroksisen sairaalarakennuksen päälle. Rakennuksen paikka ja hahmo on liitteenä olevan ja Finnheimsin Copter Point Oy:ltä tilaaman Seinäjoen keskussairaalan lääkärihelikopteritoiminnan arviointiraportin mukainen. 7-kerroksisen uudisrakennuksen katolla sijaitseva helikopterikenttä parantaisi kentän käytettävyyttä merkittävästi ja mahdollistaisi todennäköisesti lähestymis- ja lentoonlähtösektorit jopa kaikkiin suuntiin



Kuva. Mallikuvaan on hahmoteltu helikopterien laskeutumis- ja nousureitti.

Esteelliset alueet ovat kohtalaisen laajat, ja tuulen voimakkuuden noustessa helikopteri joutuu laskeutumaan sivutuuleen, mihin sen kyky on rajoitettu. Voimakkailta pohjois-eteläsuuntaisilla tuulilla kentän käytettävyys on rajoitettua tai jopa mahdotonta.

Nykyisten estevapaitten suuntien säilyminen on helikopteritoiminnan kannalta ehdotonta ja se aiheuttaa Sairaalanmäen alueelle rakentamisrajoituksia asumiselle ja rakentamisen korkeuksille. Sadan metrin säteellä helikopterikentästä luoteeseen sijaitsee lähin puusto Sairaalanmäen puolella. Tämän puuston latvatasoa alemmas voi rakentaa vapaasti ilman, että siitä muodostuu lentoestettä. Puuston kohdalta rakennusten korkeuksia voi korottaa 4,5 m jokaista 100 metriä kohden, jolloin 200 metrin etäisyydellä rakennukset voivat ylettyä 9 metriä reunapuuston latvuksen yläpuolelle. Nämä rajoitukset ovat johtaneet siihen, että korkeimmat rakennukset on sijoitettu suunnitellualueen pohjois- ja koillisosalle kaupunkiin päin.

Tulevaisuudessa keskussairaalan kampusalueelle onkin tutkittu Finnheimsin toimesta helikopteritason sijoittamista 6-7-kerroksisen uudisrakennuksen katolle Toimitilat 2040-hankkeen mukaisesti, mikä parantaisi CopterPoint Oy:n laatiman lausunnon mukaan helikopterikentän käytettävyttä, jos uusi kenttä sijoitettaisiin vähintään 7-kerroksisen rakennuksen katolle. Tällöin jopa 16-kerroksinen rakennus voidaan ylittää +7,5 metrin etäisyydellä ja lentoonlähdöt ovat mahdollisia kaikkiin suuntiin (360°) ja näin voidaan pienentää meluhaittoja.

Suurimmat helikopteritoiminnan vaikutukset uudisrakentamiselle ja nimenomaan asumiselle aiheuttaa mahdollinen yöaikaan aiheutuva lentomelu, jonka desibeliraja pihaille on öisin 45 dB. Tämänkin takia on päädytty korttelirakenteessa ruutukaavatyypiseen ratkaisuun.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöön. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Alueen kaduille on annettu nimet luonnosvaiheen jälkeen. Nimistöryhmä on nimennyt kokouksessaan 20.6.2022 alueen kaduille nimet: Urakivenkatu, Urakivenkuja, Urakivenpolku, Laikunojankatu, laikunojankuja, laikunojanpolku, Laikunojanjunttu, Avokallionkuja sekä Urakiventori ja Laikunoajanaukio. Alueen keskelle muodostuva puisto on nimetty Mannerjäänpuistoksi.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on olemassa toimivat kunnallistekniset verkostot, joihin alue on liitettävissä. Vain hulevesiverkoston toiminta vaatii korttelikohtaista hulevesien viivytystä ja käsittelyä. Korttelialueilla maa-alasta vähintään 10% tulisi olla vettäläpäiseviä materiaaleja ja pintoja. Tulevan asuinalueen kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella ja korkeimmat rakennukset mahdollisesti sprinklerijärjestelmin, jonka mahdollistaa alueelle sijoitettava runsaan virtaaman mahdollistava palovesiasema.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Alue on liitettävissä alueen kunnallisteknisiin verkostoihin, paitsi ei hulevesiverkoston. Hulevesiverkoston liittymisen vaatii ensin uusien korttelien korttelikohtaista hulevesien viivytystä ja käsittelyä. Kaksi katuliittymää ja tonttuliittymä sekä kevyenliikenteen reitit yhdistyvät Koskenalantielle. Kaavoitettavan alueen läheisyydessä ei ole lainkaan palovesiasemia, joten alueen toteuttaminen vaatii runsaan virtaaman mahdollistavan ja raskaalla kalustolla helposti saavutettavissa olevan palovesiaseman toteuttamisen. Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen sekä sairaanhoito-oppilaitoksen purkaminen kuuluvat rakentamisen kustannuksiin. Puistoksi merkityt alueet ovat pääosin jo valmiiksi kasvullista metsää tai pihapuustoa ja auttavat merkittävästi hulevesien hallinnassa.



Kuva. Kaupunkimaisen tehokkaasti rakennettavat ja maisemaan sovitettavat korttelit jättävät tilaa luonnon monimuotoisuudelle, mikä on ollut yksi kaavan päätavoitteista.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ja hankkeet

Asemakaavan toteuttamista ohjaavat kaavatyössä tehdyt havainnekuvat, viitesuunnitelmat sekä rakentamistapaohjeet. Kaava määrää rakennusten korkeuksista ja sijoittumisesta tonteille tarkasti ja kaavassa on annettu useita rakentamisen laatua edistäviä tavoitteita ja määräyksiä, joita on havainnollistettu rakennustapaohjeissa, havainnekuville ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi. Korkeatasoisen toteutuksen varmistamiseksi alueen ja toteutuksen tueksi on mahdollista perustaa Sairaalanmäen alueen rakentamisprojekti tai -hanke, ja alueen joissakin kohteissa voidaan järjestää arkkitehtuurikilpailuja tontinluovutuksen yhteydessä. Kaavan yleismääräyksissä on lukuisia kaupunkikuvallisia ja rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä sekä ympäristöhäiriöiden torjuntaan ja palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyviä määräyksiä.



Kuva. Kaupunkikuvallisiin ja kaupunkitilallisiin ratkaisuihin on suunnitelmassa kiinnitetty erityistä huomiota. Korttelien väliin muodostuvilla julkisilla katu-, aukio- ja toritiloissa tapaillaan kaupunkimaista henkeä, joka lisäksi yhteisöllisyyttä. Erityisesti on kiinnitetty huomioita siihen, että pysäköintipaikat eivät hallitsisi kaupunkikuvaa. Alueelle tavoitellaan noin 1100 asukasta, noin 700 asuntoa ja pysäköintipaikat on varattu noin 1000 autolle.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

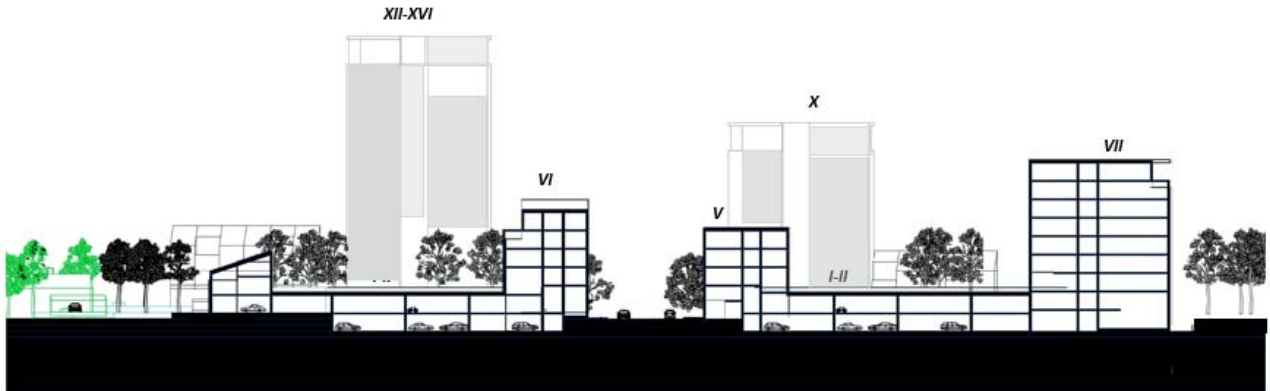
Kaava pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn toukuussa 2023, mikäli aikataulut etenevät suunnitellusti kaava tulee voimaan kesäkuussa 2023.

Kaava on vaiheittain toteutettavissa ja alueen rakentuminen kestää vuosia. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Toteuttamisen on arvioitu kestävän kymmenisen vuotta, mutta koska kaupunki omistaa maan, rakentamisen aikataulu pysyy kohtuullisen ripeänä.

Alueen rakentuminen voi alkaa Pohjoisen kerrostalokortteleista Urakivenkadulta tai eteläosan pientalokortteleista Laikunojankadun päästä. Luontevimmin rakentaminen toteutuu kortteli kerrallaan jo pysäköintivaatimusten ja rakenteellisten pysäköintitilojen takia, sillä kansipysäköinnin ja maanalaisten tilojen paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa tulee korttelia tai kortteleita käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen vuosittain laadittavan ja hyväksyttävän budjetin mukaisesti. Alueella on valmiina osa kaduista tai katupohjista ja vesihuollon ver-

kostoista. Alueen rakentaminen alkanee vuosina 2024-26.



Leikkaus kortteleista 69 ja 30



Kuva. Leikkauskuva tehokkaimmista kortteleista 69 ja 30, joissa kerrosluvut vaihtelevat II-XVI välillä. Pysäköinti on ratkaistu kaksitasoisena osittain maan alle.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen.

7.1 Käsittelyvaiheet

14.12.2018	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen
11.5. - 24.5.2022	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
6.2.2023	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtävälle
15.2.2023 - 16.3.2023	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
8.5.2023	Kaupunginhallituksen käsittely
29.5.2023	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

31.1.2023
Täydennykset 2.5.2023

Tiina Leppänen
kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
kaavoitusjohtaja



SAIRAALANMÄKI

Omatoimisesti toteutettavat pientalot

Tuottajamuotoisesti toteutettavat ryhmäpientalot

Korkeita ja matalia rakennuksia yhdistävä kortteli 69

Ylimmässä kerroksessa julkinen näköalakahvila

Ateljee/loft-asuntoja AP/AK -> 2-3 asuntoa päällekkäin, korkeat tilat

Kerrostalojen Kortteli 30

Ateljee/loft-asuntoja, AP/AK -> 1-2 asuntoa päällekkäin, korkeat tilat

Velvoitepaikat LPY-1 -alueelle
Pysäköintipaikat korttelissa

Kytkeytyvät pientalot/rivitalot

Hybridityyppinen pysäköintitalo, jossa ensimmäisessä kerroksessa mm. päivittäistavarakauppa ja liiketilaa. Kattokerroksessa viherkatolle rakennettu puisto.

Mahdollisesti (kaupungin) vuokra-asumista

Kytkeytyvien pistetalojen kortteli, jossa tavoitellaan kohtuuhintaista asumista

62 494 k-m2 / 51 124 k-m2 asumista

1100 asukasta - 690 asuntoa - 1000 autopaikkaa - 970 pp

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HUHTALA KORTTELIT 30 ja 69-77 Asemakaavan muutos

Suunnittelualue ja tehtävän kuvaus

Suunnittelualan sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Huhtalassa keskussairaalan ympäristössä. Suunnittelualan laajuus on n. 10,1 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupunki omistaa Koskenalantiella kaksi kortteliä sekä niitä ympäröivät tilat vastapäätä Seinäjoen sairaalaa. Korttelissa 30 sijaitsee ns. sairaanhoito-oppilaitos, josta viimeisetkin toiminnot ovat poistuneet.

Sekä SeAmk että Seinäjoen koulutus kuntayhtymä ovat keskittäneet opetustoimintaansa. Keskittämisen seurauksena molemmat ovat olleet halukkaita luopumaan Koskenalantien kiinteistöstä. Seinäjoen kaupunki on ostanut korttelin 30 ja siinä olevat rakennukset 2017 Seinäjoen koulutus kuntayhtymältä. Seinäjoen ammattikorkeakoulu on jo lähtenyt Kampusrannan uusiin tiloihin ja koulutus kuntayhtymäkin on irtisanonut vuokrasopimuksensa 1.1.2019 alkaen. Kevään 2019 jälkeen rakennukset ovat olleet tyhjillään.

Rakennuksille on etsitty uutta käyttöä, mutta mm. Seinäjoen sairaala on todennut, että se ei pysty niitä hyödyntämään. Jo kiinteistön kauppa solmittaessa on ollut selvää, että nykyiset rakennukset puretaan ja alueelle etsitään uutta käyttöä.

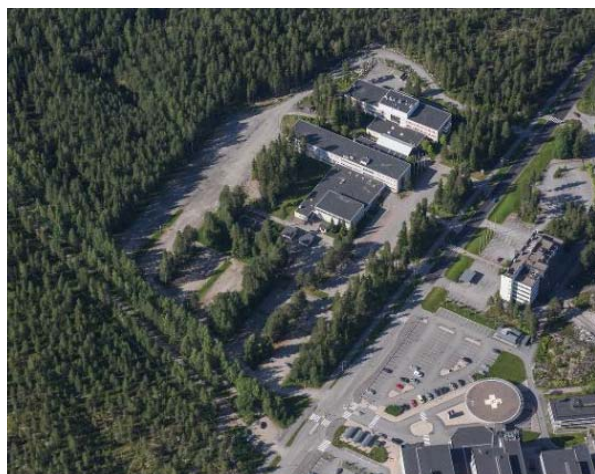
Seinäjoen kaupungin tavoitteena on osoittaa kortteli 30 asuinrakentamiseen ja nostaa rakentamisen tehokkuutta. Alueen järjestäminen, pysäköintiratkaisut, kerrosluku ja rakentamisen laatu tutkitaan tarkemmin kaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Sekä SeAmk että Seinäjoen koulutus kuntayhtymä ovat keskittäneet opetustoimintaansa. Keskittämisen seurauksena molemmat ovat olleet halukkaita luopumaan Koskenalantien kiinteistöstä. Seinäjoen kaupunki on ostanut korttelin 30 ja siinä olevat rakennukset vuonna 2017 Seinäjoen koulutus kuntayhtymältä.

Suunnittelualue sijaitsee Koskenalantien varrella, terveysteknologiakeskus Mediwestiä vastapäätä, muilta osin alue rajautuu länsisivulta virkistysalueisiin. Suunnittelualan eteläpuolella kaavoittamatonta metsäaluetta.



Viistoilmakuva © 2015 Blom

Suunnittelualan maanpinta on +82 - 84 (N2000) välillä.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

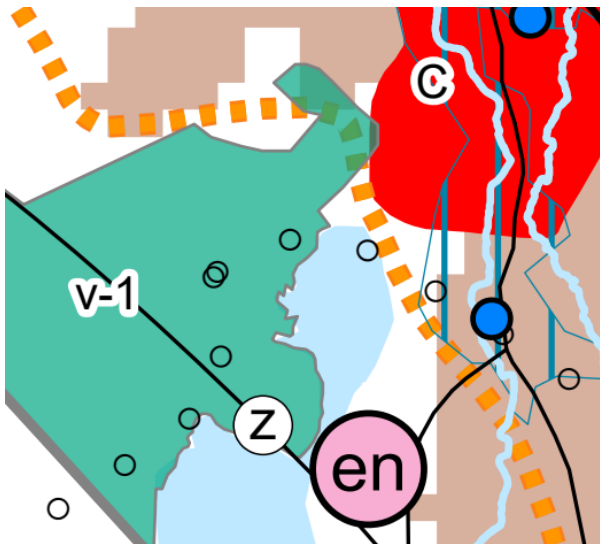
Voimassa olevat kaavat

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja vähäisiltä osin virkistysaluetta (v-1).

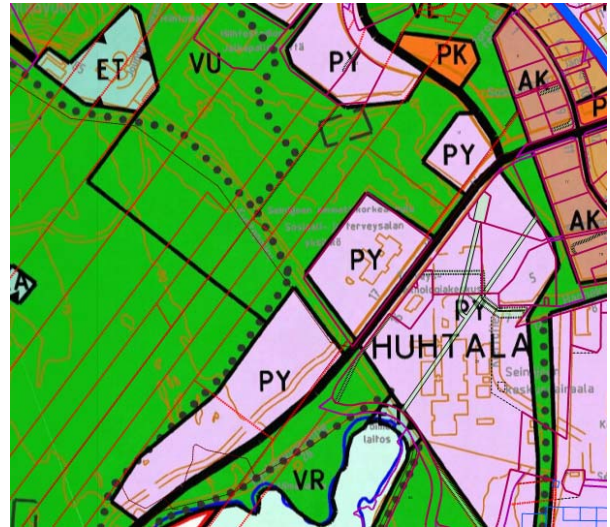
Etelä-Pohjanmaan Vaihemmaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteon Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on osayleiskaavassa Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja vähäisiltä osin Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.10.1989 ja 1.12.1987 hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) korttelialuetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualuetta (VU).



Ote ajantasa-asetusta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Luontoselvitys

Alueelle on tehty luontoselvitys 2020. Suunnittelualueen ulkopuolella olevalla kallioalueella on geologisesti merkittäviä pienkohteita, ja kalliot muodostavat maisemallisesti merkittävän osan suosittua virkistysaluetta. Sairaanhoidon pihapiiriä ympäröi maisemallisesti arvokkaat puusaarekkeet. Alueella paljon vanhaa puustoa. Suosittu kuntorata sivuaa aluetta. Alueella ei ole luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisia lajeja.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavamutosalue lähiympäristöineen. Suunnittelualueella on potentiaalia korkealle rakentamiselle, jonka vuoksi myös suunnitelman vaikutukset eri suunnista tulee arvioida.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, rakennusten omistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja alueen muut toimijat.

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puustotoimi, Joukkoliikenne, Toimitilat, Elinvoima ja kilpailukyky, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden toimiala, Ikäihmiset, Seinäjoen museot, Kehittämispalvelut, Osallisuus, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos.

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Säteilyturvakeskus, Etelä-Pohjanmaan Sairaanhoidopiiri.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Anvia/Viria, Fingrid Oy, Cinia Oy, Etelä-Pohjanmaan alueverkko, Adven, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Lakeuden Elämysliikunta Ry, Sydämellinen Seinäjoki Ry, Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys ry

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä* (Seinäjoen Sanomissa) ja kaupungin internetsivulla (www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen

internetsivuilla

(www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuuos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 14.12.2018.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtävillä vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia, rakennuksen omistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen ja lausuntojen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävillä. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtävillä asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan uudelleen nähtävillä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hal-

linto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausunnotmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä olemassa olevien selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne raportoidaan osaksi asemakaavan selostusta.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä toukokuussa 2022.
- Kaavaehdotus on nähtävillä arviolta helmikuussa 2023.
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan keväällä 2023.

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Nähtävillä olo aikoina palautetta annetaan osoitteeseen kaavoitus@seinajoki.fi.

Valmistelusta vastaavat

kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 040 774 8501
[martti.norja\(at\)seinajoki.fi](mailto:martti.norja(at)seinajoki.fi)

kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen
p. 044 418 1871
tiina.m.leppanen@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	31.05.2023
Kaavan nimi	Huhtala, korttelit 30, 69-77		
Hyväksymispvm	29.05.2023	Ehdotuspvm	31.01.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.12.2018
Hyväksymispykälä	44	Kunnan kaavatunnus	14049
Generoitu kaavatunnus	743V290523A44		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,0861	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,4939	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,0861

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	10,0861	100,0	62494	0,62	0,0000	32444
A yhteensä	4,0390	40,0	51124	1,27	4,0390	51124
P yhteensä						
Y yhteensä					-6,0100	-30050
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,4684	34,4			-0,6077	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2429	22,2	11350	0,51	2,2429	11350
E yhteensä	0,3358	3,3	20	0,01	0,3358	20
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	2,4939	24,7		2,4939	

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

Alamerkinntät

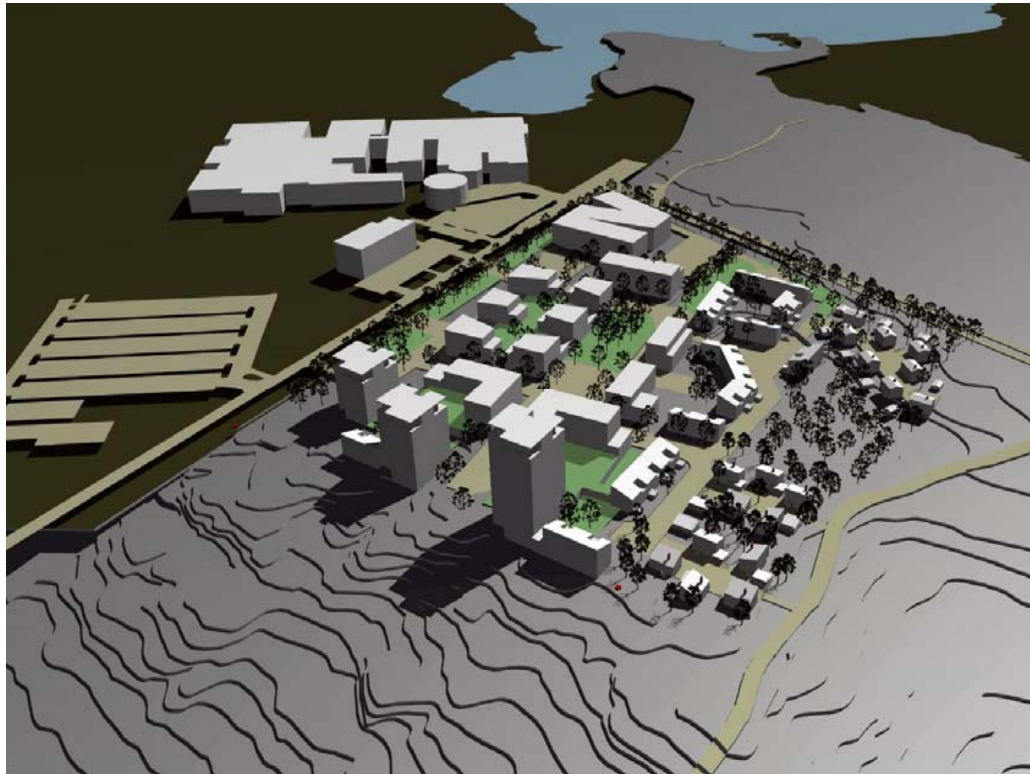
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,0861	100,0	62494	0,62	0,0000	32444
A yhteensä	4,0390	40,0	51124	1,27	4,0390	51124
AO-23	0,5136	12,7	1888	0,37	0,5136	1888
AL-18	0,6035	14,9	14400	2,39	0,6035	14400
AK-41	1,1542	28,6	17450	1,51	1,1542	17450
AKR	0,4479	11,1	2600	0,58	0,4479	2600
AK-43	0,5316	13,2	9320	1,75	0,5316	9320
AK-42	0,2455	6,1	3000	1,22	0,2455	3000
AP-14	0,0885	2,2	450	0,51	0,0885	450
AP-13	0,4542	11,2	2016	0,44	0,4542	2016
P yhteensä						
Y yhteensä					-6,0100	-30050
YO					-6,0100	-30050
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,4684	34,4			-0,6077	
VL-12	0,6961	20,1			0,6961	
VP-6	0,2966	8,6			0,2966	
VL-14	2,3526	67,8			2,3526	
VL-13	0,1231	3,5			0,1231	
VU					-4,0761	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2429	22,2	11350	0,51	2,2429	11350
LPY-1	0,8817	39,3	11350	1,29	0,8817	11350
LPA-16	0,0578	2,6			0,0578	
Kadut	0,9928	44,3			0,9928	
Katuauk./torit	0,2646	11,8			0,2646	
Kev.liik.kadut	0,0460	2,1			0,0460	
E yhteensä	0,3358	3,3	20	0,01	0,3358	20
EV-12	0,3358	100,0	20	0,01	0,3358	20
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	2,4939	24,7		2,4939	
map	2,4939	100,0		2,4939	

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN 14049 RAKENTAMISTAPAOHJE

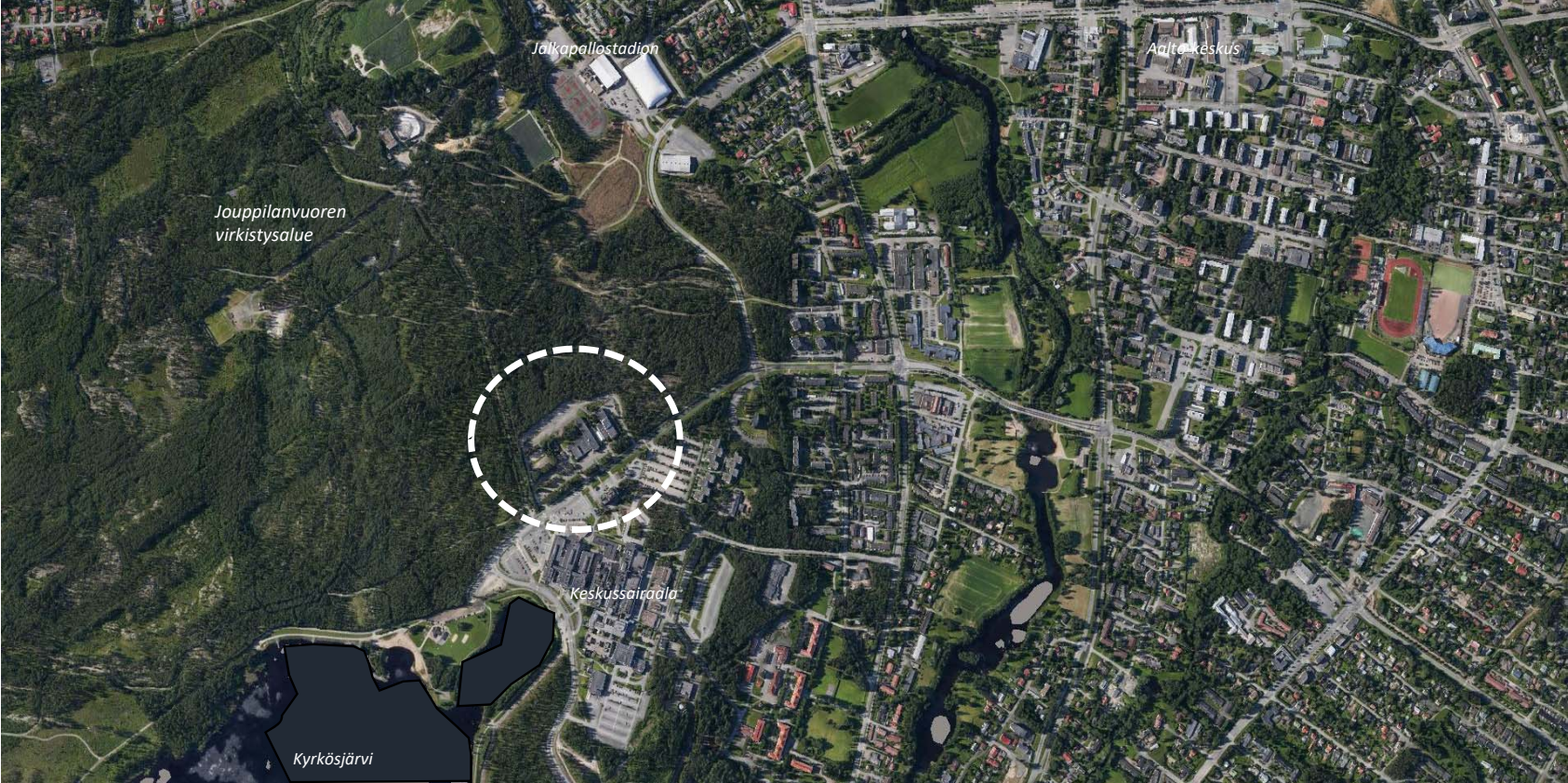
Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosan Huhtalan Sairaalanmäen korttelit 30 ja 69-77



Sairaalanmäen rakentamistapaohjeet Kaupunginhallitus 8.5.2023



SAIRAALANMÄEN SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES





RAKENTAMISTAPAOHJEESTA

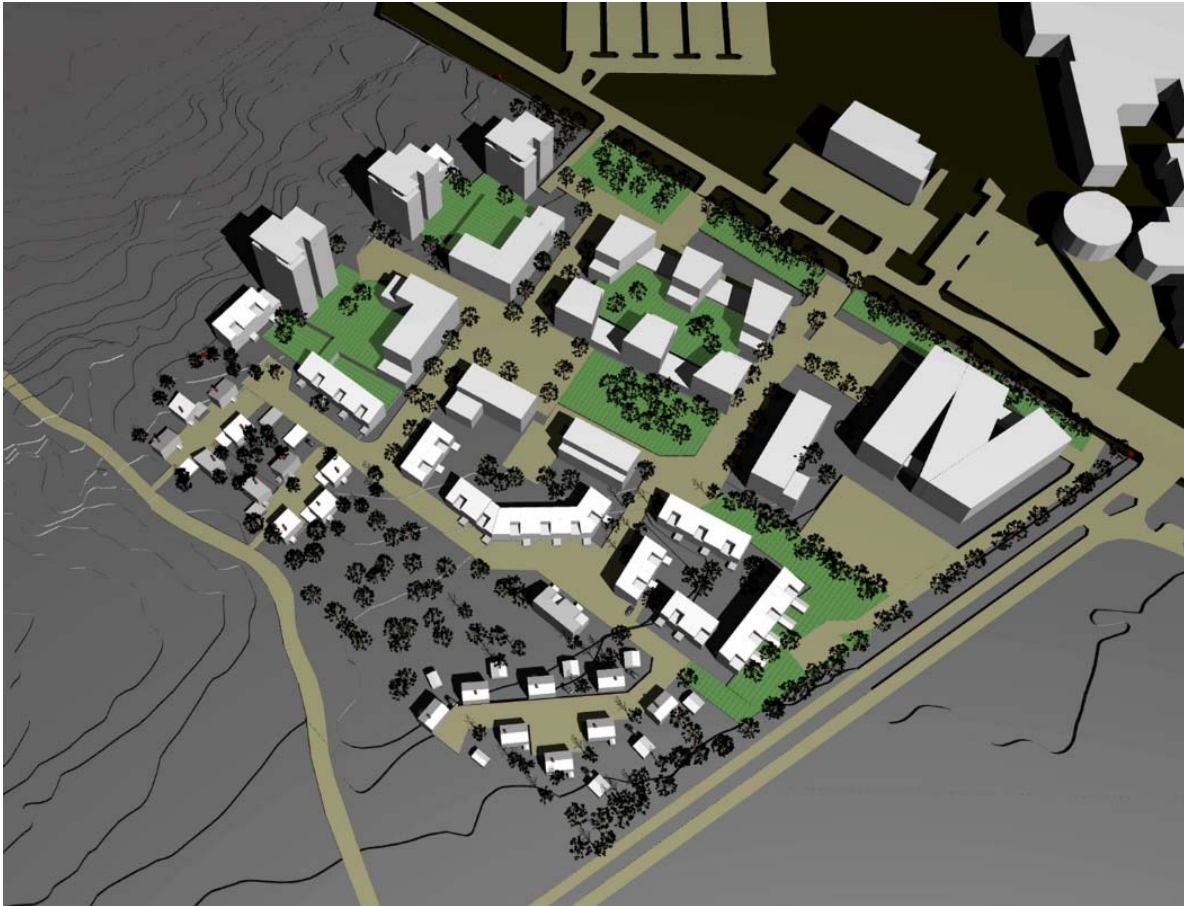
Rakentamistapaohjeessa annetaan kaavamääräyksiä täydentäviä määräyksiä, ohjeita ja suosituksia.

Tämä rakennustapaohje on hyväksytty asemakaavan liitteenä ja siten määräyksiltään oikeusvaikutteinen.

Rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan rakentamiselle ja ympäristön laadulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

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

Rakentamistapaohje on laadittu yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.



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.

MONIMUOTOISTA ASUMISTA



SAIRAALANMÄEN ASUINALUE

Tavoitteena on ollut suunnitella kansainvälisesti kiinnostava, innovatiivinen ja kestävä tulevaisuuden kaupunginosa, joka tunnetaan korkeatasoisesta arkkitehtuuristaan hyvien palveluiden, työpaikkojen sekä luonnon ja taiteen äärellä.

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 liikeilojen ja työpaikkojen muodostumista sekä kahvila- ja ravintolakulttuuria. Kaupunkitila antaa kehykset myös julkiselle taiteelle.



ASEMAKAAVA 14049

Huhtala

Korttelit 30 ja 69-77

Tunnuslukuja:

- 9 asuinkorttelia
- Alueen pinta-ala 10,1 ha
- Kerrosalaa **62494 k-m²**
- Asuntokerrosalaa **51 124 k-m²**
- Asukkaita noin **1 100**
- Asuntoja **686**
- Pientalomaisia asuntoja **37**, joista 8 pientalotonttia
- Kerrosataloasuntoja tai loft-asuntoja noin **649**
- Keskimäärin **1,6** asukasta asunnossa
- **665** autopaikkoja kortteleissa yhteensä
- **607** autopaikkavaatimus AL-AK –kortteleissa yhteensä (1 ap/70 k-m²)
- **411** rakenteellista autopaikkaa AL-AK-kortteleissa
- **197** velvoiteautopaikkaa pysäköintitaloon LPY-1
- Polkupyöräpaikkoja 1,5 pp/asunto -> noin **975 pp**
- Yleinen, nelikerroksinen ja kellarillinen pysäköintitalo **11 350 k-m²** -> **460 ap**, joista **120 – 260** autopaikkaa julkiseen käyttöön

SUUNNITTELUALUEEN TOIMINNOT JA TILALLINEN LOGIIKKA



Asemakaavan 14049 havainnekuva kh 8.5.2023

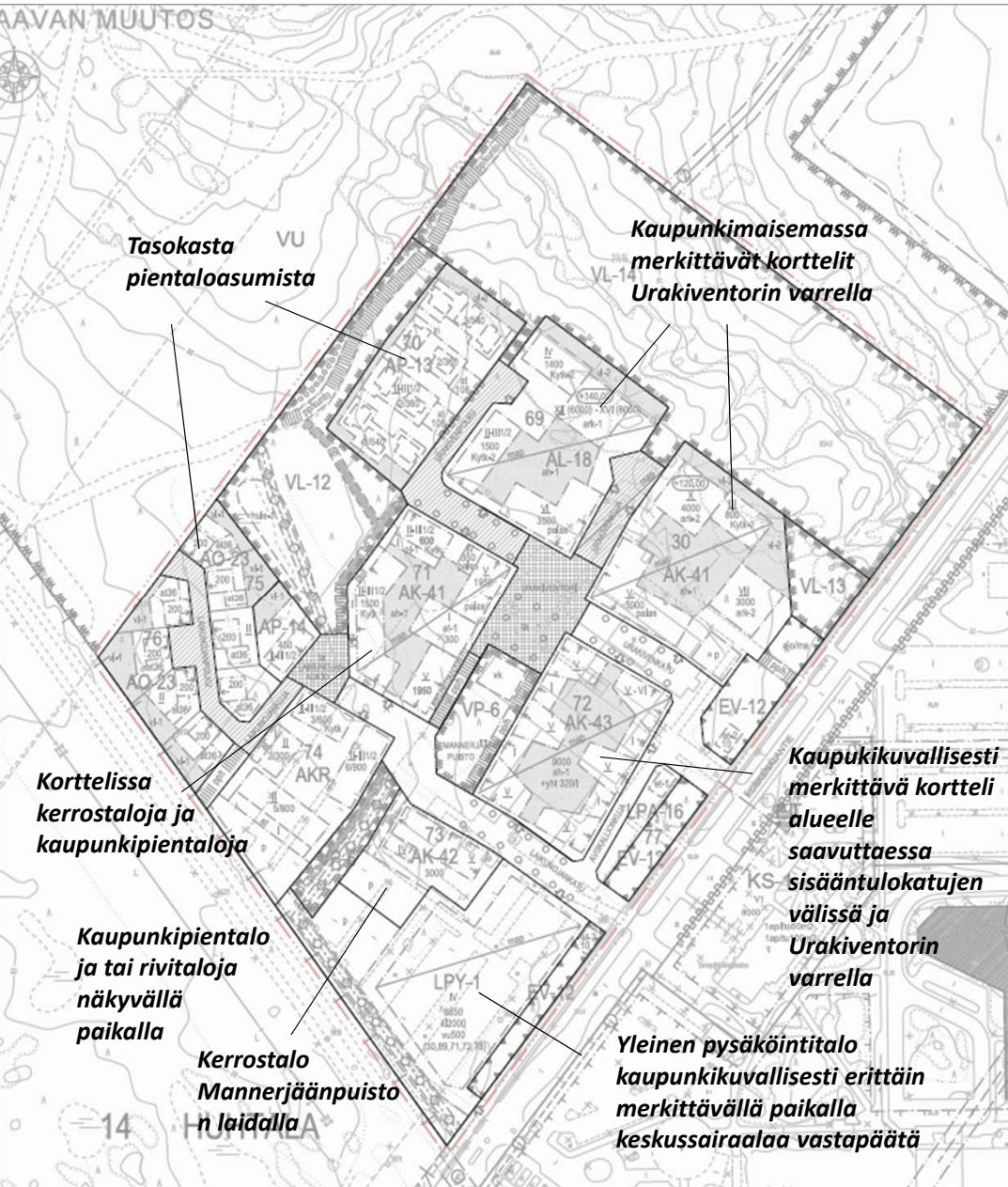
Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosa, Huhtala, korttelit 30 ja 69-77

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.

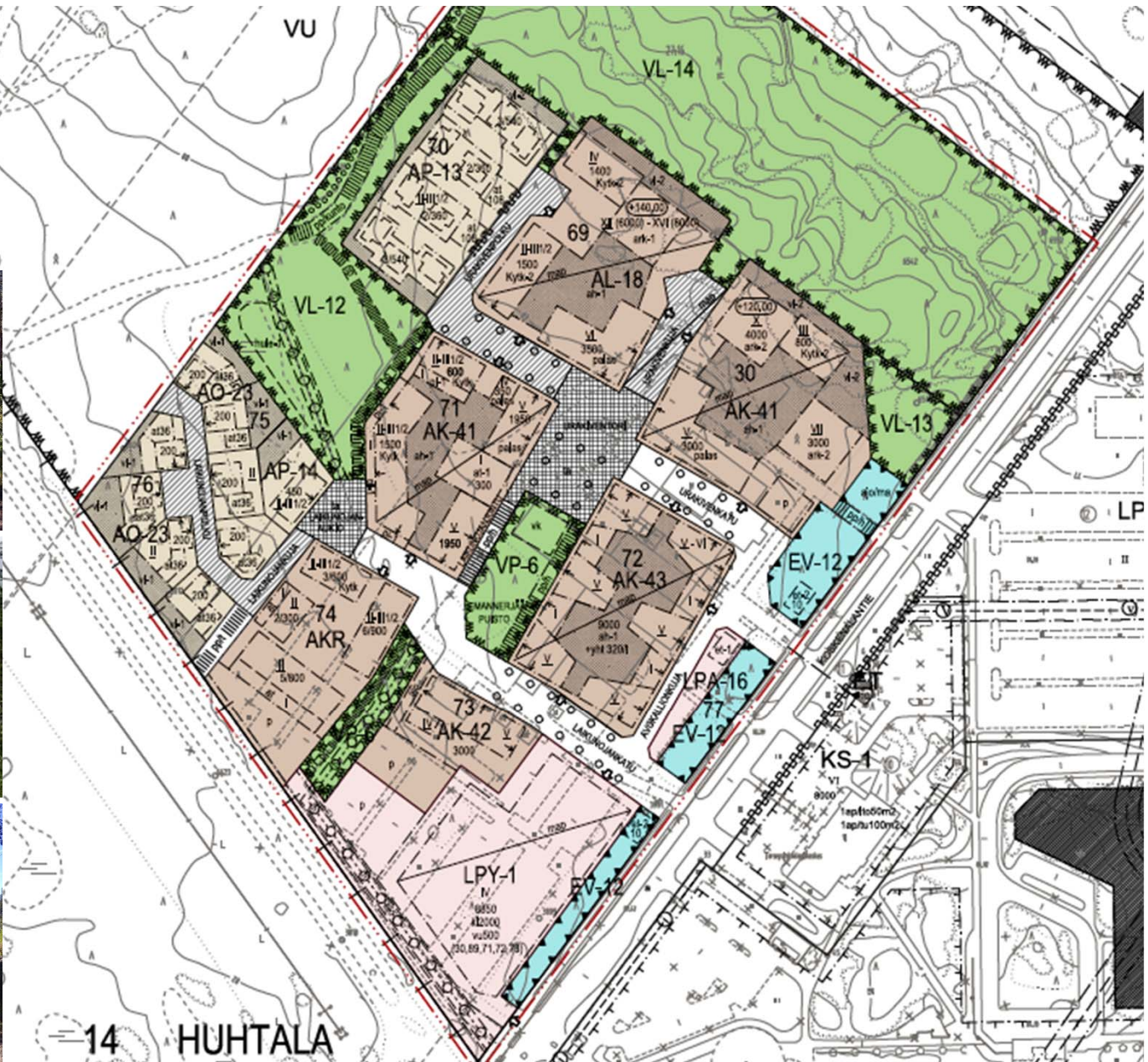
Kulkijan mukana korttelit avautuvat ja sulkeutuvat vähitellen paljastaen ja peittäen vuorotellen näkymiä episodimaisesti.

Korttelista julkisine rakentamattomine kaupunkitiloineen muodostuu kokoaan isompaa kaupunkia.



OSA-ALUEET JA TEEMAT ASUINKORTTELEISSA:

- 30 Kerrostalokortteli (AK-41)**, jossa myös korkea rakentamista ja mahdollisesti ikäihmisten asumista. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti merkittävä kokonaisuus julkisen kaupunkitilan ja maiseman välissä. Pysäköinti rakenteellista.
- 69 Kerrostalokortteli palveluineen (AL-18)**, jossa korkea ja matalaa rakentamista sekä mahdollisesti ikäihmisten palveluasumista. Korttelin kaupunkikuvallinen merkitys on suuri ja rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti merkittävä kokonaisuus. Pysäköinti rakenteellista.
- 70 Yhtiömuotoisten pientalojen kortteli (AP-13)**, kymmenelle pientalolle, jotka muodostavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen ja massoitteeltaan, väriykseltään ja kattomuotojen suhteen yhtenäisen ateljee-tyyppisen maisemaa hyödyntävän kokonaisuuden. Pysäköinti kytketty rakennuksiin.
- 71 Kerrostalojen ja kaupunkipientalojen kortteli (AK-41)** kerrostaloille, ikäihmisten asumiselle sekä yhteen kytketyille kaupunkipientaloille.
- 72 Kaupunkivillatyyppisten kerrostalojen kortteli (AK-43)** yhteinäinen kokonaisuus kaupunkivilloille, jossa asunnot aukeavat kahteen ilman suuntaan. Pysäköinti on sijoitettu maan alle.
- 73 Kerrostalon (AK-42) ja julkisen pysäköintitalon kortteli (LPY-1)** kohtuuhintaiselle kerrostaloasumiselle, mahdollisesti kunnan vuokra-asumiselle, jossa pysäköinti on pääosin tontilla maantasossa.
- 74 Kaupunkipientalojen ja rivitalojen kortteli (AKR)** pienkerrostaloille, kaupunkipientaloille tai rivitaloille. Joihin liittyy oma pieni piha tai terassi. Pysäköinti on osittain kytketty rakennusten yhteyteen.
- 75 ja 76 Omatoimisesti toteutettavien pientalojen korttelit (AO-23)** kahdeksalle pientalolle ja yhdelle korkeintaan kolmelle yhteen kytketylle kaupunkipientalolle.



ASEMAKAAVA 14049



YLEISMÄÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN YLEENSÄ

- *Rakentumattomat alueen osat on istutettava.*
- *Julkisivupintojen tulee olla puuta tai poltettua tiiltä, betonia tai rappausta sekä lasia.*
- *Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Julkisivuväritys voi vaihdella rakennusmassoittain. Näkyvien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä.*
- *II-III-kerroksiset rakennukset AK- ja AKR-kortteleissa voidaan toteuttaa kaupunkipientaloina.*
- *Korttelialueet on rakennettava korkeusasemaltaan toisiinsa liittyviksi. Rakennukset tulee porrastaa maaston mukaan. Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaiheittain.*
- *Parven saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen myös 1.6m ylittävältäkin osalta. Mikä mahdollistaa myös loft-tyyppisen asumisen.*
- *Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.*



RAKENTAMINEN AK- JA AL-KORTTELEISSA

- *Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa tonttien yhteisinä.*
- *Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellariin.*
- *Porrashuoneista tulee olla esteetön kulkuyhteys sekä pihalle että kadulle.*
- *Korttelialueella tarvittavat ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreitit saa rakentaa tonttijaosta riippumatta toisen kiinteistön alueelle.*
- *Korttelialueen rajan läheisyydessä rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten perustusten toteutukseen.*
- *Perustusten vaatimat eristeet sekä muut rakenteet tulee lähtökohtaisesti toteuttaa korttelialueen puolella.*
- *Likimain maanpinnan tasolla oleville kerrostaloasuinnoille, jotka avautuvat korttelialueen yhteispihalle, on oltava vähintään 7m²:n aidattu terassi korttelipihalle päin.*
- *Liike- ja työtiloja toteutettaessa kadun varrella, rakennusten ensimmäinen kerros tulee toteuttaa muita korkeampana.*
- *Maantasokerroksen julkisivun ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.*
- *Kaduille ja torille rajoittuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee pääsääntöisesti rakentaa kulmissa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostaen, katu- ja torialueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita. Kaupunkikuvallisesti harkitusti sijoitettujen ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja. Vierekkäisten rakennusten julkisivujen aukotus ja väriyty tulee erottua toisistaan.*
- *Parvekkeet saavat ulottua katualueen puolelle enintään 2 metrin verran. Kadun pinnan ja parvekkeen alapinnan välillä on oltava vähintään 4 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän valmiista pinnasta ja vähintään 4,6 metriä ajoradan valmiista pinnasta. Lasitetut parvekkeet ja lasiset viherhuoneet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.*



- *Korttelialueella tulee pyrkiä varautumaan sähköautojen latauspisteiden lisääntyvään tarpeeseen.*
- *Asuinkerrostaloissa yhteistilojen tai saunaosaston yhteyteen saa rakentaa näistä erotettavissa oleva vähintään 20m² oleva etätyötila, joka soveltuu myös asukkaiden vieraiden lyhytaikaiseen majoitukseen. Sen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.*
- *Kortteleissa 69 ja 71, mikäli kortteliin rakentuu palveluasumista, tulee olla palveluasunnoissa ikääntyneille tai muille tuen tarpeessa oleville järjestettävää asumista ja palveluja, jossa on tarjolla päivittäistä hoitohenkilökunnan tukea ja apua. Palveluasumisen kerrosalasta vähintään 15 % tulee olla palveluasumista tukevia yhteisiä tiloja, kuten ruokalaitiloja, olohuoneita ja harrastuspaikkoja. Palveluasuntojen yhteydessä asukkaille tulee tarjota päivittäisiä palveluja, kuten ravinto-, hygieniä-, hoiva- sekä hyvinvointipalveluja.*



KORKEA RAKENTAMINEN, KORTTELIT 30 JA 69

- Korkeita rakennuksia suunniteltaessa on otettava huomioon, että rakennuksen huippu tai kokonaismuoto on kaukaa katsottuna tunnistettavissa. Korkeaksi rakennukseksi määritellään YMA 848/2017 33 §:n mukaisesti rakennukset, joissa ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta on yli 24 metriä, mikä tarkoittanee yli 7 kerroksisia rakennuksen rakennuksia.
- Korkeat rakennukset kortteleissa 30 ja 69 on varustettava tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutusjärjestelmällä vesilähteen riittävyyden varmistamiseksi.
- Turvallisen poistumisen varmistamiseksi rakennusten saavutettavuus ja riittävien poistumistie- ja pelastusteiden toteuttamiseksi on varmistettava varatiejärjestelyt, tarvittaessa rakenteellisin ratkaisuin mikäli pelastautuminen ei ole mahdollista toteuttaa nostolavaa käyttämällä.

PIHAT, PIHAKANNET, KATTOTERASSIT JA KATTOPUUTARHAT AK- JA AL –KORTTELEISSA

- Piha-alueilla ja pihakansilla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihat ja pihakannet tulee rakentaa tonttien yhteisiksi ja yhtenäisen suunnitelman mukaan sekä istuttaa oleskelu- ja leikkialueeksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi.
- Kattopinnat voidaan rakentaa 1-4 kerroksissa kerrostaloissa asukkaiden yhteisinä terasseina ja hyötypuutarhoina tai ne voidaan toteuttaa viherkattoina hulevesien hidastamiseksi. Kattotasot voivat toimia yhteistiloihin liittyvinä asukkaiden yhteisinä vehreinä oleskelupihoina, joita voi käyttää myös pelastuspaikkoina. Kansi- ja kattopiha tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvillisuuden sekä istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.
- Sisäpihojen tulee olla yleisilmeeltään vehreitä ja sinne on mahdollisuuksien mukaan istutettava puita. Maanalaisen pysäköinnin kansirakenteeseen saa sisäpihalla tehdä aukkoja, joiden yhteispinta-ala voi olla enintään 100 m².
- Asuinkerrostalojen kattoterassien yhteyteen saa rakentaa katoksia, pergoloita ja viherhuoneita. Lasitetut parvekkeet ja lasiset viherhuoneet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

SAIRAALANMÄKI KAUKOMAISEMASSA



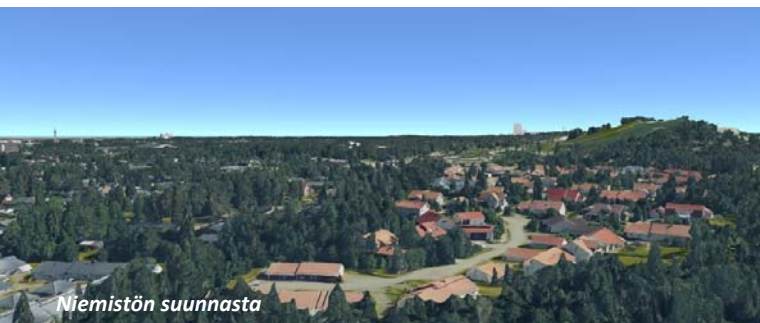
Laaja näkymä keskustasta Sairaalanmäelle



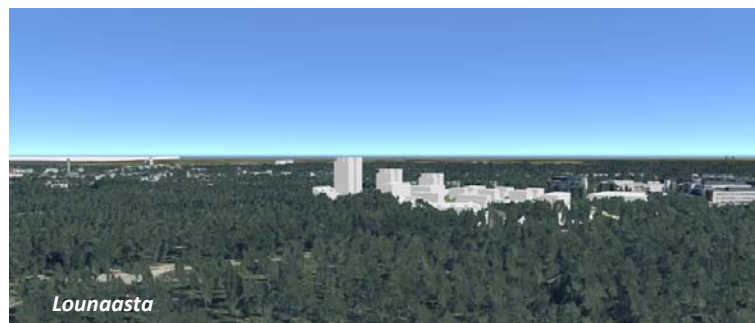
Huhtalasta katsottuna



Keskustasta



Niemistön suunnasta



Lounaasta



Koskenalantieltä



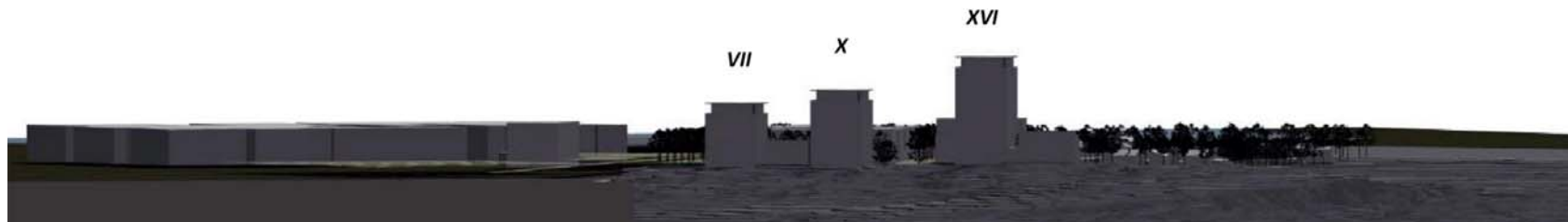
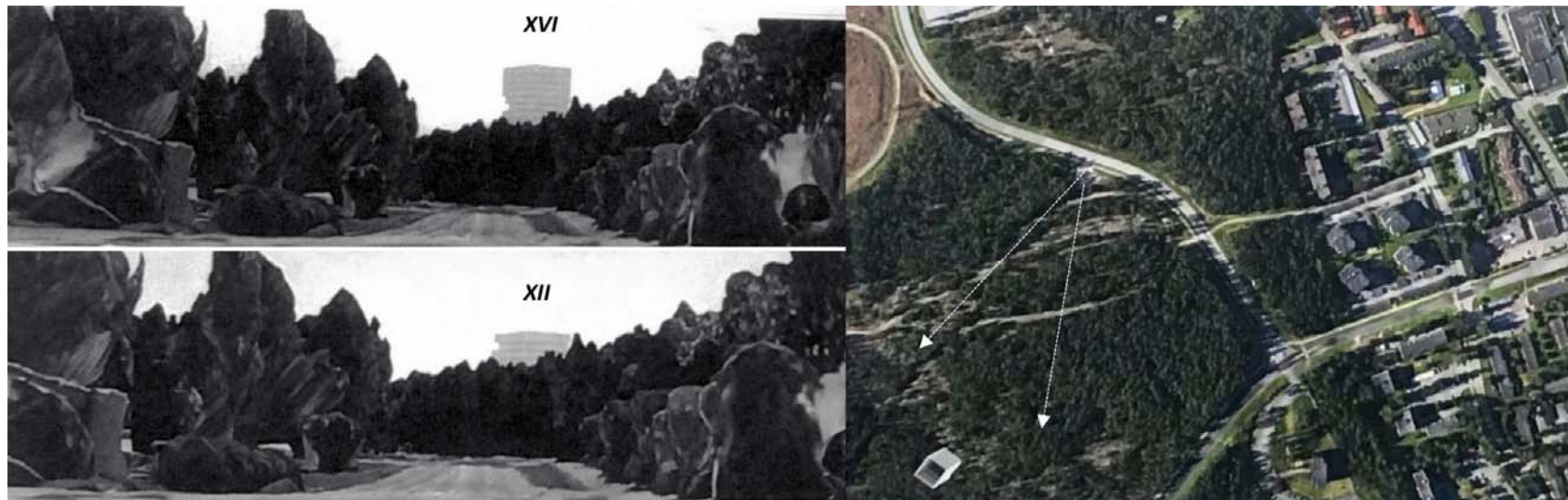
Kyrkösjärven suunnalta



Jouppilanvuoren alueelta

SAIRAALANMÄEN ALUEELTA NÄKY Y KAUAS JA SIELÄ NÄKY Y 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





RAKENNETUN YMPÄRISTÖN LAATU AK- JA AL-KORTTELEISSA

- *Urakiventorin varrella sijaitsevien asuinkerrostalojen kulmauksiin voi sijoittaa asumista palvelevia tiloja sekä vähittäiskaupan liike- ja työtiloja sekä ravintola- tai kahvilatiloja, jotka avautuvat torille ja kaduille päin. Katutasoon sijoittuvien liike- ja palvelutilojen tulee kerroskorkeudeltaan olla peruskerroksia korkeampia tai kadun kulmissa kaksitasoisia. Parven saa toteuttaa annettu rakennusoikeus ylittäen. Tilat tulee rakentaa kaduille päin korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuina ja niiden tulee lisätä lähipalveluiden tarjontaa sekä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella. Toimistotiloja ei yksinomaan hyväksytä edellä mainituiksi tiloiksi.*
- *Asuntoja ei saa sijoittaa torin tai kadun kulmauksissa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, elleivät ne ole kaksitasoisia ja niiden maantasokerrokseen liity ateljeemainen työtila lasijulkisivuin. Korttelialueen katuun liittyvillä alueilla lattia on oltava likimain kadun pinnan tasossa.*
- *Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa sisäänkäynnin, porrashuoneen ja hissikuilun 20m² ylittävän osan edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen valoisuutta ja viihtyisyyttä sekä asumisen laatua. Ylitys voi olla suurempikin mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.*
- *AK- ja AL-kortteleihin tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuinkerrosalasta. Nämä tulee toteuttaa korttelin yhteisinä.*
- *Kullekin kerrostaloasunnolle on osoitettava vähintään 2,5 m² huoneistokohtaista lämmintä varastotilaa, nämä voidaan toteuttaa rakennusoikeus ylittäen.*



KAUPUNKIKUVA AK-KORTTELIT

- *Rakennusten kadun puoleisten ulkoparvekkeiden tulee kortteleiden kulmissa olla julkisivuun upotetut tai muutoin korkealuokkaisesti jäsenetyt ja toteutetut. Katualueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita, kuten pilareita.*
- *Kortteleissa 30 ja 69 olevat korkeat rakennukset on rakennettava korkealuokkaisiksi maamerkeiksi. Korkean rakennuksen hahmoa on elävöitettävä esimerkiksi parvekkeiden jäsentelyllä ja muodonannolla.*
- *Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaisesti toteutettuja. Julkisivujen detaljoinnit tulee olla viimeistelyjä. Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti.*
- *Korttelin katutilaan liittyvät alueet tulee liittää katualueisiin materiaaleiltaan ja korkeusasemiltaan eikä niitä saa erottaa katualueesta. Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai torin/aukion välissä tulee rakentaa samaan korkotasoon sitä reunustavan katualueen tai torin/aukion kanssa. Alueelle saa rakentaa portaita ja luiskia sisäänkäyntien yhteyteen. Alueen tulee toimia osana jalankulkualuetta*
- *Ilmastointikonehuoneet on toteutettava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja ne on sijoitettava rakennuksen päämassan sisään. Niiden vaatimat ilmanottoaukot, hormit yms. on toteutettava kootusti osana rakennuksen hahmoa. Ilmastointikonehuone on rakennettava siten etteivät ne tarpeettomasti varjosta piha- ja katualueita. Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennusoikeus ylittäen. Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.*



JULKINEN TAIDE

- *Julkisella taiteella vahvistetaan asuinalueen identiteettiä. Taidetta voidaan sijoittaa katu-, tori- ja puistoalueille sekä korttelialueille erityisesti sisäänkäyntien yhteyteen. Taiteen liittyminen arkkitehtuuriin esitetään rakennuslupa-asiakirjoissa.*

LIKENNEMELU

- *Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei liikennemelun äänitason ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.*
- *Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien, kattojen sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne- ja lentomelua vastaan on oltava voimassaolevien määräysten mukaiset. Asuin- tai toimistohuoneisiin kantautuvan liikennemelun vuorokaudenaikainen keskiäänitaso ei saa ylittää yleisesti käytössä olevia enimmäisäänitasoja. Yleisesti käytössä olevia yö- ja päiväaikaista suositusarvoja ei saa ylittää.*

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

- *Koskenalantien puoleisten rakennusten ulkoparvekkeet on lasitettava ja ne on rakennettava niin, ettei liikennemelun enimmäisäänitaso niillä ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja. Ne saa toteuttaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen avattavin lasiseinin viherhuoneina.*
- *Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tuntikeskiarvo äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää yleisesti käytössä olevia enimmäisäänitasoja.*

ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

- *Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integrointi rakennuksiin on sallittua laadukas kaupunkikuva huomioiden.*

TOIMINNALLISUUS

- *Tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kiinteistönomistajien välisin rasitesopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluvista myös toisen kiinteistön alueelle.*



- *Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikennetilojen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä ja niiden sijainnista ja riittävydestä.*
- *AK-, AL- ja LPY kortteleissa jäte- ja lastaustilat, jakokaapit sekä muut huoltotilat voidaan tarvittaessa sijoittaa rakennuksen rungon sisään.*
- *Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen*

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS



- *Kansirakenteiden on kestettävä pelastuslaitoksen raskaan kaluston kuormitus tai pelastuslaitoksen toiminta on muulla tavoin turvattava.*
- *Tonttien välisiin ja tontin ja katualueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välille ja tonttien ja katualueiden yms. välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä ja maanalainen pysäköintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tilaksi. Palomuri voi sijaita muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.*
- *Palo- ja rakentamismääräykset yms. on huomioitava rakennuksia sijoitettaessa ja erityisesti silloin, kun rakennukset sijoittuvat lähekkäin. Ikkunat on pyrittävä suuntaamaan niin, ettei läheisen rakennuksen ikkunoihin ole suoraa näkymää.*
- *Savunpoistohormit tulee sisäpihoilla suunnitella ja integroida osaksi piha-alueita niin, että ne sopivat ympäristöönsä.*
- *Rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon sekä sammutusreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioituiksi. Myös korttelin vaiheittainen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.*





HULEVEDET

- *Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään kaikilla tonteilla maaperän mahdollisuuksien mukaan ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon eikä niitä saa johtaa käsittelemättöminä ympäröiville katualueille. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulisi olla vettäläpäiseviä materiaaleja tai pintoja.*
- *Kerrostalokortteleissa tulee kiinteistöllä viivyttää hulevesiä 1,0 m³ jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömäärää kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja enintään 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.*
- *Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä lopputilanteessa sekä rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.*

YHDYSKUNTATEKNIikka



- *Korttelialueelle saa rakentaa yleistä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaosta riippumatta.*
- *Korttelialueille on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamot voidaan sijoittaa korttelialueiden lisäksi myös suojaviheralueelle, lähivirkistysalueelle tai puistoon tarpeetonta puiden kaatamista välttämällä. Ne saa rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen.*
- *Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laittilan ja antennija matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.*
- *Korttelialueella tai sen lähialueella olevat maanalaiset kunnallistekniset verkostot tulee selvittää ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli teknisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirtotarpeet on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Siirrosta sekä kustannuksista vastaa toimenpiteen tarvitseva ja niistä tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa.*
- *Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ei saa rakentaa teknisiä tai ilmanvaihtoon liittyviä tiloja. Jätehuone tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen.*
- *Tulevan kaava-alueen kiinteistöt tulee varustaa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella. Alueen rakennuksien sisäisten sammutusvesijärjestelmien suunnitteluun tulee kiinnittää huomioita edellä mainitun ympäröivän verkoston matalan verkostopaineen takia.*





MAANALAINEN PYSÄKÖINTI

- Alueelle voidaan rakentaa maanalaista pysäköintiä ja pysäköinnin vaatimia ajoluiskia, poistumistieyhteyksiä, ilmastointihormeja ja -laitteita sekä valolyhtyjä. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Maanalaiseen- ja kansipysäköintiin johtavat ajoyhteydet tulee sijoittaa korttelialueella ja niiden sijoituspaikat on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Maanalaisen pysäköinnin poistumistiet on pyrittävä rakentamaan ympäröivien rakennusten rungon sisään. Poistumistiet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä viereisille tonteille.
- Korttelin 69 maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee sallia ajoyhteys korttelin 30 maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta.
- Korttelin 30 maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee sallia ajoyhteys korttelin 69 maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta.
- Maanalaisen pysäköintihallin korkeusasemista ja ajoluiskista on laadittava selvitys rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Pysäköinnin ja luiskien kaltevuuksien on täytettävä yleisesti käytössä olevat määräykset ja ohjeet.
- Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa palomuuria naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla sijaitsevien rakennusten välille. Jos palomuuria ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia tai kortteleita yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- Maanalaista pysäköintiä toteutettaessa korttelialueilla rakennuksen rungon sisään voidaan tarvittaessa varata mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin vaatiman ilmastointihormien rakentamiseen. Ilmastointihormit on toteutettava siten, ettei ilmansaasteiden pitoisuus katutasossa nouse ja niin että ilmanvaihdosta ei aiheudu haittaa asumiselle. Maanalaisen pysäköinnin ilmastointihormit saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYN PERIAATE

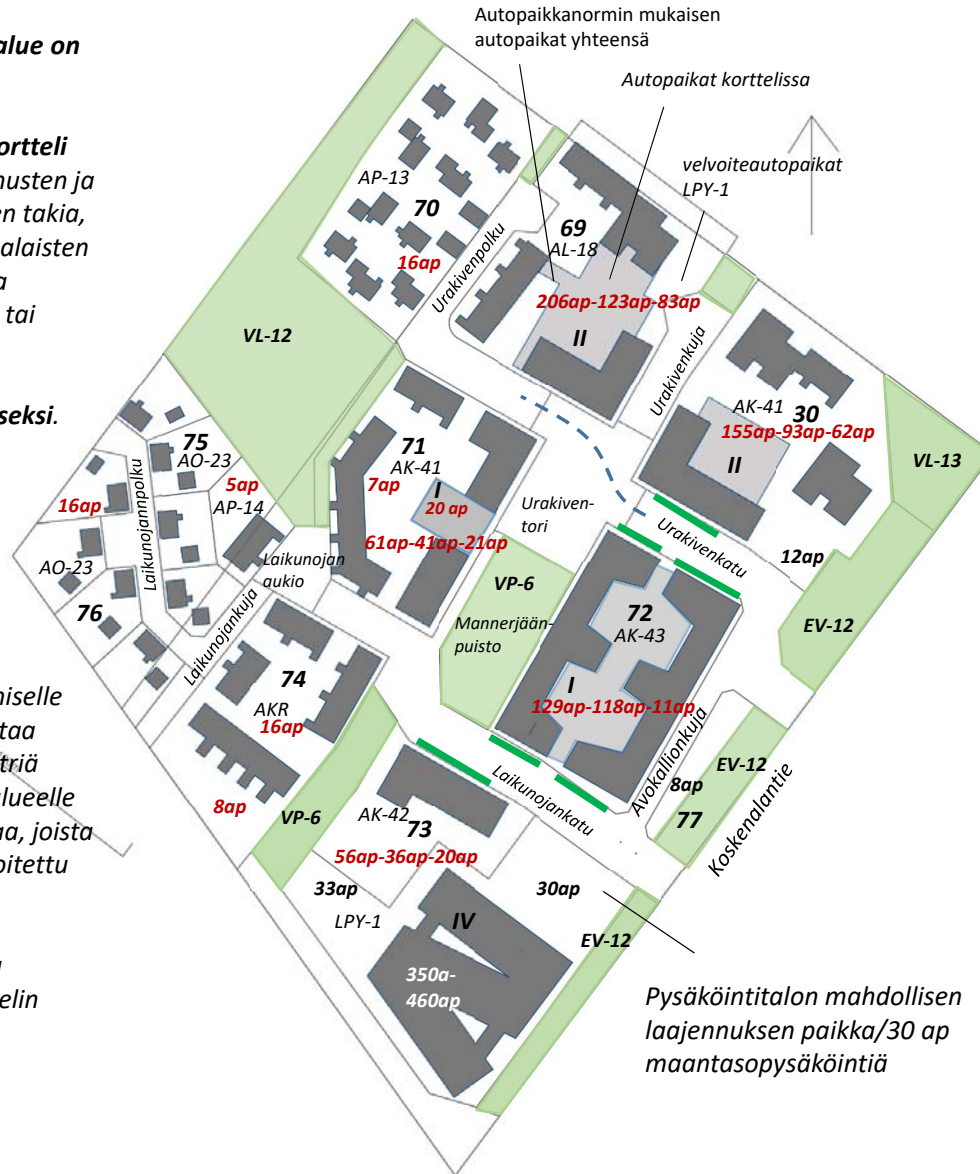
Kaikki pysäköinti, noin tuhat autopaikkaa, on huolellisesti sovitettu maastoon ja kortteleihin rakenteellisena rakennusten yhteyteen tai kansirakenteisiin maan alle.

Pysäköinti ei ole haitallisesti kaupunkikuvaa määrittävä tekijä.



- **Yli tuhannen asukkaan asuinalue on vaihteittain 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 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 veloittepaikkoina pysäköintiin tarkoitetulle korttelin osalle (LPY-1) korttelissa 73.



AUTOPAIKAT ALUEELLA

Kortteli

autopaikkannormin mukaiset autopaikat yhteensä-> autopaikat korttelissa-> veloitteautopaikat 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 veloittepaikkoina **197 ap** pysäköintitalossa (LPY-1)

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

- - - Ajorata erottuu Urakiventorista hieman poikkeavan pinnoituksen muutoksella

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



PYSÄKÖINTIVAATIMUKSET

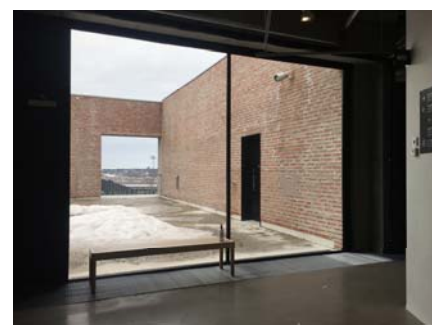
AK- ja AL -korttelien autopaikat tulee sijoittaa kortteliin maan alle, pihakansien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle.

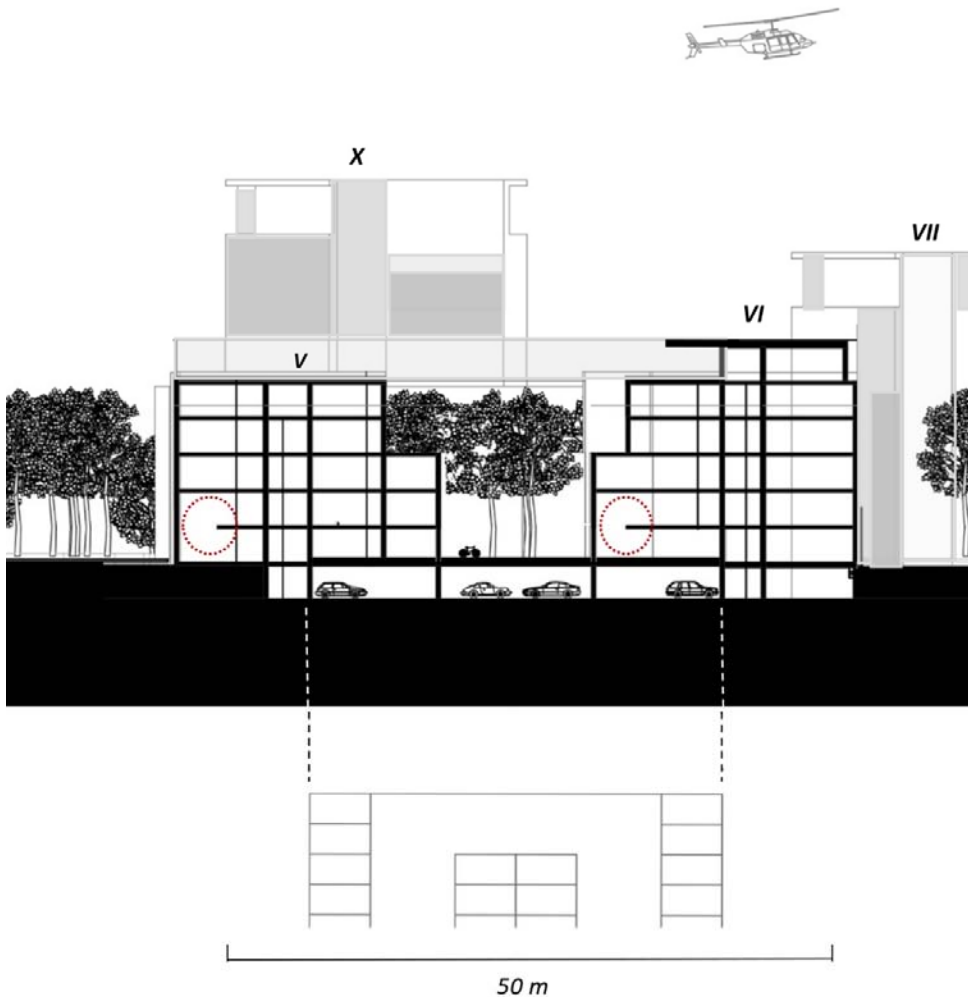
Pysäköintitilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Korttelin 73 LPY-1 alueelle sijoitetuista autopaikoista saa 25% alennuksen.

Korttelien 30 ja 69 vaadituista autopaikoista 60% tulee sijoittaa kortteliin ja 40% on sijoitettava autopaikoille varatulle korttelialueelle LPY-1 kortteliin 73. Korttelin 71 vaadituista autopaikoista 33 % tulee sijoittaa kortteliin ja 67 % on sijoitettava korttelin 73 LPY-1 -korttelialueelle. Korttelin 72 vaadituista autopaikoista 92 % tulee sijoittaa kortteliin ja 8 % on sijoitettava korttelin 73 LPY-1 -korttelialueelle. Korttelin 73 korttelialueelle sijoitetuista autopaikoista saa 25% alennuksen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot: 1 ap kutakin alkavaa 70 k-m² kohden, josta 0,05 osoitettava merkityiksi vieraspaikoiksi.
- Opiskelija-asunnot: 1 ap kutakin alkavaa 120 k-m² kohden
- Liike-, majoitus- ja toimistotilat sekä julkiset ja yksityiset palvelurakennukset: 1 ap kutakin alkavaa 85 k-m² kohden
- Palveluasunnot yhteistiloineen 1 ap kutakin alkavaa 200 k-m² kohden
- jos tontille toteutetaan yleishyödyllisen rakentajan tai ARA:n vuokra-asuntoja, voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkanormia kuin vastaavissa omistusasuntokohteissa.





Yhteiskäyttöautojärjestelmä:

- Yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä voidaan asuntojen autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä. Aukkaiden yhteis- ja saunatiloille sekä varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikat tulee koko asemakaava-alueella toteuttaa seuraavin velvollisuuksin:

- Asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
- Opiskelija-asuntojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
- Liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.
- palveluasuntojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 0,5 pp / asunto.

AK- ja AL kortteleissa puolet polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa rakennuksiin niin että ne on helposti käytettävissä.

Asemakaavaan on laadittu rakennustapaohje, joka on kaavaselostuksen liitteenä.



SAIRAALANMÄKI

Omatoimisesti toteutettavat pientalot

Tuottajamuotoisesti toteutettavat ryhmäpientalot

Korkeita ja matalia rakennuksia yhdistävä kortteli 69

Ylimmässä kerroksessa julkinen näköalakahvila

Ateljee/loft-asuntoja AP/AK -> 2-3 asuntoa päällekkäin, korkeat tilat

Kerrostalojen Kortteli 30

Ateljee/loft-asuntoja, AP/AK -> 1-2 asuntoa päällekkäin, korkeat tilat

Velvoitepaikat LPY-1 -alueelle
Pysäköintipaikat korttelissa

Kytkeytyt pientalot/rivitalot

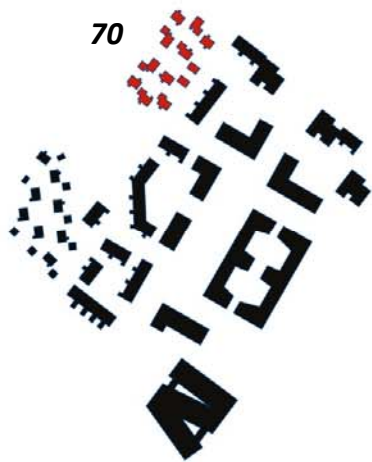
Hybridityyppinen pysäköintitalo, jossa ensimmäisessä kerroksessa mm. päivittäistavarakauppa ja liiketilaa. Kattokerroksessa viherkatolle rakennettu puisto.

Mahdollisesti (kaupungin) vuokra-asumista

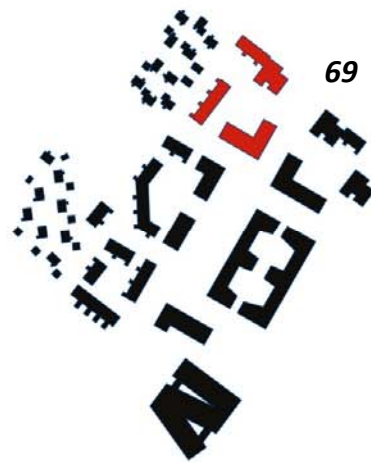
Kytkeytyneiden pistetalojen kortteli, jossa tavoitellaan kohtuuhintaista asumista

62 494 k-m2 / 51 124 k-m2 asumista

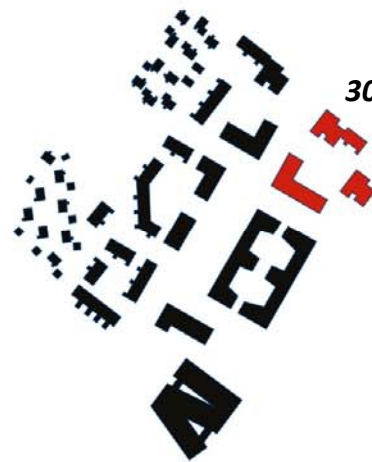
1100 asukasta - 690 asuntoa - 1000 autopaikkaa - 970 pp



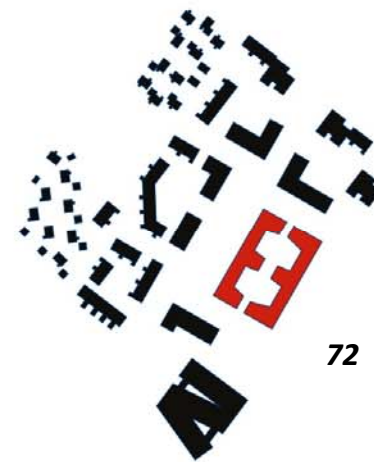
70



69

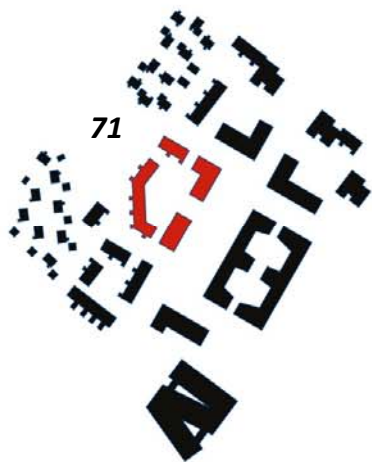


30

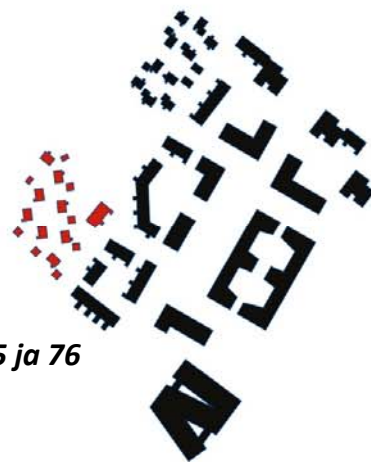


72

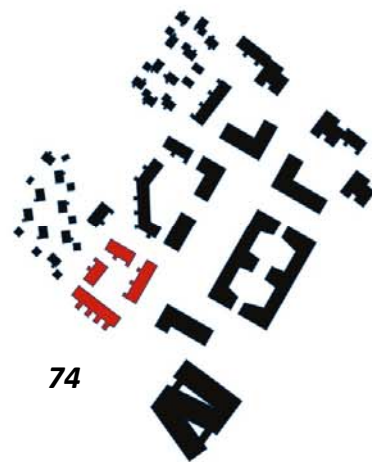
UUDET ASUNTOKORTTELIT 30 ja 69-76



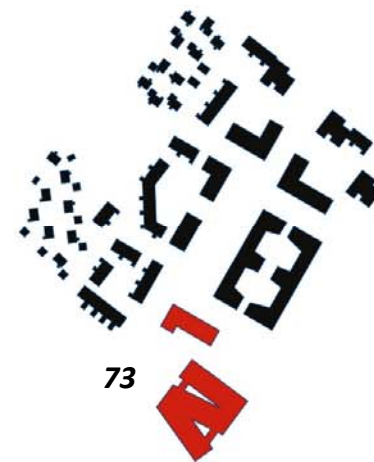
71



75 ja 76

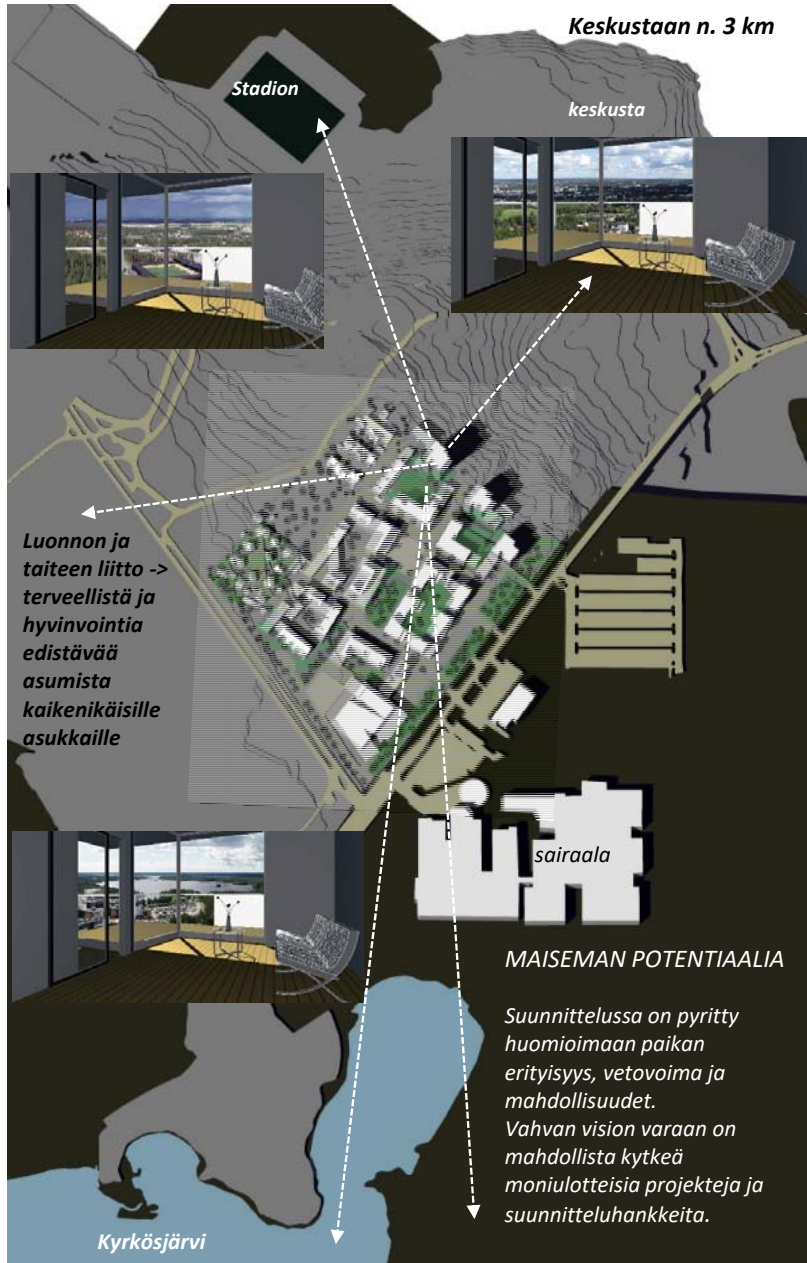


74



73

VISIO



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



Mitä paikka tarjoaa uudelle asuinalueelle?



Stadion ja näkymät Niemistöön



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



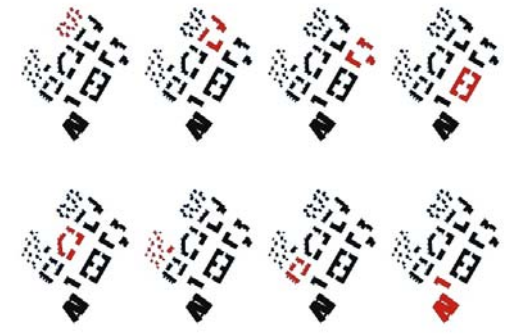
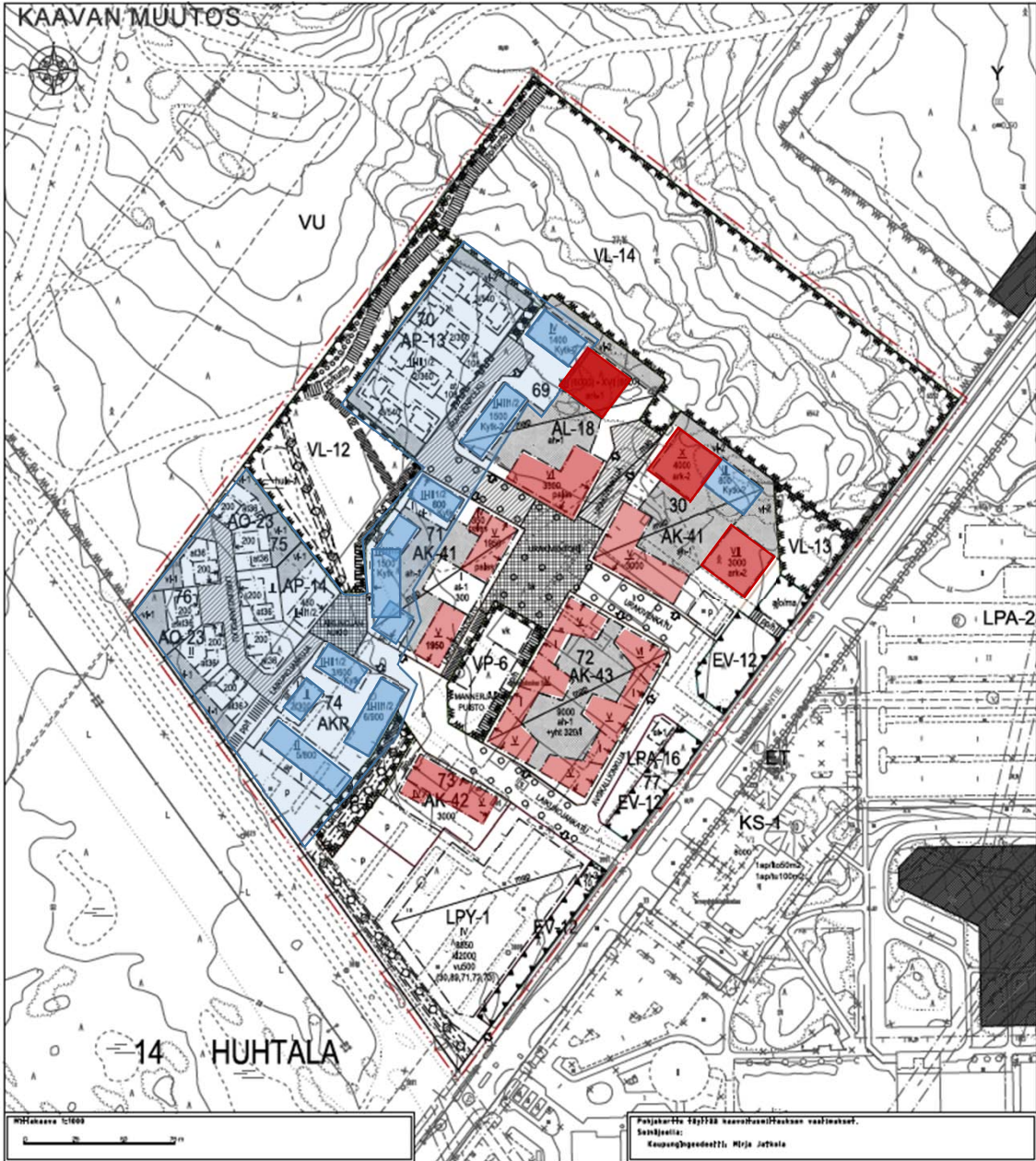
Näkymät keskustaan ja lakeuksille



Virkistysalueen äärelle – mahdollisuus asuntoalueelle



Kyrkösjärvi ja etelän aurinko



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.

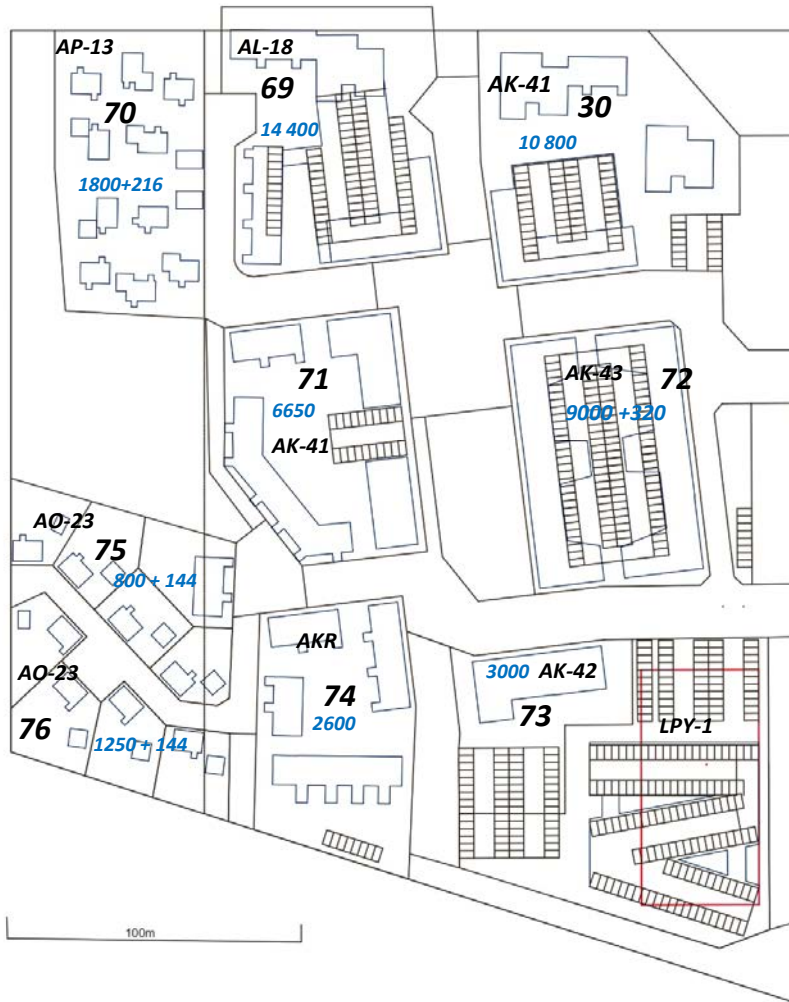
Kerrostaloihin voi yhdistää pientaloille ominaisia piirteitä ja pientalokortteleissa voi saavuttaa lähes kerrostalojen tehokkuuden yksityisyydestä tinkimättä.

Jokaiseen kortteliin tavoitellaan omaa identiteettiä, tarinaa ja asuntorakentamiseen yksilöllisyyttä.



■ Kerrostaloja
■ Kaupunkipientaloja rivitaloja

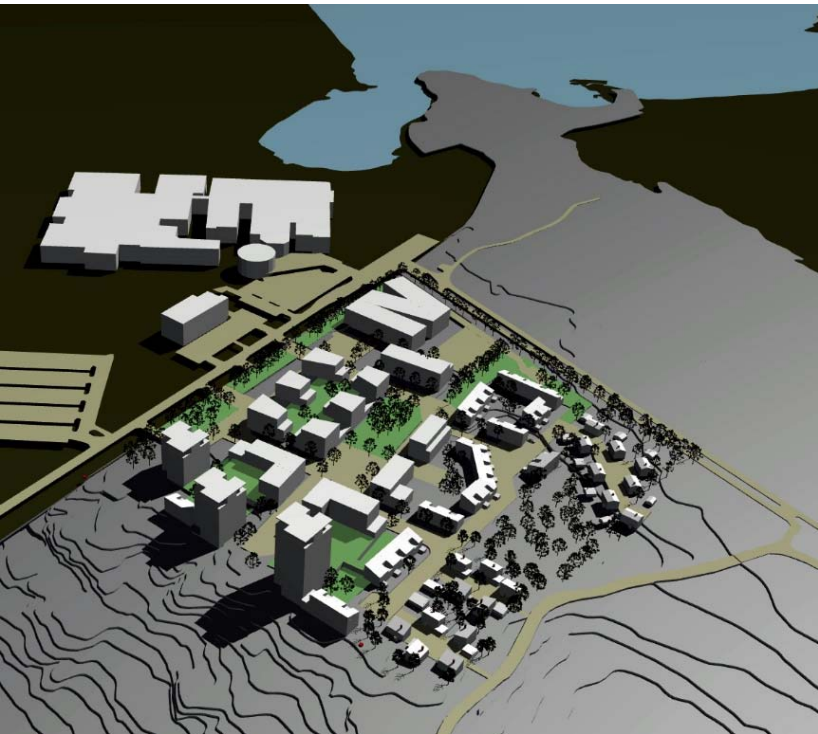
SAIRAALANMÄKI
mitoitustietoja



- 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		



SAIRAALANMÄEN VÄRIREFERENSSIT
luonnon maaväreistä



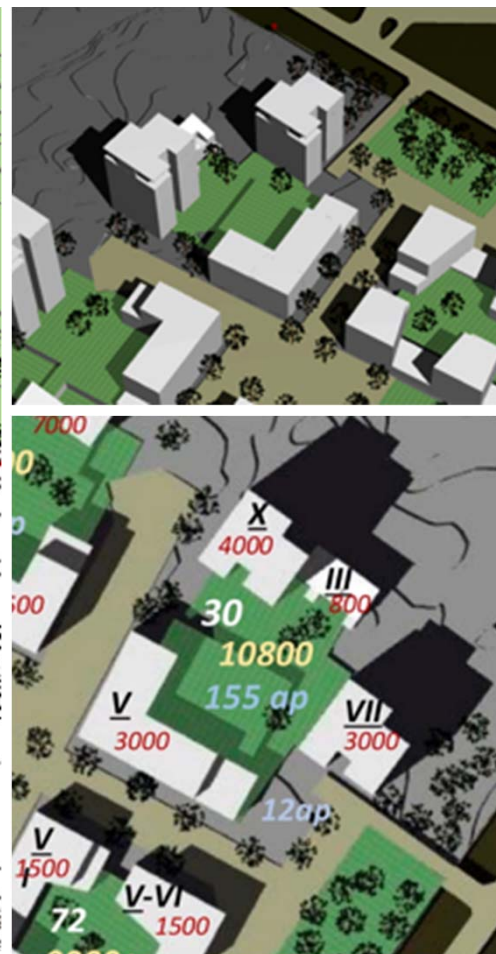
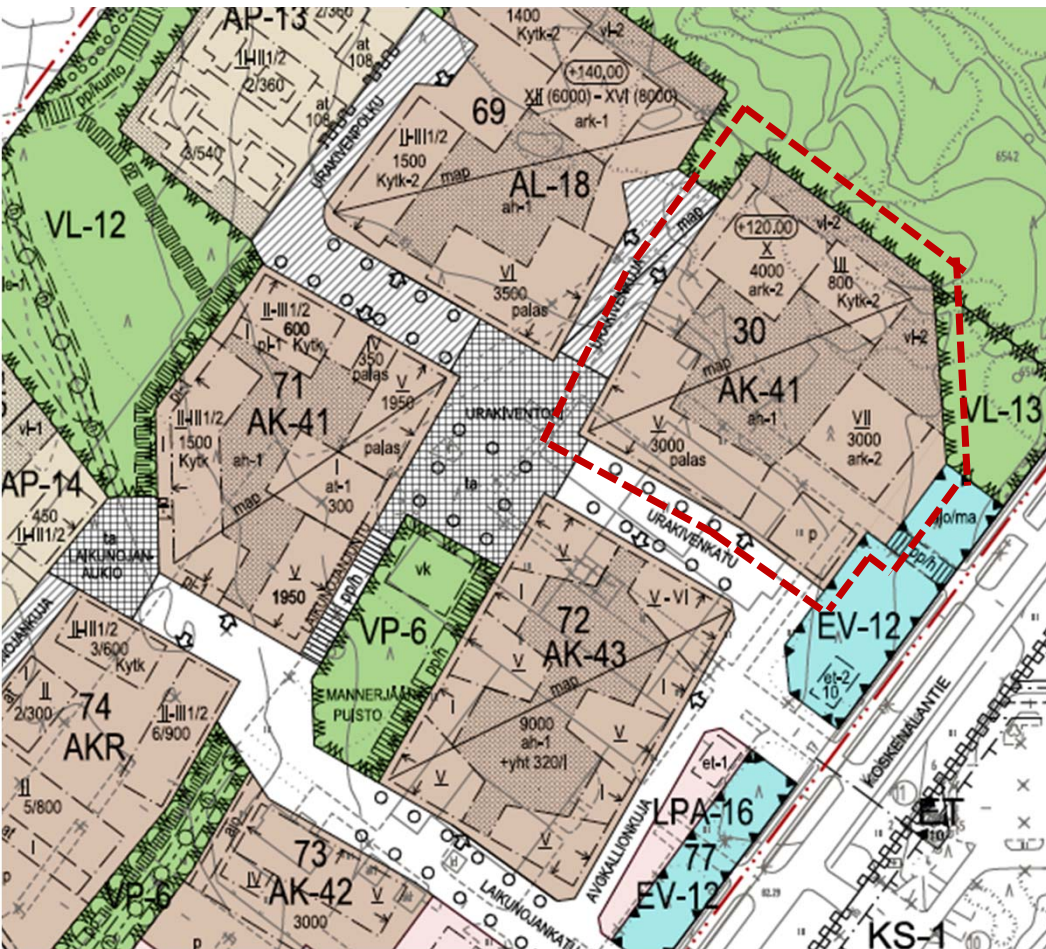
SAIRAALANMÄKI

9 eri tyyppistä kortteliä monimuotoiseen asumiseen: korkeasta kerrostaloasumisesta, palveluasumiseen, kaupunkientaloihin ja omakotitaloihin



ASEMAKAAVAEHDOTUS





KORTTELI 30



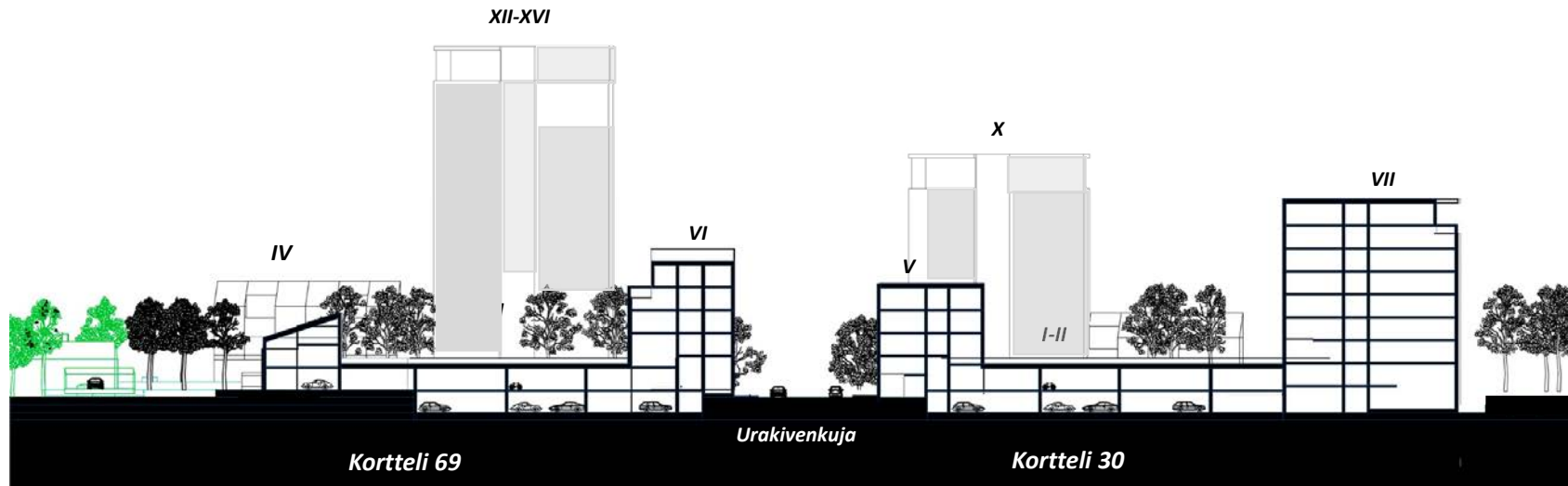
AK-41

Tehokas kerrostalokortteli, jossa on korkeaa rakentamista, palveluasumista mahdollisesti Kaupunkipientaloja, liike- ja palvelutiloja

Kaavamerkinnot ja -määräykset

AK-41

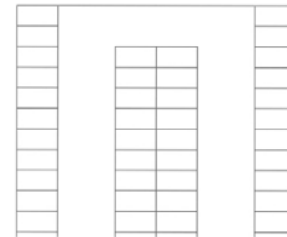
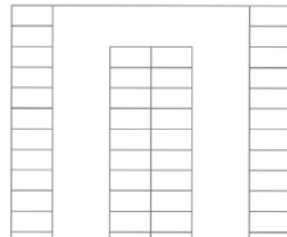
Asuinkerrostalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa saa liiketiloja toteuttaa 5% annettu rakennusolkeus ylittäen, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinkerrostalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivrakentelsia. Ne muodostavat korttelin 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 kanslihat on toteutettava korkeatasoisesti ja viihtyisiksi. Korttelin liittymisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa. Tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luonteva.



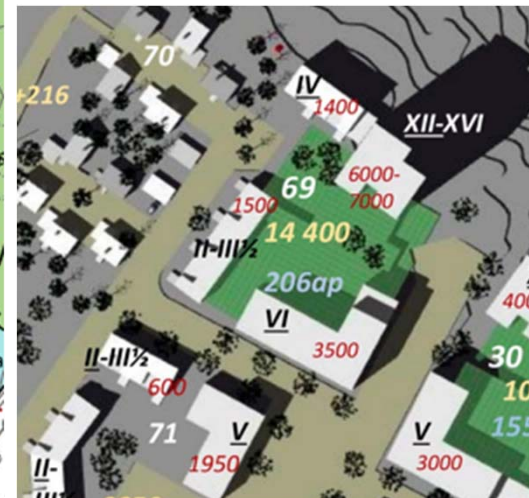
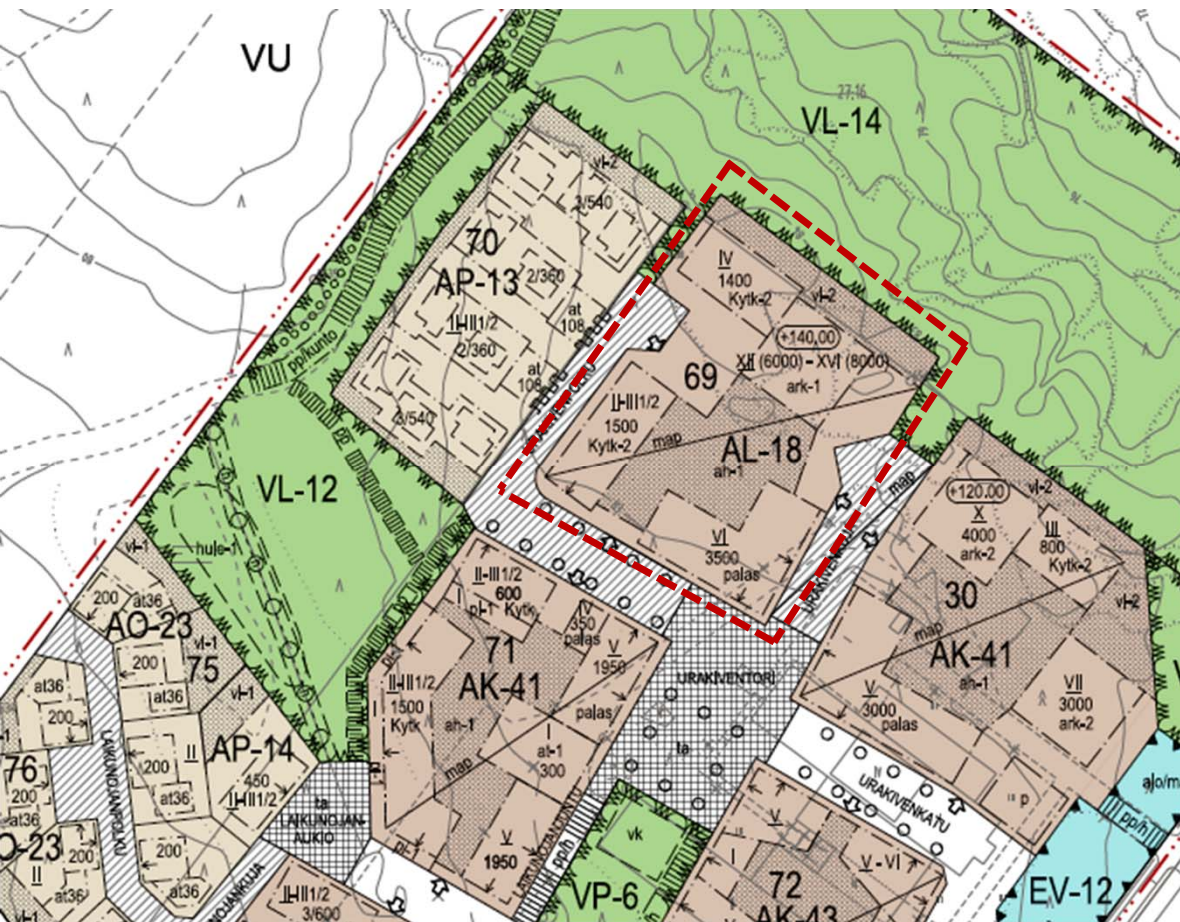
Leikkaus kortteleista 69 ja 30

Koskenalantie

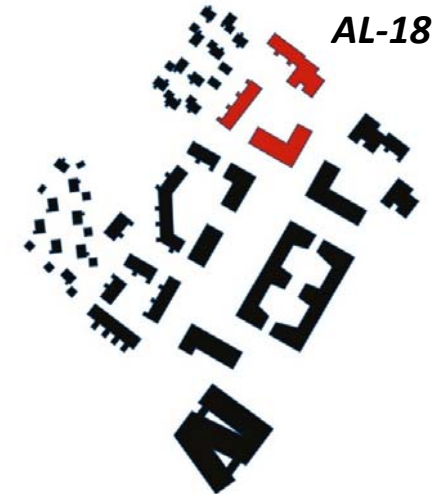
- Korttelin pysäköinti
- Ajo pysäköintiloihin maan alle tai kansitasoille
- Parvekkeet rakennettava rakennuksen kulmissa pääosin sisään vedettyinä ja lasitettuina



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



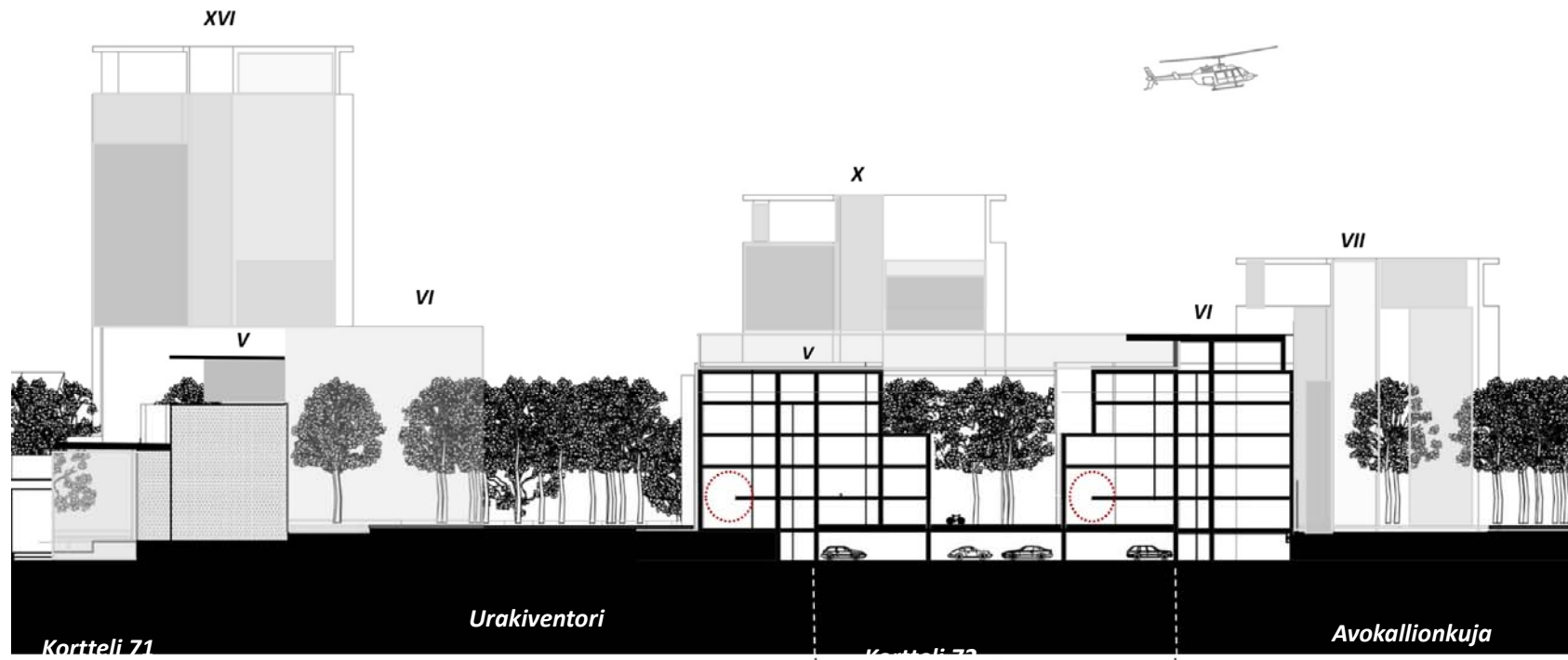
KORTTELI 69



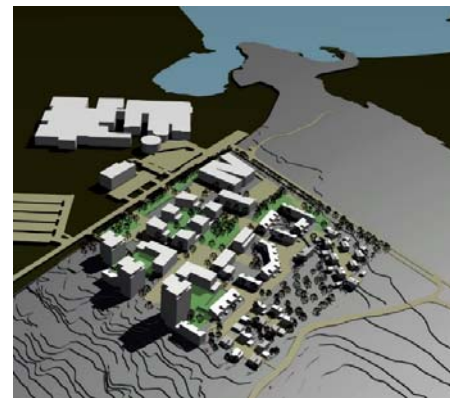
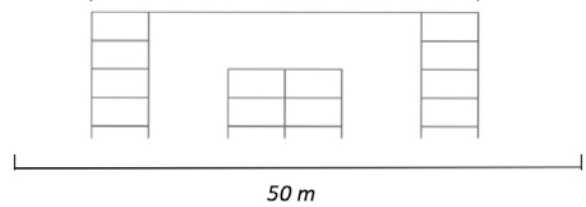
AL-18

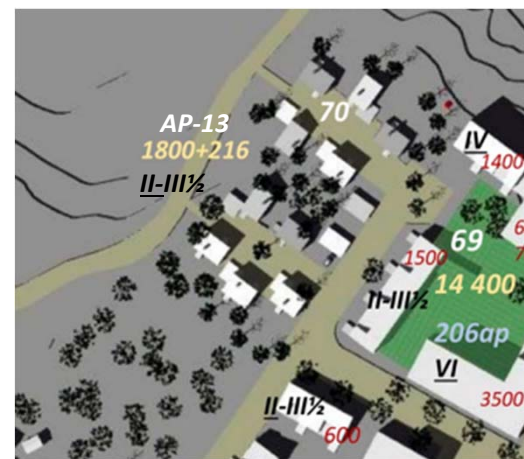
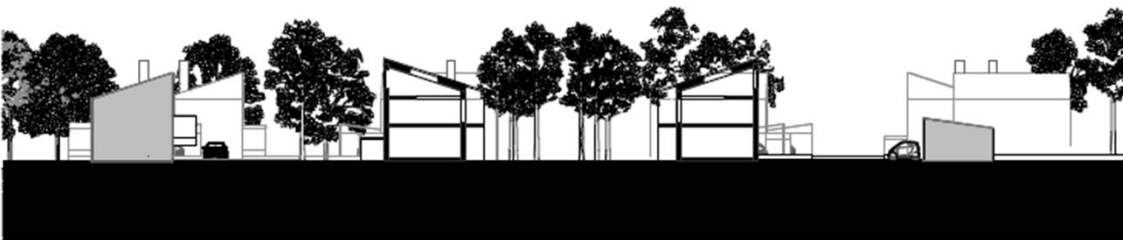
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttialue, jonne saa sijoittaa myös majoitustiloja. Rakennuksiin voi yhdistää eri toimintoja (hybridirakennus). Korttelissa annetusta rakennusolkeudesta saa 30% käyttää liikekäyttöä. Rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä palkalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen velstoksellinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinrakennusten ensimmäiset kerrokset tulee olla kivrakentaisia. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempana. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Autopalkat tulee sijoittaa korttelin 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.

- tehokas kerrostalokortteli
- korkeaa rakentamista
- kaupunkipientaloja
- palveluasumista
- majoitustiloja/lyhytaikaista asumista esim. potilashotelli
- liike- ja palvelutiloja



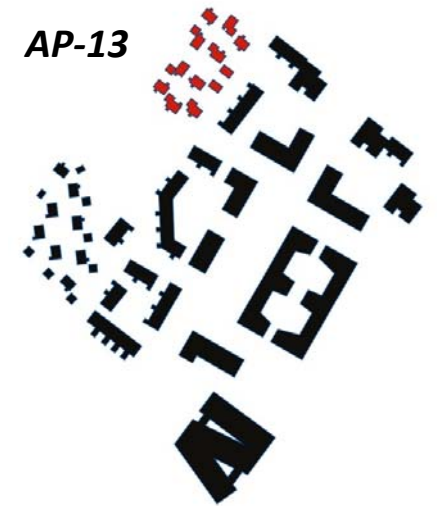
LEIKKAUS korttelista 72





KORTTELI 70

AP-13



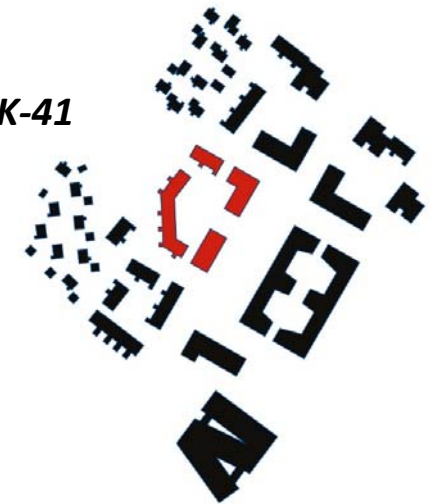
AP-13

Asuinpientalojen korttelialue ryhmäpientaloja varten. Erillisten pientalorakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä palkalla muodostaa yhtenäinen, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus rakennusten massoittelem, värityksen, julkisivujen ja kattomuotojen suhteen, Asuinrakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaaleansävyisiä. Rakennusten katot tulee olla tummanharmaita konesaumattuja peltikattoja ja kattomuoto kalkissa joko pulpetti- tai harjakatto. Asuinrakennukset voidaan kytkeä toisiinsa kevyesti pergoloin ja terassein. Länsipuolen virkistysreitlin, nk. klipavltosen, puolella rakennusten tulee altojen, pergoloiden sekä terassien ja viherhuoneiden avulla muodostaa korkeudeltaan ja sijainniltaan polveileva luonteva rajaus virkistysmetsää vasten molemminpuolisia häiriöitä estäen.



KORTTELI 71

AK-41

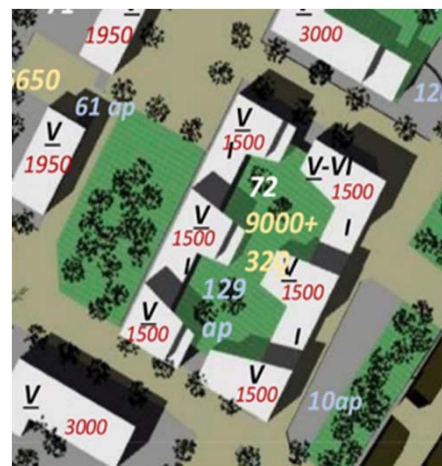
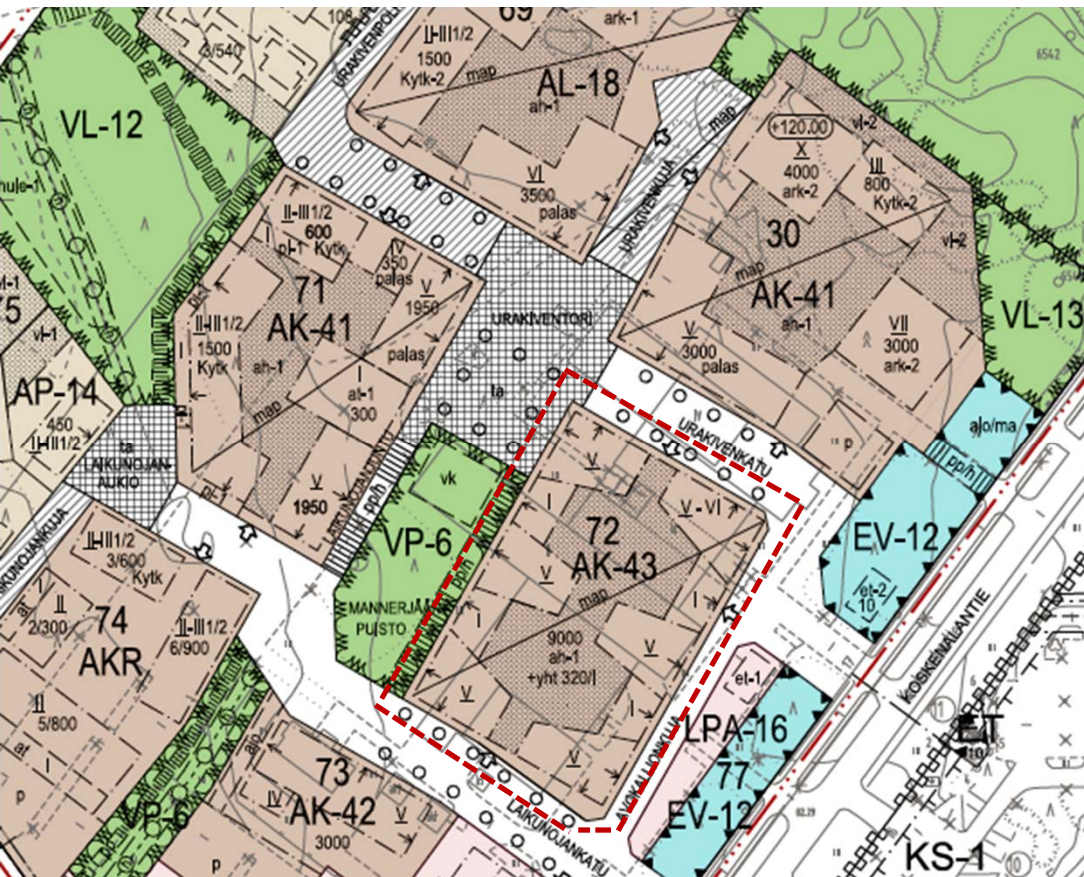


Kerrostalojen ja kaupunkipientalojen kortteli, jossa voi olla myös palveluasumista

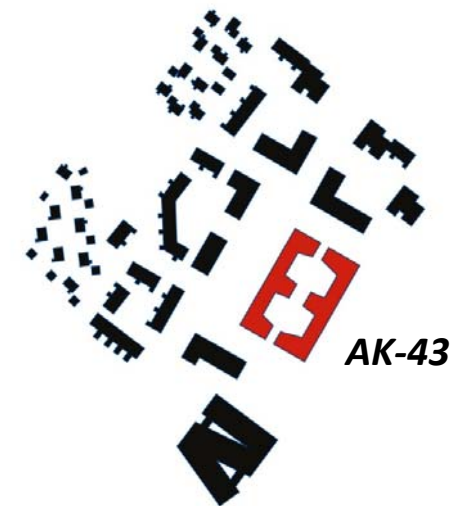
AK-41

Asuin- ja kaupunkipientalojen korttelialue, jossa saa III-kerroksia toteuttaa 5% annettu rakennusolkeus ylittäen, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvalle näkyvällä paikalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuin- ja kaupunkipientalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivi- ja betonielementtejä. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempina. Autoparkit tulee sijoittaa korttelin maan alle, pilhasien alle, rakennusten yhteyteen sekä erikseen kaavassa määrätty osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Pysäköinnin järjestelyt ja kansipihat on toteutettava korkeatasoisesti ja viihtyisiksi. Korttelin ilmeisessä ympäristöönsä luonnollisen maanpinnan korkeusasemalla ei saa oleellisesti muuttaa. Korttelin ilmeinen ympäristöönsä tulee olla luonteva.

Seinäjoki



KORTTELI 72



AK-43

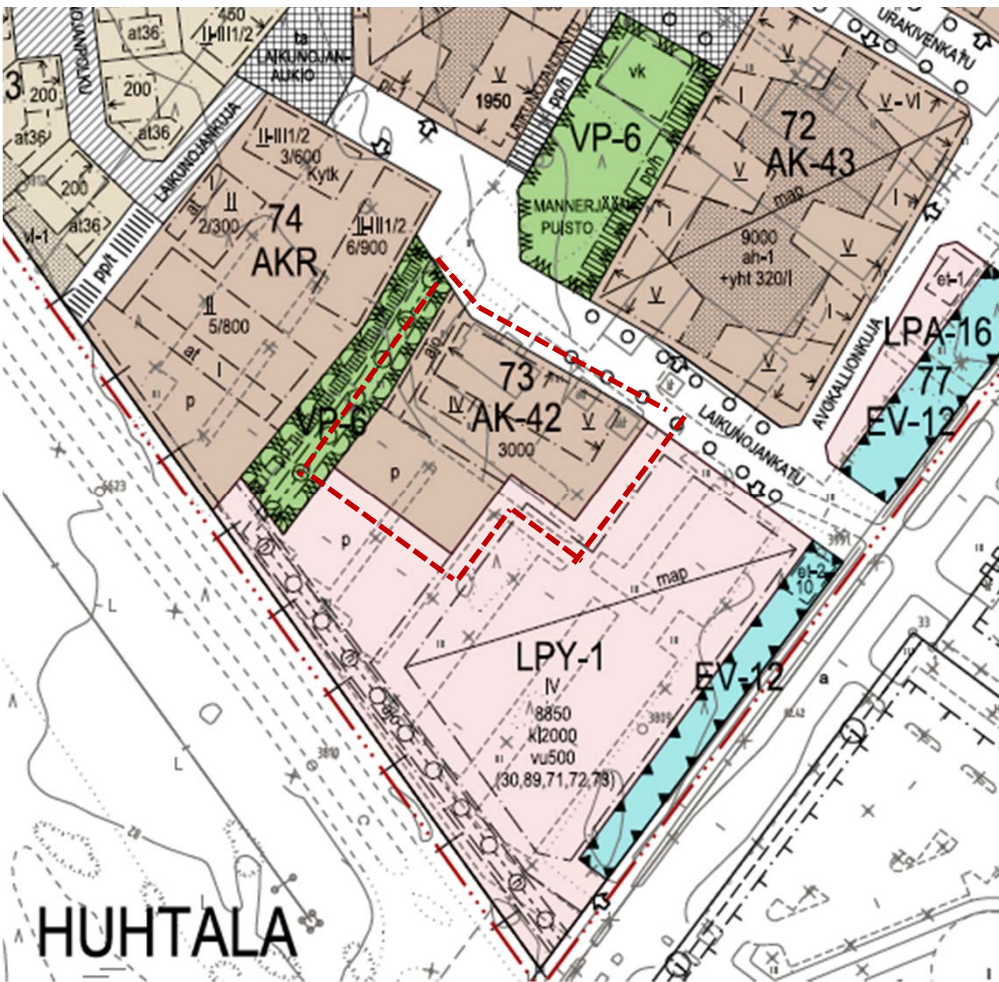
AK-43

Yhtenäinen kaupunkivilloista koostuva kerrostalokortteli

Asuinkeuhkalojen, rivitalojen, kaupunkitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialue, jossa saa ilkeittoja toteuttaa 5% annettu rakennusoikeus ylittään, kun ne sijoitetaan katujen tai torin varrelle. Rakennusten tulee kaupunkikuvalle näkyvällä palkalla muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Asuinkeuhkalojen ensimmäiset kerrokset tulee olla kivrakentaisia. Ne muodostavat korttelin kaupunkimaisen jalustaosan, joka on toteutettava tummempana. Asuntojen tulee avautua alnakn kahteen ilmansuuntaan, Autopalkat tulee sijoittaa korttelin 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 korkeusasema ei saa oleellisesti muuttua. Tontin liittymisen ympäristöönsä tulee olla luonteva. Koko korttelin asukkaiden käyttöön tarkoitettavat yhteistilat alimmassa maanpäällisessä kerroksessa ja erillisen saunasaston yläpuolella kuudenteen kerrokseen aputiloineen, keittiöineen ja terasseineen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittään edellyttäen että yhteistilat koko on vähintään 150m² ja saunasasto 80m². Yhteistilat, talopesulat ja saunasastot voidaan rakentaa talojen ja tonttien yhteisinä.



Seinäjoki



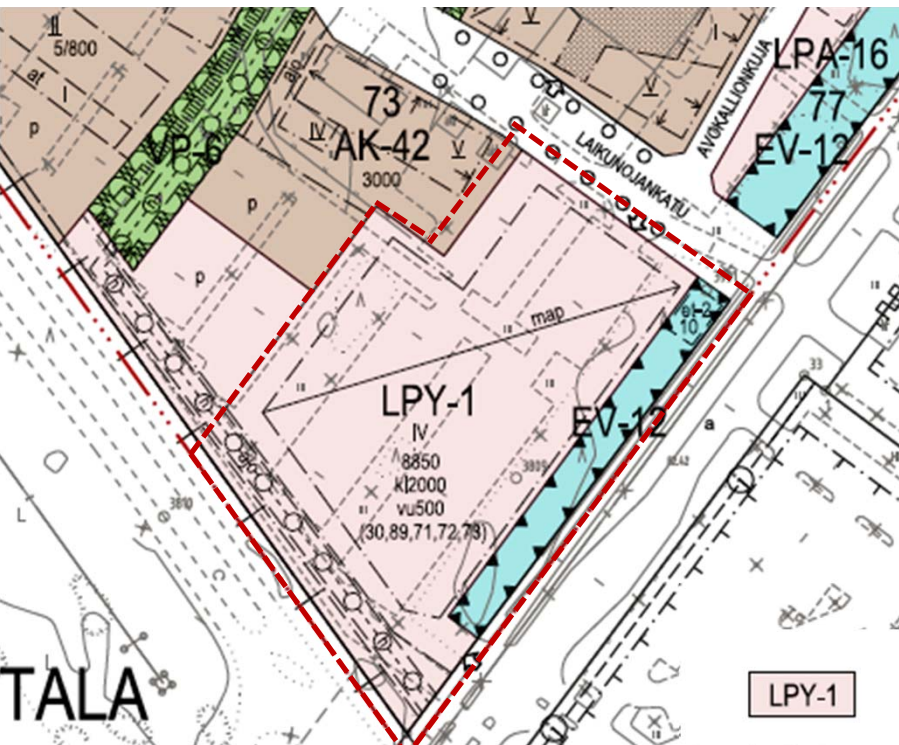
**KORTTELI 73
AK-42 asuminen**



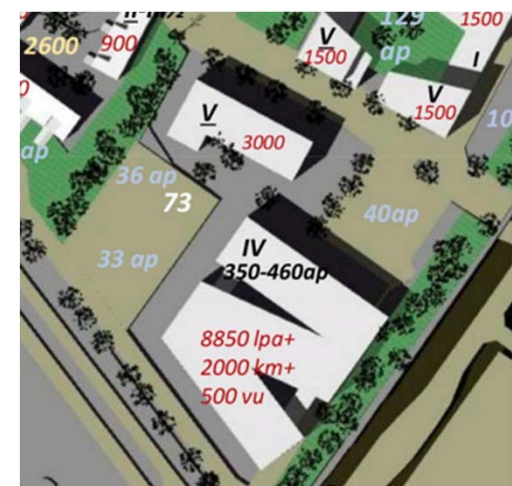
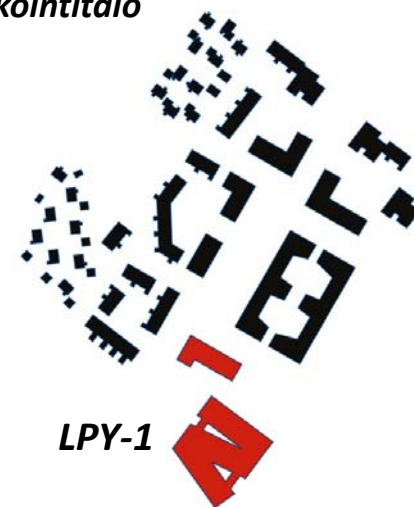
*Mahdollisesti
kohtuuhintaista vuokra-
asumista ja palvelutiloja,
maantasopysäköintiä*

AK-42

Asuin kerrostalojen korttialue. Autopalkat tulee sijoittaa tontin pysäköintialueelle ja rakennusten yhteyteen sekä tarvittava osa korttelin 73 LPY-1 alueelle. Rakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaalean sävyisiä. Rakennuksen ulkoparvekkeet on lasittava ja ne on rakennettava niin, ettei liikennemelun enimmäisäänitaso niillä ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.



KORTTELI 73 LPY-1 pysäköintitalo



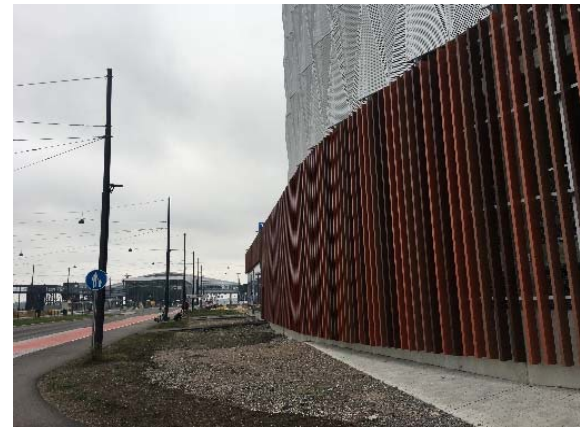
Korkeatasoinen julkinen rakennus, jossa pysäköintitaloon on yhdistetty päivittäistavarakauppa, liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä julkinen viherkattoterassi

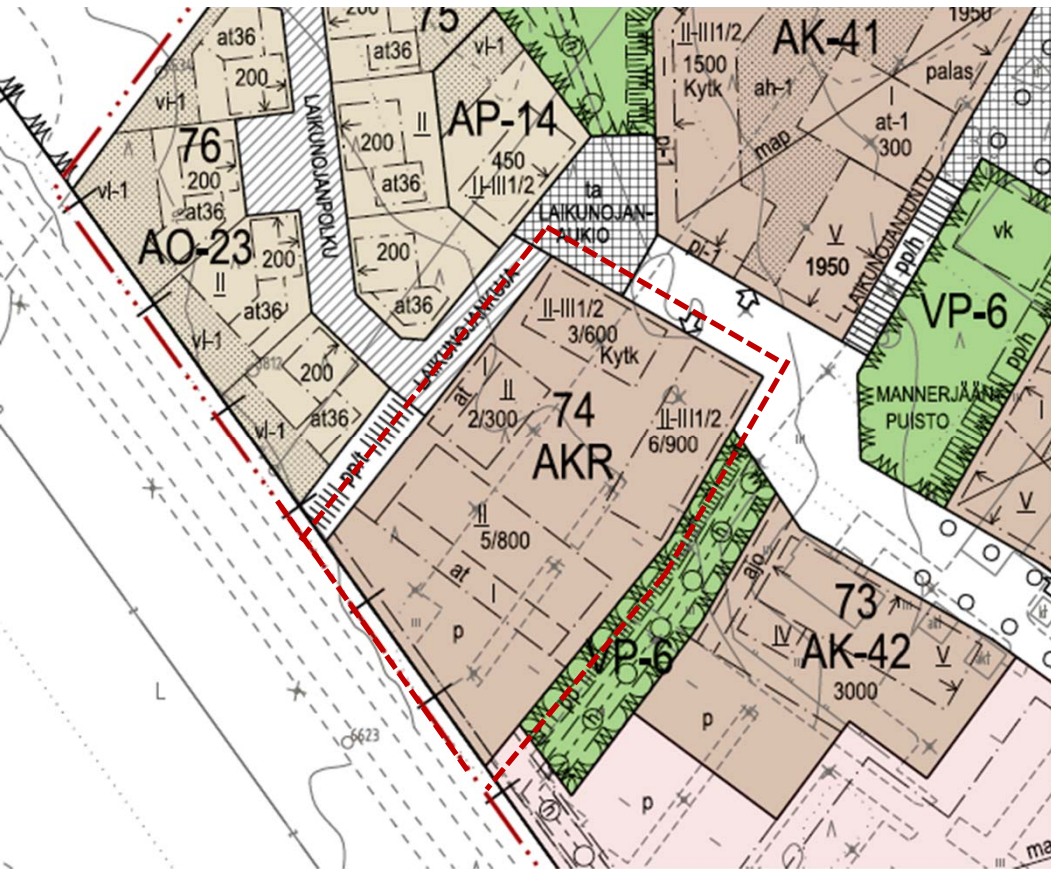
Autopalkolle varattu kortteli-alue, jolle saa rakentaa julkisen pysäköintitalon. Korttelista 30, 69, 71, 72 ja 73 tulee osittain velvoitepalkkoja korttelin 73 pysäköintitaloon/ pysäköintialueelle vähintään pysäköintinormista kaavan osittama määrä. Ylesten pysäköintipalkkojen ja eri korttelialueiden pysäköintipalkkojen lisäksi alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja kuten päivittäistavarakaupan sekä liikuntaan liittyviä harrastetiloja. Alue on rakennettava korkeatasoisesti. Hybridirakennuksen ensimmäisen kerroksen toteutuessa pääosin liiketiloina, ensimmäinen kerros tulee tehdä muuta kerroksia korkeampana ja avautua Koskenalantielle. Pysäköintitalon julkisivujen tulee olla osittain avonaisia siten, että kussakin kerroksessa seinistä on vähintään 30 % ulkolle avointa ja aukkojen pinta-ala on vähintään 10 % lattiala-ala. Julkisivussa tulee suosia altoja materiaaleja, jotka kääntyvät arvokkaasti. Julkisivujen korkeatasoisella suunnittelulla ja aukotuksella ison rakennuksen mittakaava sopeutuu asuinkortteleihin. Julkisivujen on annettava umpeenvalkutu, joka tulee toteuttaa yhtenäisenä läpäisevänä julkisivupintana, minkä mahdollistaa umpeenvalkutu- tai betonijulkisivu aukotuksineen tai harvatilimittaus sekä erilaiset materiaalit, kuten reiätetyt tai kuvioidut metallilevyt, -verkot ja -punokset sekä keraamiset saumat tai puurimoitus. Pysäköintitalon kattotason saa rakentaa yleiseen virkistys- ja liikuntakäyttöön sekä mahdollisesti asukkaiden hyötyputarhaksi. Jos kattotaso rakentuu yleiseen käyttöön, niin sinne on järjestettävä kulkuyhteydet niin, että niiden julkisen käyttö on mahdollista. Kattotasolle saa rakentaa virkistystoimintaan liittyviä tiloja ja rakennelmia kuten kahvila, sauna- ja terassitiloja sekä katoksia ja pienimuotoisia peikenttilä istutuksineen, nämä saa rakentaa annetun kerrosluku ja rakennusolosuhteiden ylittämättä. Kortteli-alueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Mikäli pysäköintitaloa ei heti toteuteta, olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään maantasopysäköintilä jäsentämässä.





PYSÄKÖINTITALOJA
 Helsingin Jätkäsaaresta ja
 Tampereen Ranta-Tampellasta





KORTTELI 74



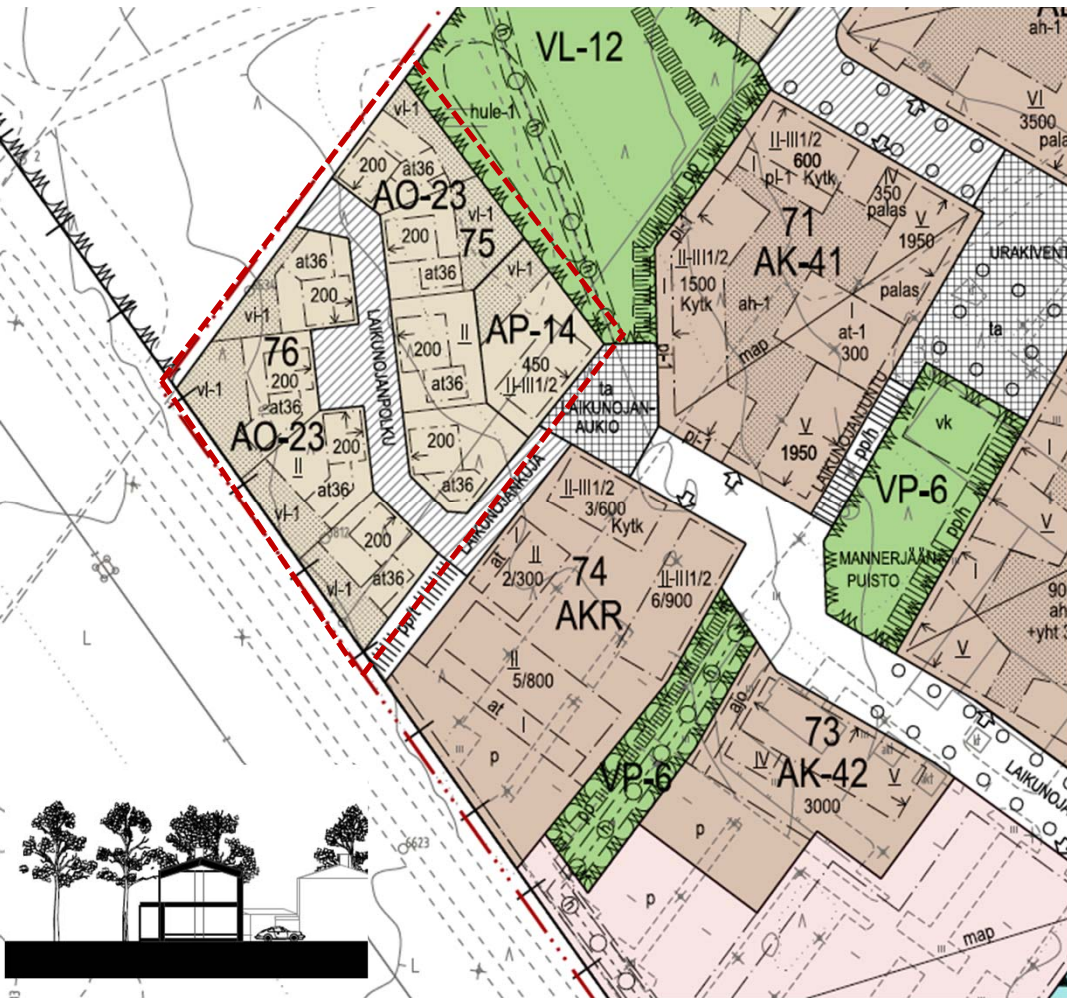
AKR

Asuinkerrostalojen, rivitalojen, kaupunkipientalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusten julkisivuvärytyksessä tulee käyttää murettuja maavärejä, tallettua valkosta tai harmaata. Julkisivuvärytys tulee rakennusmassolissa vaihdella asuntokohtaisesti. Rakennusten katot tulee olla tummanharmalta konesaumattuja peltikattoja ja kattomuotona pulpettikatto.

Seinäjäki

Kaupunkipientalojen ja rivitalojen kortteli





AO-23

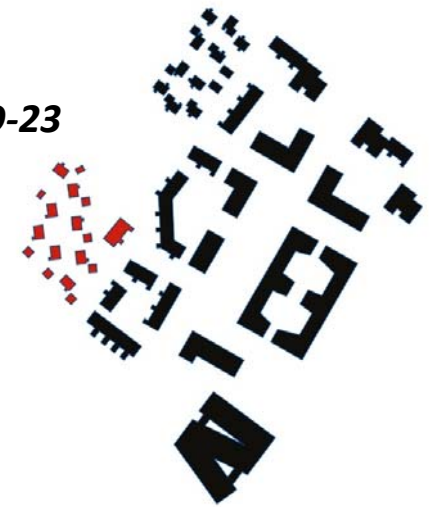
Erillisentalojen korttialue. Kaupunkikuvallisesti merkittävälle tontille tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kaksikerroksinen ja yksiasuntolinen pientalo. Asuinrakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin murettuja maavärejä siten, että vierekkäisten ja vastakkaisen rakennusten tulee olla erivärisiä. Katon tulee olla tumman harmaa konesaumattu peltikatto ja kattomuotona perinteinen harjakatto, jonka kattokaltevuus on likimain 1:3. Asuinrakennuksen päämassaa voidaan täydentää yksikerroksisilla tiloilla kuten kulstella, terassella, viherhuoneella, verannolla ja erkerellä, jotka saa pihan puolella tehdä rakennusalan estämättä. Auton säilytystilojen kattomuotona on kolva pulpetti- tai harjakatto.



*Omatoimisten
rakentajien
pientalokorttelit*

KORTTELIT 75 ja 76

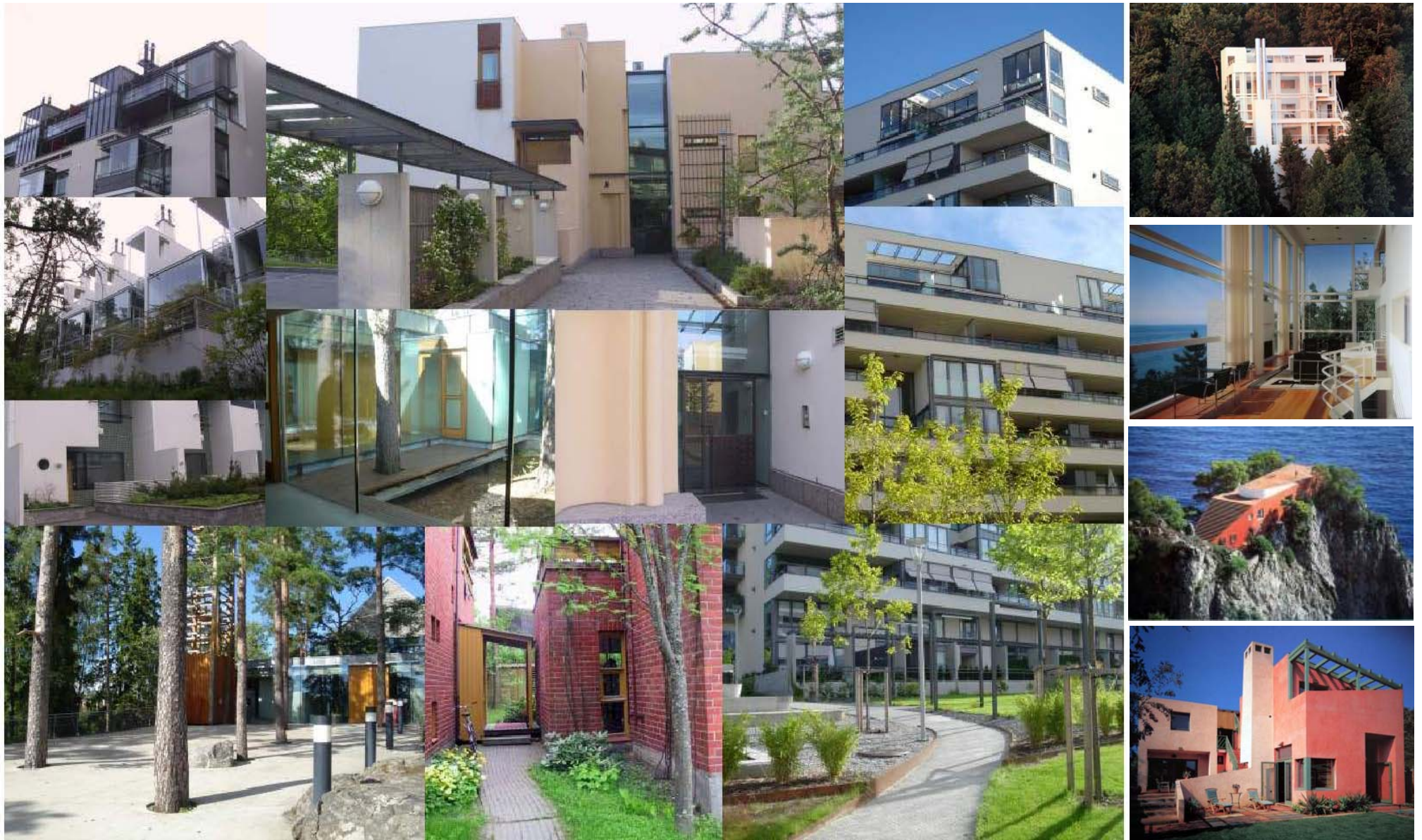
AO-23



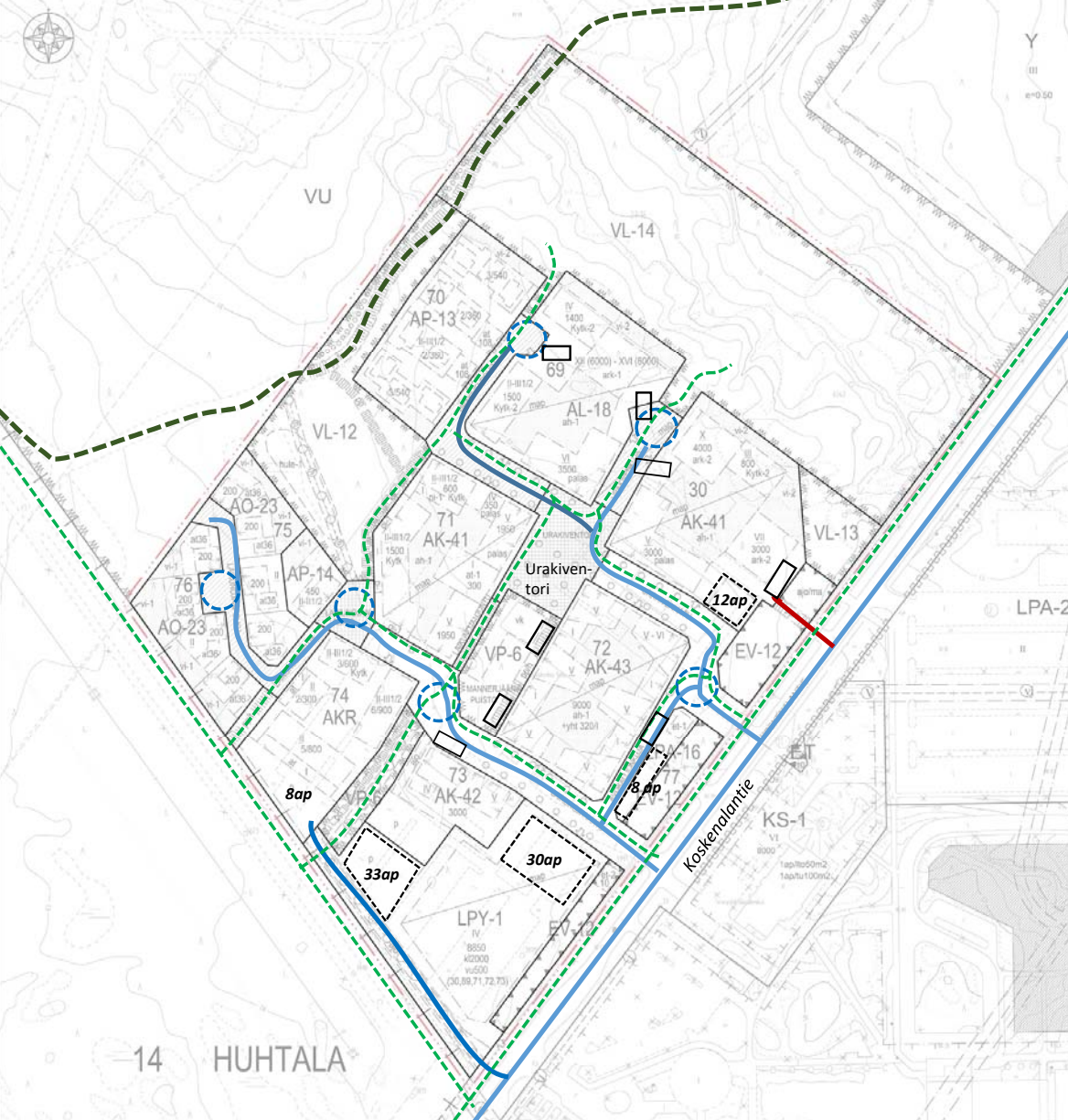
Seinäjäki









KUVAREFERENSSEJÄ

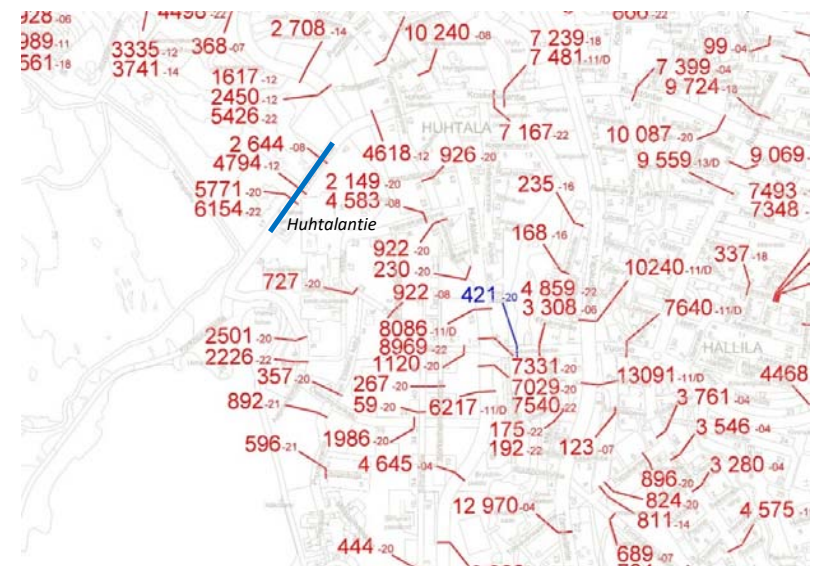


VISIOKUVIA MEILTÄ JA MAAILMALTA



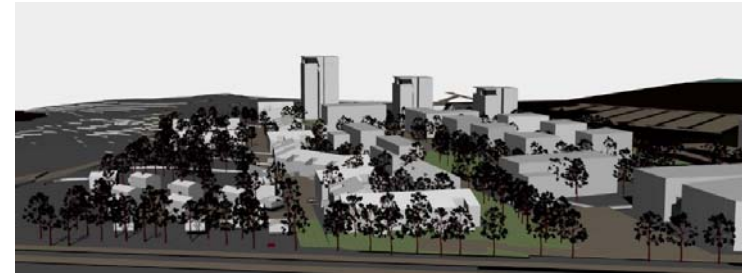
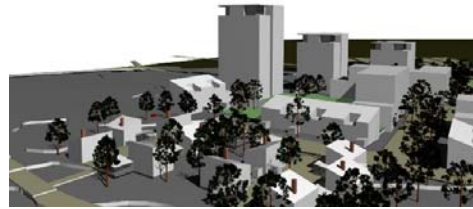
LIIKENNEKAAVIO

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



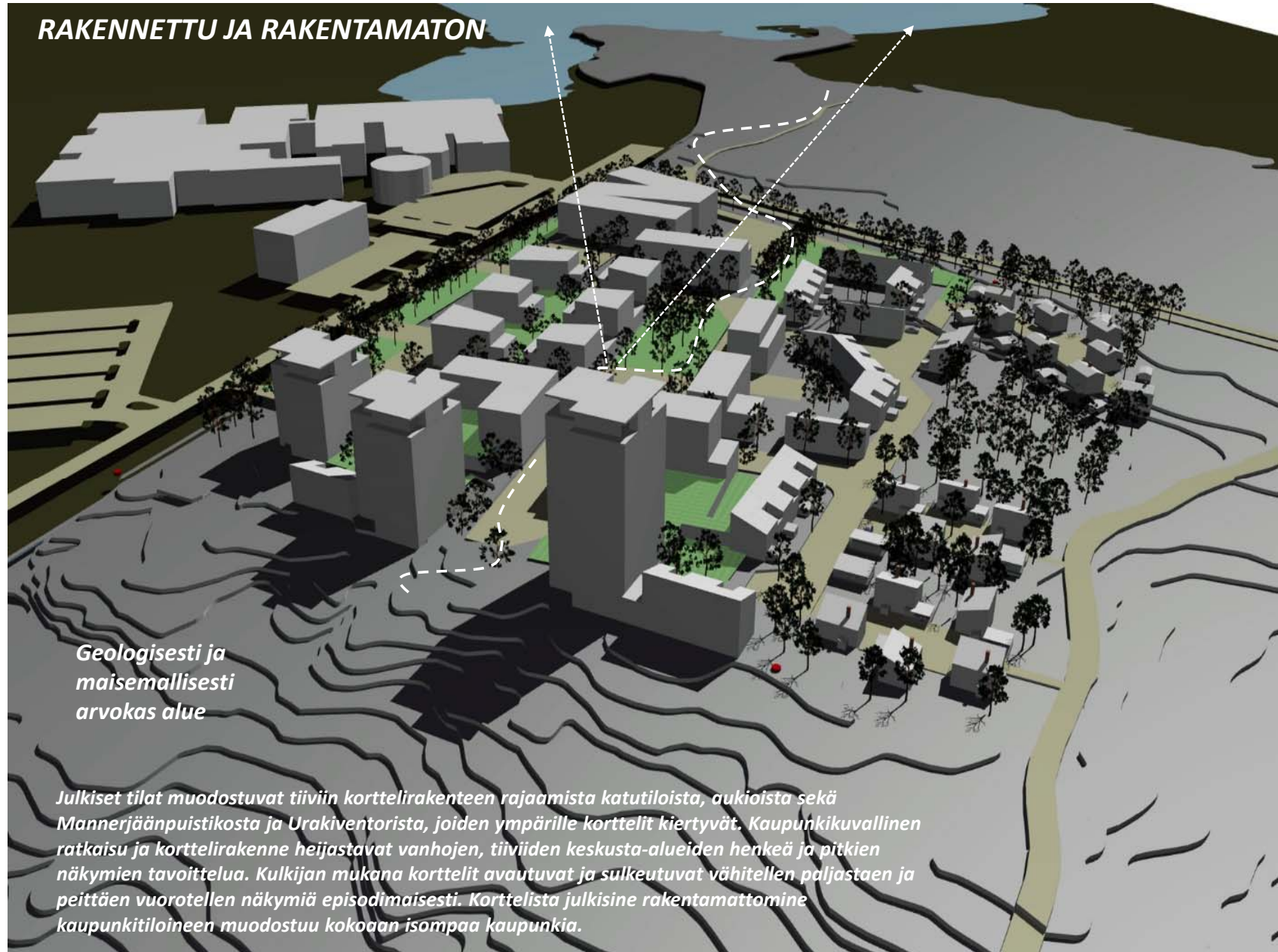
Ajoneuvojen vuorokausiliikennemäärät Huhtalassa

EHDOTUSVAIHEEN MALLIKUVIA





RAKENNETTU JA RAKENTAMATON



Geologisesti ja maisemallisesti arvokas alue

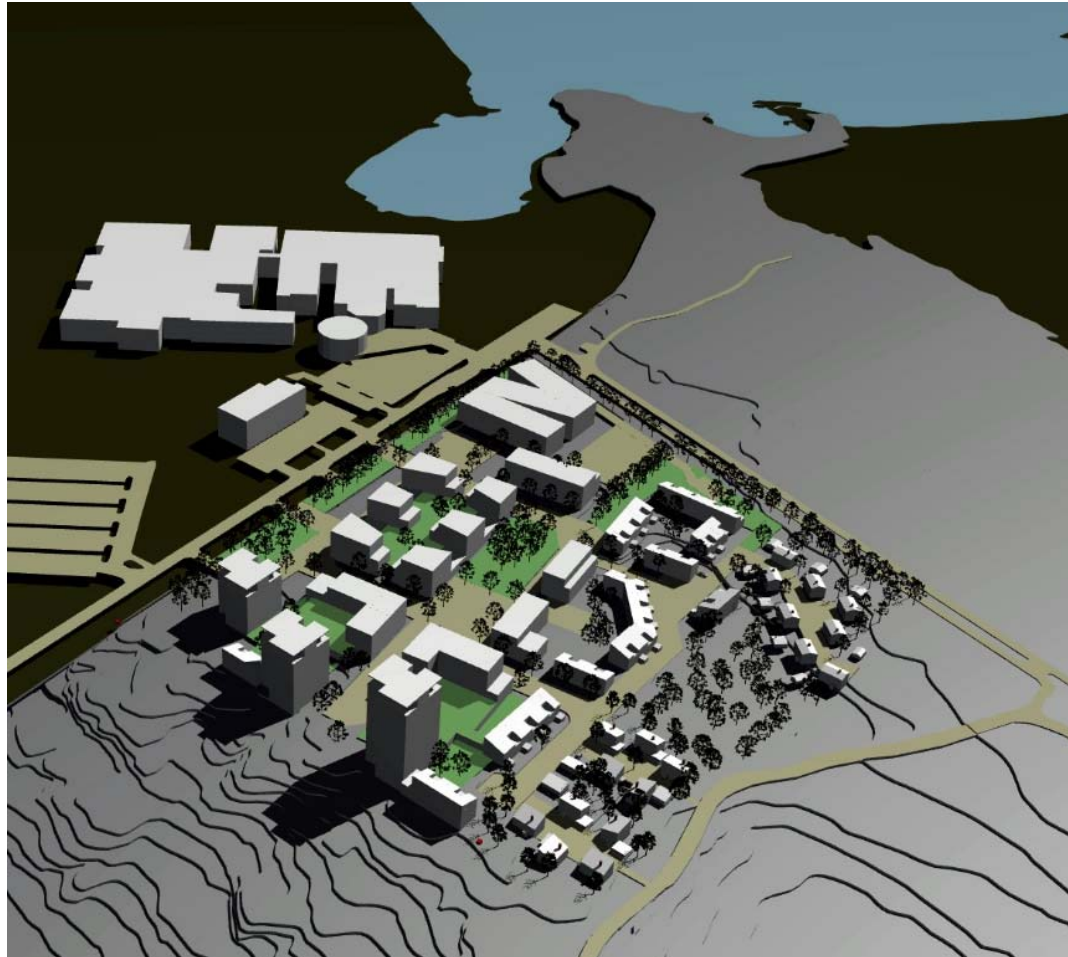
Julkiset tilat muodostuvat tiiviin korttelirakenteen rajaamista katutiloista, aukioista sekä Mannerjäänpuistikosta ja Urakiventorista, joiden ympärille korttelit kiertyvät. Kaupunkikuvallinen ratkaisu ja korttelirakenne heijastavat vanhojen, tiiviiden keskusta-alueiden henkeä ja pitkien näkymien tavoittelua.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



Suunnittelualueelle muodostuu kaupunkimainen reitti osaksi virkistysalueen kulkuyhteyksiä

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN 14049 VIITESUUNNITELMAT

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



*Viitesuunnitelmat 31.1.2023
(tark. 8.5.2023)*

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

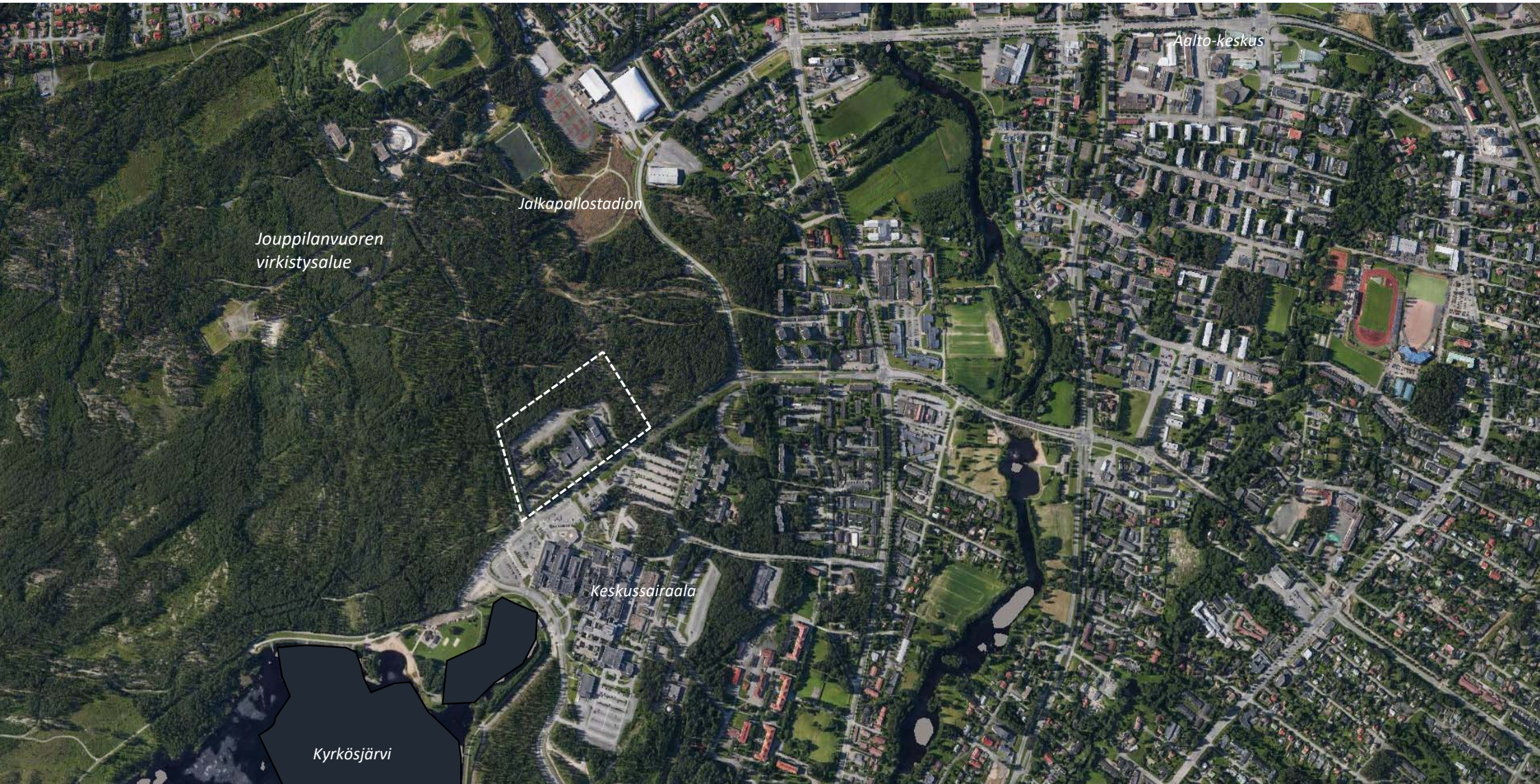
SAIRAA NMÄELLE JOUPPILANVUOREN VIRKISTYSALUEEN JA KYRKÖSJÄRVEN TUNTUMAAN UUSI URBAANI ASUINALUE ”URAKIVENKALLIO”



- **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

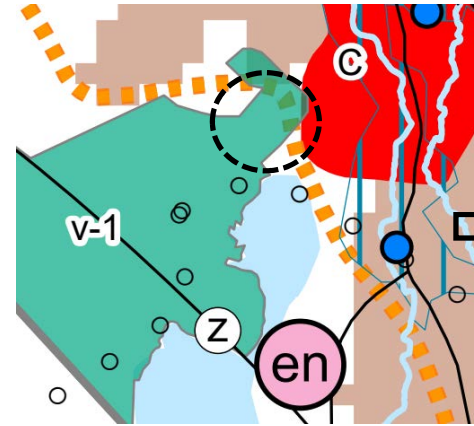
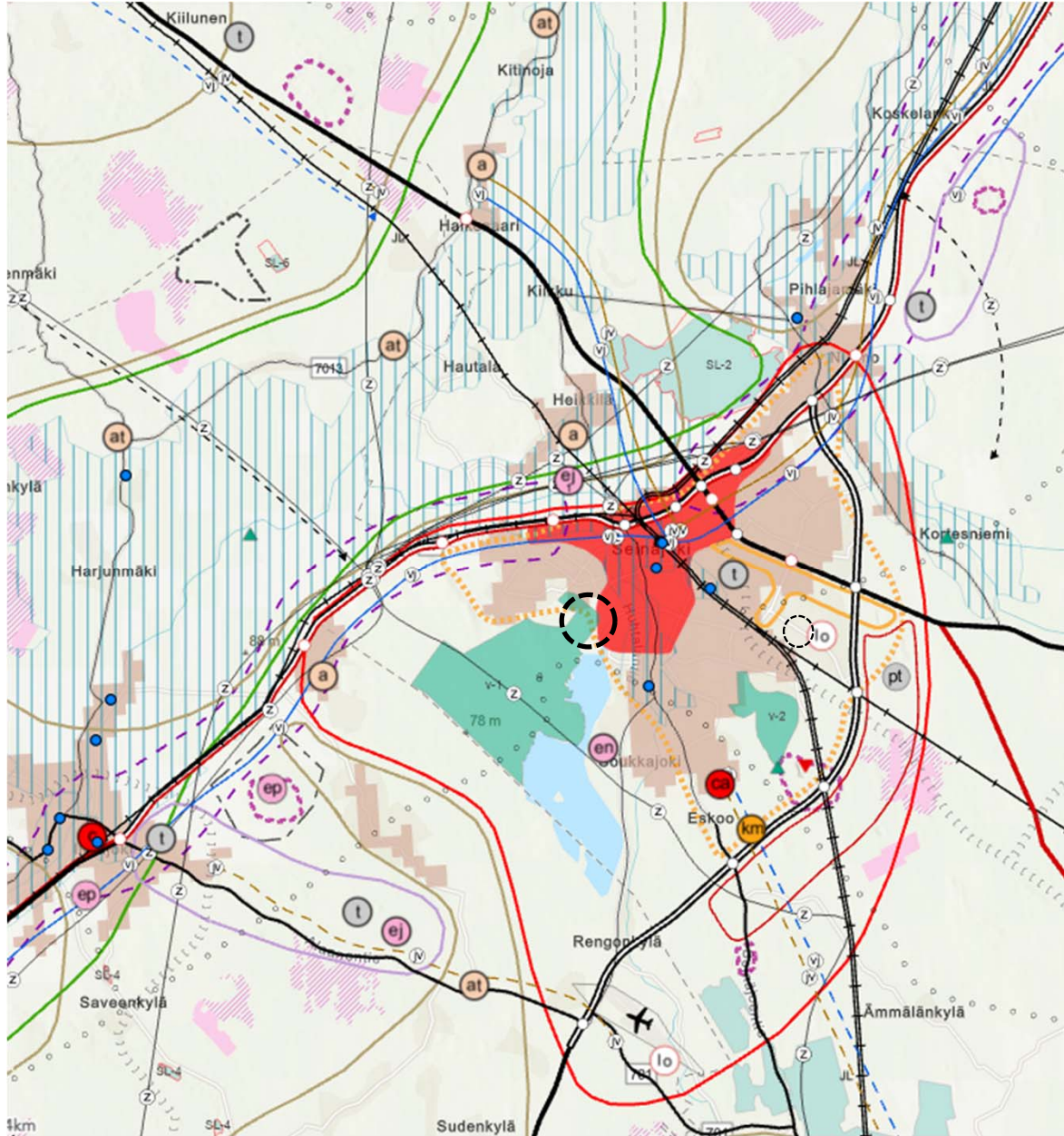


SAIRAALANMÄEN SIJAINTI KAUPUNKIMAISEN RAKENTEEN JATKON LUONNOLLISILLA VYÖHYKKEELLÄ

- 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



Keskustatoimintojen alue, (C)

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

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

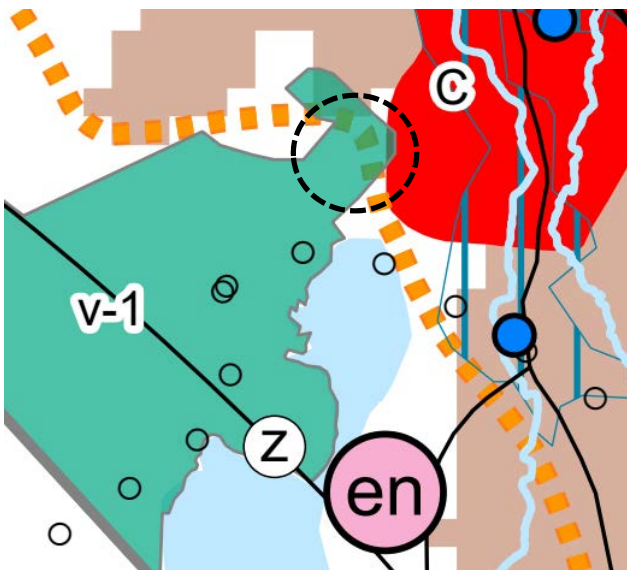
Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajauseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkakeskuksista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesta ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimäntöt.

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 solmupaikana. 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 tiiville 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 kehittämiseksi 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 matkakehityksistä, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattuina 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.

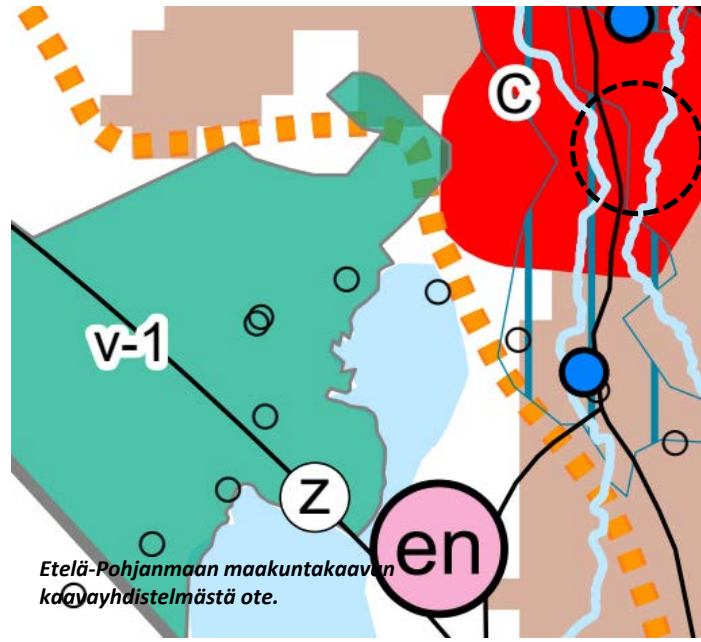
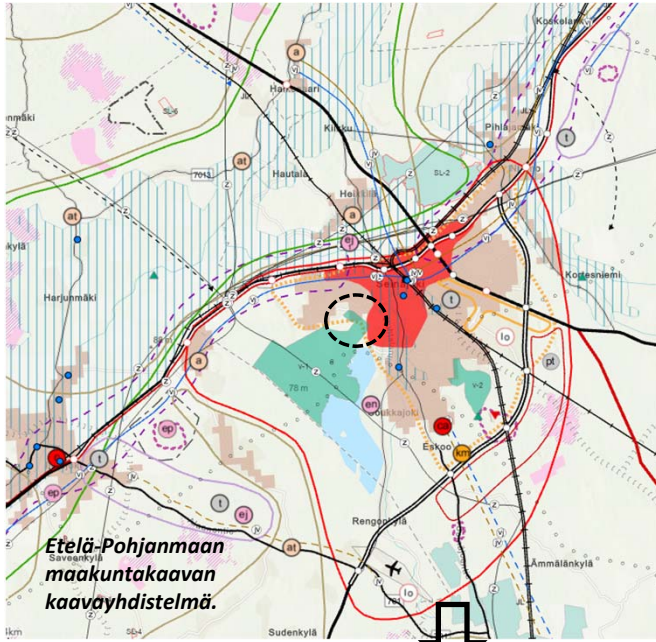
Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

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.

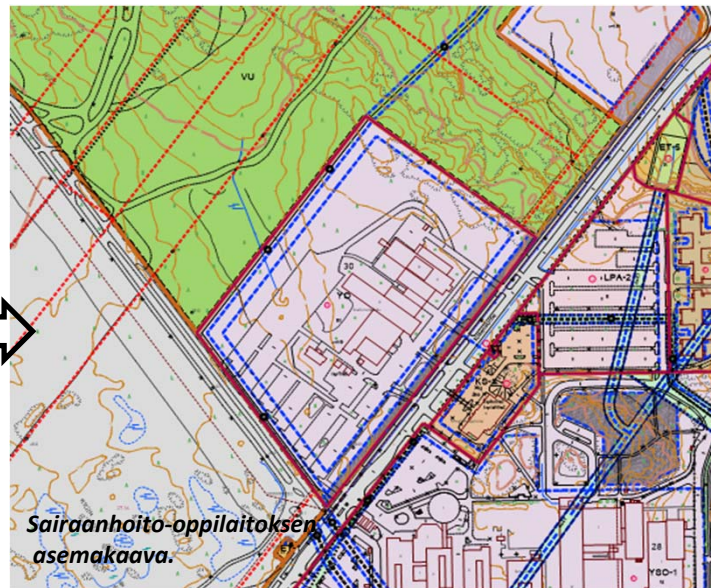
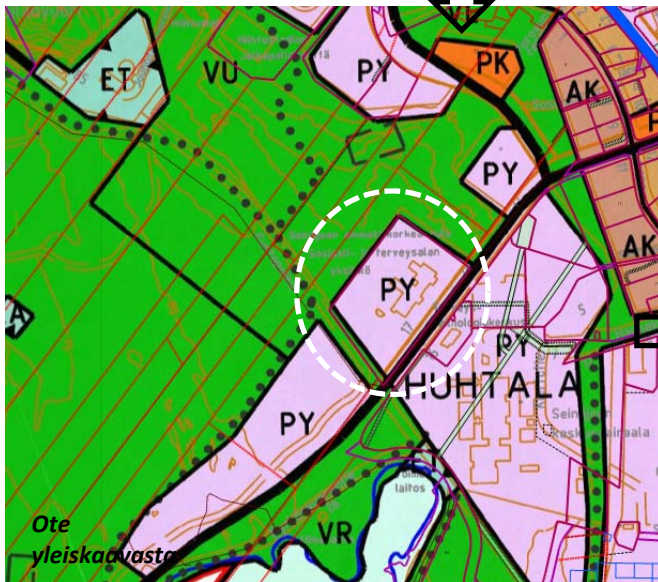
Alueella ei ole voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

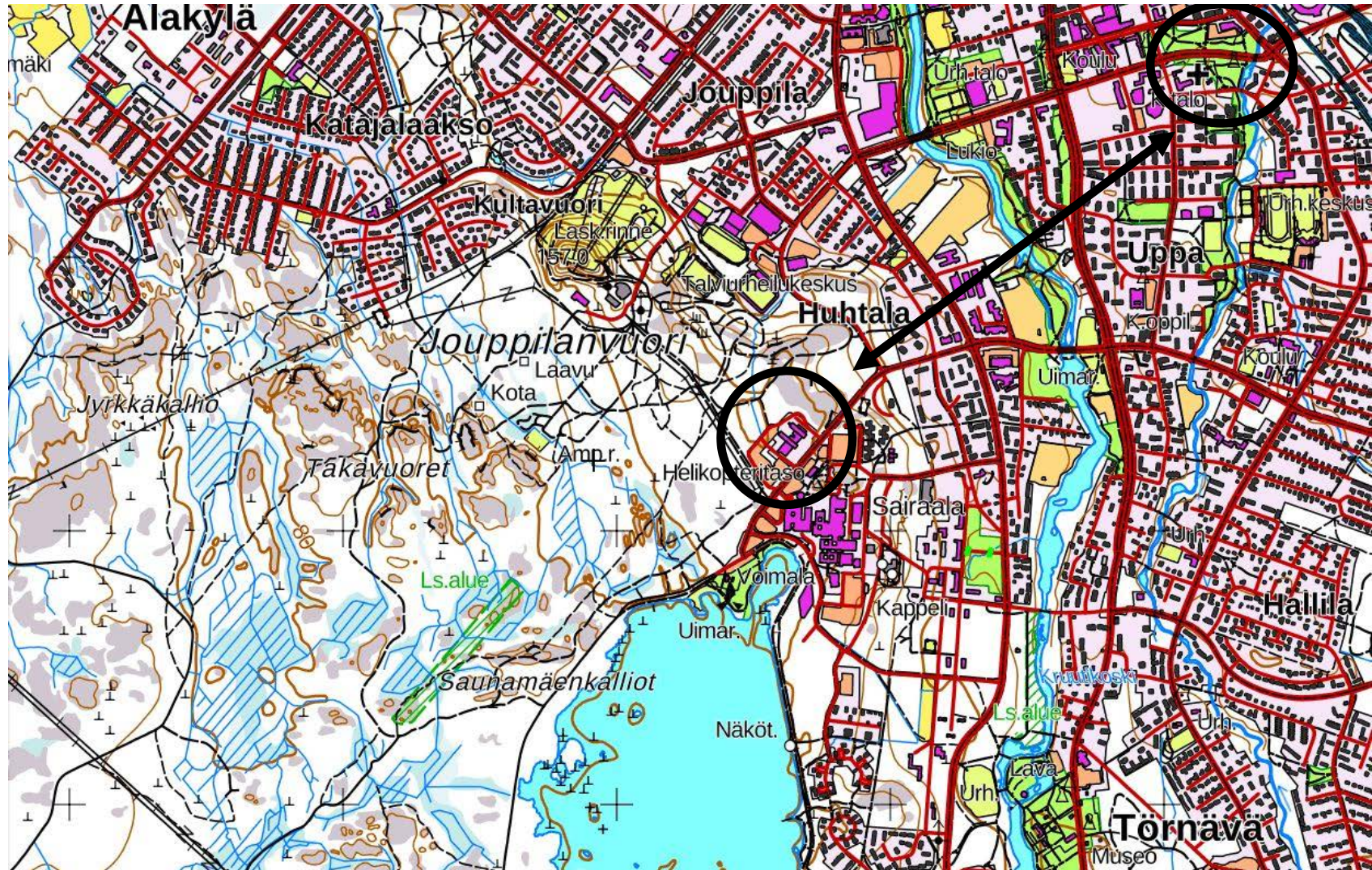


SAIRAALANMÄKI

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.



KOHTI KESTÄVÄÄ LIKKUMISTA

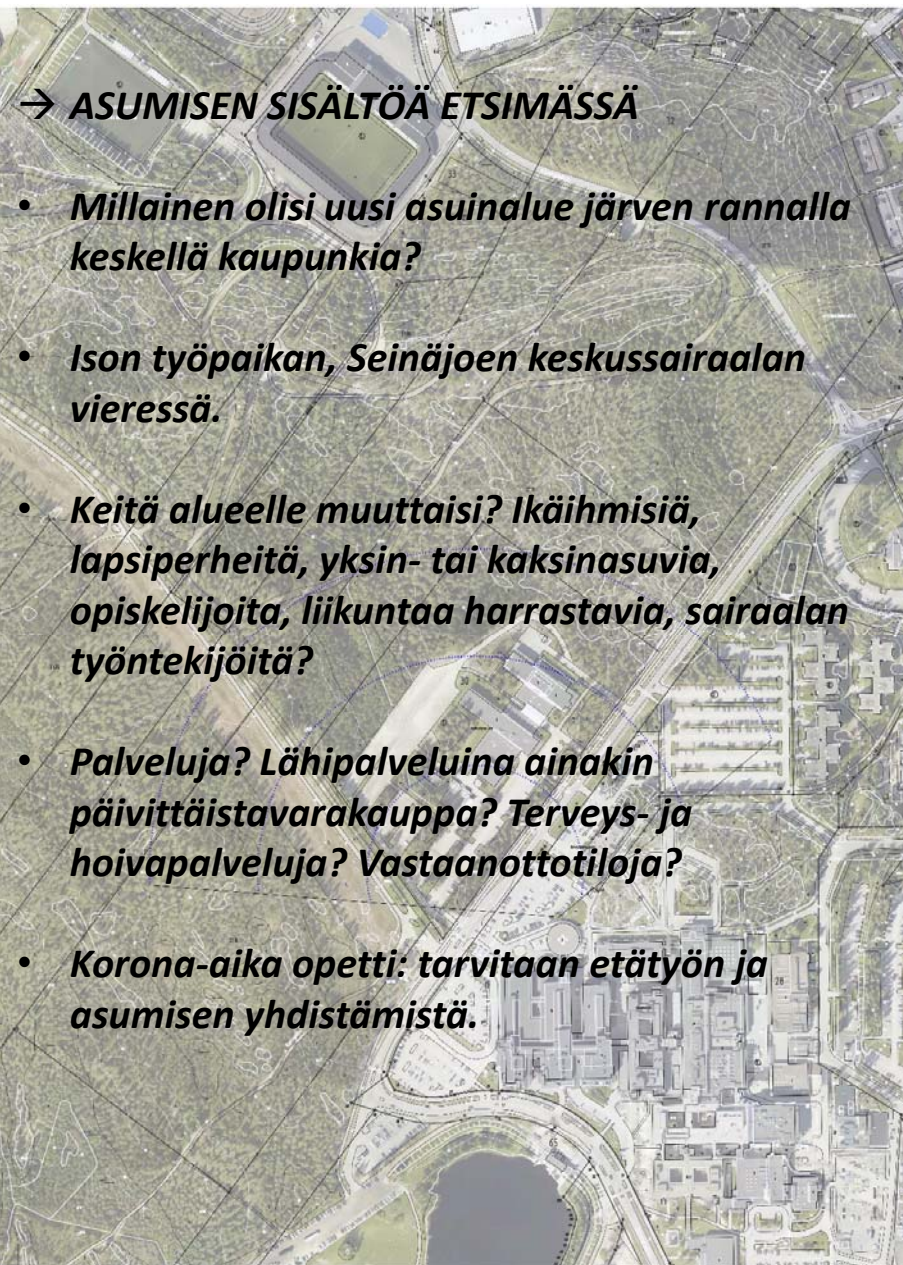
- *Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on olemassa toimivat kunnallistekniset verkostot, joihin alue on liitettävissä.*
- *Ilmastokestävyyden lisäämisen keinoja KILVA-työkalun mukaan kaavan **ilmastokestävyyttä vähentävät olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämättömyys ja uuden rakennuskannan toteuttamisessa resurssiviisautta ja uusiutuvan energian tuotantopotentiaalia edistävien määräysten puute sekä runsas pysäköintipaikkojen määrä, joka lisää autoriippuvuutta.***
- *Isoimpina tunnistettavina kehittämisalueina ilmastokestävyydessä on liikkumisen tarpeen vähentäminen ja kulkumuotojakauman painottuminen kestävämmäksi julkista liikennettä kehittämällä ja kevyenliikenteen edellytyksiä lisäämällä.*
- *Alueellista ekotehokkuutta voidaan **parantaa huomattavasti pohtimalla vielä toteutusvaiheessa autopysäköinnin todellista tarvetta, mitoitusta ja vuorottaispysäköintiä, paikkojen nimeämättömyyttä sekä yhteiskäyttöautoja.** Myös metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen edistää merkittävästi ilmastokestävyyttä. Alueen metsäala ja puusto sekä viherverkostot säilyvät merkittäviltä osin velvoittavin kaavamääräysten turvin. Hiilen säilymisestä tulevassa rakenteessa on huolehdittu myös puun mahdollistaminen rakennusmateriaalina.*

SAIRAALANMÄEN SIJAINTI KAUPUNKIMAISEN RAKENTEN JATKON LUONNOLLISILLA 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? Vastaanottoiloja?
- Korona-aika opetti: tarvitaan etätynön 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. Pihalla on muutama metsäsaareke, joissa kasvaa maisemallisesti merkittäviä kookkaita kuusia ja mäntyjä. Sairaanhoidon oppilaitosrakennuksen ympärillä on laajat asfaltoidut pysäköintialueet. Oppilaitoksen pihapiiriä rajaavat itäpuolelta suojametsänä toimivat vanhaa metsää kasvavat metsäkaistaleet Koskenalantielle päin. Lounaassa Jouppilanvuorelle johtavalle kuntosadalle 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 avonevalaikka, joka metsälain soveltamisalueilla tulkittaisiin metsälain 10§:n mukaisesti suojeltavaksi.

Terveystieteiden 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 lohkarikkoja, 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.

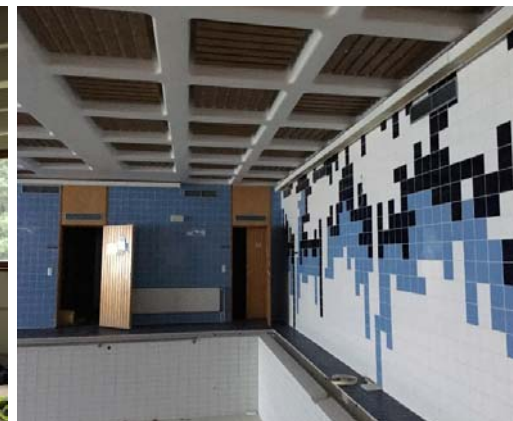




KÄYTÖSTÄ POISTUNEEN SAIRAANHOITO-OPPILAITOKSEN DOKUMENTOINTIA



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 Sairaanhoidon oppilaitoksen vanhempaa ja uudempaa rakennusvaihetta. Ensimmäinen rakennusvaihe valmistui kesällä 1981 Huhtalan rinteille ja sen suunnitteli rovaniemeläinen arkkitehtitoimisto Rovarkki Oy. Sairaanhoidon 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 betonielementtijuoksuja rytmittää toistuva nauhaikkunaukotus, jonka tuuletusikkunoiden detaljeista erottaa eri rakennusvaiheet.



laajennusosa

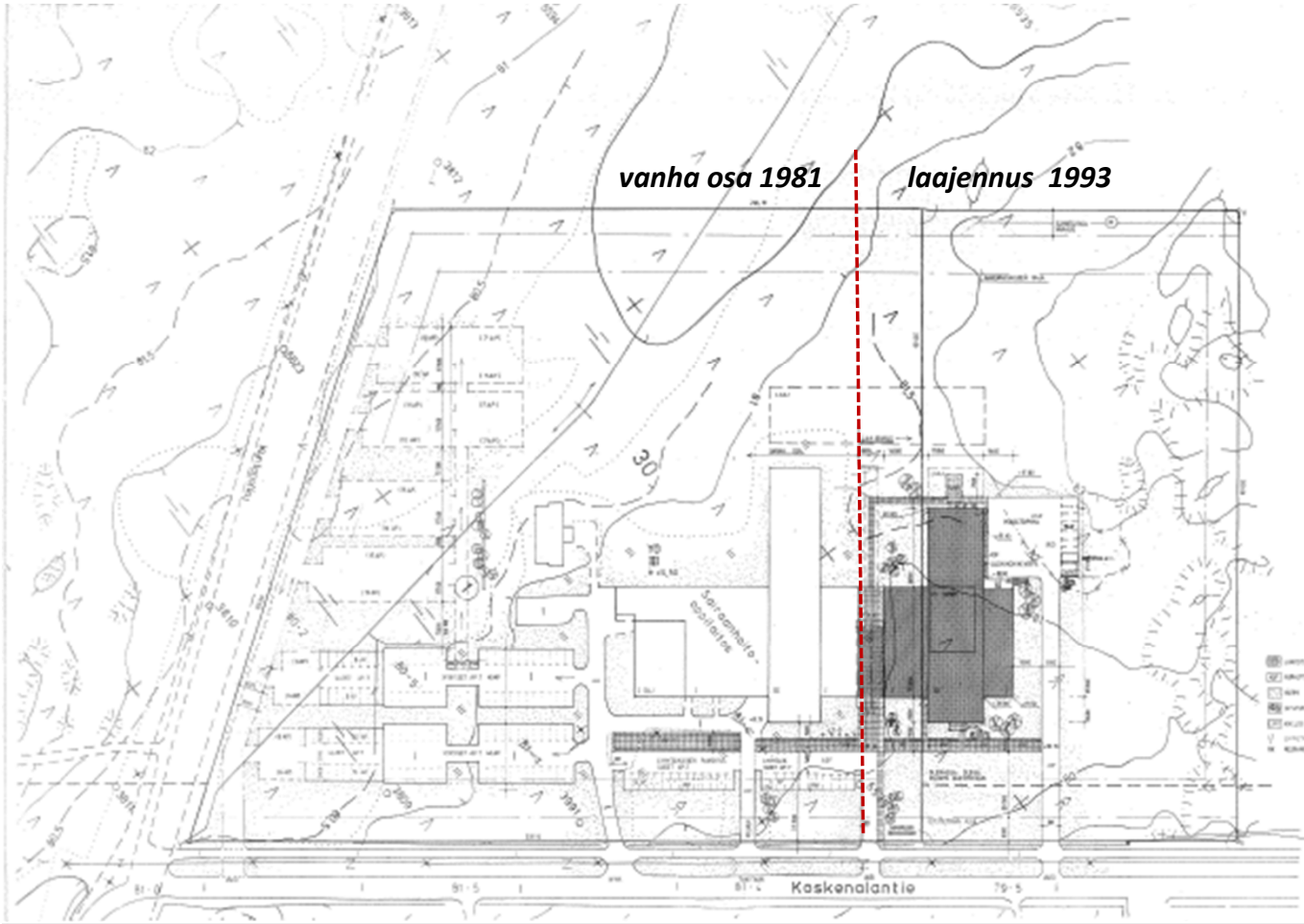


Etualalla vanhempi rakennusvaihe ja takana laajennusosa

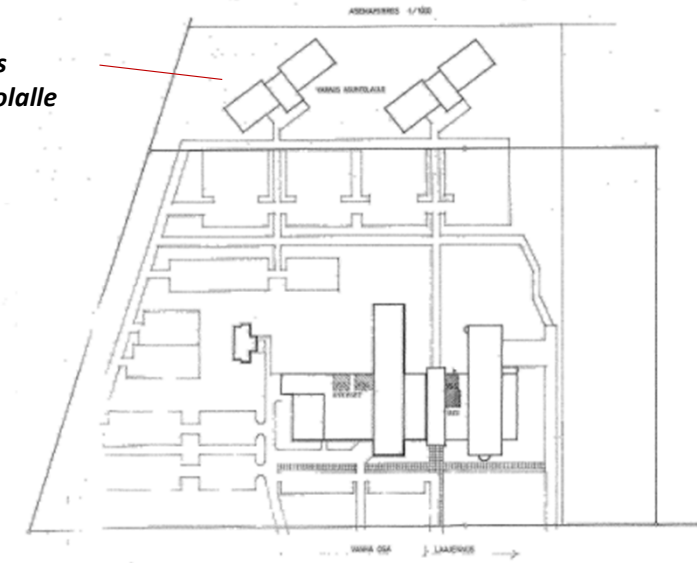


SAIRAANHOITO-OPPILAITOKSEN RAKENTUMISEN VAIHEET

Kolmikerroksisen laajennusosan lasikattoinen sisääntuloauula "katu" liittyy 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.



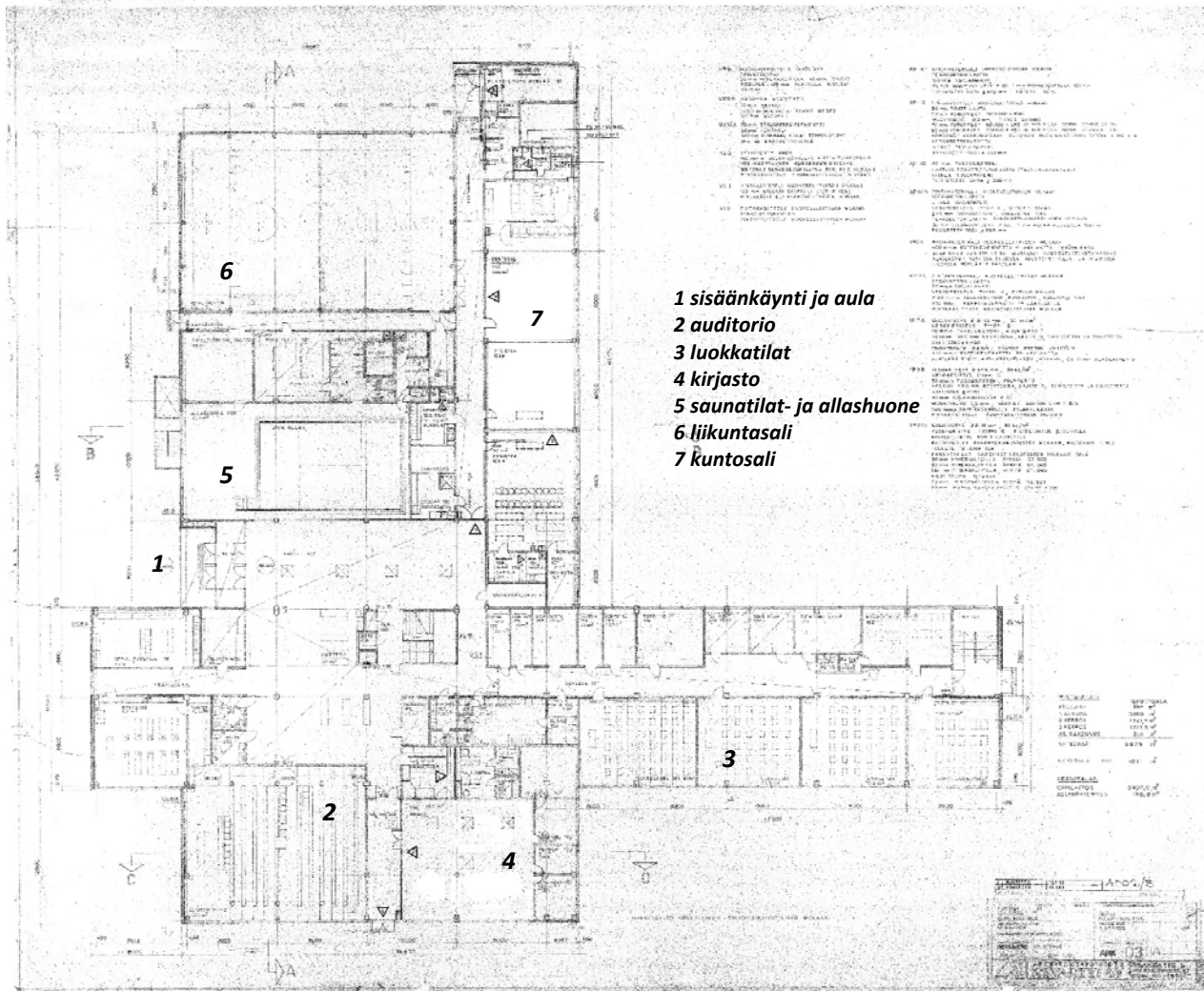
varaus
asuntolalle



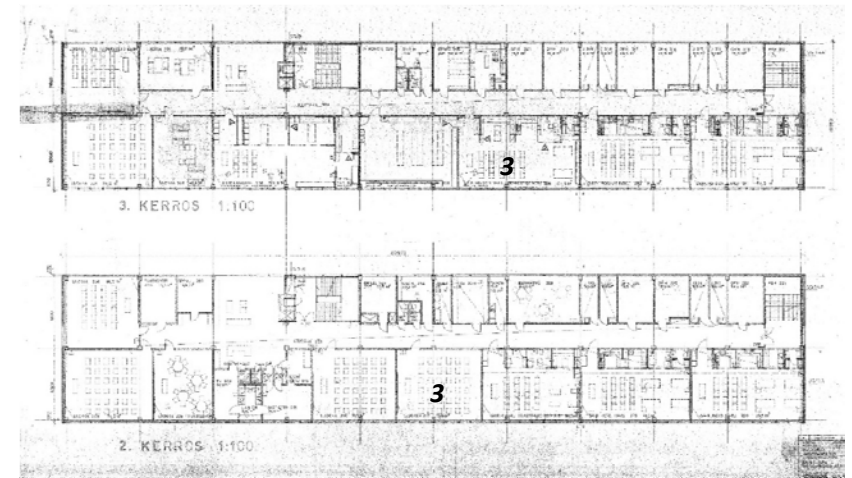
ARK 48

- Lisärakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta tehtiin päätös Seinäjoen kaupungin valtuuston kokouksessa 16.1.1987 ja rakennus valmistui 23.4.1993. Sairaanhoidon oppilaitoksen laajennus kasvatti hyötyalaa 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



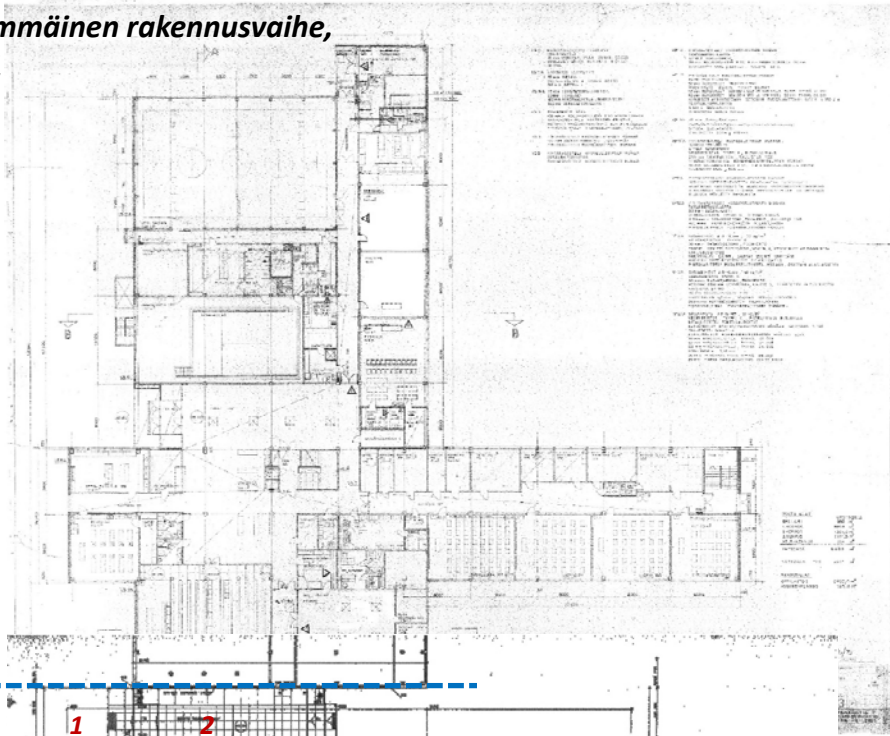
2. ja 3. kerrokset



Ensimmäinen rakennusvaihe

SAIRAANHOITO-OPPILAITOS ENSIMMÄINEN RAKENNUSVAIHE, valm. 1981, muutokset 1993
 Suunnittelu arkkitehtitoimisto Rovarkki Oy/ Aarre Holttin Rovaniemi

**Ensimmäinen rakennusvaihe,
1981**



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

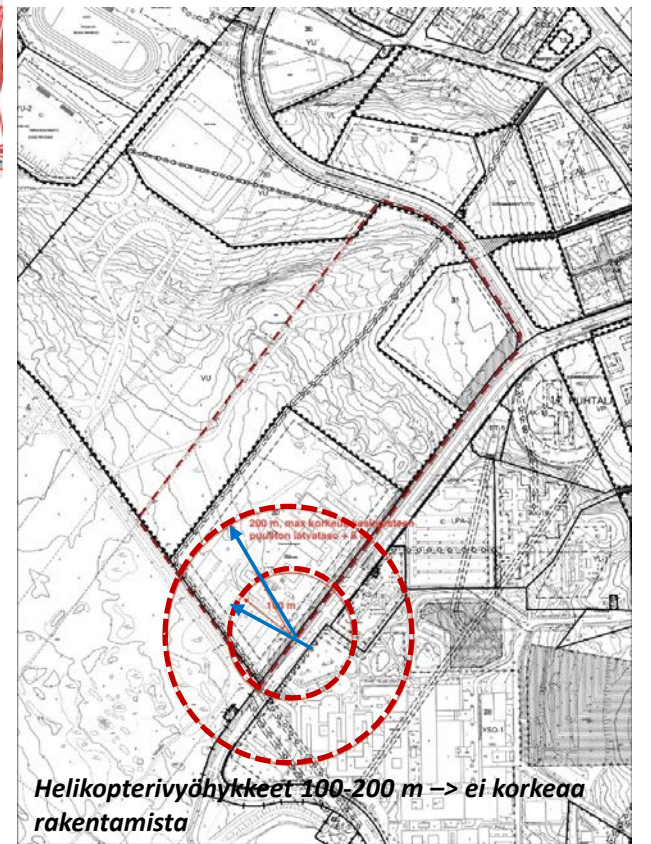
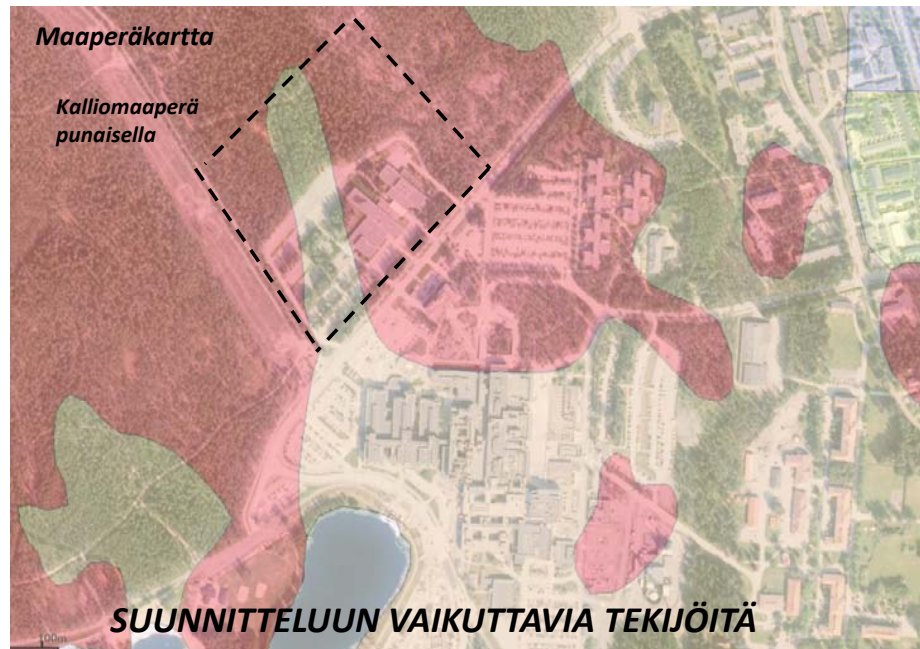
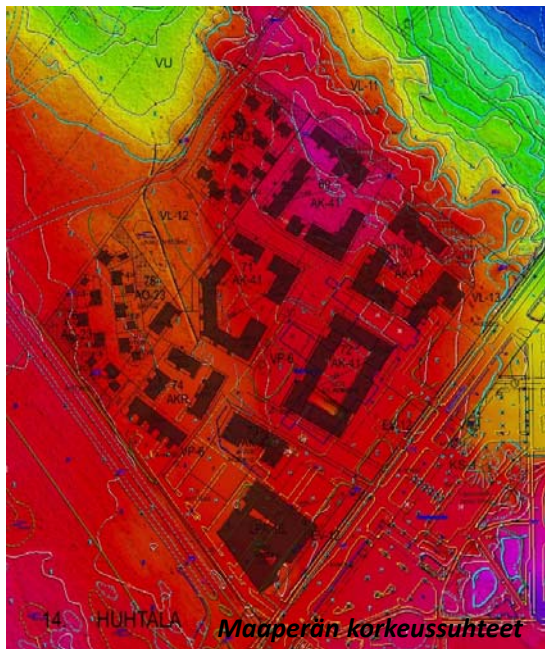
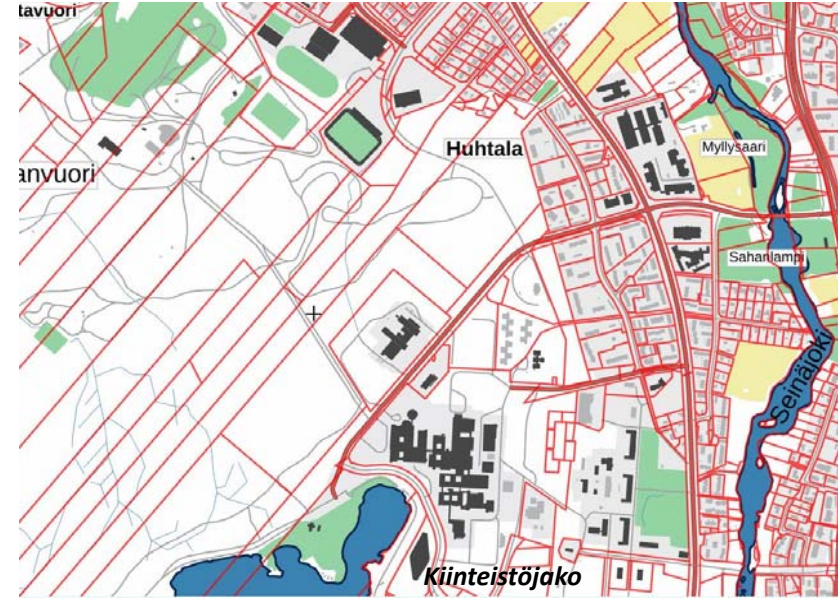
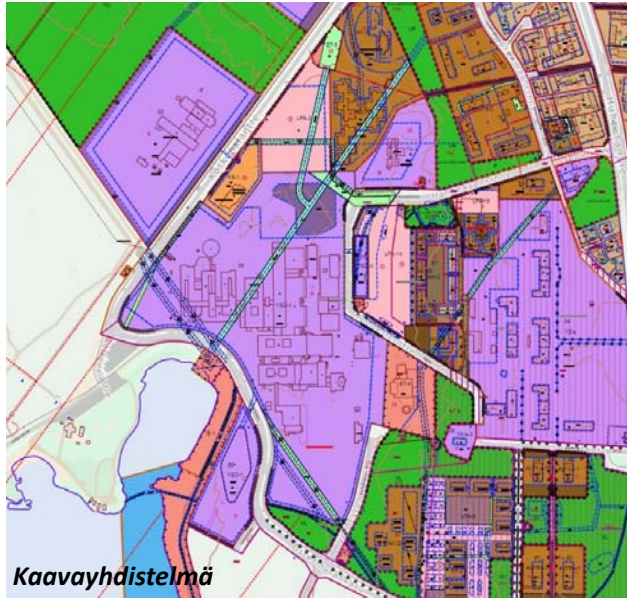
Laajennus, 1993

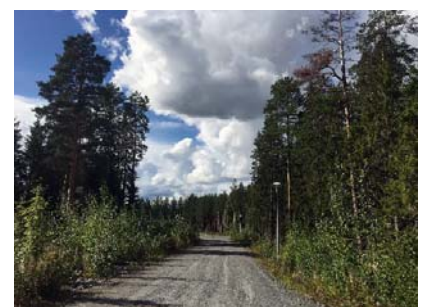
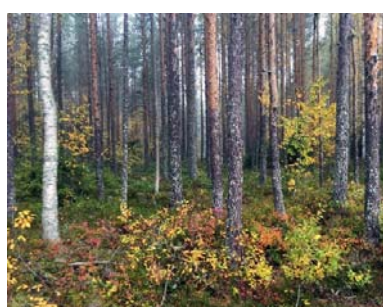
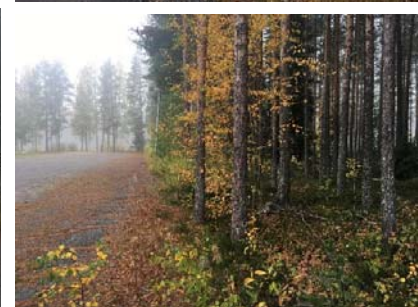


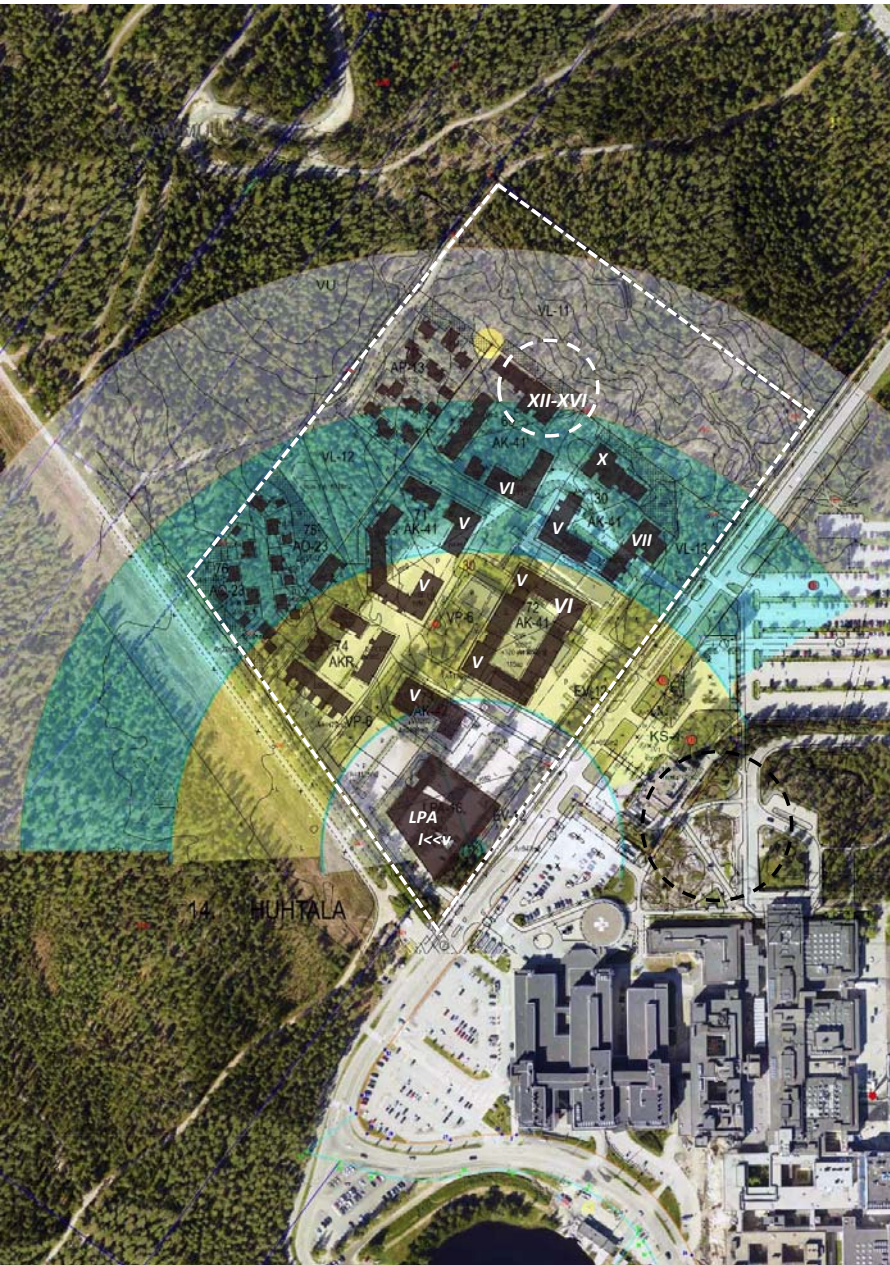
Kolmikerroksinen luentosalien julkisivu pohjoiseen, edessä yksikerroksinen keittiön huolto- ja lastaustilat.

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.



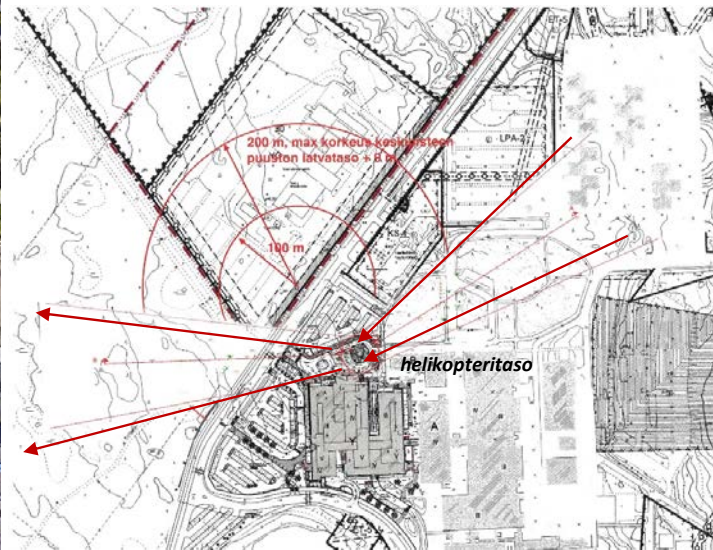
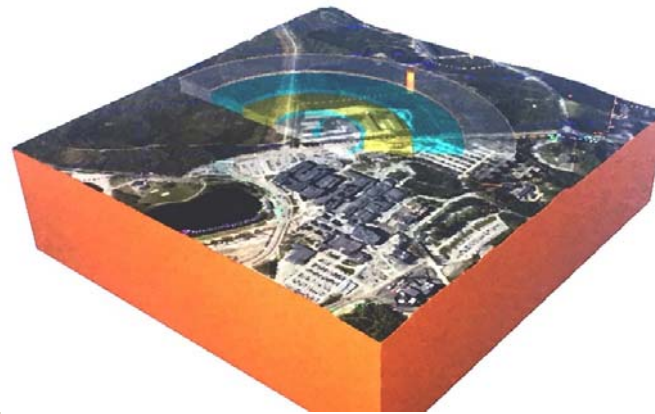






HELIKOPTERIN LENTOSEKTORIT

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



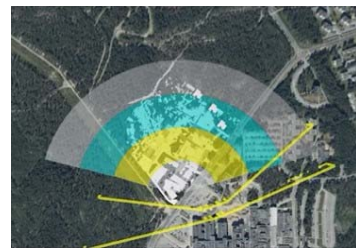
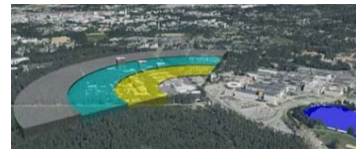


HELIKOPTERIN LASKEUTUMISTASON VAIKUTUKSET ASUINALUEEN SUUNNITTELUUN

Vuonna 2012 valmistunut helikopterikenttä on keskeisellä paikalla Seinäjoen keskussairaalan kampuksella, ja helikopteri hälytetään 0-5 kertaa päivässä, mutta tosiasiallisesti ehkä pari kertaa päivässä helikopteri laskeutuu sairaalan kentälle.

Helikopteritaso on nyt nostettu vain noin neljän metrin korkeuteen maanpinnasta ja siitä on lyhyt matka sairaalan päivystykseen. Tällä hetkellä kentän pääasiallisina lentoesteinä ovat kentän etelän puoleinen päärakennus ja kaakossa sijaitsevat savupiiput.

Suunnat kaakosta lounaaseen ja pohjoisesta koilliseen ovat rajoitettuja näiden esteiden takia. Helikopterin on laskeuduttava aina vastatuuleen, mikä asettaa myös haasteita samoin suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva voimalinja. **Uusi mahdollinen helikopteritaso on hahmoteltu 7-kerroksisen sairaalarakennuksen päälle. Rakennuksen paikka ja hahmo on liitteenä olevan ja Finnheimsin Copter Point Oy:ltä tilaaman Seinäjoen keskussairaalan lääkärihelikopteritoiminnan arviointiraportin mukainen. 7-kerroksisen uudisrakennuksen katolla sijaitseva helikopterikenttä parantaisi kentän käytettävyyttä merkittävästi ja mahdollistaisi todennäköisesti lähestymis- ja lento-ohjelmien jopa kaikkiin suuntiin**



Uusi vaihtoehto helikopterikentälle Sairaalan Toimitilat 2040 hankkeen mukaan 7-kerroksisen uudisrakennuksen katolla vapauttaa lähestymis- ja lentoonlähtösektorit kaikkiin suuntiin eikä ole ristiriidassa kaavasuunnitelman kanssa.



- **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.



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.

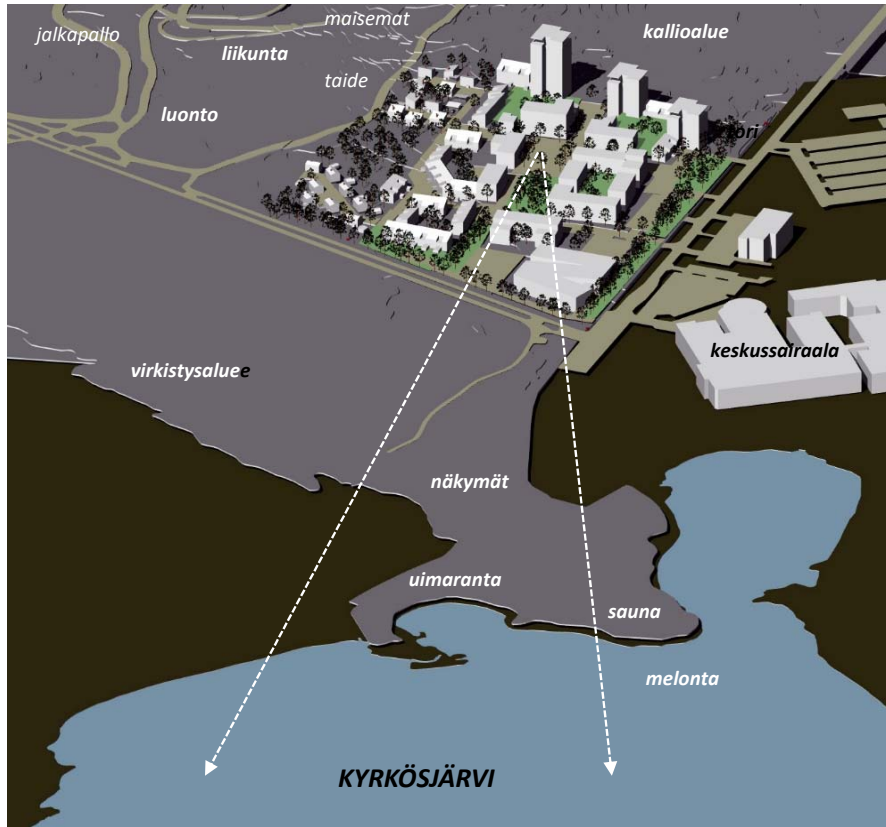
Seinäjoen keskussairaalan naapurissa sijaitsevalle, käytöstä poistuneelle sairaanhoito-oppilaitokselle ei ole löytynyt uutta käyttöä, joten on tarkoituksenmukaista päivittää keskustan tuntumassa oleva alue vastaamaan nykytarpeita. Seinäjoen keskussairaala läheisyys lukuisine työpaikkoineen sekä Kyrkösjärven 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 kaavam muutoksen yhteydessä.

URBAANIA JA LIKUNNALLISTA ELÄMÄÄ LUONNON JA TAITEEN KESKELLE

Sairaanmäelle Kyrkösjärven tuntumaan, työpaikkojen ja palveluiden äärelle



Suunnittelualaue on valittu Seinäjoelta Kestävää kasvua ja työtä 2014-2020 rakennerahaston EU-hankkeen kohdealueeksi **nk. TAKO –hankkeeseen teemalla” työ ja asuminen korona-arjessa”**. Etätyön mahdollistaminen on hankkeen ja kaavan yksi päätavoitteista.

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 miljöö**n muodostamista ja koteja noin 1 100 uudelle asukkaalle.

Sairaanmäen käytöstä poistuvan oppilaitoksen alueelle luodaan imago kaupunkimaisen tiivistä 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.

Urbaneisuus 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.

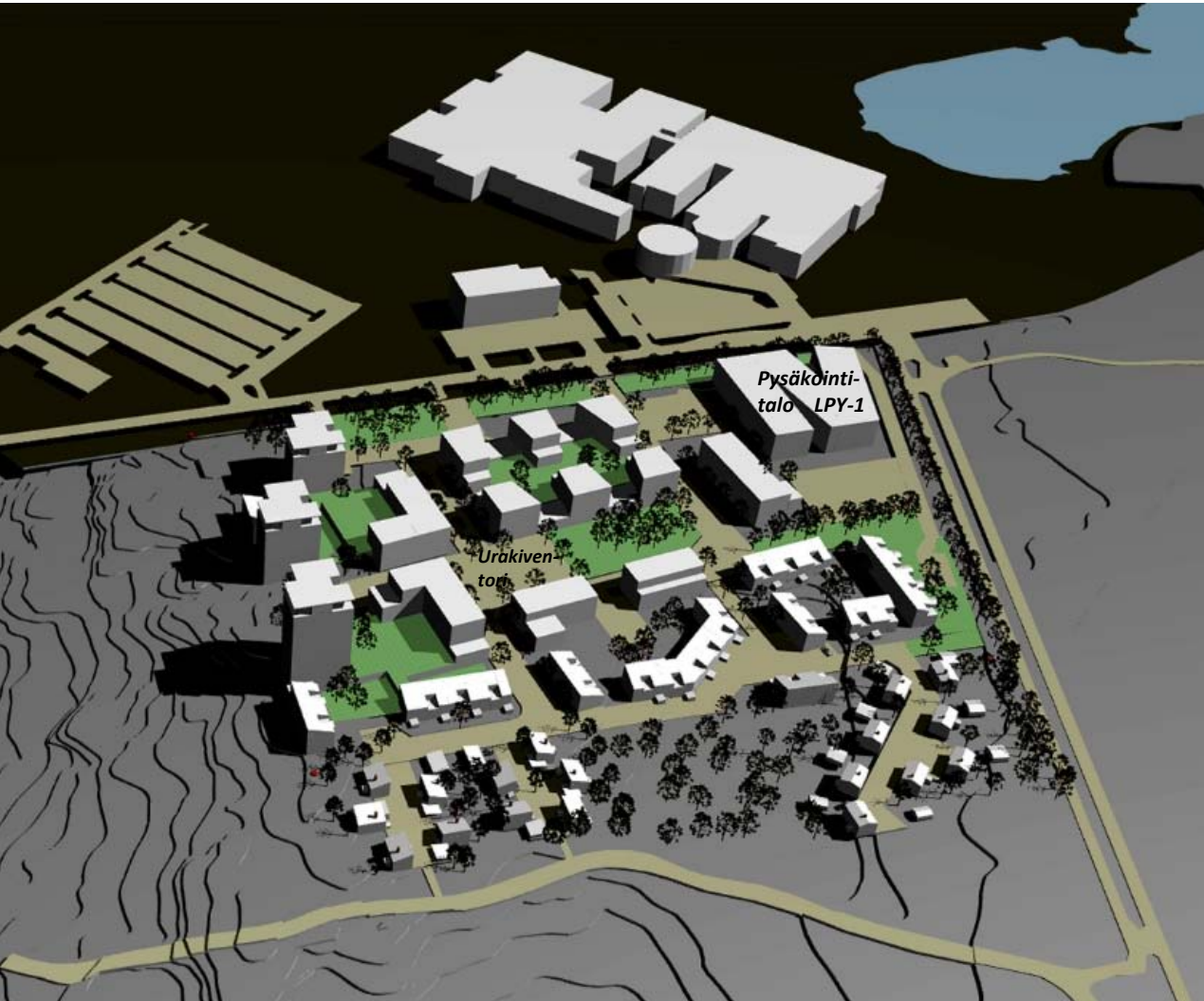
Taide ja yrittäjyys ovat mukana etätyön mahdollistavan asuntosuunnittelun olennaisena elementtinä eri muodoissaan suunnittelun kaikissa mittakaavoissa. Asuntoihin voi liittyä sivuasuntoja, työ-, ateljee- ja aputiloja, työhuoneita, ullakotiloja sekä varasto- ja piharakennuksia sekä hyvinvointi- ja terveystiluja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

ASUMINEN - ETÄTYÖ - YRITTÄJYYS



- 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 ateljeasuntoja**.
- **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.
- Suunnittelussa on pyritty edistämään aikaa kestävän arkkitehtuurin ja kaupunkimaisten, eri mittakaavaisten korttelien liittämistä toisiinsa. Alueella tuetaan korttelien yhtenäisyyttä, mutta samalla sen osien erilaisuutta. Urbanisuus syntyy julkisten katu- ja aukiotilojen vaihteluilla sekä yksityisten kiinteistöjen ja niiden rajattujen pihojen avulla sekä julkisuusasteiden vaihtelulla ja erottelulla. **Kaupunkimaista asumista palveluineen syntyy myös tarpeesta yhdistää työ ja asuminen pohjalaisen yrittäjyyden hengessä.**





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 – TAKO-hanke

Uusien asuntojen ja työ- ja toimitilojen rakentaminen Sairaalanmäen uudelle noin 1100 asukkaan asuinalueelle luovat edellytyksiä myös asumista tukeville lähipalveluille tasapainoisemman kaupunkiympäristön luomiseksi. Kaavan tarjoama asuminen, 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-tyypisille liike- ja palvelutiloille*
- *Yrittäjyyttä, työn ja asuminen yhdistämistä sekä yhteisöllisyyttä ja arjen asumista helpottavia palveluja on kaavassa haluttu tukea. AK- ja AL-kortteihin 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 veloittepaikkoina **keskeisellä paikalla olevaan pysäköintitaloon***
- ***Pysäköintitalon yhteyteen on mahdollista toteuttaa päivittäistavarakauppa sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä katolle liikuntaa ja virkistystä tukeva kattopuutarha.***
- *Korttelien ratkaisuista riippuen kalleimman maanalaisen pysäköinnin tarve tulee arvioitavaksi hankkeita suunniteltaessa. Ikäihmisten asuntoja toteutettaessa pysäköinnin normia väljennetään.*

Palas

Rakennusala, jolle saa sijoittaa palveluasumista ikääntyneille tai muille tuen tarpeessa oleville. Jos alueelle sijoitetaan palveluasumista, tulee alueelle sijoittaa palveluasumista tukevia yhteisiä tiloja, kuten ulkoiluterasseja, ruokailu-, olohuone- ja harrastustilat.



Asuinkerrostaloissa yhteistilojen tai saunaosaston yhteyteen saa rakentaa näistä erotettavissa oleva vähintään 20m² oleva etätyötila, joka soveltuu myös asukkaiden vieraiden lyhytaikaiseen majoitukseen. Sen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

TYÖ JA ASUMINEN KORONA-AIKANA

Tako-hanke -> ikäihmisten asuminen ja etätyö

- Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksikön ja Seinäjoen yliopistokeskuksen kaupunkilaboratorion **TAKO-hanke** on mahdollistanut Sairaalanmäen kaavan pääsyn etätöiden mahdollisuuksia tutkivaksi demonstraatiokohteeksi jo kaavan valmisteluvaiheessa (EU-hanke).
- Tako-hankkeessa on tutkittu työn ja asumisen yhdistämistä asuntosuunnittelussa korona-ajasta saatujen kokemusten ja etätötarpeiden kautta.
- Sairaalanmäen kaava-alueella kaavamääräyksiä on kehitetty hankkeen tavoitteet huomioiden etätöiden mahdollisuuksien parantamiseksi yksittäisissä asunnoissa, asuinkerrostaloissa sekä korttelitasolla kestävä, hyvinvoiva ja joustava asuminen huomioiden.
- Hankkeessa on ollut tavoitteena parantaa myös ikäihmisten asumisen laatua ja esteettömyyttä sekä yhteisöllisyyttä.
- Tako-hankkeen monialainen työryhmä on edistänyt asumisen laadun tavoittelua ja kommentoinut kaavaa eri vaiheissa. Hankkeen tuloksena kaavaan on merkitty Urakiventorin varrelle mahdollisuus toteuttaa kolme kerrostaloa ikäihmisten asumiselle (palas) sekä muutamia kaavamääräyksiä.
- Kortteleissa 69 ja 71, mikäli kortteliin rakentuu palveluasumista, tulee olla palveluasunnoissa ikääntyneille tai muille tuen tarpeessa oleville järjestettävää asumista ja palveluja, jossa on tarjolla päivittäistä hoitohenkilökunnan tukea ja apua. Palveluasumisen kerrosalasta vähintään 15 % tulee olla palveluasumista tukevia yhteisiä tiloja, kuten ruokailutiloja, olohuoneita ja harrastuspaikkoja. Palveluasuntojen yhteydessä asukkaille tulee tarjota päivittäisiä palveluja, kuten ravinto-, hygienia-, hoiva- sekä hyvinvointipalveluja.



KORTTELIT ORTOKUVAN PÄÄLLÄ

Kaupungin asettamat tavoitteet

Sairaanhoidon 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.

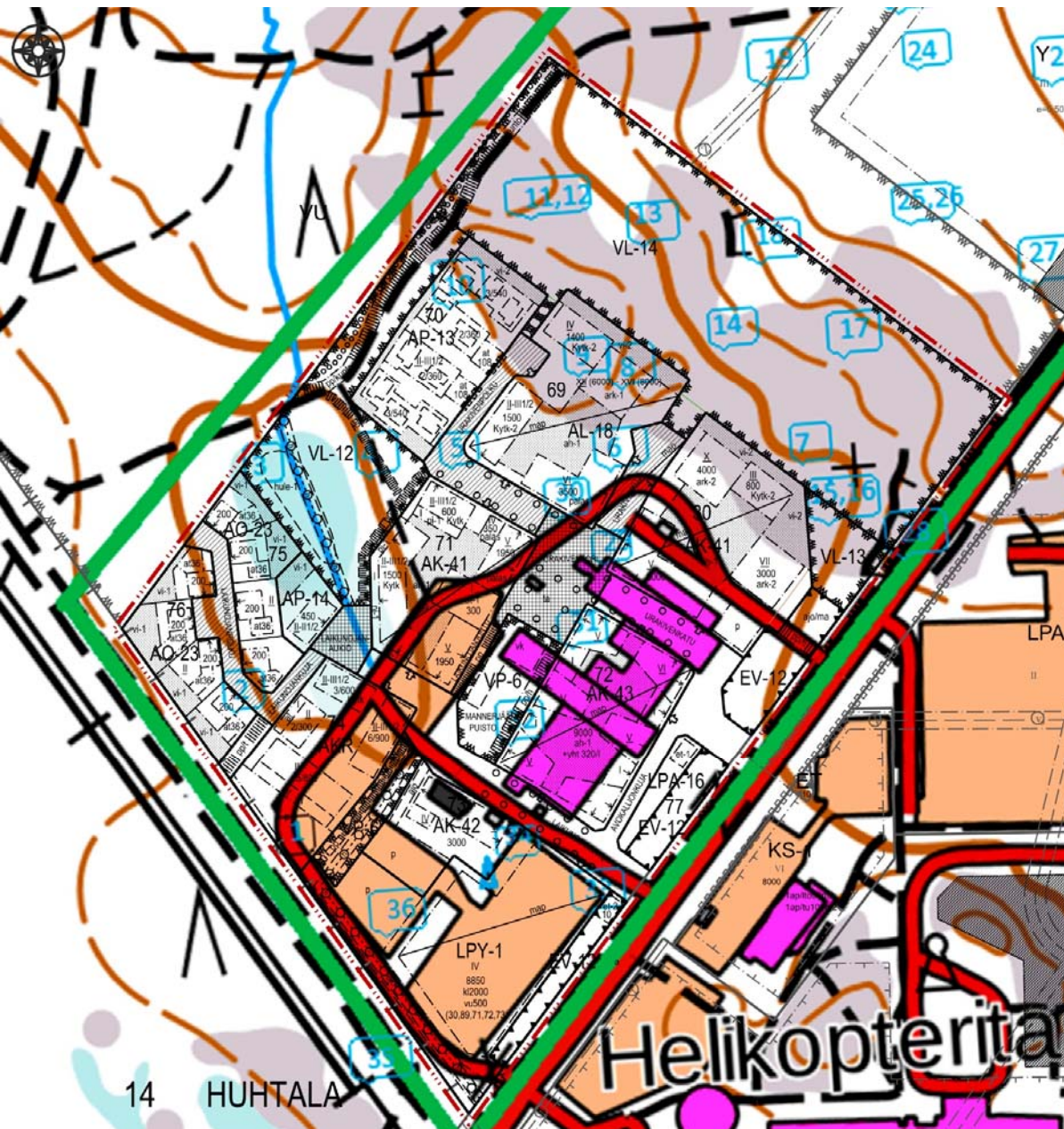
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

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

Työ ja asuminen korona-arjessa eli Tako-hanke

Sairaalanmäen suunnittelualue on valittu Seinäjoelta Kestävästä kasvusta ja työstä 2014-2020 rakennerahaston EU-hankkeen kohdealueeksi nk. TAKO –hankkeeseen teemalla ”työ ja asuminen korona-arjessa”. Tampereen yliopiston arkkitehtuurin yksikön ja Seinäjoen yliopistokeskuksen kaupunkilaboratorion **TAKO-hanke** on mahdollistanut Sairaalanmäen kaavan pääsyn etätöiden mahdollisuuksia ja ikäihmisten asumista tutkivaksi demonstraatiokohteeksi jo kaavan valmisteluvaiheessa (EU-hanke).



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 maamerkinä toimii kolmen korkeimman kerrostalon ryhmä, jonka keskinäinen rytmii ja merkitys maisema- ja kaupunkikuvassa on suuri. Niiden arkkitehtuurista on kaavassa annettu erikseen tavoitteita kaavamerkinöillä (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 (tark. Kh 8.5.2023)

Huhtala
Korttelit 30 ja 69-77

tunnuslukuja:

- **9 asuinkorttelia**
- Alueen pinta-ala 10,1 ha
- Kerrosalaa **62494 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** autopaikkaa 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 kortteliä monimuotoiseen asumiseen: korkeasta kerrostaloasumisesta, palveluasumiseen, kaupunkientaloihin ja omakotitaloihin



51 124 k-m² + (504 at) asuinkerrosalaa +
 8850 lpa+2000km+500vu
 = Pysäköintitalo 11 350 k-m²
 -> 62 494 k-m²

ASEMAKAAVAEHDOTUS



14 HUHTALA



SAIRAALANMÄKI

Omatoimisesti toteutettavat pientalot

Tuottajamuotoisesti toteutettavat ryhmäpiENTALOT

Korkeita ja matalia rakennuksia yhdistävä kortteli 69

Ylimmässä kerroksessa julkinen näköalakahvila

Ateljee/loft-asuntoja AP/AK -> 2-3 asuntoa päällekkäin, korkeat tilat

Kerrostalojen Kortteli 30

Ateljee/loft-asuntoja, AP/AK -> 1-2 asuntoa päällekkäin, korkeat tilat

Velvoitepaikat LPY-1 -alueelle
Pysäköintipaikat korttelissa

Kytkeytyt pientalot/rivitalot

Hybridityyppinen pysäköintitalo, jossa ensimmäisessä kerroksessa mm. päivittäistavarakauppa ja liiketilaa. Kattokerroksessa viherkatolle rakennettu puisto.

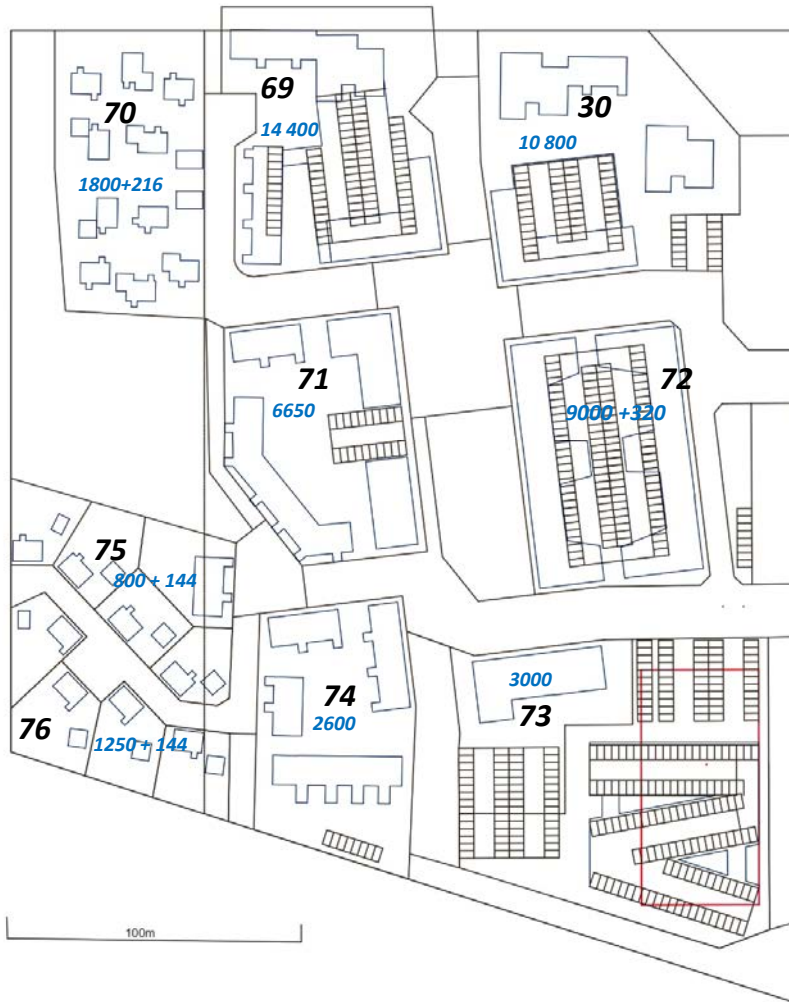
Mahdollisesti (kaupungin) vuokra-asumista

Kytkeytyjen pistetalojen kortteli, jossa tavoitellaan kohtuuhintaista asumista

62 494 k-m2 / 51 124 k-m2 asumista

1100 asukasta - 690 asuntoa - 1000 autopaikkaa - 970 pp

SAIRAALANMÄKI
Mitoitustietoja k-m2



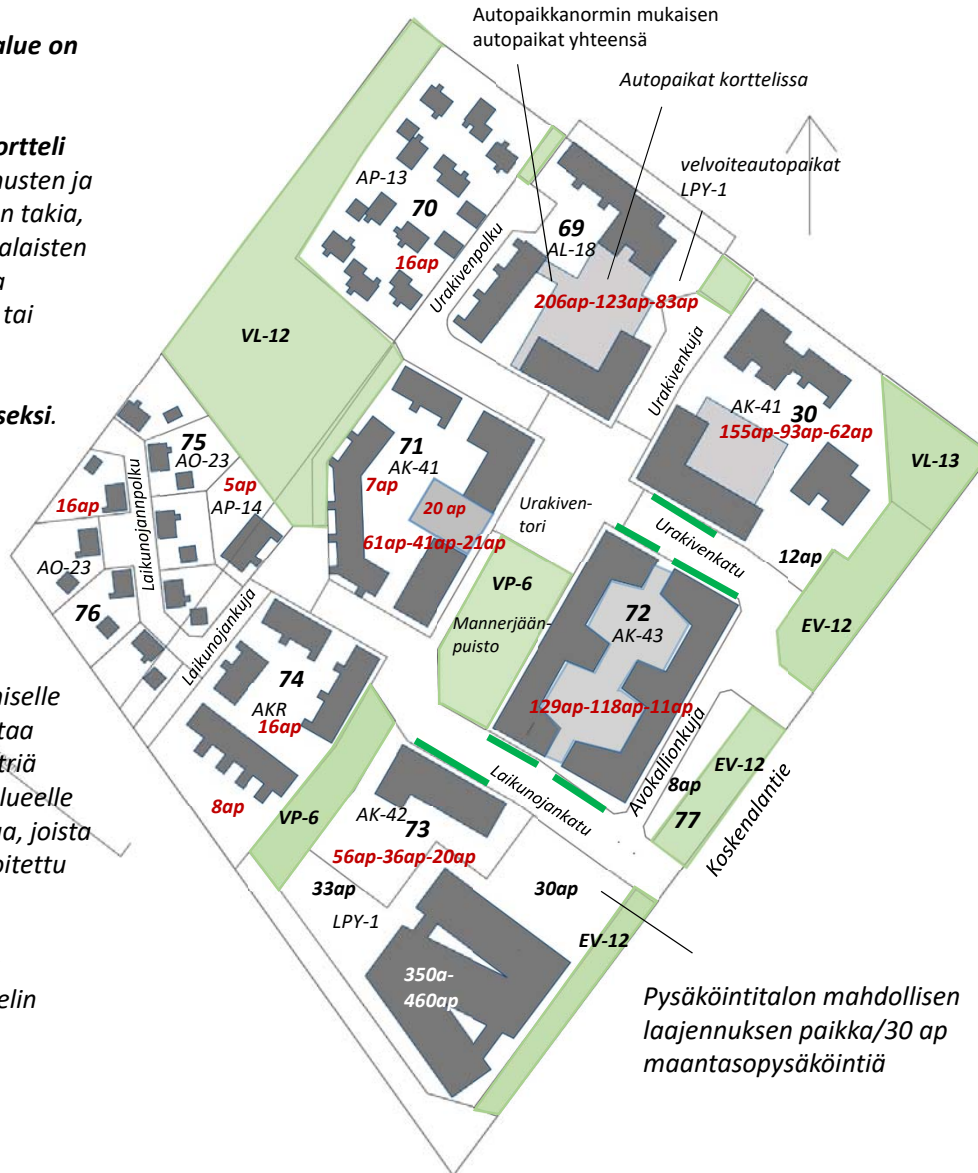
- Asumista 50300 + 824 k-m2 -> 51 124 k-m2
- 686 asuntoa
- 1040 asukasta
- 665 ap/607 ap - 411 ap - 197 ap
- 62 484 k-m2 yhteensä rakennusoikeutta
- tonttitehokkuus e= 0,017 -2,38

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

kortteli	Rakennusoikeus k-m2	asuntoja	asukkaita	autopaikka-vaatimus yhteensä	Autopaikkoja omassa korttelissa	autopaikkoja pysäköintialoon	tontin pinta-ala	Tehokkuusluku 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
yhteensä	51 124	686	1040	665	411	197		

- **Yli tuhannen asukkaan asuinalue on vaihteittain 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 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.



AUTOPAIKAT ALUEELLA

Kortteli

*autopaikkainormin 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)

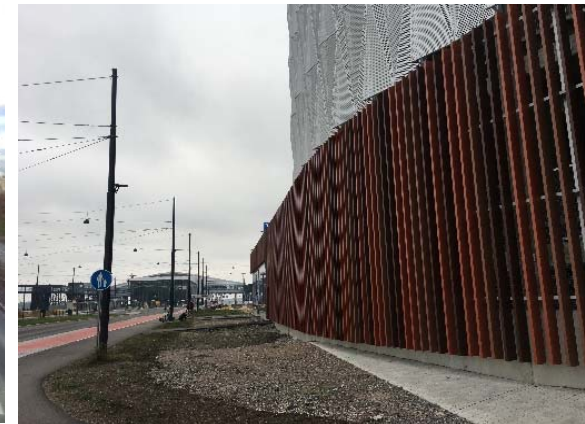
Pysäköintitalon mahdollisen laajennuksen paikka/30 ap maantasopysäköintiä

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



PYSÄKÖINTITALOJA

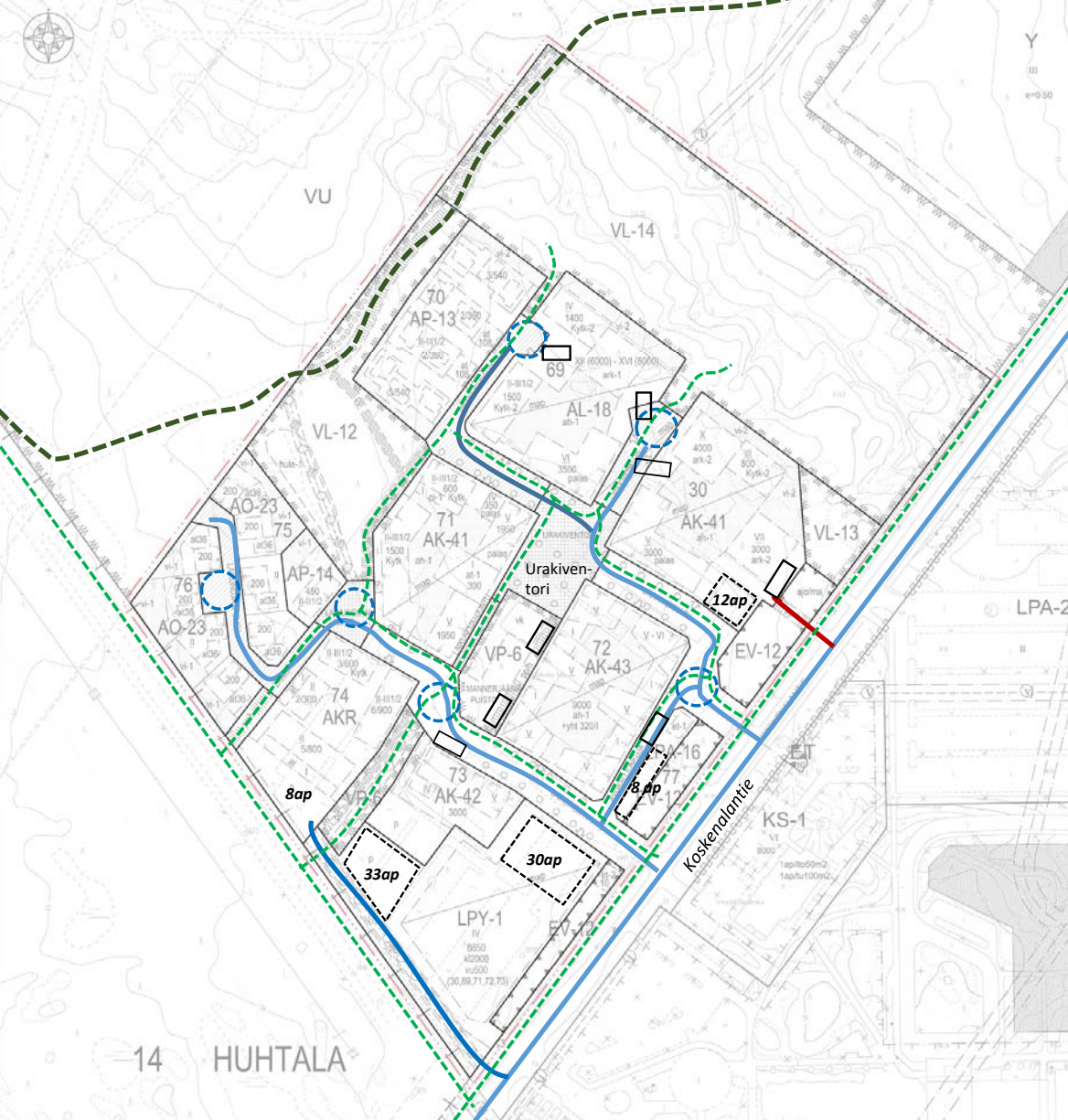
Helsingin Jätkäsaaresta ja
Tampereen Ranta-Tampellasta











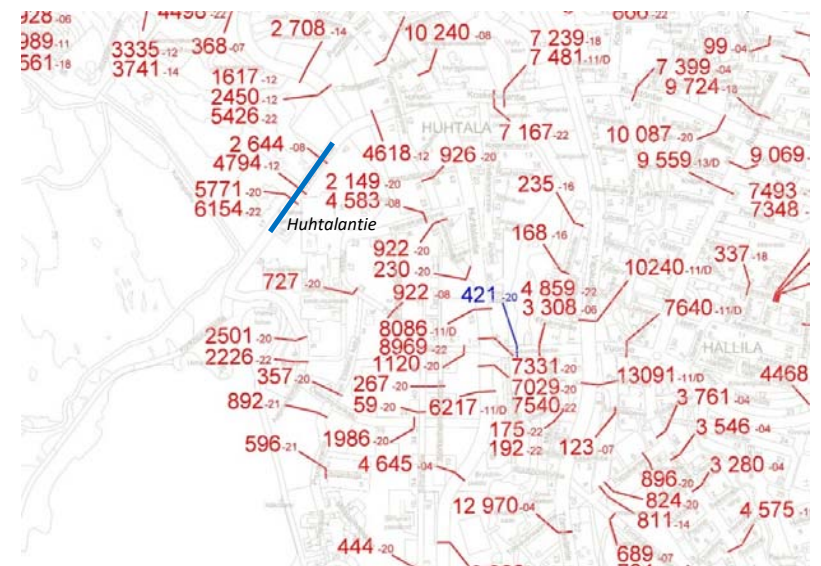


Visiokuvia meiltä ja maailmalta

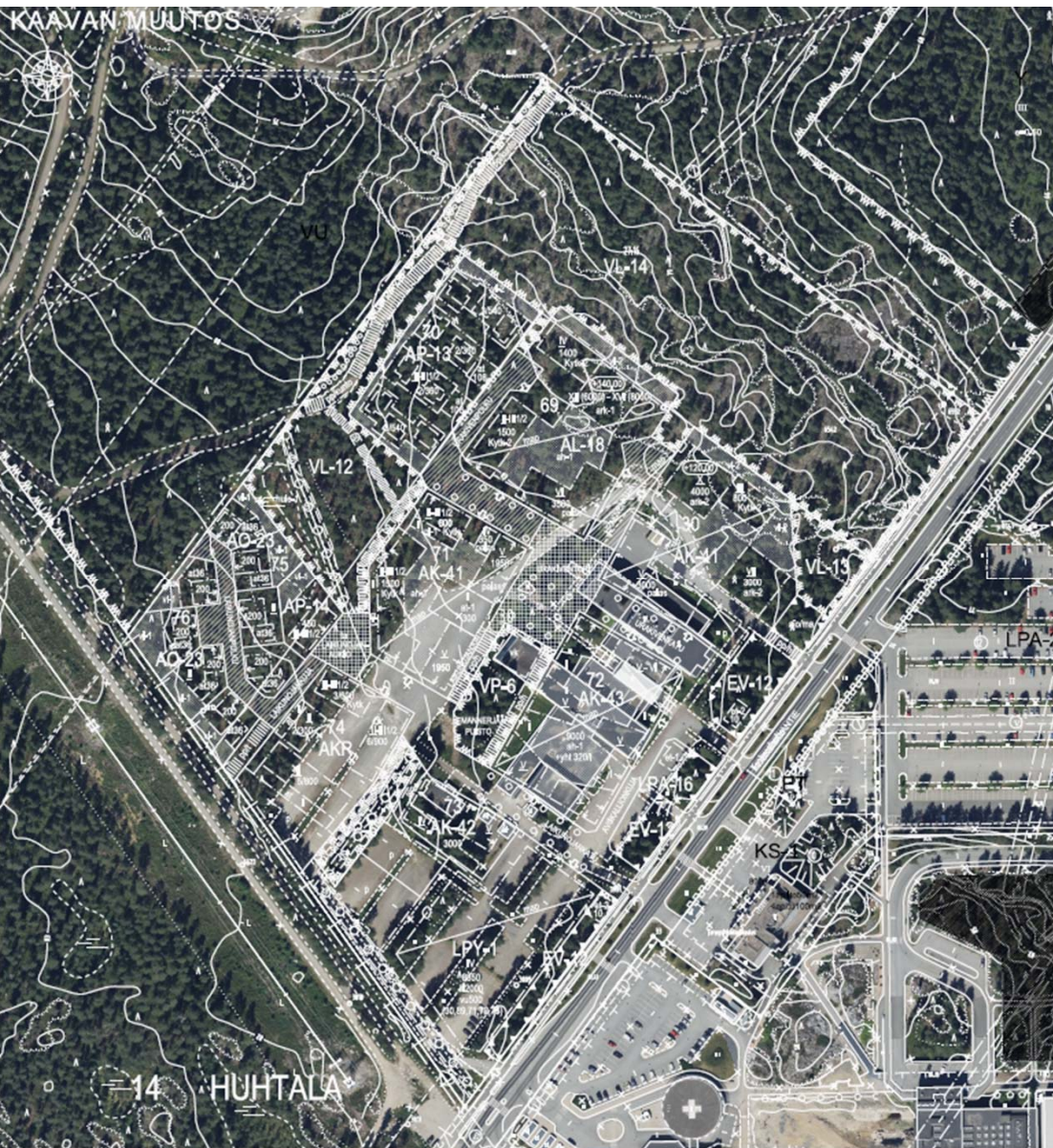


LIIKENNEKAAVIO

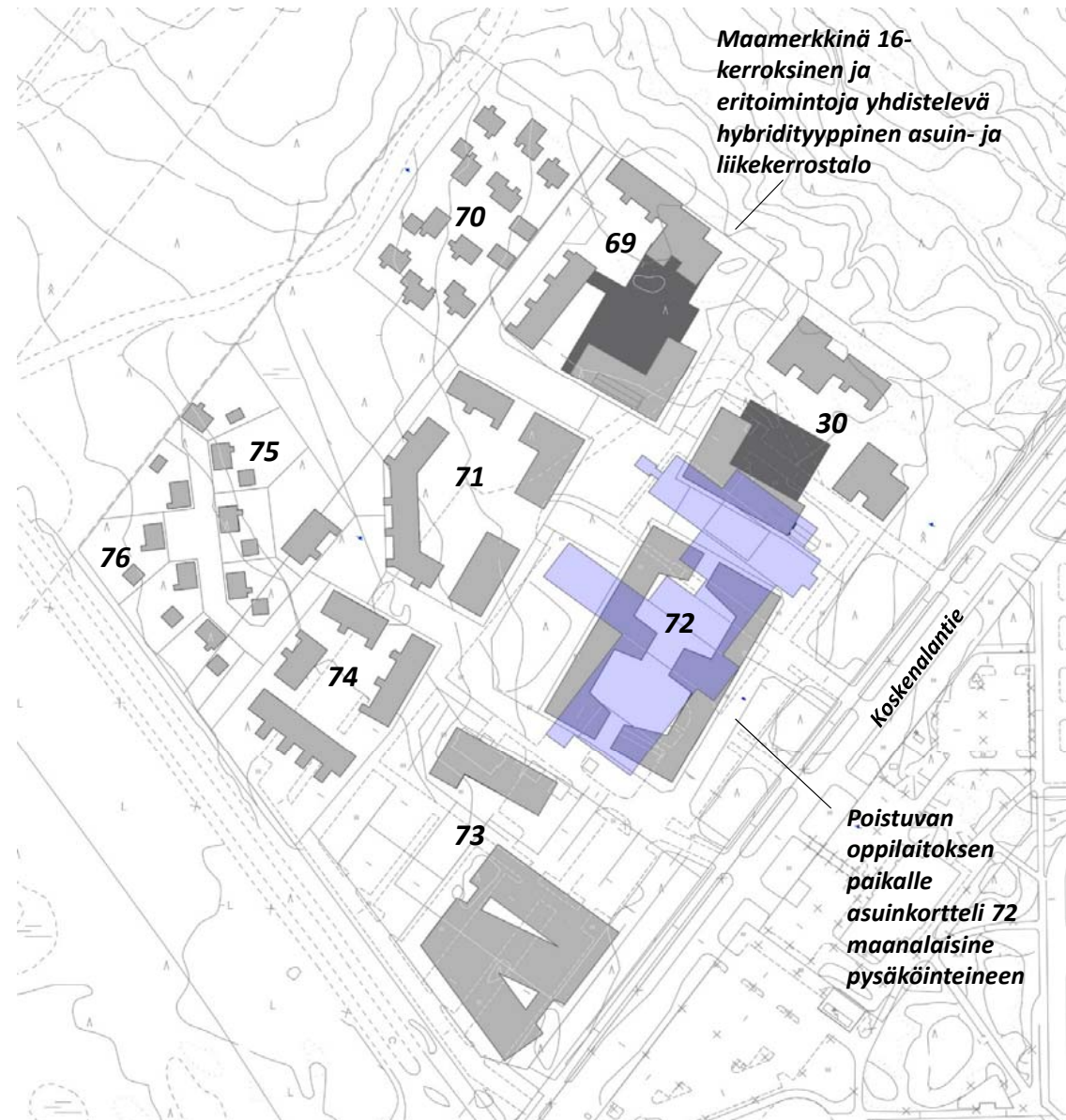
-  Ajoneuvoliikenne
-  Kevyenliikenteen reitit (kävely ja pyöräily)
-  Kääntöpaikat
-  Ohjeelliset pelastuspaikat
-  Ajo maanalaiseen tai kansipysäköintiin tai näiden yhdistelmään
-  Maantason pysäköintipaikka



Ajoneuvojen vuorokausiliikennemäärät Huhtalassa



ASEMAKAAVA 14049 ORTOILMAKUVAN PÄÄLLÄ



SAIRAANHOITO-OPPILAITOS JA UUSI ASUINALUE



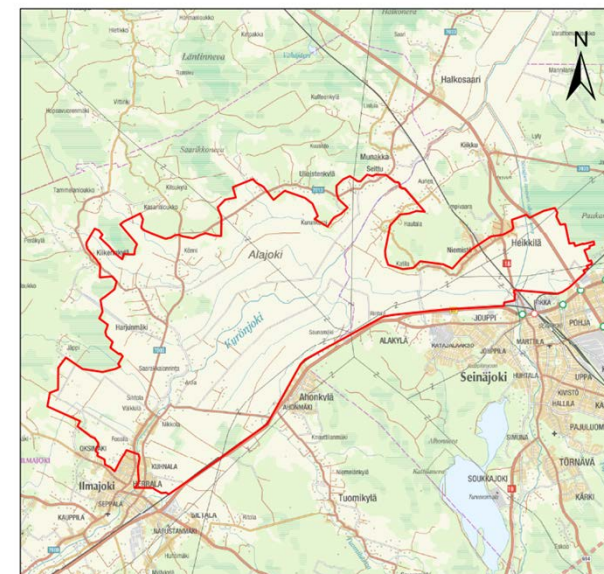
Kuvat. Sairaalanmäen asuinalue Seinäjoen valtakunnallisesti arvokkaissa kulttuurimaisemissa. Ylemmässä viistoilmakuvassa uusi asuinalue on sovitettu Jouppilanvuoren vehreisiin virkistysalueen maisemiin, josta näkyy kauas ja joka näkyy kauas.

Alemmassa kuvassa on esitetty Sairaalanmäen rakennusten vaikutus valtakunnallisesti merkittäviin Ilmajoen Alajoen lakeusmaisemiin Niemistöstä nähtynä. Suunnittelua rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY) – ympäristöön sovittamisessa tärkeintä on määritellä alustuako maisemalle vai hallita sitä. Jouppilanvuoren siluettissa on nähty mahdollisuus nousta maamerkiksi alueen korkeimmalla kohdalla ja siten hyödyntää alueen potentiaalia.

SAIRAALANMÄKI KULTTUURIMAISEMASSA

Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema

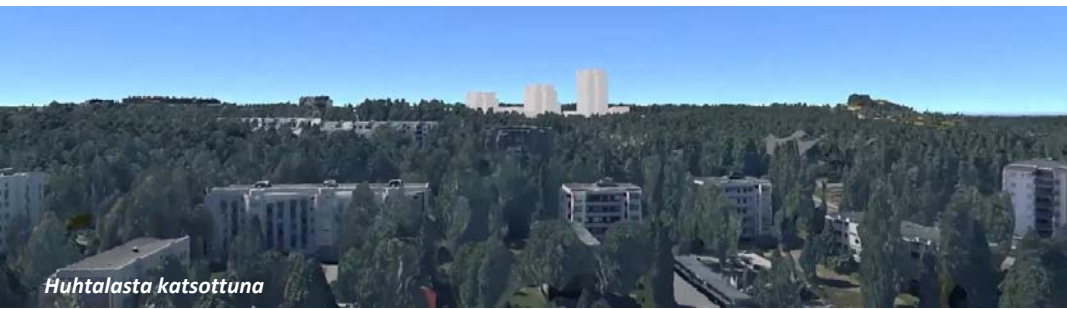
Kunta: Ilmajoki, Seinäjoki
Maakunta: Etelä-Pohjanmaa



SAIRAALANMÄKI KAUKOMAISEMASSA



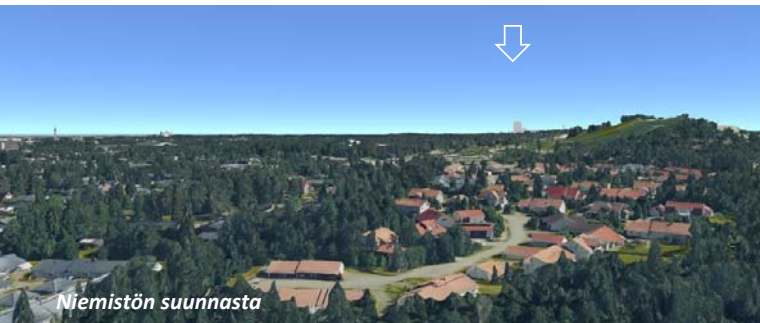
Laaja näkymä keskustasta Sairaalanmäelle



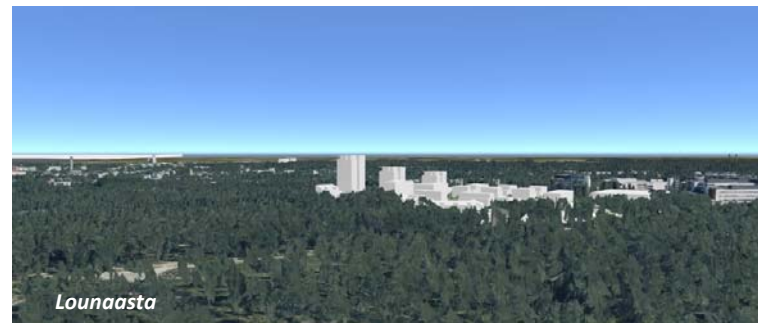
Huhtalasta katsottuna



Keskustasta



Niemistön suunnasta



Lounaasta



Koskenalantieltä



Kyrkösjärven suunnalta

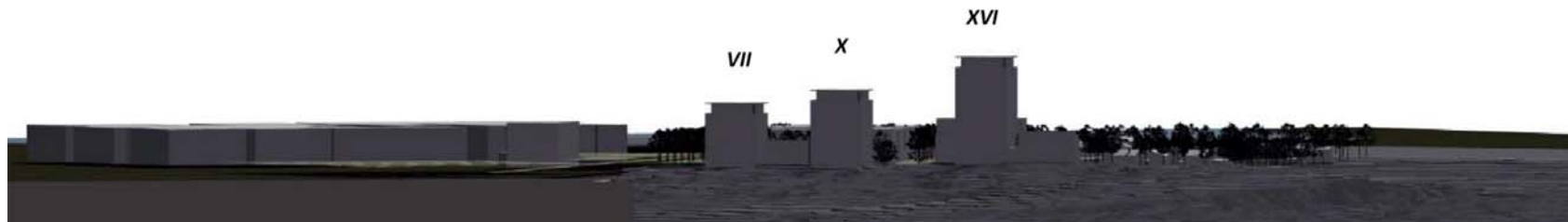
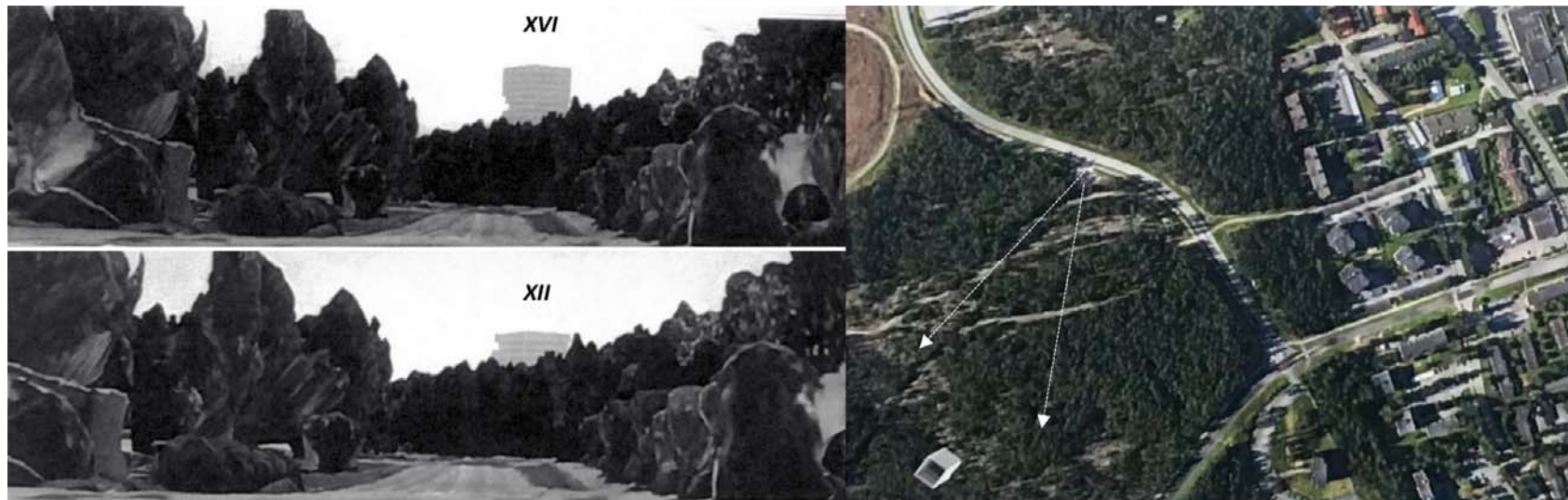


Jouppilanvuoren alueelta

SAIRAALANMÄEN ALUEELTA NÄKY Y KAUAS JA SIELÄ NÄKY Y KAUAS

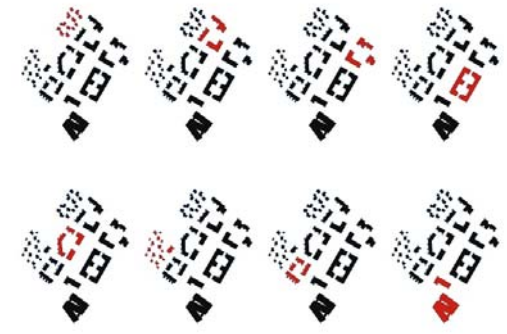
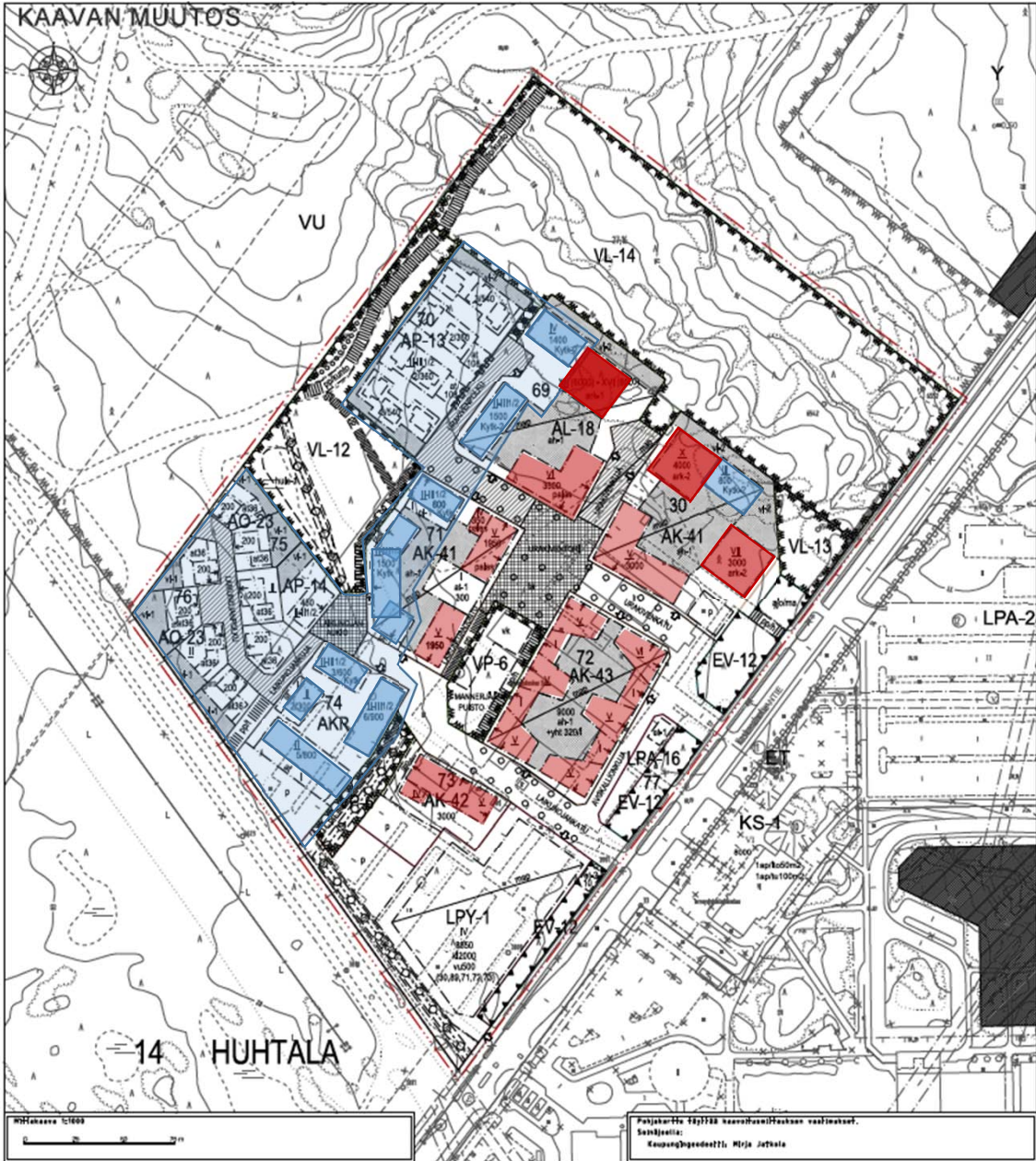
-kuinka korkealle voidaan kurkottaa?

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



MONIMUOTOISTA ASUMISTA





ASUNTOARKKITEHTUURIN LAATU, SISÄLTÖ JA ETÄTYÖ

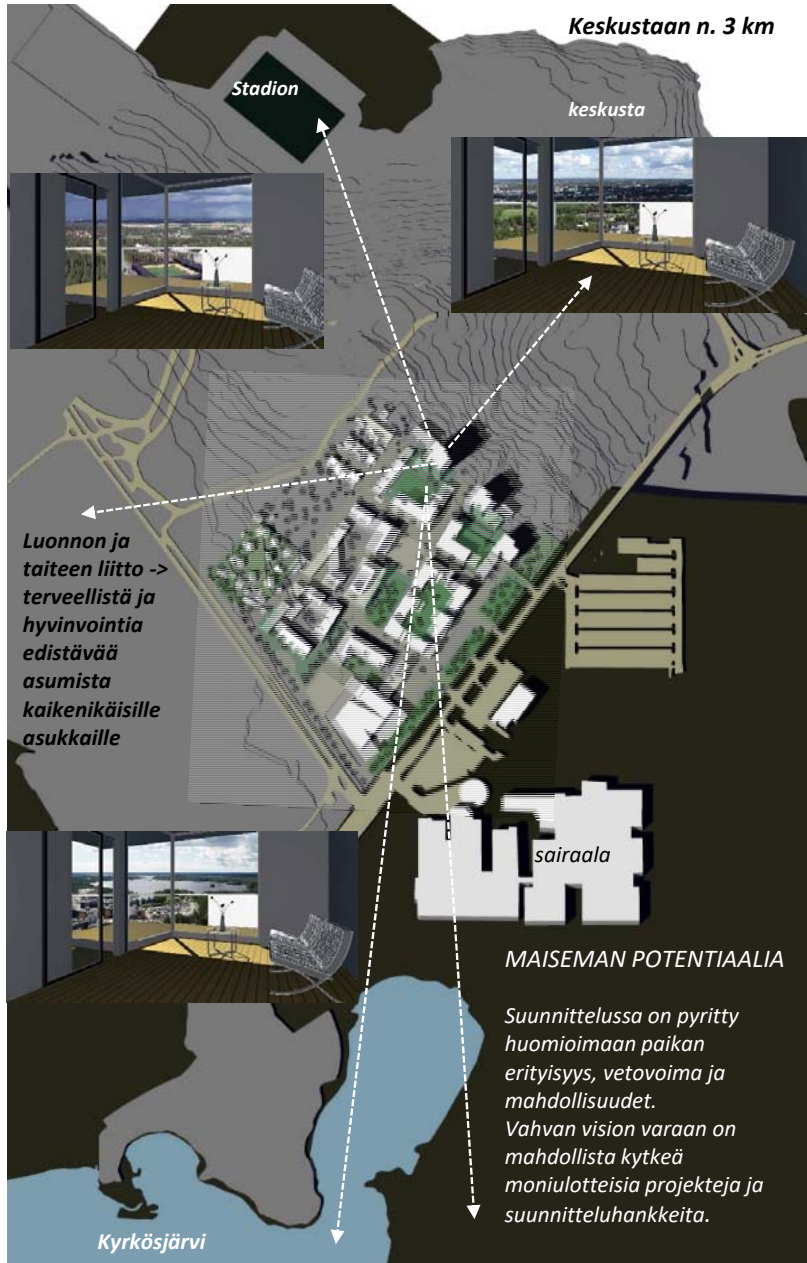
Asuntoarkkitehtuurin korkean laadun tavoittelemiseksi kaavaehdotusta on täydennetty useilla yleismääräyksillä, jotka kehittävät myös asumisen sisältöä asuntotyyppiin monipuolistamiseksi.

Kaupunkimaisen taviilla 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.



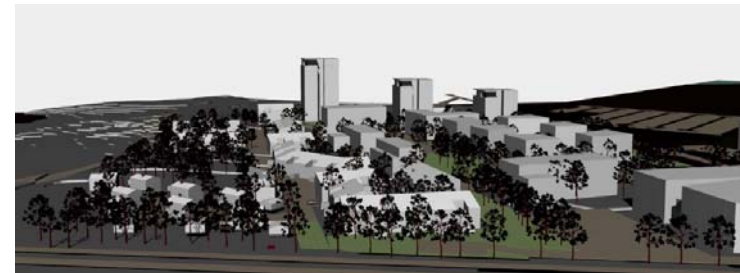


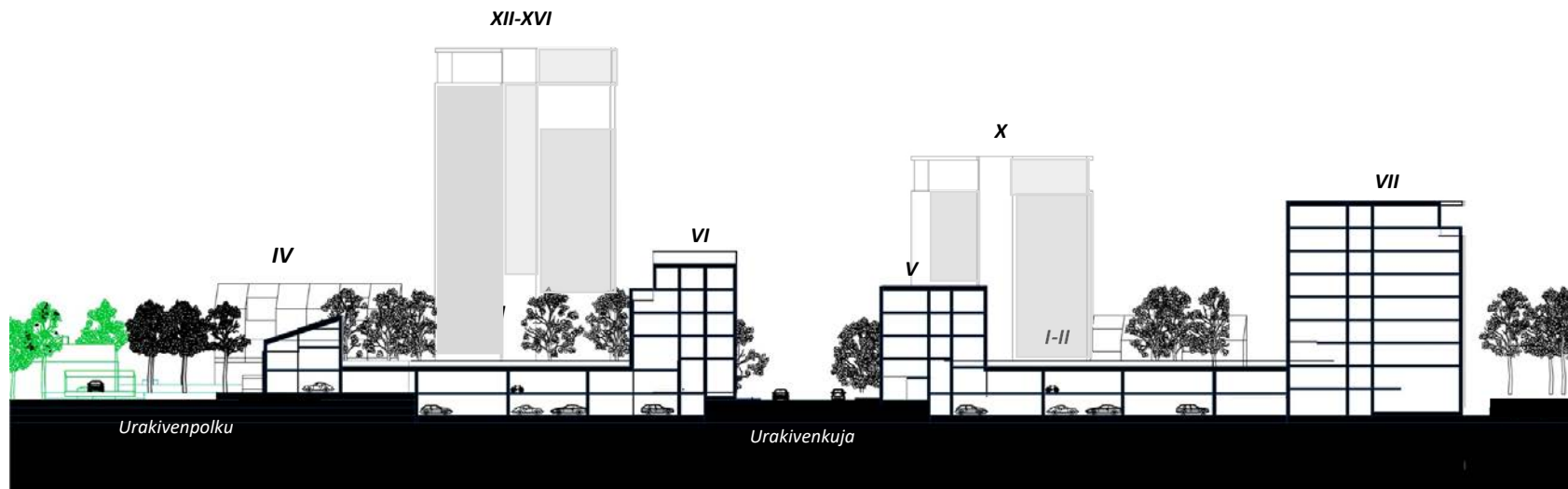
**SAIRAALANMÄKI
MAAMERKKINÄ**

*Alueelta näkyy
kauas ja sieltä on
hyvät näkymät eri
puolille
ympäristöön*



EHDOTUS- JA HYVÄKSYMISVAIHEEN MALLIKUVIA



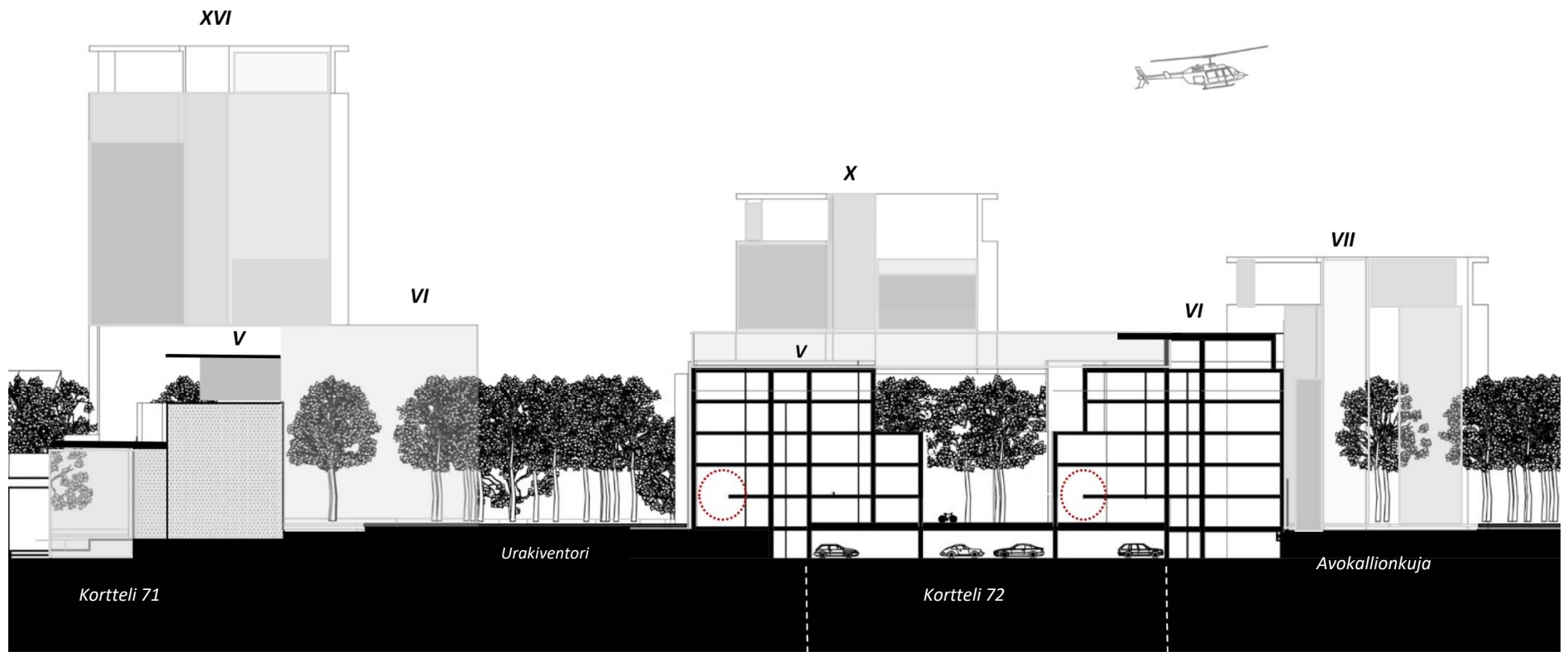


Leikkaus kortteleista 69 ja 30

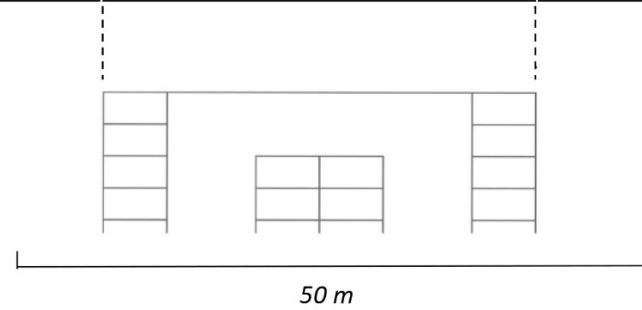


Kapealle suunnittelualueelle kohdistuvista verrattain tehokkaista maankäyttöodotuksista ja tiukoista pysäköintinormeista johtuen joihinkin kortteleihin on jouduttu suunnittelemaan monitasoisiakin rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Maanalaisia pysäköintitiloja on mahdollistettu viiteen kortteliin, mutta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





LEIKKAUS korttelista 72





ASEMAKAAVAN VISIOSUUNNITELMA (Kh 8.5.2023)







Suunnittelualueelle muodostuu kaupunkimainen reitti osaksi virkistysalueen kulkuyhteyksiä.

