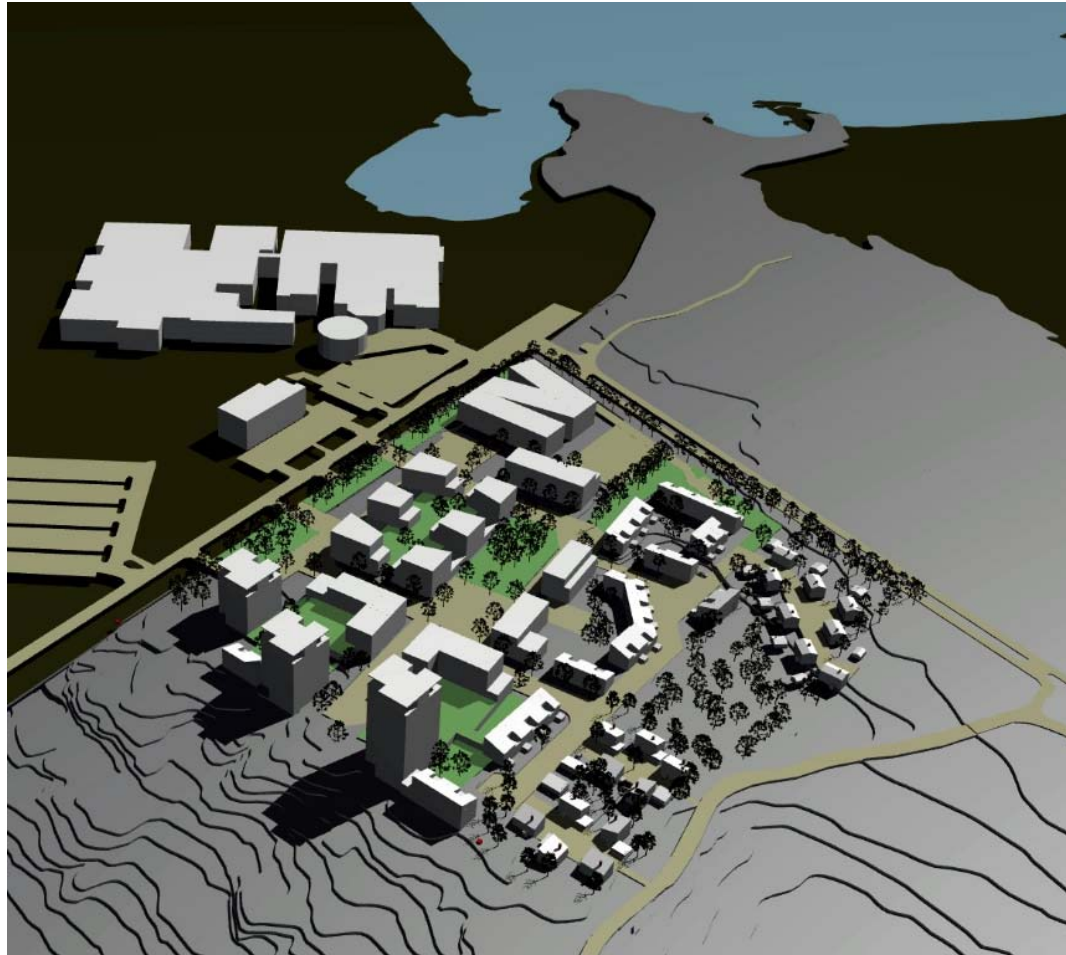


ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN 14049 VIITESUUNNITELMAT

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

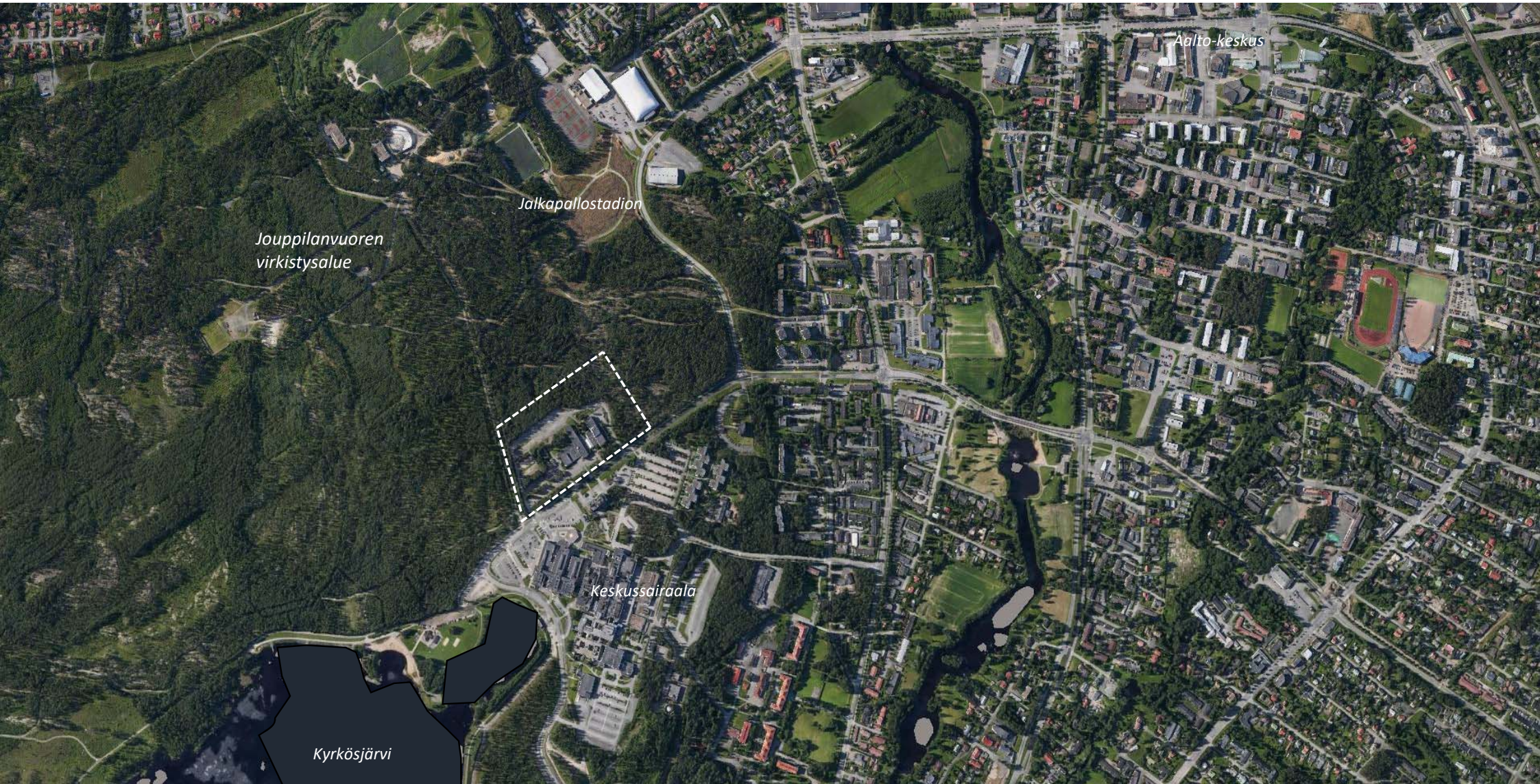
SAIRAA NMÄELLE JOUPPILANVUOREN VIRKISTYSALUEEN JA KYRKÖSJÄRVEN TUNTUMAAN UUSI URBAANI ASUINALUE ”URAKIVENKALLIO”



- **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**

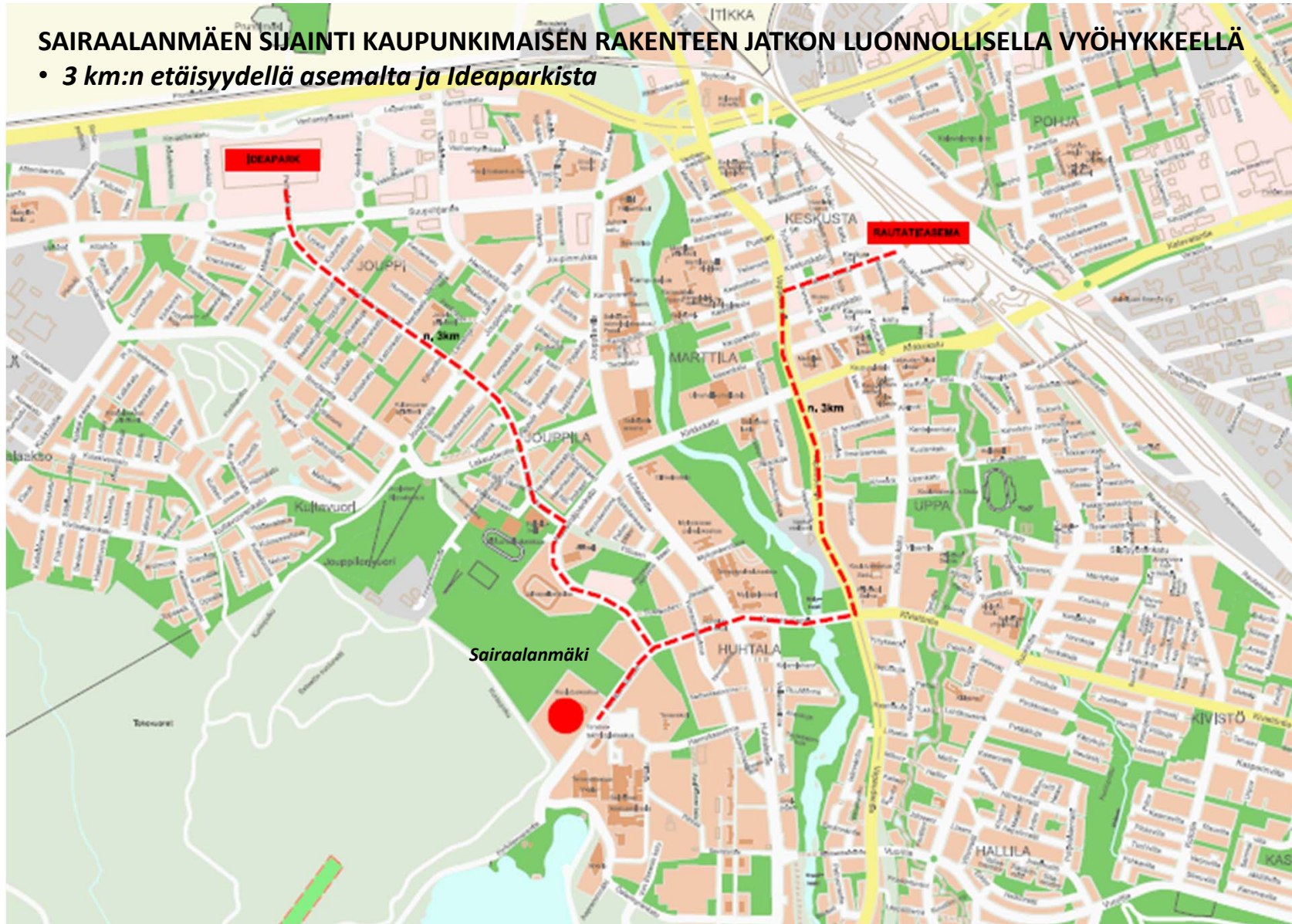


SAIRAALANMÄEN SUUNNITTELUALUE ORTOILMAKUVASSA - laajojen virkistysalueiden ympäröimänä

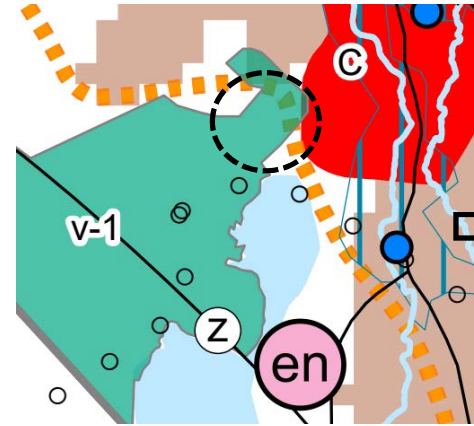
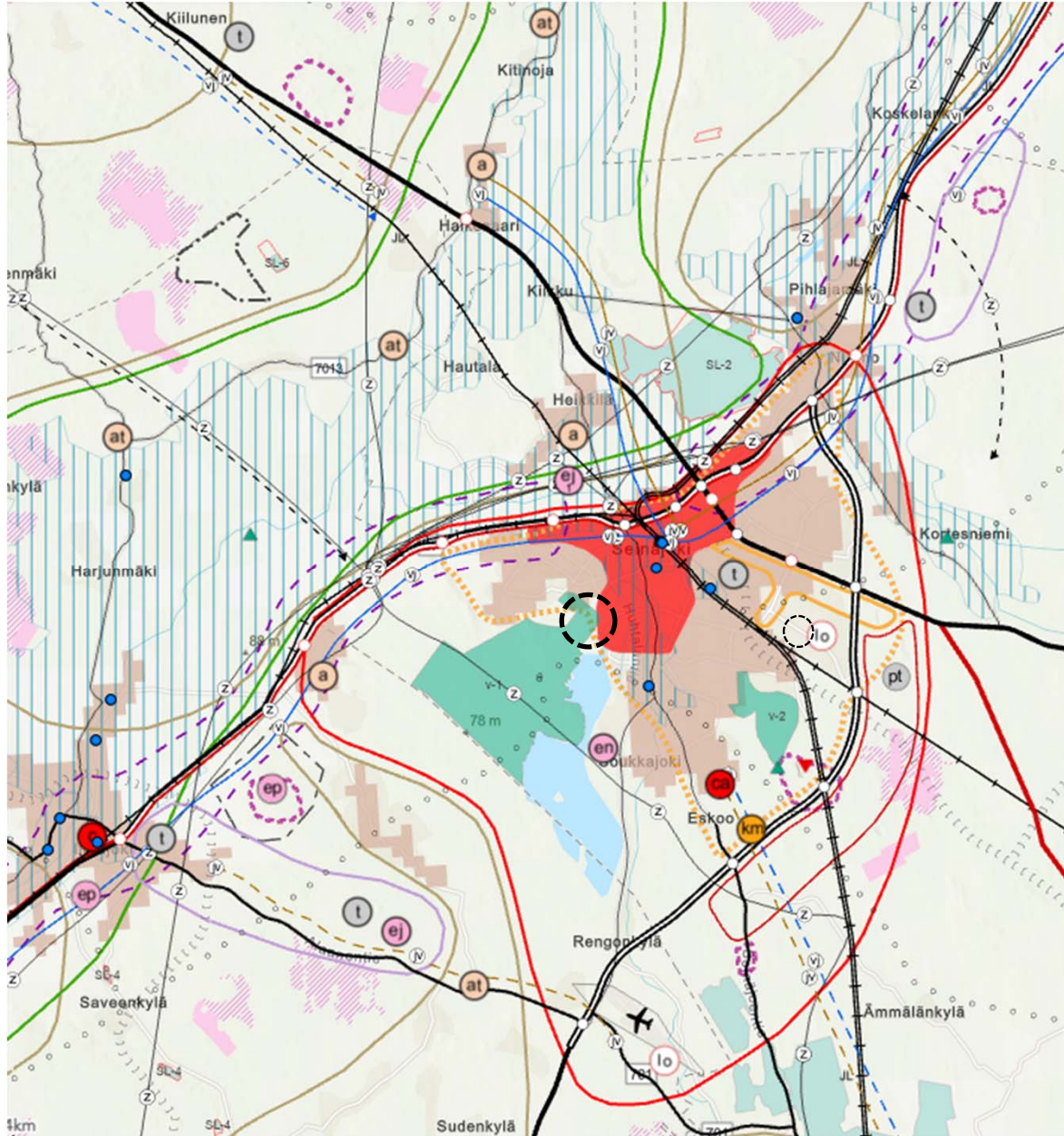


SAIRAALANMÄEN SIJAINTI KAUPUNKIMAISEN RAKENTEEN JATKON LUONNOLLISILLA VYÖHYKKEELLÄ

- 3 km:n etäisyydellä asemalta ja Ideaparkista



- *Sairalanmäen 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.

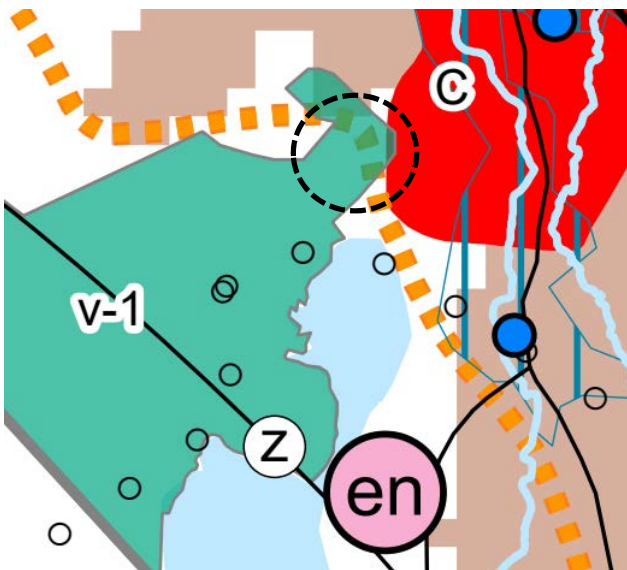
Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

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

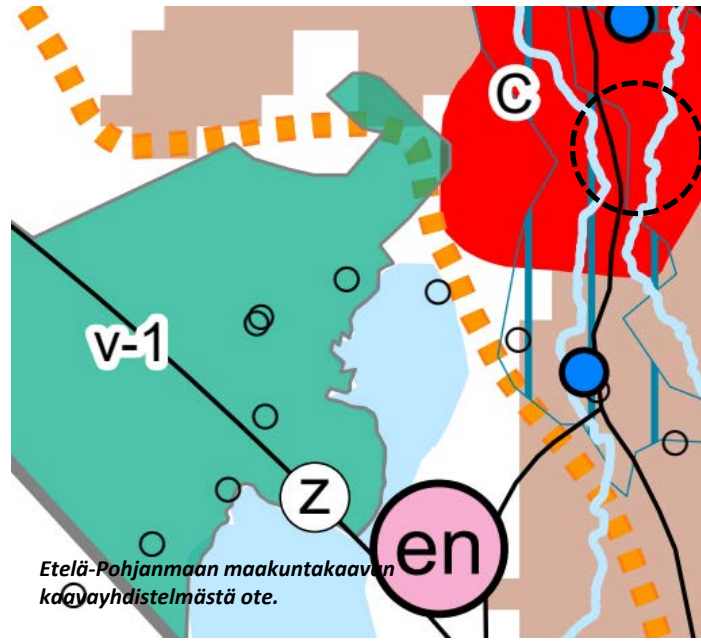
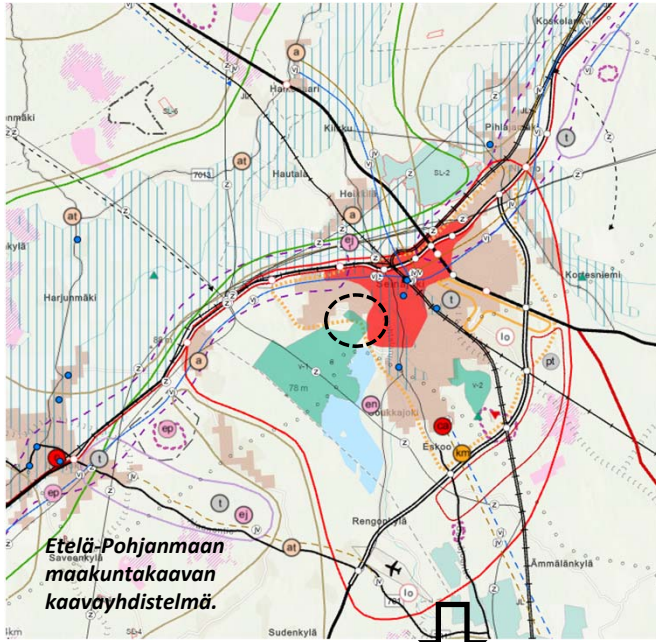
Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

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.

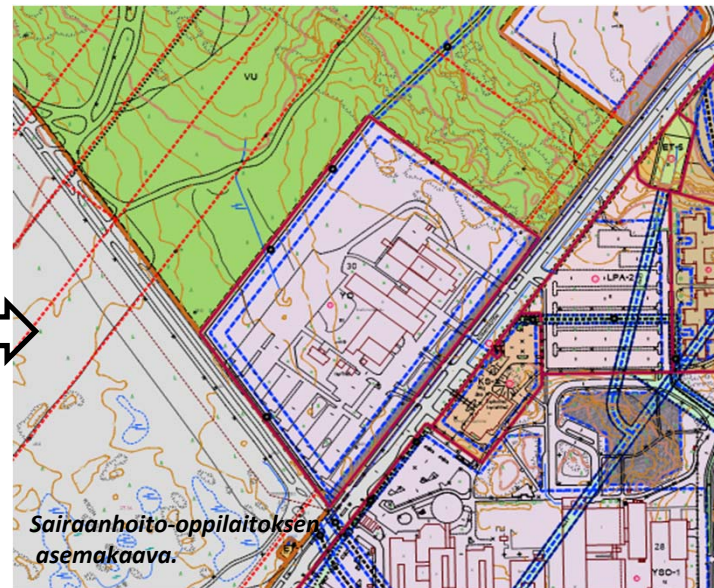
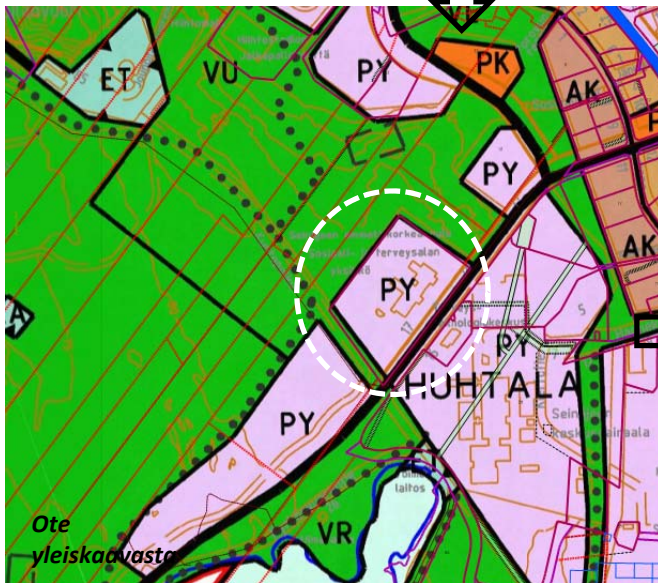
Alueella ei ole voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

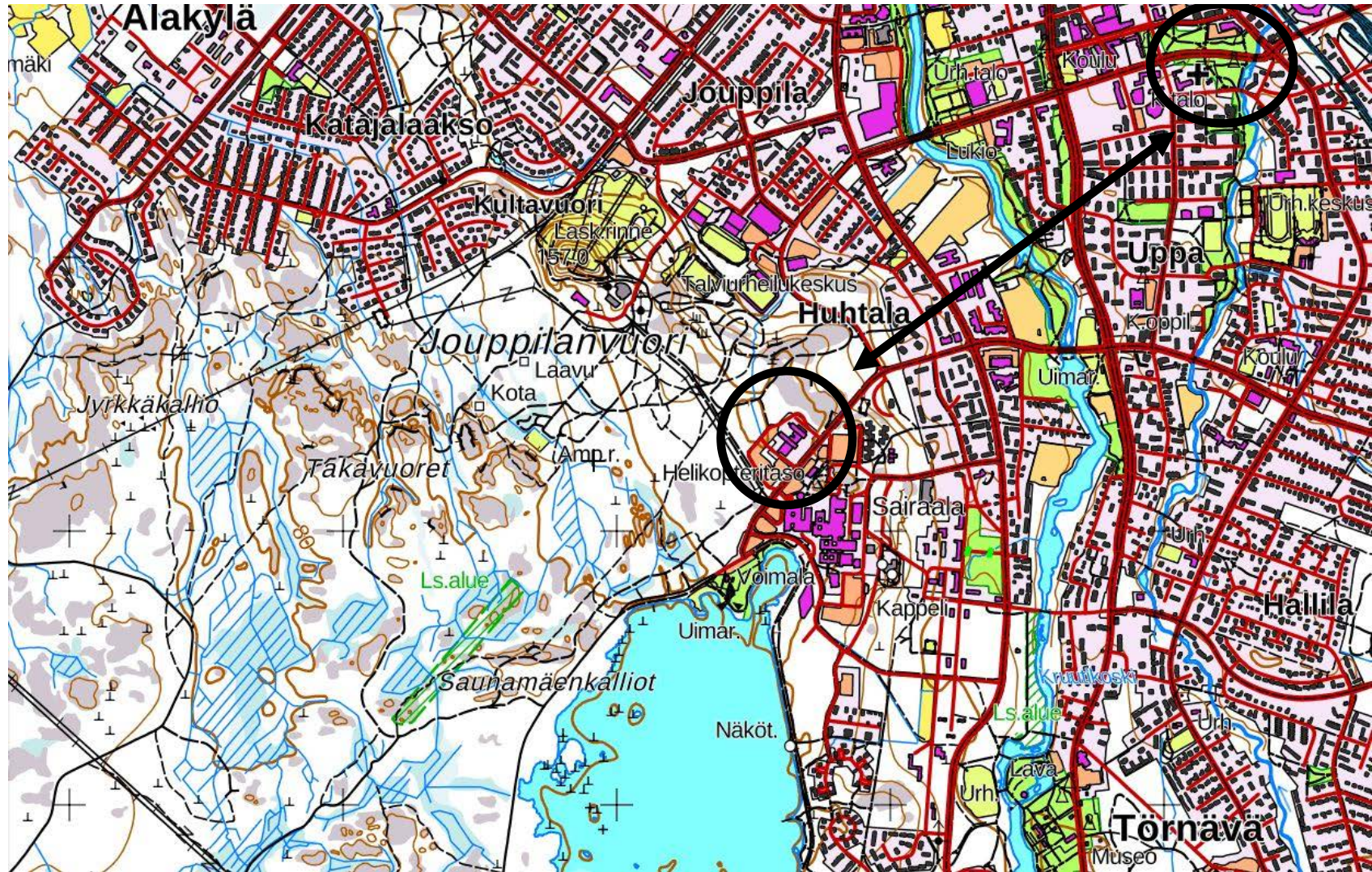


SAIRAALANMÄKI

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

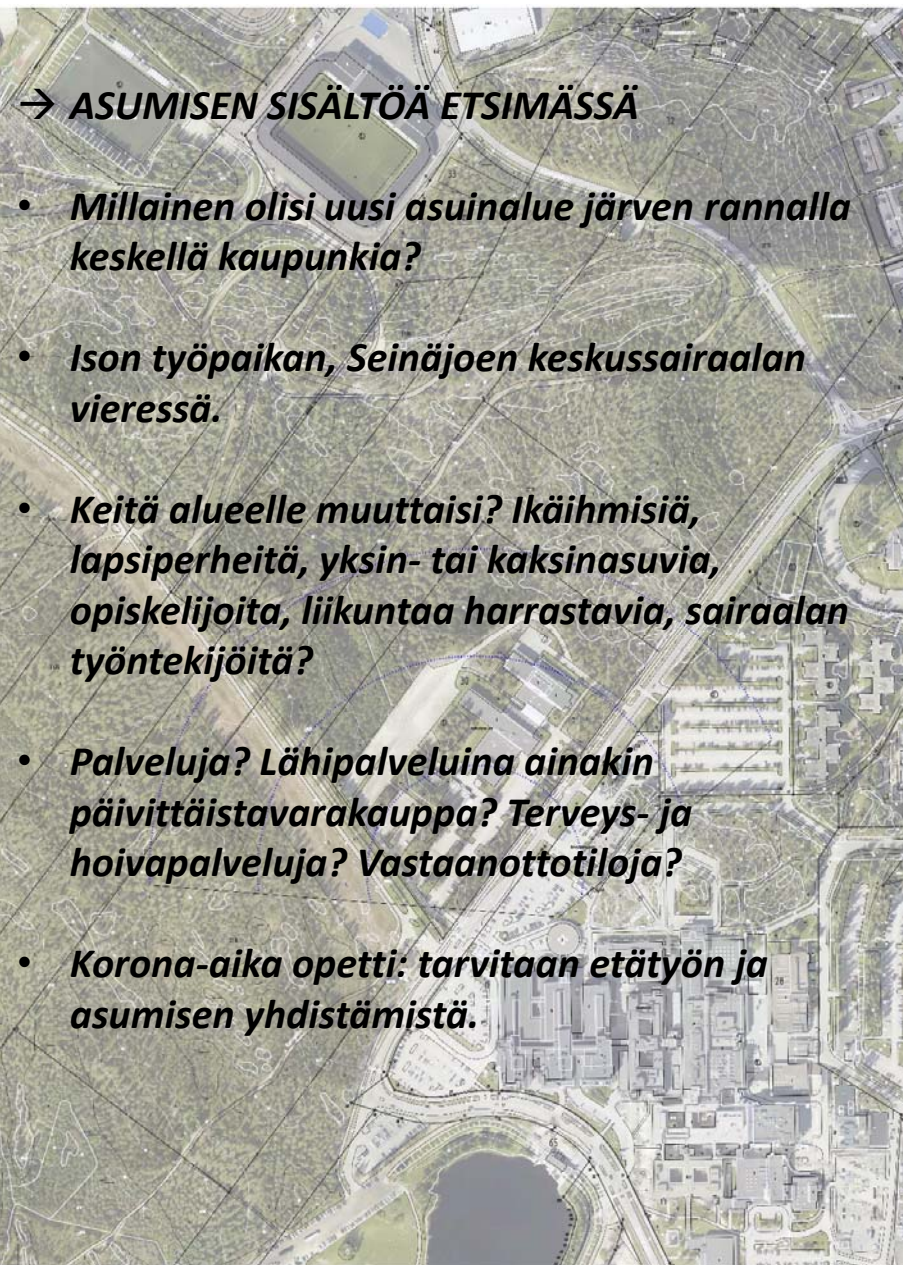
- *Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on olemassa toimivat kunnallistekniset verkostot, joihin alue on liitettävissä.*
- *Ilmastokestävyyden lisäämisen keinoja KILVA-työkalun mukaan kaavan **ilmastokestävyyttä vähentävät olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämättömyys 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.

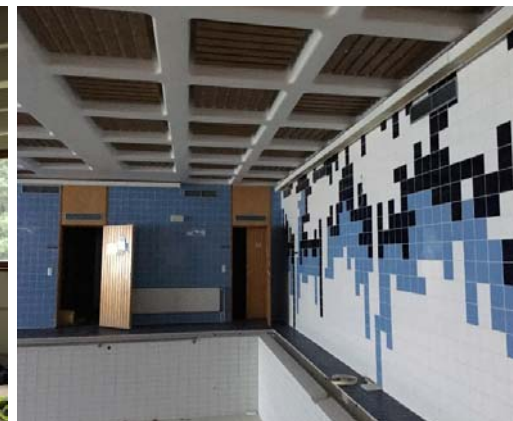




KÄYTÖSTÄ POISTUNEEN SAIRAANHOITO-OPPILAITOKSEN DOKUMENTOINTIA



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

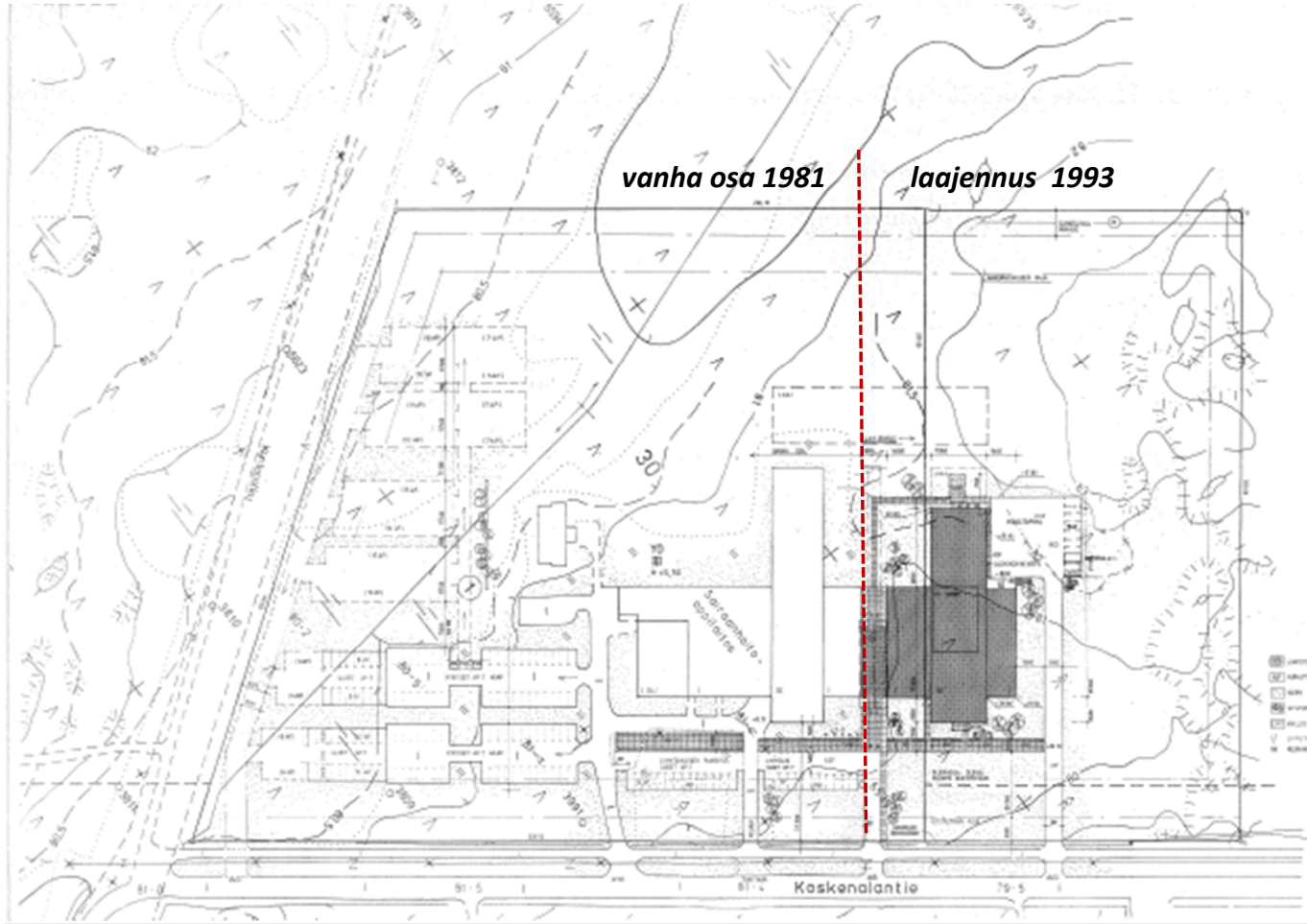


Etualalla vanhempi rakennusvaihe ja takana laajennusosa

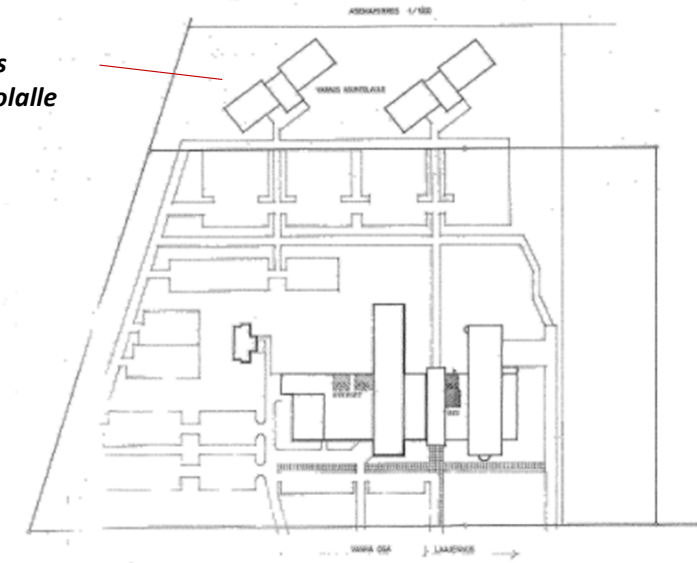


SAIRAANHOITO-OPPILAITOKSEN RAKENTUMISEN VAIHEET

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

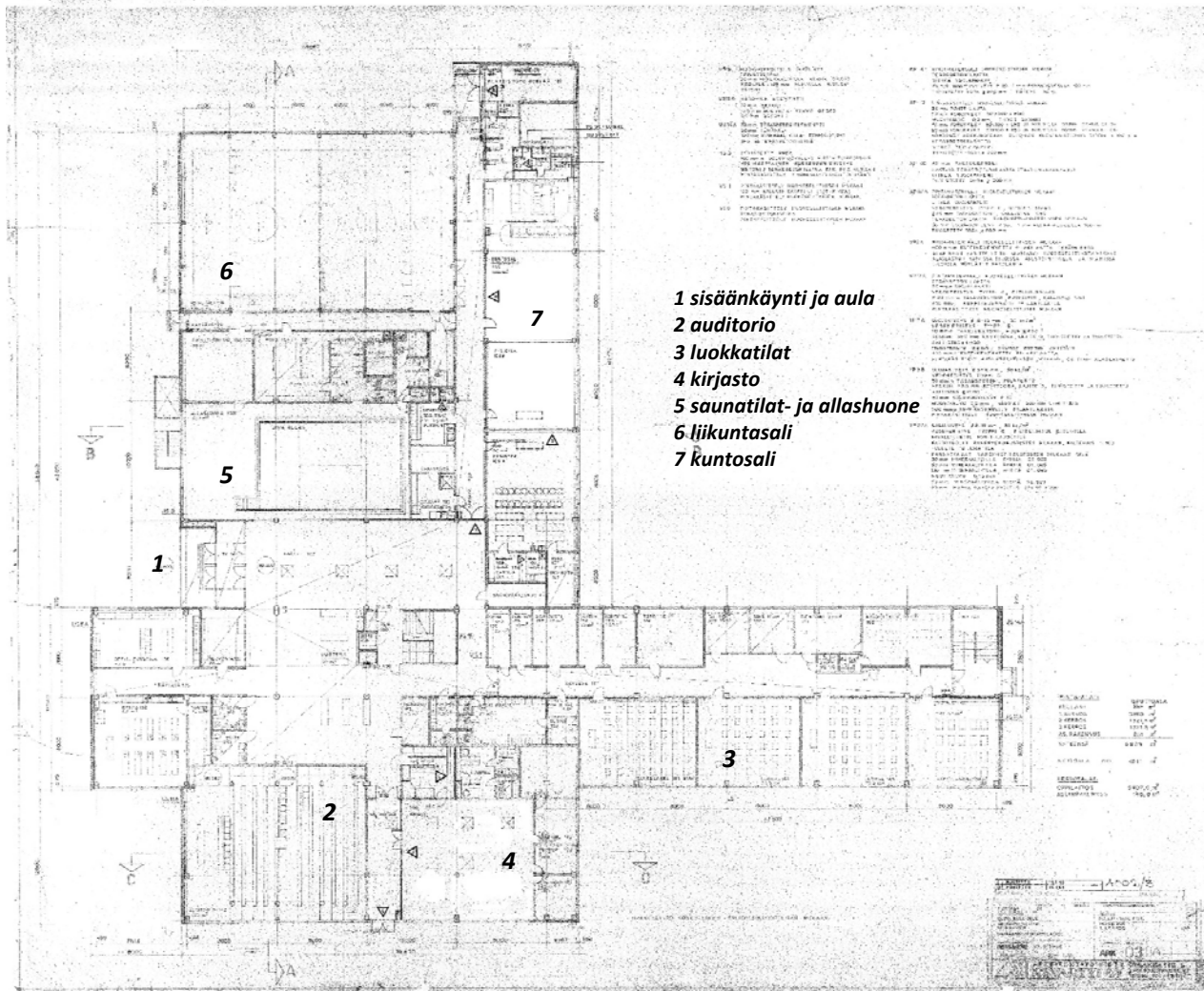


YHTEYSTIEDOT
KOSKENALANTIE 79-5
00100 HELSINKI
Puhelin: 09 251 1211
Faksi: 09 251 1212
Sähköposti: ark@ark.fi

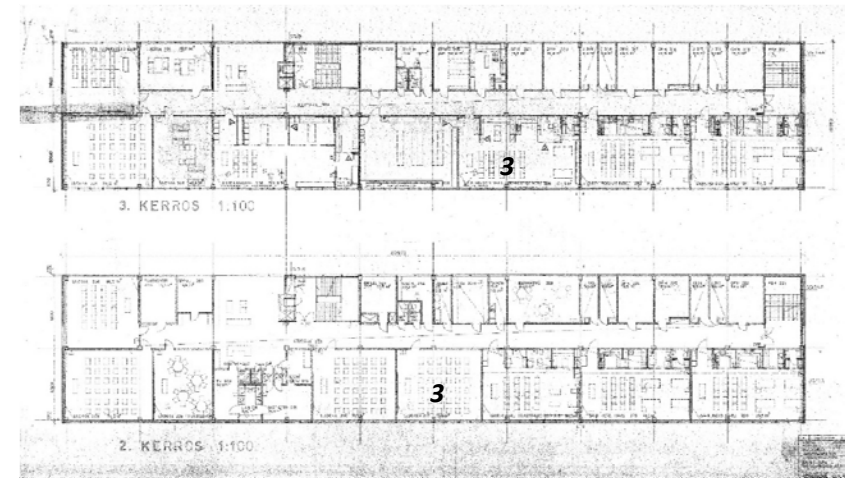
- Lisärakennuksen suunnittelusta ja rakentamisesta tehtiin päätös Seinäjoen kaupungin valtuuston kokouksessa 16.1.1987 ja rakennus valmistui 23.4.1993. Sairaanhoidon oppilaitoksen laajennus kasvatti hyötyalaa noin 3500 m².

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

ARK 48



1. kerros



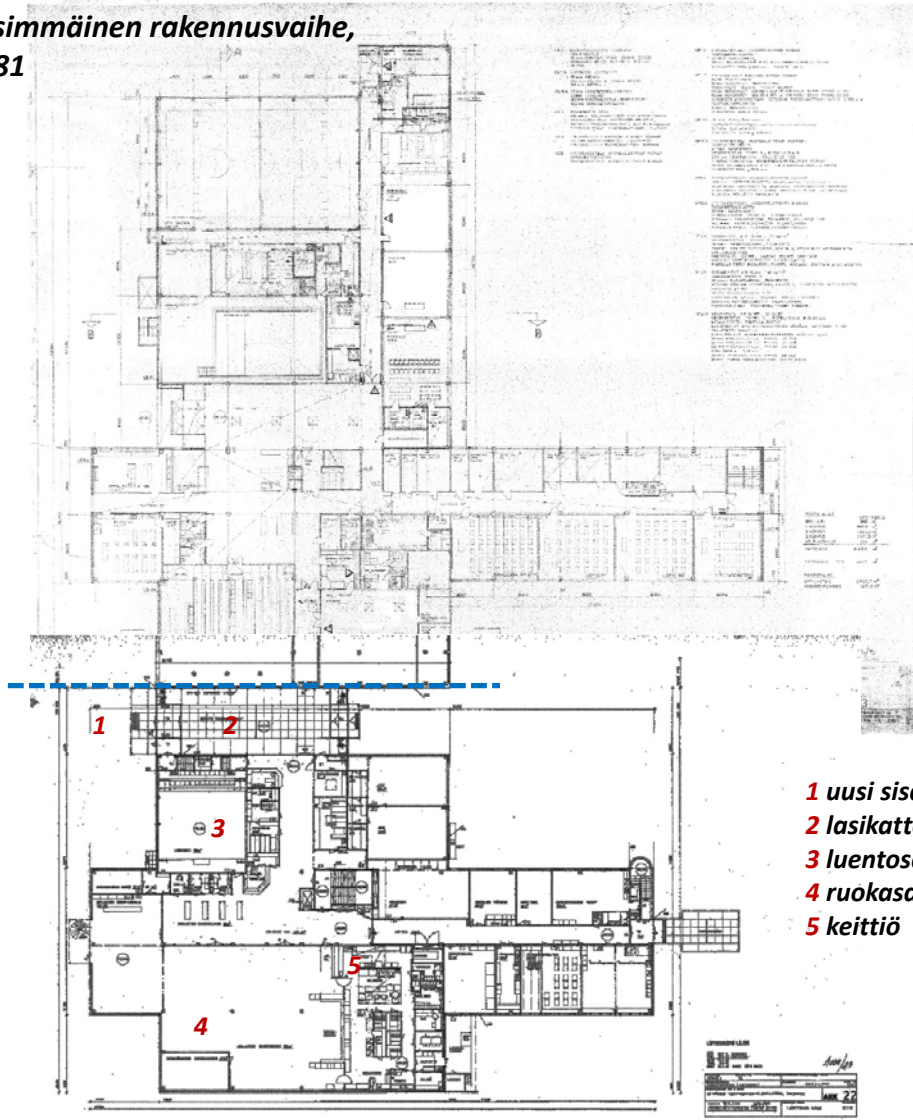
2. ja 3. kerrokset



Ensimmäinen rakennusvaihe

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

**Ensimmäinen rakennusvaihe,
1981**

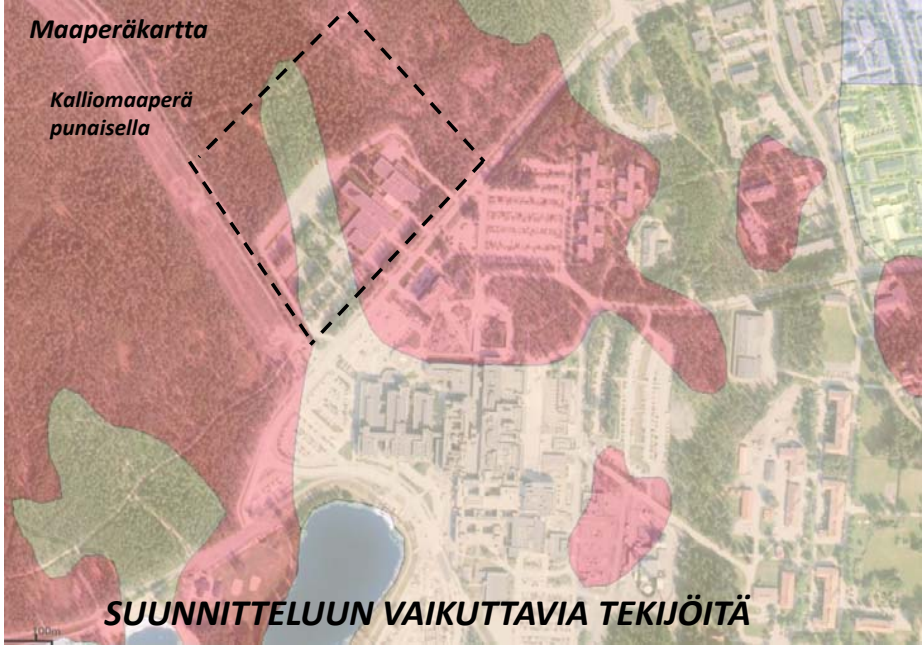
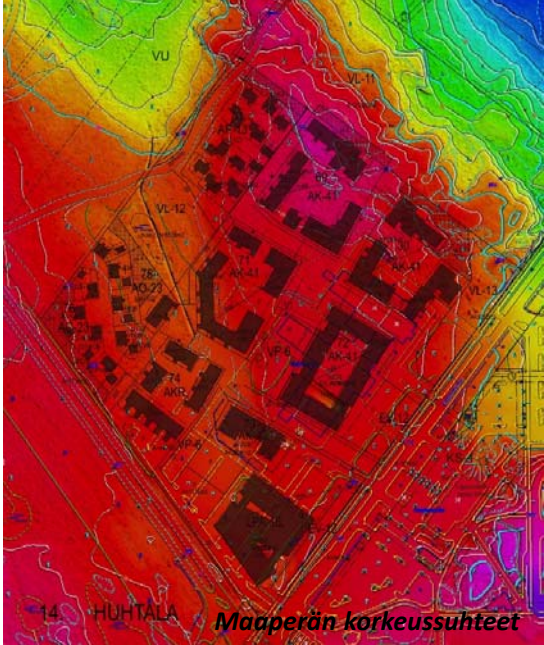
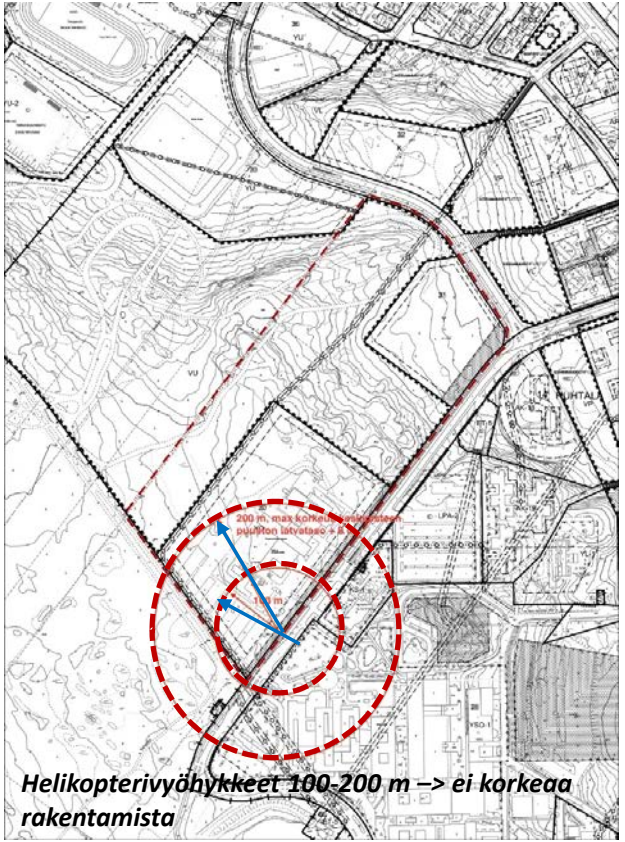
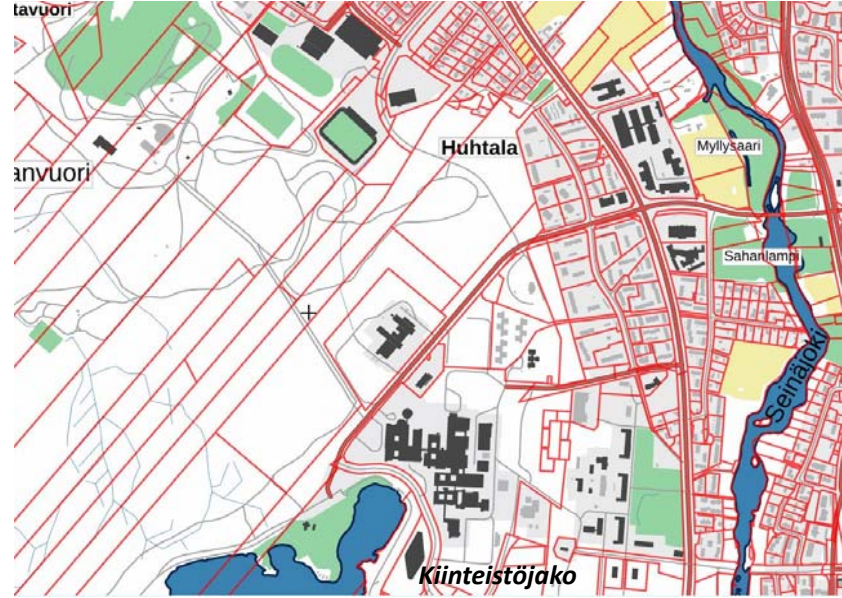
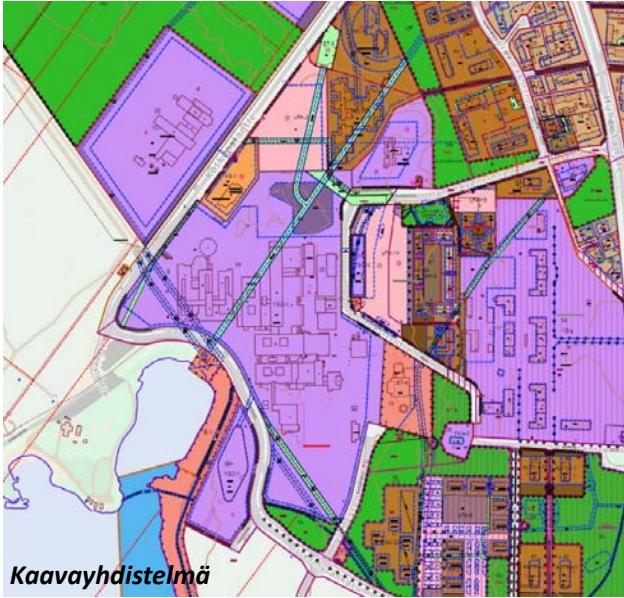


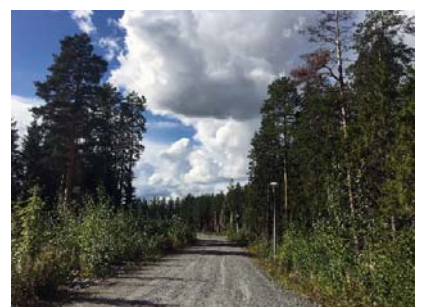
Laajennus, 1993

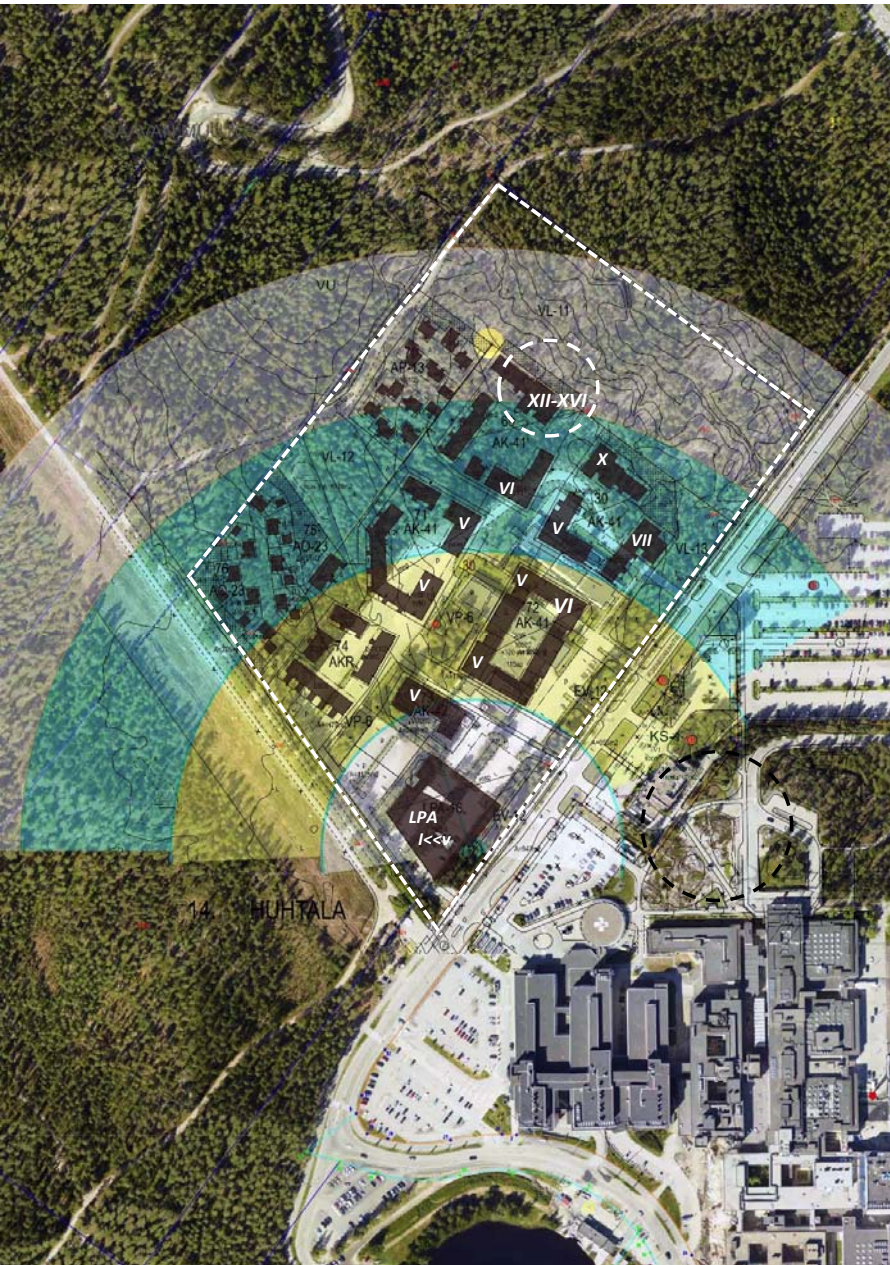
Myös laajennusosa jatkaa ensimmäisen vaiheen julkisivuissa harmaisen betonielementtien ankaruutta. Julkisivujen ja aukotuksen suhde on tasapainoinen. Nauhaikkunarivien jaotuksesta ja tuuletusikkunoiden rytmistä muodostuu muutoin ankariin julkisivuihin tyylikästä rytmiä.



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

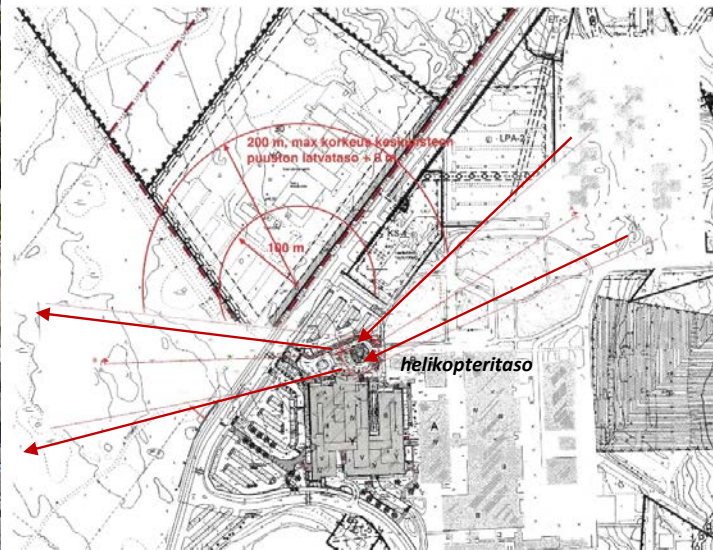
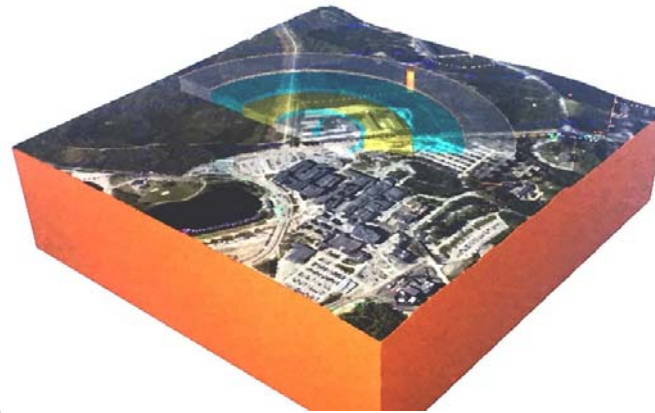






HELIKOPTERIN LENTOSEKTORIT

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



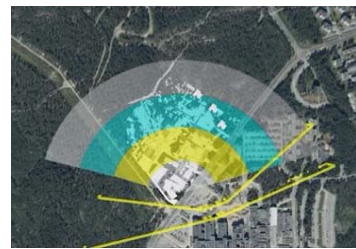
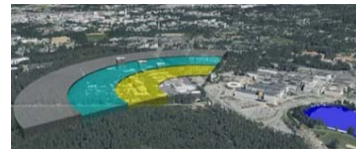


HELIKOPTERIN LASKEUTUMISTASON VAIKUTUKSET ASUINALUEEN SUUNNITTELUUN

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.

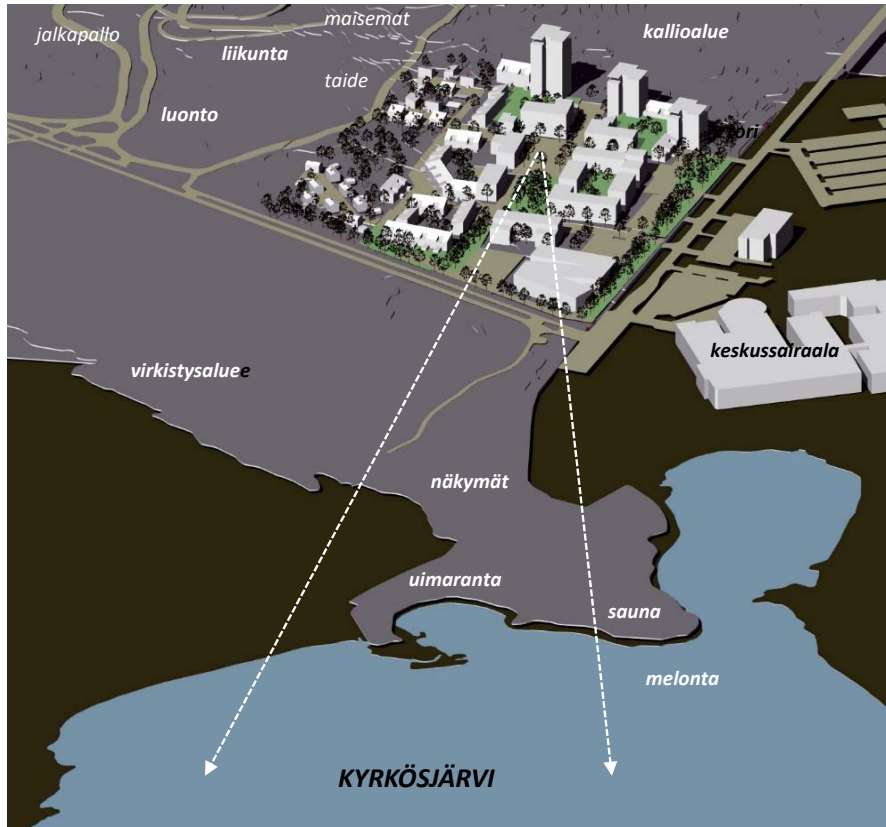
Seinäjoen keskussairaalan naapurissa sijaitsevalle, käytöstä poistuneelle sairaanhoito-oppilaitokselle ei ole löytynyt uutta käyttöä, joten on tarkoituksenmukaista päivittää keskustan tuntumassa oleva alue vastaamaan nykytarpeita. Seinäjoen keskussairaala läheisyys lukuisine työpaikkoineen sekä Kyrkösjärven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



Suunnittelualue 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.

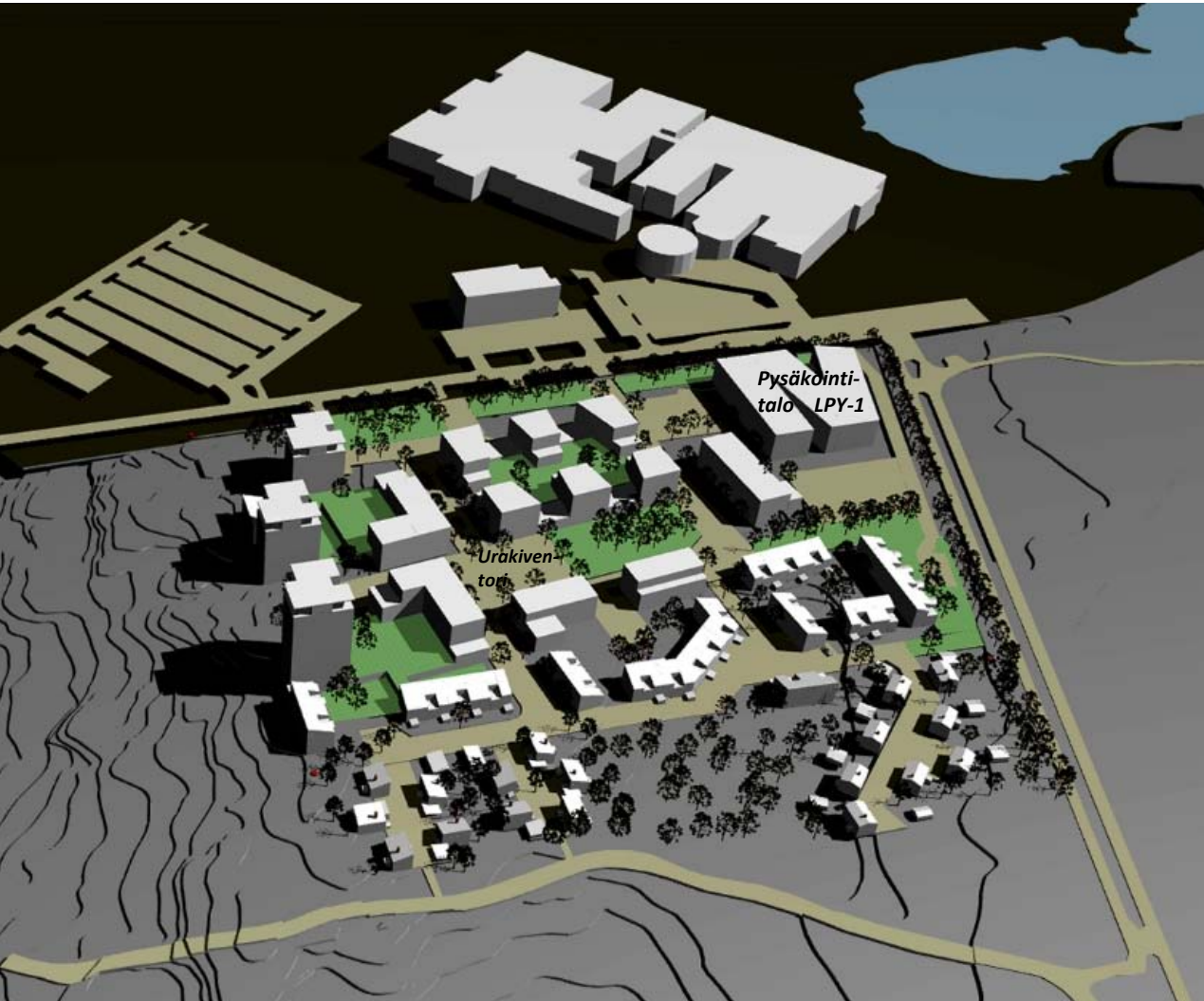
Taide ja yrittäjyys ovat mukana etätyön mahdollistavan asuntosuunnittelun olennaisena elementtinä eri muodoissaan suunnittelun kaikissa mittakaavoissa. Asuntoihin voi liittyä sivuasuntoja, työ-, ateljee- ja aputiloja, työhuoneita, ullakotiloja sekä varasto- ja piharakennuksia sekä hyvinvointi- ja terveystiluja 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 ateljeerasuntoja**.
- **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-kortteleihin tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuinkerrosalasta.*
- *Jokainen kortteli avautuu virkistysalueeseen*
- *Sairaalanmäen asuinalue rakentunee vaiheittain, mikä mahdollistaa myös **pysäköintitalon vaiheittain rakentamisen**. Kerrostalojen osalta asukkaiden pysäköintipaikat on mahdollista sijoittaa korttelikohtaisesti maan alle tai rakennusten yhteyteen yksi- tai kaksitasoisille pysäköintikansille sekä osa velvoitepaikkoina **keskeisellä paikalla olevaan pysäköintitaloon***
- ***Pysäköintitalon yhteyteen on mahdollista toteuttaa päivittäistavarakauppa sekä liike-, 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.

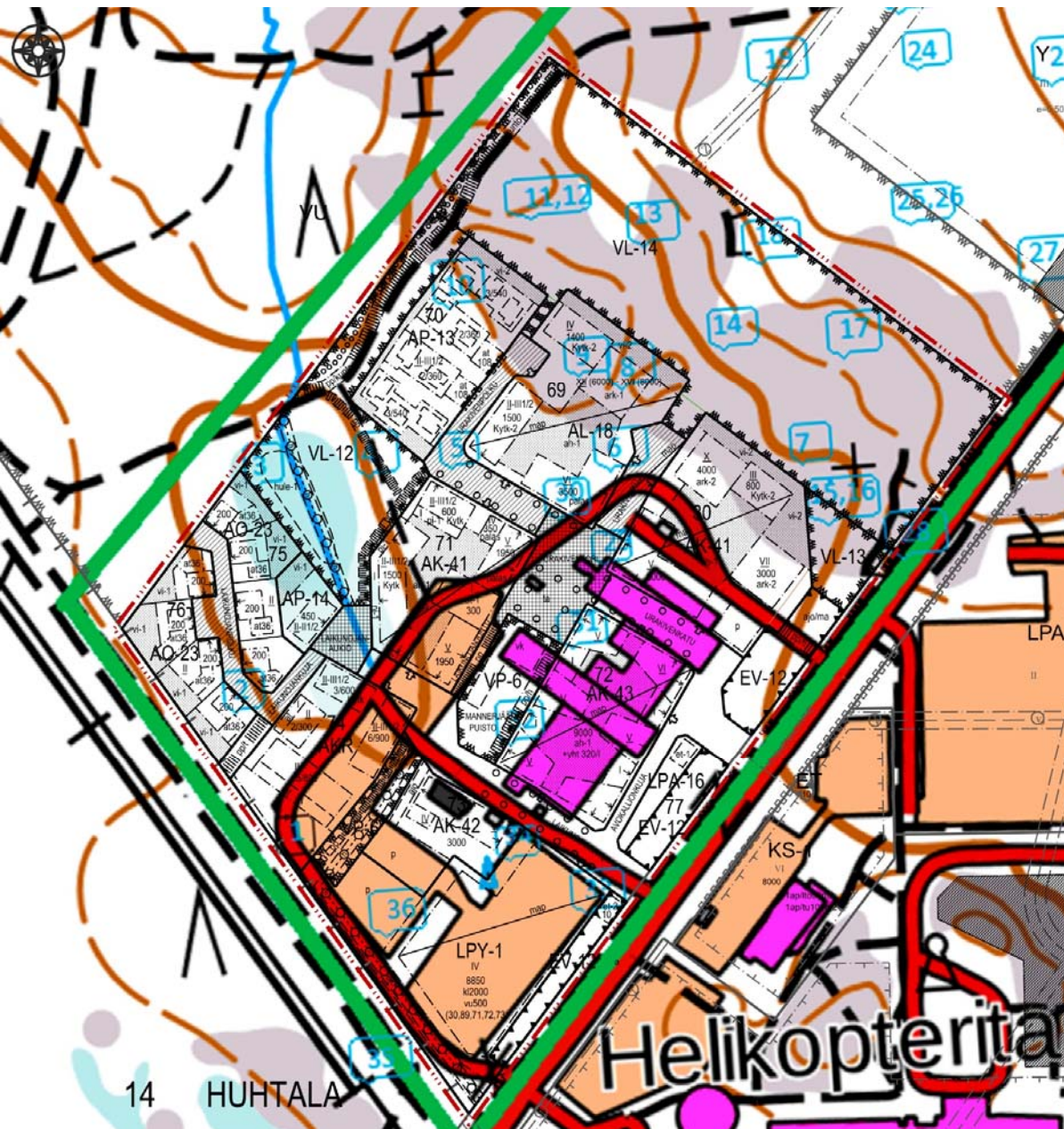
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

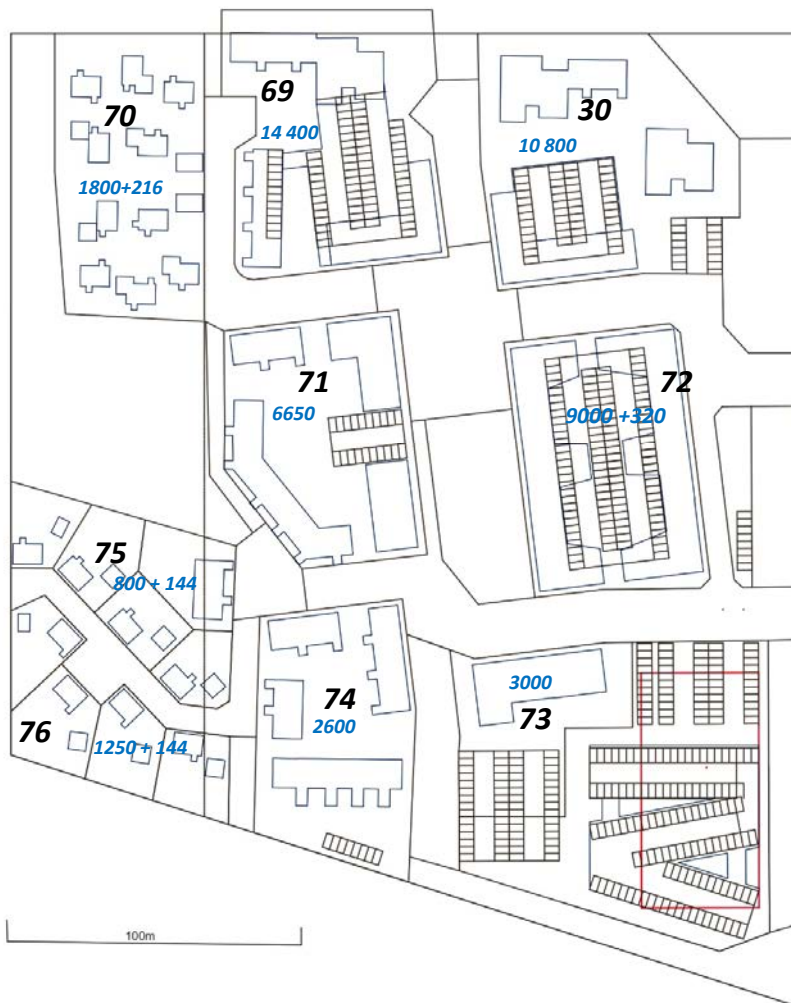


ASEMAKAAVAEHDOTUS





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 tarkoitettu korttelin osalle (LPY-1) korttelissa 73.



AUTOPAIKAT ALUEELLA

Kortteli

*autopaikkannormin 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)

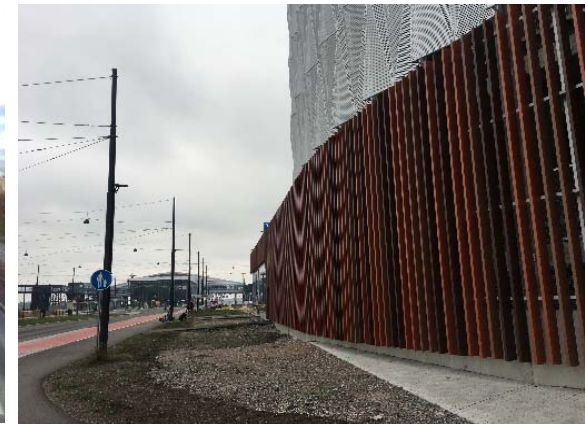
— Kadunvarsipysäköinnille ja vieraspaikoille sekä lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja (ei mukana laskelmissa)

Pysäköintitalon mahdollisen laajennuksen paikka/30 ap maantasopysäköintiä

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



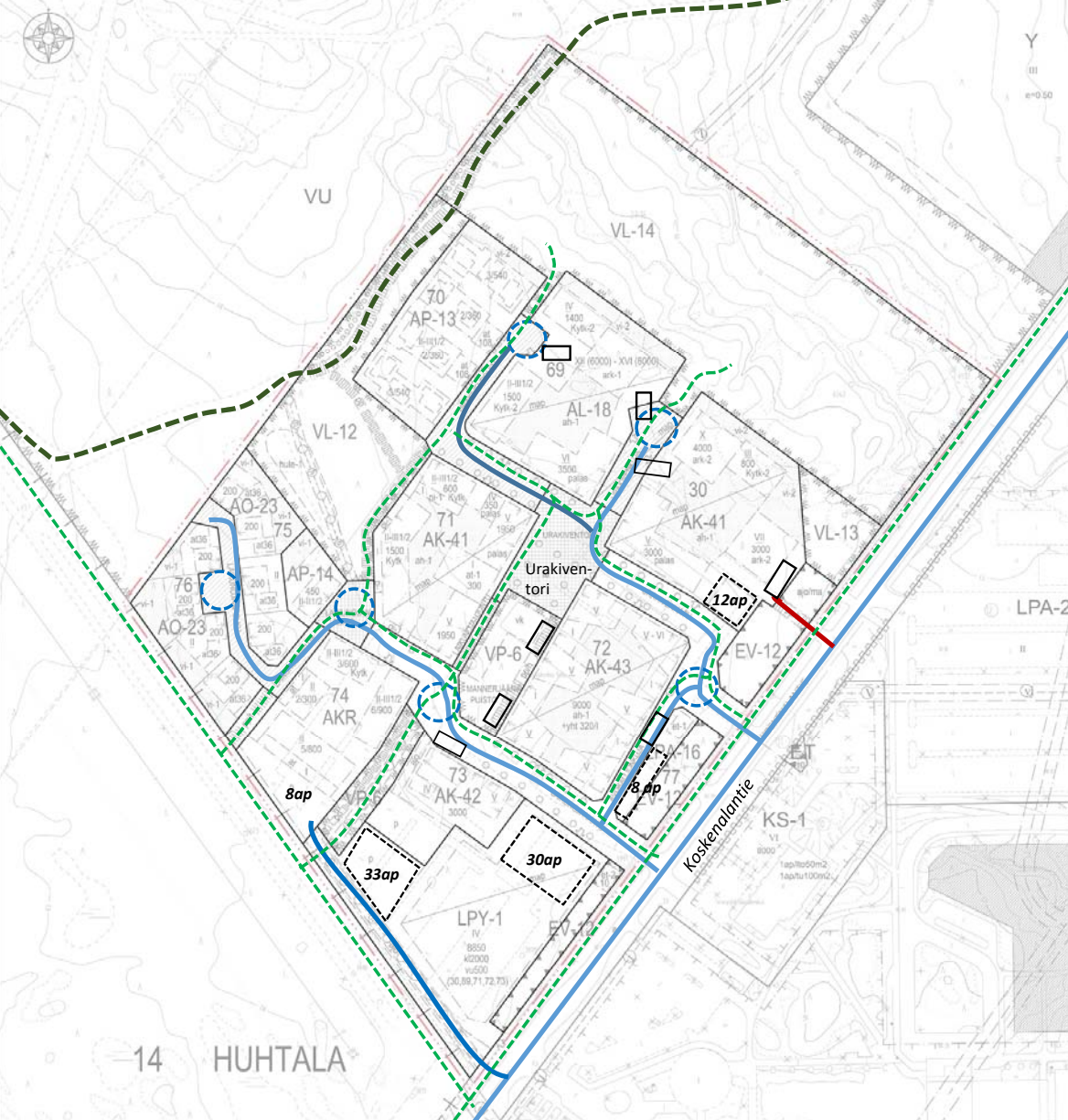
PYSÄKÖINTITALOJA *Helsingin Jätkäsaaresta ja Tampereen Ranta-Tampellasta*











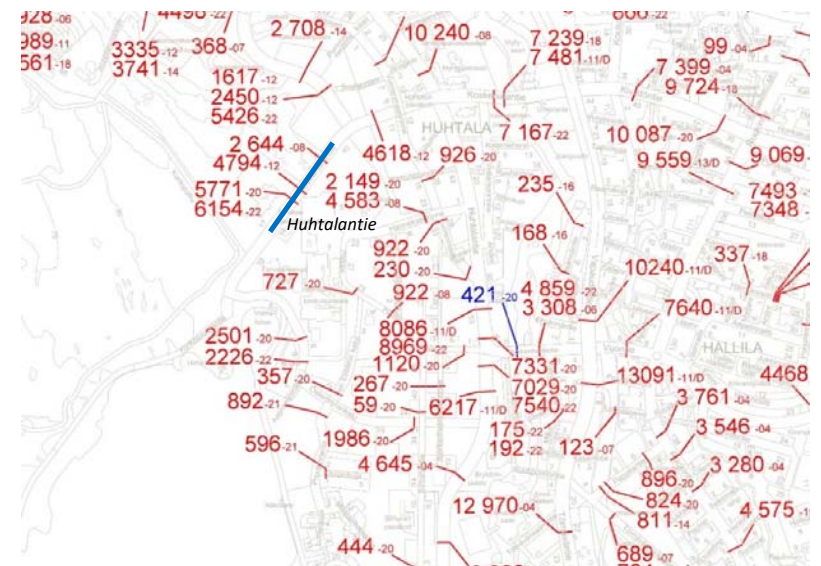


Visiokuvia meiltä ja maailmalta

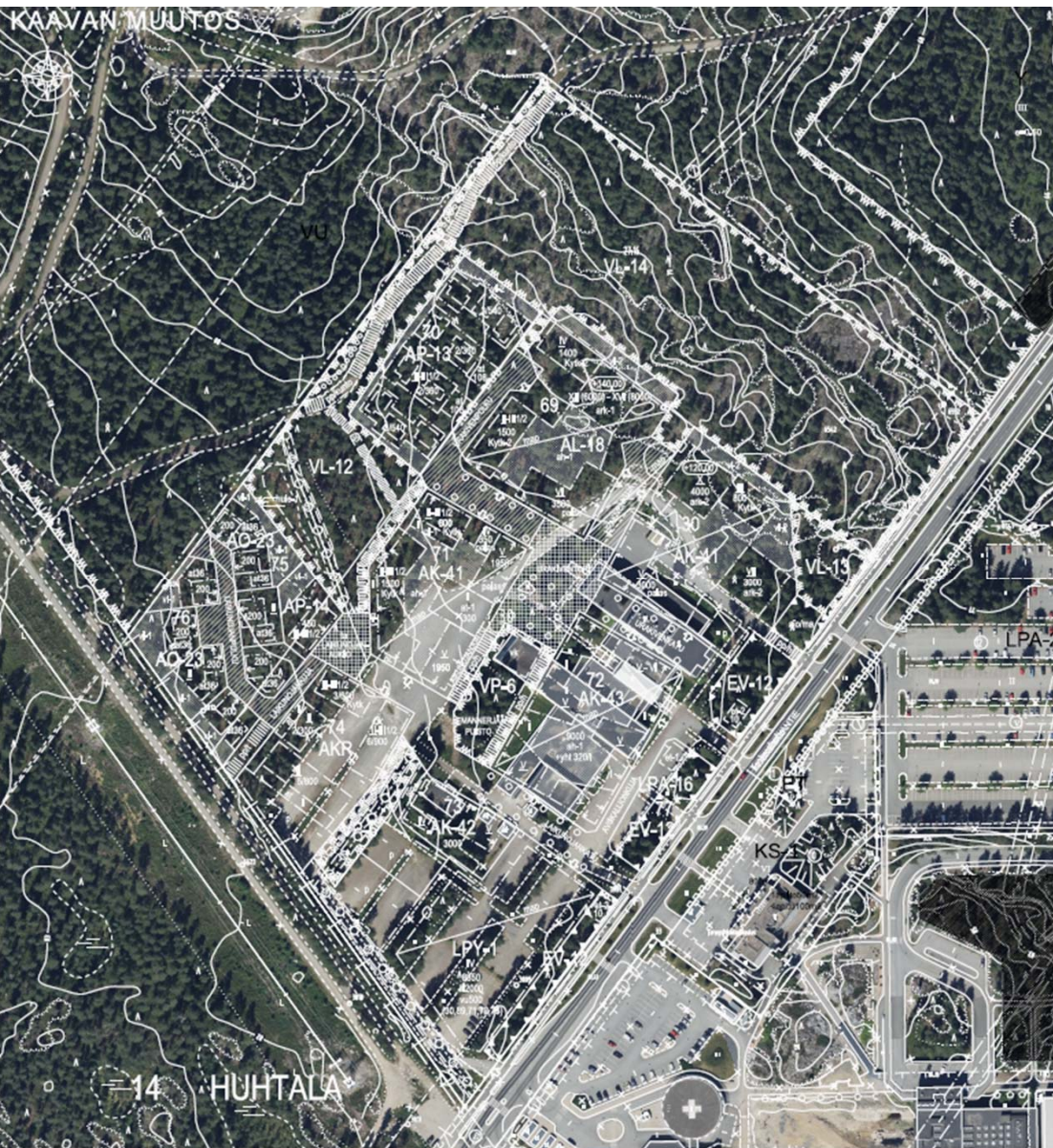


LIIKENNEKAAVIO

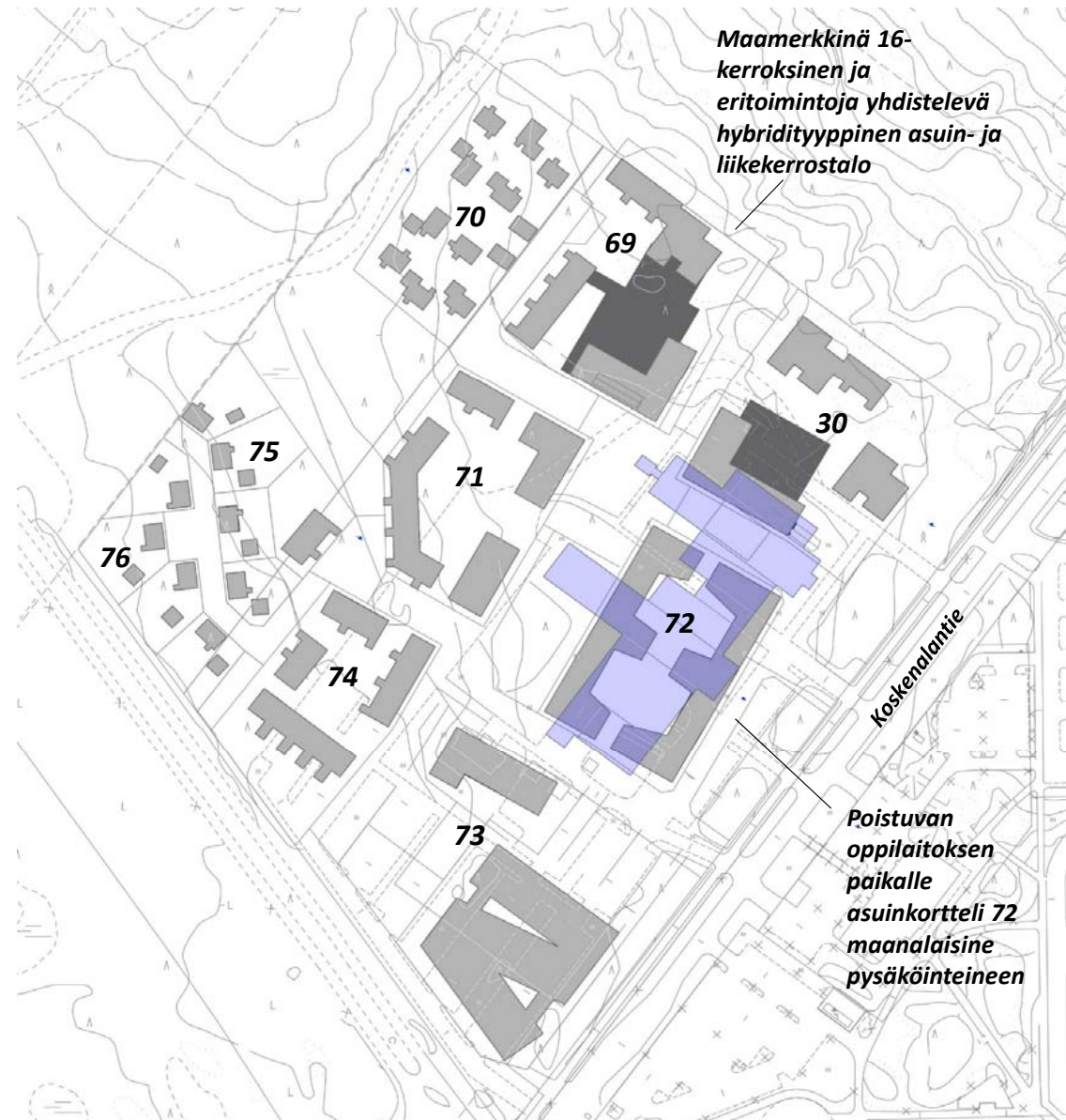
-  Ajoneuvoliikenne
-  Kevyenliikenteen reitit (kävely ja pyöräily)
-  Kääntöpaikat
-  Ohjeelliset pelastuspaikat
-  Ajo maanalaiseen tai kansipysäköintiin tai näiden yhdistelmään
-  Maantason pysäköintipaikka



Ajoneuvojen vuorokausiliikennemäärät Huhtalassa



ASEMAKAAVA 14049 ORTOILMAKUVAN PÄÄLLÄ



Maamerkinä 16-kerroksinen ja eritoimintoja yhdistelevä hybridityyppinen asuin- ja liikekerrostalo

Poistuvan oppilaitoksen paikalle asuinkortteli 72 maanalaisine pysäköinteineen

SAIRAANHOITO-OPPILAITOS JA UUSI ASUINALUE



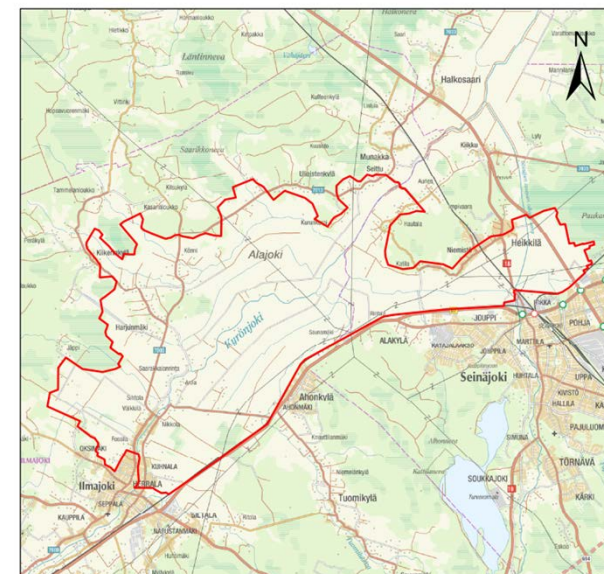
Kuvat. Sairaalanmäen asuinalue Seinäjoen valtakunnallisesti arvokkaissa kulttuurimaisemissa. Ylemmässä viistoilmakuvassa uusi asuinalue on sovitettu Jouppilanvuoren vehreisiin virkistysalueen maisemiin, josta näkyy kauas ja joka näkyy kauas.

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



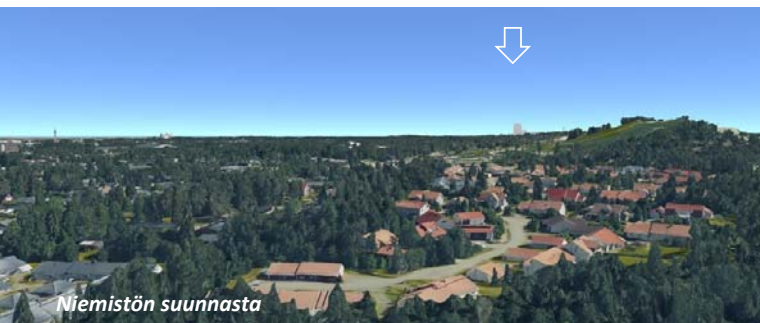
Laaja näkymä keskustasta Sairaalanmäelle



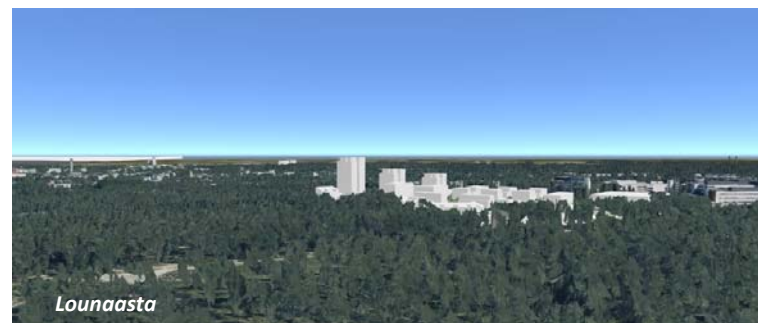
Huhtalasta katsottuna



Keskustasta



Niemistön suunnasta



Lounaasta



Koskenalantieltä



Kyrkösjärven suunnalta

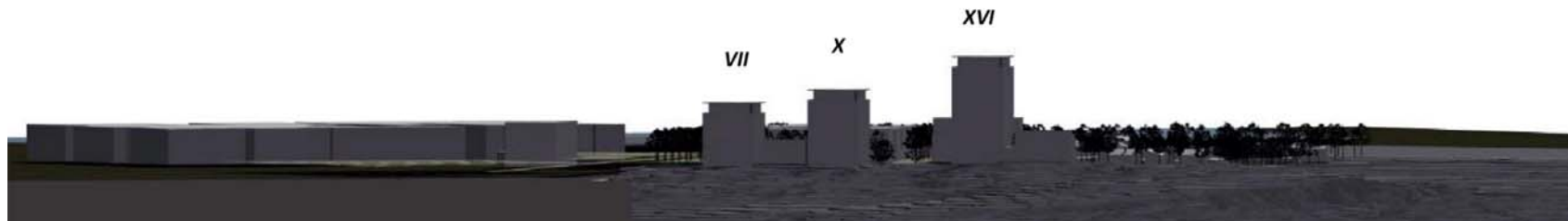
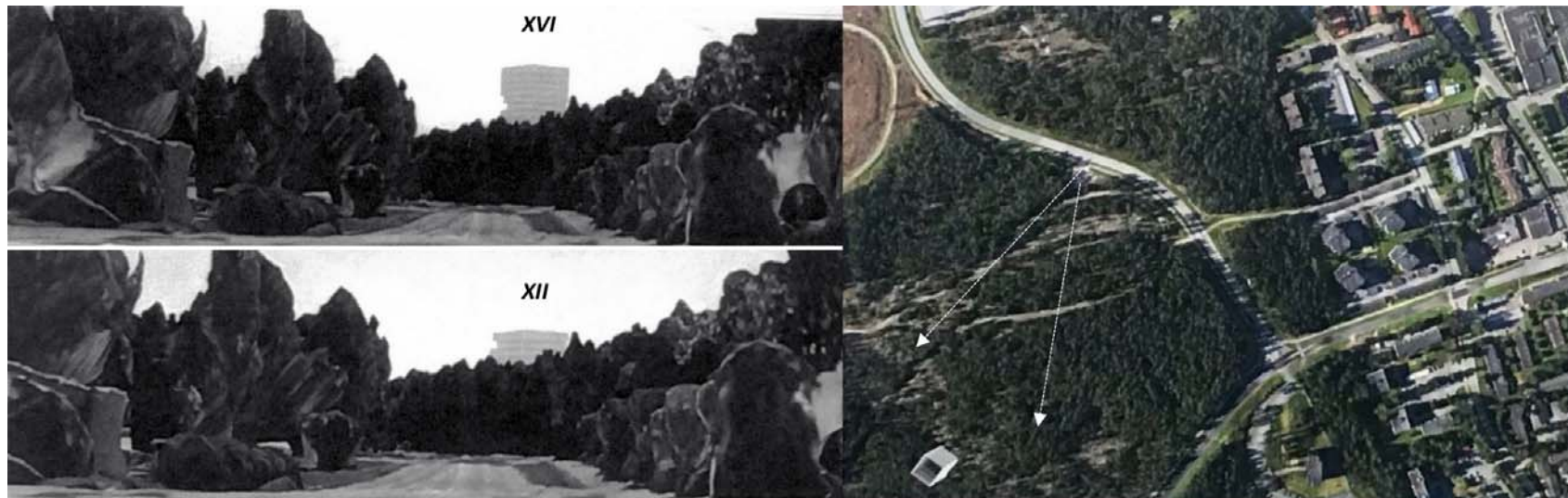


Jouppilanvuoren alueelta

SAIRAALANMÄEN ALUEELTA NÄKY Y KAUAS JA SIETÄ NÄKY KAUAS

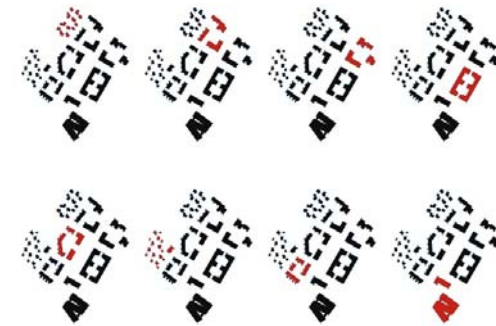
-kuinka korkealle voidaan kurkottaa?

- 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 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

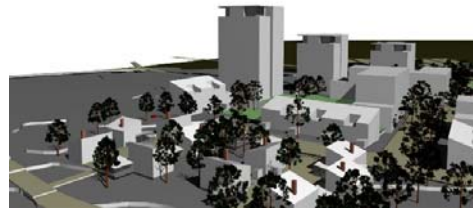


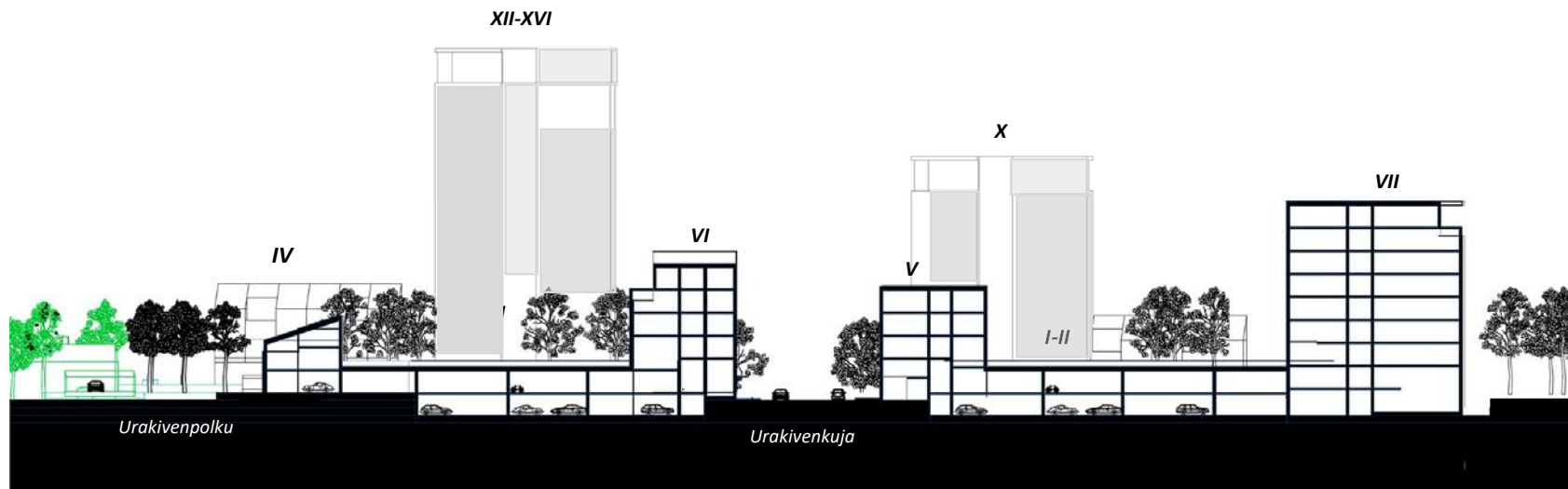
**SAIRAALANMÄKI
MAAMERKKINÄ**

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



EHDOTUS- JA HYVÄKSYMISVAIHEEN MALLIKUVIA



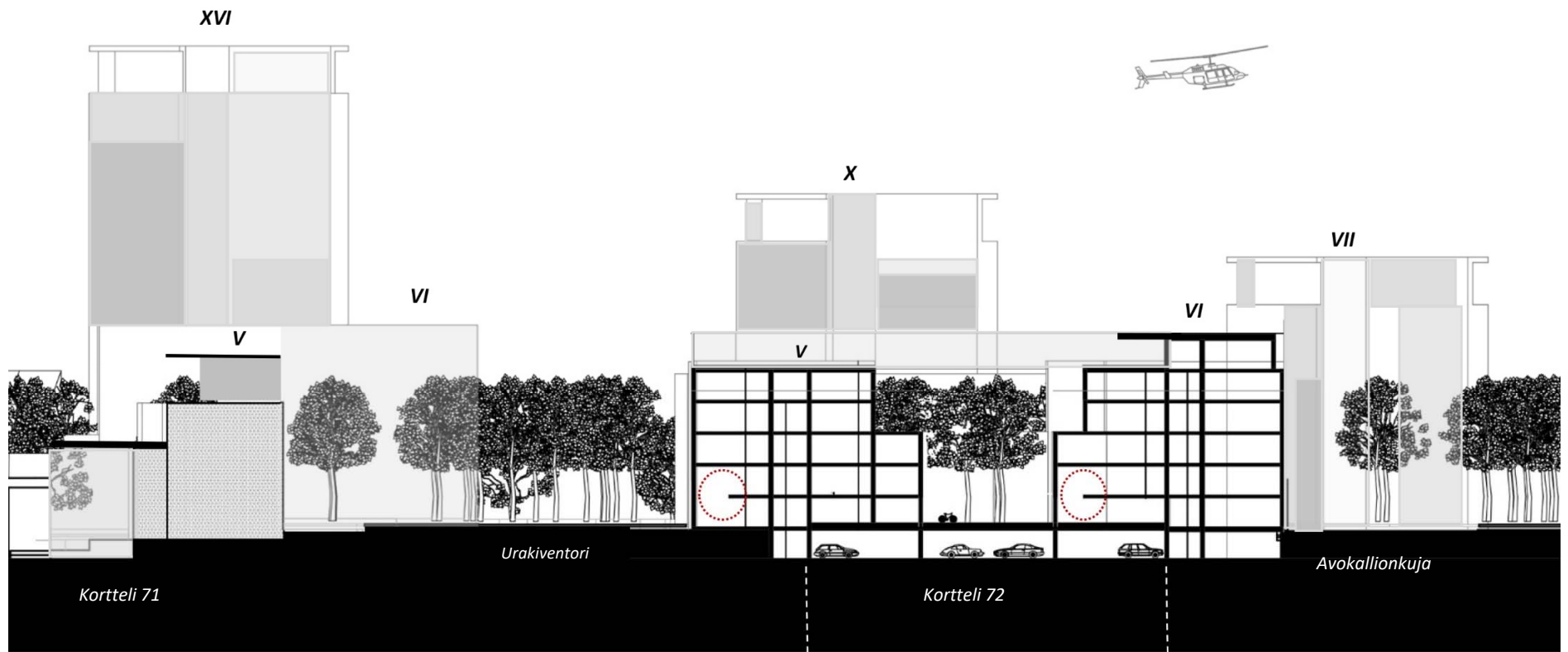


Leikkaus kortteleista 69 ja 30

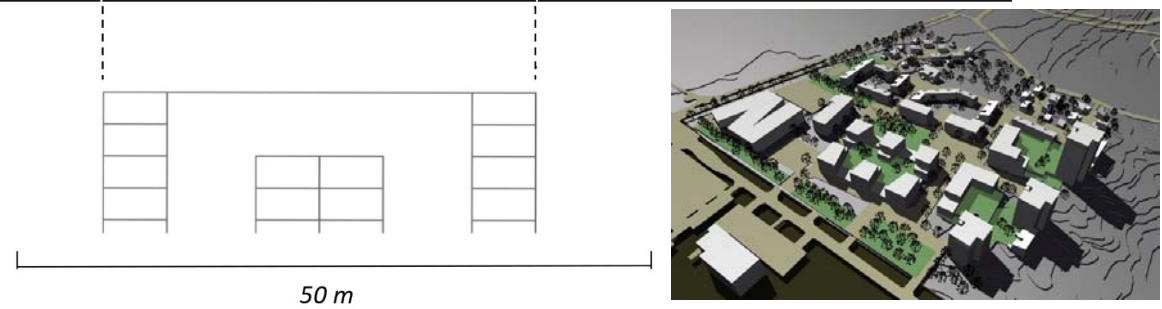


Kapealle suunnittelualueelle kohdistuvista verrattain tehokkaista maankäyttöodotuksista ja tiukoista pysäköintinormeista johtuen joihinkin kortteleihin on jouduttu suunnittelemaan monitasoisiakin rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Maanalaisia pysäköintitiloja on mahdollistettu viiteen kortteliin, mutta 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.

