



SIILINJÄRVI

Uuden uimahallin sijaintipaikkatarkastelu

19.4.2022

Kaavoitustoimisto, TN



Uusi uimahalli, sijaintipaikkatarkastelu

Fontanellan nykytilanne:

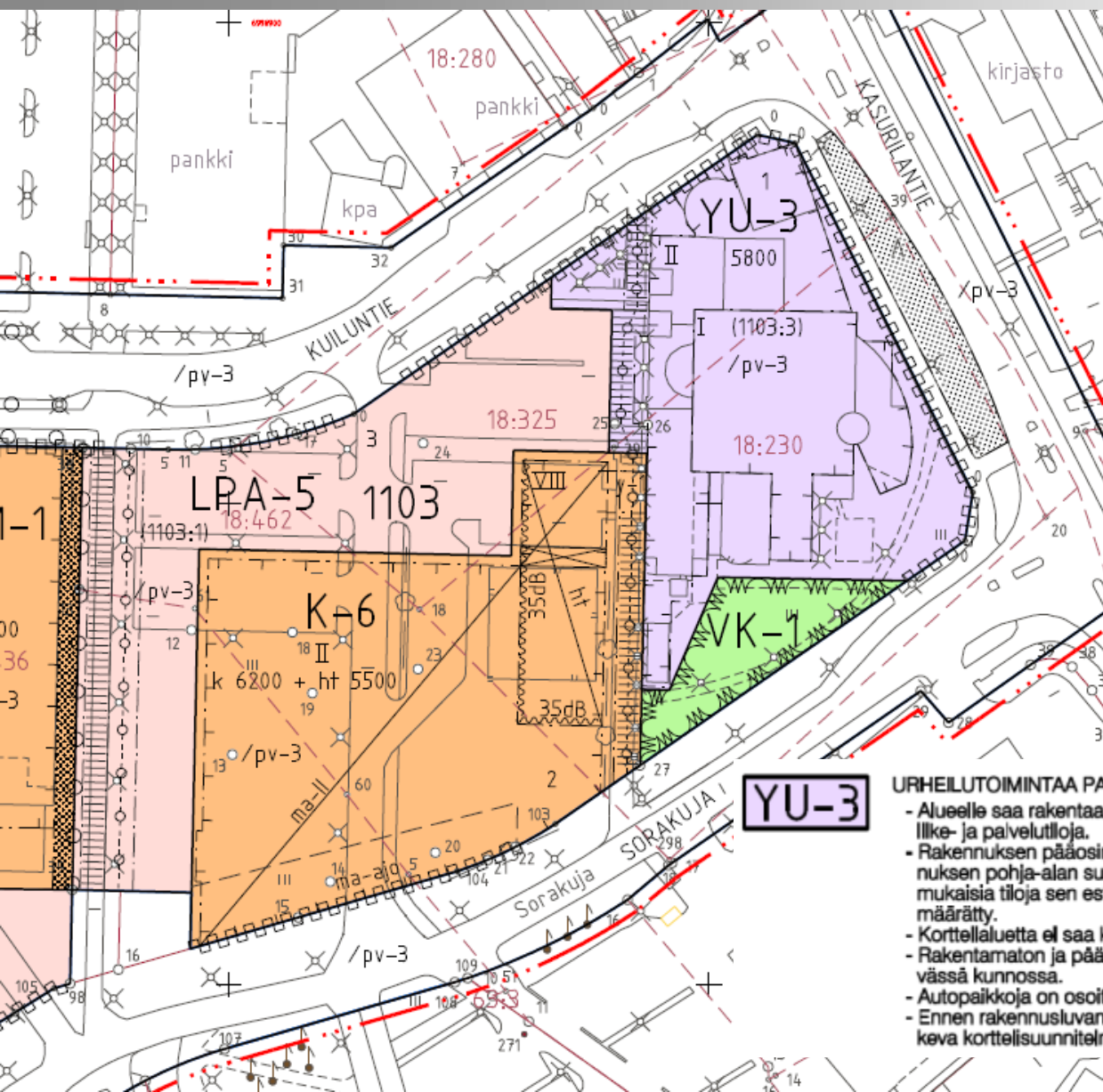
- Keskuskorttelin asemakaava (KV 19.3.2012), rakennusoikeus 5800 kem², kerroskorkeus I/II + kellari, johon osoitettuja tiloja ei tarvitse laskea asemakaavan mukaan kerrosalaan
- Rakennettu kerrosala 5666 kem², käytetty tonttitehokkuus $e = 1,06$ (pelkkä rakennuspaikka YU-3) $e = 0,55$ (rakennuspaikka YU-3 + pysäköintialue LPA-5)
- Kokonaisala/bruttoala 6964 m², tilavuus 36367 m³
- Nykyisen rakennuspaikan pinta-ala 5345 m² + pysäköintialue 4995 m², yhteensä n. 10340 m²
- Autopaikat
 - Autopaikkamääräys asemakaavassa vähintään 1 ap / 60 kem², kaavan vähimmäisvaatimus nykyiselle rakentamiselle on 95 autopaikkaa
 - Nykyiset autopaikat 95 kpl rakennettu LPA-5 alueelle kaupan pohjois- ja länsipuolelle



SIILINJÄRVI

Keskuskortteli, asemakaava 749 1110

KV 19.3.2012



YU-3

URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

- Alueelle saa rakentaa uloma- vapaa- aikakeskuksen sekä tähän toimintaan liittyviä liike- ja palvelutiloja.
- Rakennuksen pääosin tai kokonaan maanpinnan alapuolella oleviin, enintään rakennuksen pohja- alan suuruuslähin saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta tai kerrosluvusta on kaavassa määrätty.
- Korttelialuetta ei saa käyttää ulkoavaroitintin.
- Rakentamaton ja päällystämätön rakennuspaikan osa on istutettava ja pidettävä hyvässä kunnossa.
- Autopaikkoja on osoitettava yksi kerrosalan 60 m² kohti.
- Ennen rakennusluvan hakemista on kunnassa hyväksyttävä rakennuspaikkaa koskeva korttelisuunnitelma.



Uusi uimahalli, tilantarve

Tarpeet

- Uuden uimahallin laajuustiedot (saatu Fontanellan toimitusjohtajalta)
 - Koko rakennus n. 6 000 brm², josta vesipinta-ala 800 m² (liukumäki, terapia-allas, lasten opetusallas, pore- ja kylmäallas, aaltoallas ja 5 -ratainen kuntouintiallas). Laajuudessa toimintoina huomioitu mm. ravintola, ryhmäliikuntatilat, kuntosali sekä puku-, pesu- ja saunatilat. Vuokratilat ja keilahalli jää kokonaan pois.
- Rakennuspaikan koko
 - Minimi: 4000 kem², e=0,50, n. 70 ap = **8 000 m²** (nykyisen kaltainen rakentaminen, osa toiminnoista 2.kerroksessa ja kellaritiloissa, omien pysäköintipaikkojen lisäksi yhteiskäyttöisiä autopaikkoja lähistöllä)
 - Maksimi: 5000 kem², e=0,35, n. 85 ap = **14 000 m²** (pääasiassa yksikerroksinen rakennus ,ei kellaria, autopaikkoja rakennettu vain uimahallin tarpeeseen)
- Toimivat liikennejärjestelyt
 - paikallinen linja-autoliikenne, bussipysäkit (etäisyys max. 200 m), tilausliikenteen pysäköintipaikat 2 kpl
 - Henkilöautoliikenne (saattoliikenne, riittävät pysäköintipaikat (asiakkaat, liikuntaesteiset, henkilökunta))
 - jalankulkijat, pyöräilijät (etäisyys keskustasta max. 500m)
 - huoltoliikenne (tavarantoimittajien toimitukset, jätehuolto)
 - Hälytysajoneuvoliikenne (ambulanssi), palo- ja pelastustoimi



1. Nykyinen Fontanellan paikka

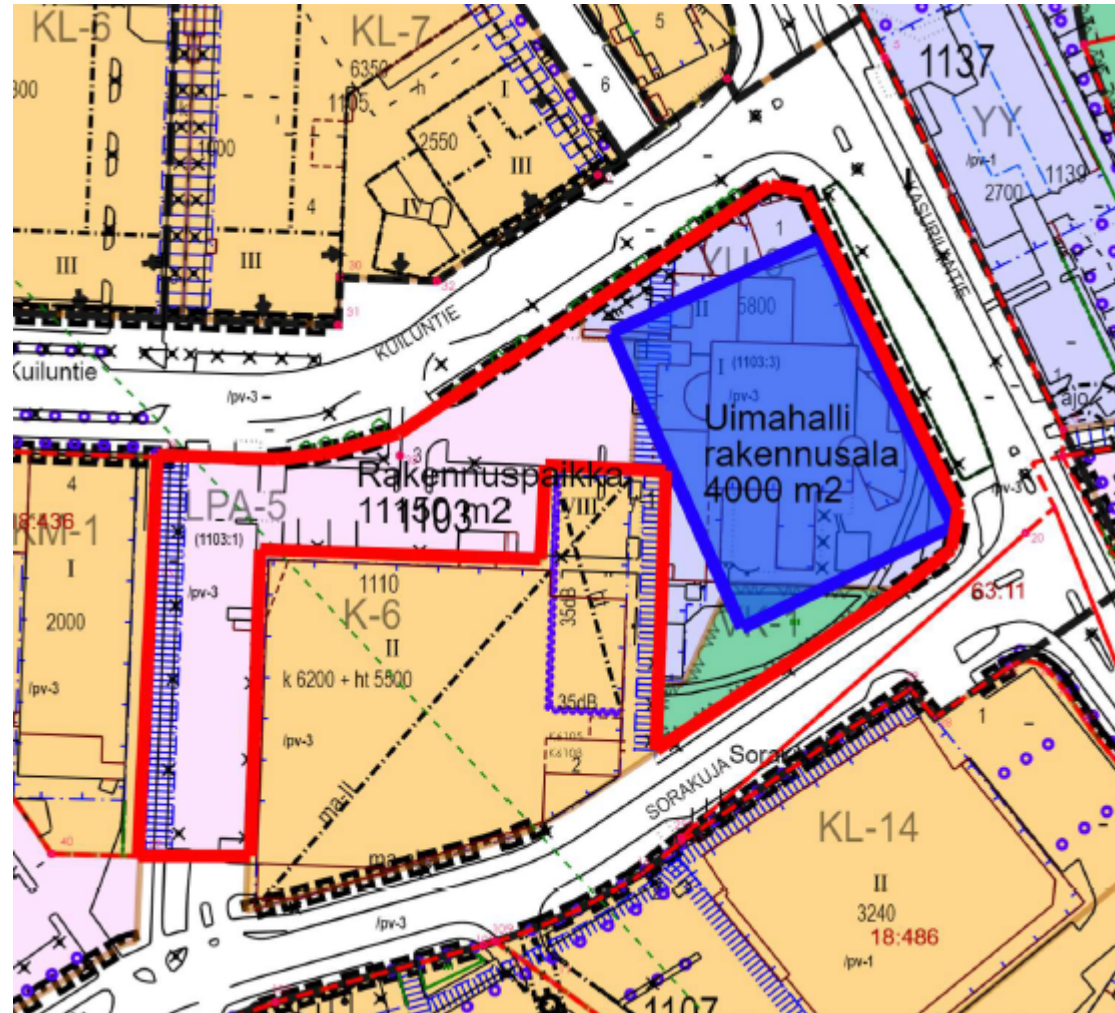
Kaavatilanne

- Yleiskaavan mukainen ratkaisu
 - Keskustatoimintojen aluetta
- Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus
 - YU-3 (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue)
 - LPA-5 pysäköintialue osoitettu kaavassa kokonaan Fontanellalle
- Uuden uimahallin rakentaminen voi edellyttää asemakaavan päivittämistä suunnitteluratkaisusta ja laajuudesta riippuen

Muuta huomioitavaa

- Pysäköintiratkaisu hankala muuhun kuin yleiseen tai liiketoiminnan käyttöön, koska yhteiskäyttöisiä autopaikkoja kaupan kanssa
- Mikäli uimahalli siirtyy muualle rakennuspaikka soveltuu julkiseen- ja palvelurakentamiseen- tai vaihtoehtoisesti liike- tai elinkeinotoimintaan
- Nykyinen rakennus huomioitu maakuntakaavaa varten laaditussa modernin kulttuuriympäristön inventoinnissa. Ei suojelua kuntakaavoissa, mutta edellyttää tarkempaa selvittämistä mahdollisessa kaavamuutoksessa.

Rakennuspaikka asemakaavassa:





SIILINJÄRVI

1. Nykyinen Fontanellan paikka

Edut

- + Rakennuspaikan koko riittävä n. 1,15 ha
- + **Uimahallille tarvittavat pysäköintipaikat (95 kpl) valmiina**
- + Keskeinen sijainti taajamassa
- + Infra valmiina
- + Hyvät liikenneyhteydet
- + Bussipysäkit vieressä kävelyetäisyydellä
- + Maa-alueen omistaa Siilinjärven kunta

Haasteet / haitat

- Toiminta keskeytyy uudisrakentamisen aikana
- Tavoite tehokkaammasta ja kaupunkimaisemmasta rakentamisesta keskustassa, jota pienempi uimahalli ei toteuta
- Uimahallin sovittaminen taajamakuvaan
- Nykyisen rakennuksen kulttuuriympäristöarvot häviävät uudisrakentamisessa

Rakennuspaikka ortokuvassa:





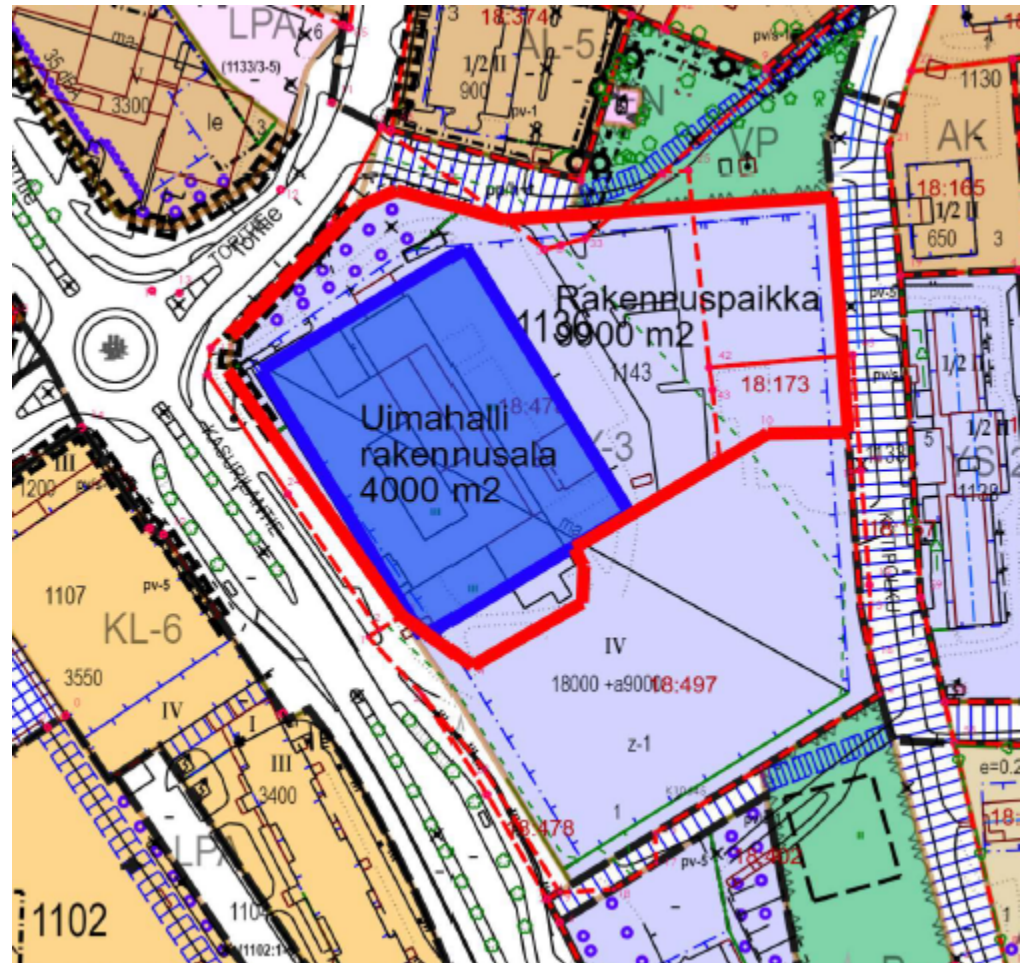
2. Nykyisen terveyskeskuksen paikka

Kaavatilanne

- Yleiskaavan mukainen ratkaisu
 - PY (julkisten palveluiden ja hallinnon alue)
 - sk (taajamakuvallisesti merkittävä alue)
- Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus
 - Y (Yleisten rakennusten korttelialue)
 - "Väljä" asemakaava mahdollistaa monipuoliset suunnitteluratkaisut ja toiminnot rakennuspaikalla
 - Julkisivumateriaali tulee olla punatiiltä myös uudisrakentamisessa

Muuta huomioitavaa

- Mikäli pelkkä uimahalli siirtyy tähän, uudelle kuntatalolle tarvitaan uusi paikka
- Uimahalli rakenteellisesti haasteellinen paikassa, jossa autopaikoitus pitäisi sijoittaa samaan rakennukseen -> erillinen pysäköintilaitos
- Isompi pysäköintilaitos Kotipolun varressa mahdollistaisi muidenkin toimintojen sijoittamisen uudisrakennukseen





SIILINJÄRVI

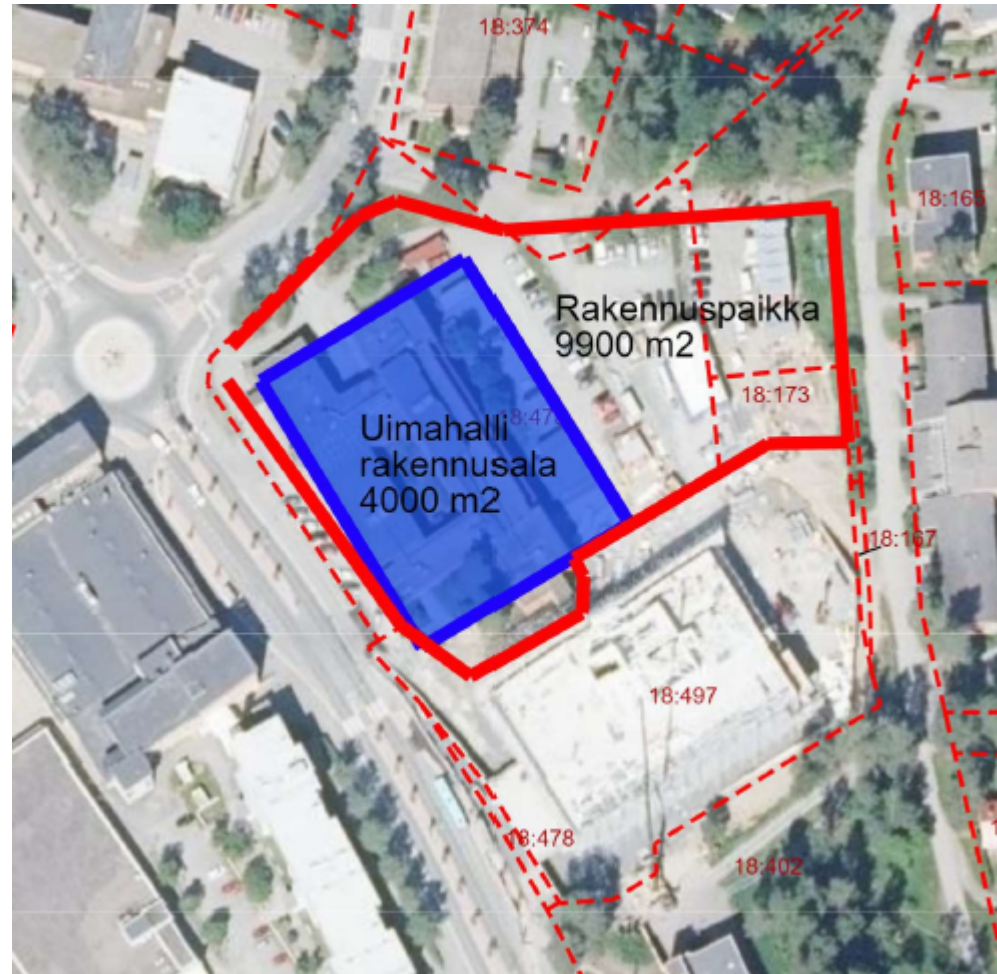
2. Nykyisen terveystakeskuksen paikka

Edut

- + Keskeinen sijainti taajamassa
- + Hyvät liikenneyhteydet
- + Bussipysäkit vieressä
- + Infra pääosin valmiina
- + Fontanellan toiminta voi jatkua rakentamisen ajan
- + Fontanellan nykyinen tontti voidaan rakentaa tehokkaammin muihin toimintoihin
- + Maa-alueen omistaa Siilinjärven kunta, mutta terveystakeskuksen pysäköinti rasitteena

Haasteet / haitat

- Rakennuspaikan koko pienehkö n. 9900 m², mikäli toimintoja ei voi osoittaa useampaan kerrokseen.
- Terveystakeskuksen toimintojen yhteensovittaminen
- **Edellyttää vähintään sekä uuden terveystakeskuksen että uimahallin yhteistä rakenteellista II-tasoista pysäköintiä (investointikustannusarvio > 3M€ = 150 ap x 20000 €/ap)**
- Rakennuspaikan korkeuserot haasteena, katu- ja pysäköintitason sisäänkäynnit eri kerroksissa
- Tavoite tehokkaammasta ja kaupunkimaisemmasta rakentamisesta keskustassa, jota perusuimahalli ei toteuta
- Sijoittuu taajama-/katukuvan kannalta erittäin keskeiselle paikalle





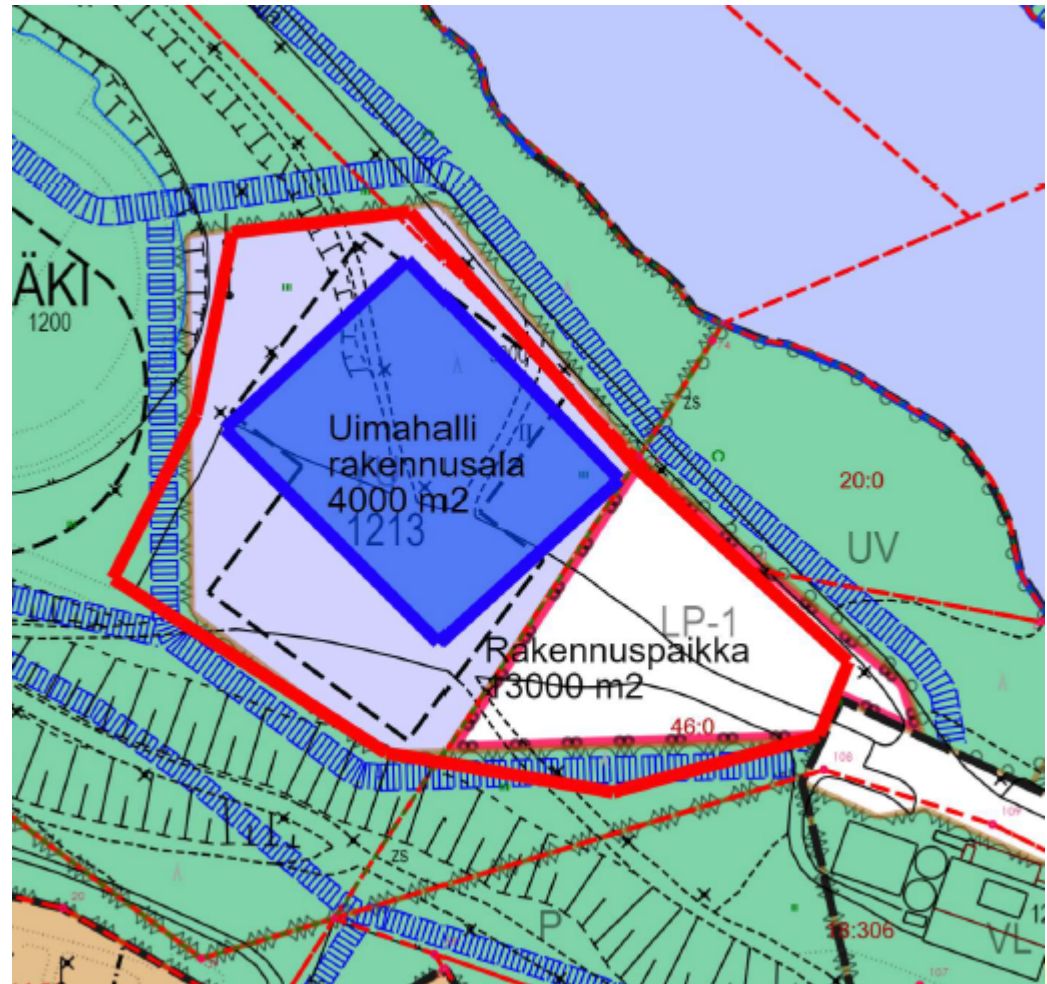
3. Ahmon urheilualueen eteläpää

Kaavatilanne

- Yleiskaavan mukainen ratkaisu
 - PY (julkisten palvelujen ja hallinnon alue)
- Asemakaavan mukainen ratkaisu
 - YU (urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue)
 - LP-1 (ko. rakennuspaikalle varattu pysäköintialue)
- Asemakaavan päivittäminen valmistelussa, jossa laaditaan alueella laajasti urheilualueen toiminnan kehittämistä mahdollistava kaava

Muuta huomioitavaa

- Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä tiukat rakentamista ohjaavat määräykset, jotka vaikuttavat mm. liikenne- ja pysäköintialueiden rakenteisiin
- Ahmon lammen hyödyntäminen? – voimassa olevassa asemakaavassa uimarantavaraus (UV) rakennuspaikan kohdalla





3. Ahmon urheilualueen eteläpää

Edut

- + Rakennuspaikan koko riittävä n. 1,3 ha
- + Tasainen ja helposti rakennettava maaperä
- + Vesihuolto pääosin valmiina
- + Alueella muitakin uimahallin toimintoja tukevia liikuntapaikkoja – mahdollisia synergiahyötyjä
- + Fontanellan nykyinen tontti voidaan rakentaa tehokkaammin muihin toimintoihin
- + Maa-alueen omistaa Siilinjärven kunta

Haasteet / haitat

- Liikenneyhteydet alueelle ja katuverkon (erityisesti kevyenliikenteen) kehittämistarpeet
- **Kävelyetäisyys kuntakeskuksesta n. 500 m**
- **Bussipysäkkipari Nilsiantien varressa n. 500 m päässä** – sama matka linja-autoasemalle
- Muutokset Ahmon ulkoilureitteihin
- Pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä



Muita alustavissa tarkasteluissa olleita paikkoja (1/2)

Seuraavat kunnan omistamat riittävän suuret (yli 1 ha) rakentamisesta vapaat paikat ovat olleet alustavissa tarkasteluissa, mutta eivät kaikilta osin täytä annettuja kriteereitä uudelle uimahallin paikalle. Alustavasti arvioituja paikkojen etuja (+) ja haasteita/haittoja (-).

4. Kuilun monttu

- + Maa-alue kunnan omistuksessa, lähellä keskustaa, synergiaetuja muihin liikuntapaikkoihin?
- **Tavoitteena kehittää aluetta ulkoliikuntaan**, irrallista rakentamista muusta yhdyskunta- ja palvelurakenteesta, hankalat liikenneyhteydet, haastavat maastonmuodot, isot infrainvestoinnit, **joukkoliikenteen pysäkille 400-500 m**, pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykettä

5. Harjamäki (Innocum 2 nurmialue)

- + Maa-alue Innocumin (kunnan) omistuksessa, saavutettavissa joukkoliikenteellä, synergiaetuja muihin liikuntapaikkoihin Harjamäessä?, hyvä rakennettavuus, infra valmiina, tukisi Harjamäen palveluita
- **Etäisyys keskustaan n. 3 km**, joukkoliikenteen palvelutaso, yleis- ja asemakaavassa virkistysaluetta, pienentäisi virkistykseen ja harrastamiseen osoitettuja ulkoliikunta-alueita

Muita alustavissa tarkasteluissa olleita paikkoja (2/2)

6. Päivärinne (Laitilantien ja Siilinkosken välinen alue Halpa-Hallin eteläpuolella)

- + Maa-alue kunnan omistuksessa, saavutettavissa joukkoliikenteellä, tukisi itäisen taajama-alueen palveluita
- **Etäisyys keskustaan n. 1,5 km**, yleis- ja asemakaavoitettu kerrostaloasumiseen, irrallaan muista liikuntapalveluista, maaperän rakennettavuus osittain huono

7. Kasurila (peltoalue koulun kohdalla Viitosen varressa)

- + Maa-alue kunnan omistuksessa, saavutettavissa joukkoliikenteellä, kunnallistekniikka äärellä, molempien taajamien välimaastossa koko kunnan kannalta keskeisellä paikalla, synergiaetuja laskettelukeskuksen kanssa?, tasainen helposti rakennettava riittävän suuri alue
- **Etäisyys keskustaan n. 4 km**, yleiskaavoitettu pientaloasumiseen, asemakaavoitus asuinrakentamiseen käynnissä, lähialueella vähän asukkaita