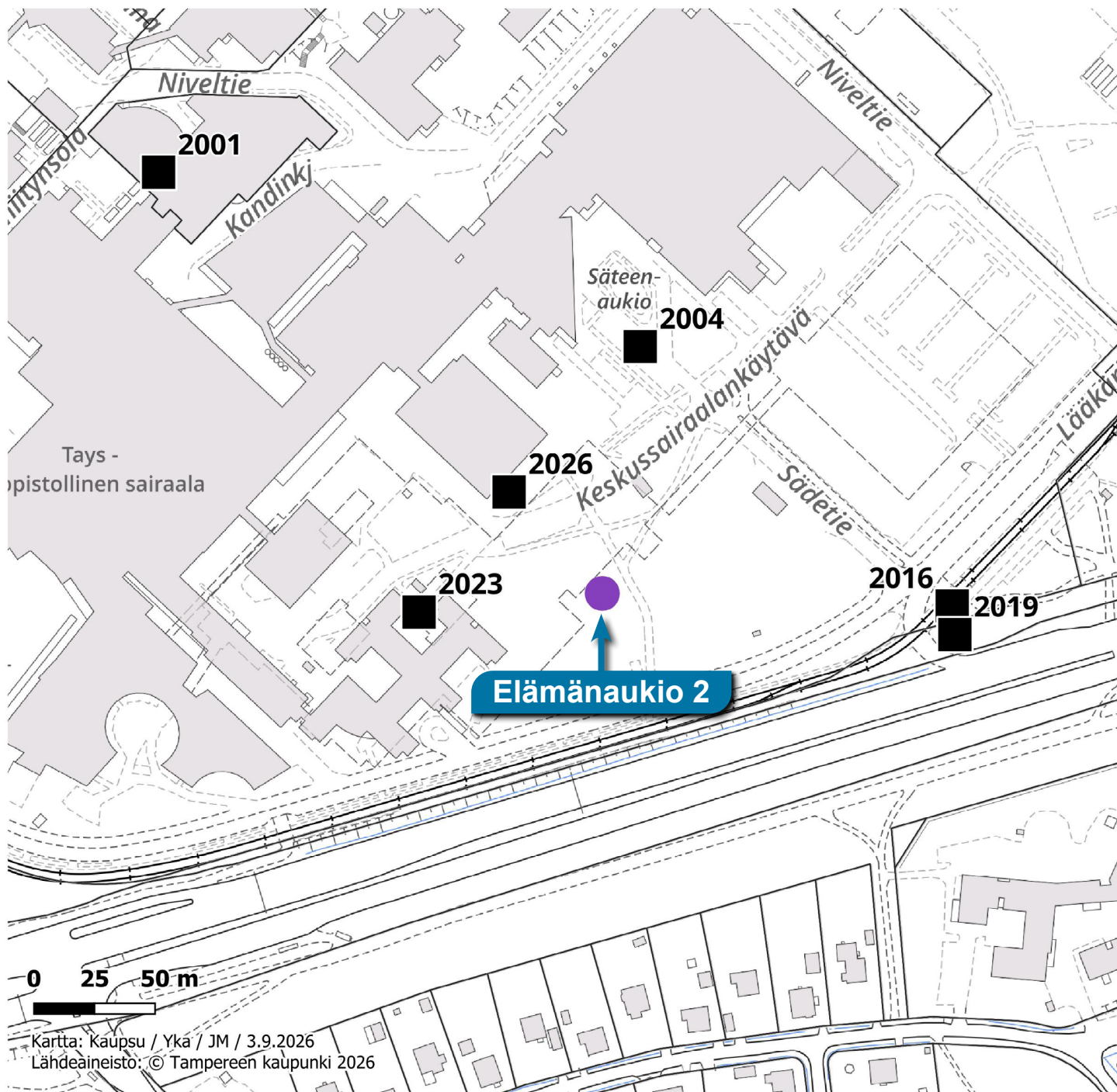


Rakennuspaikan sijainti ja ote poikkeuslupatilannekartasta



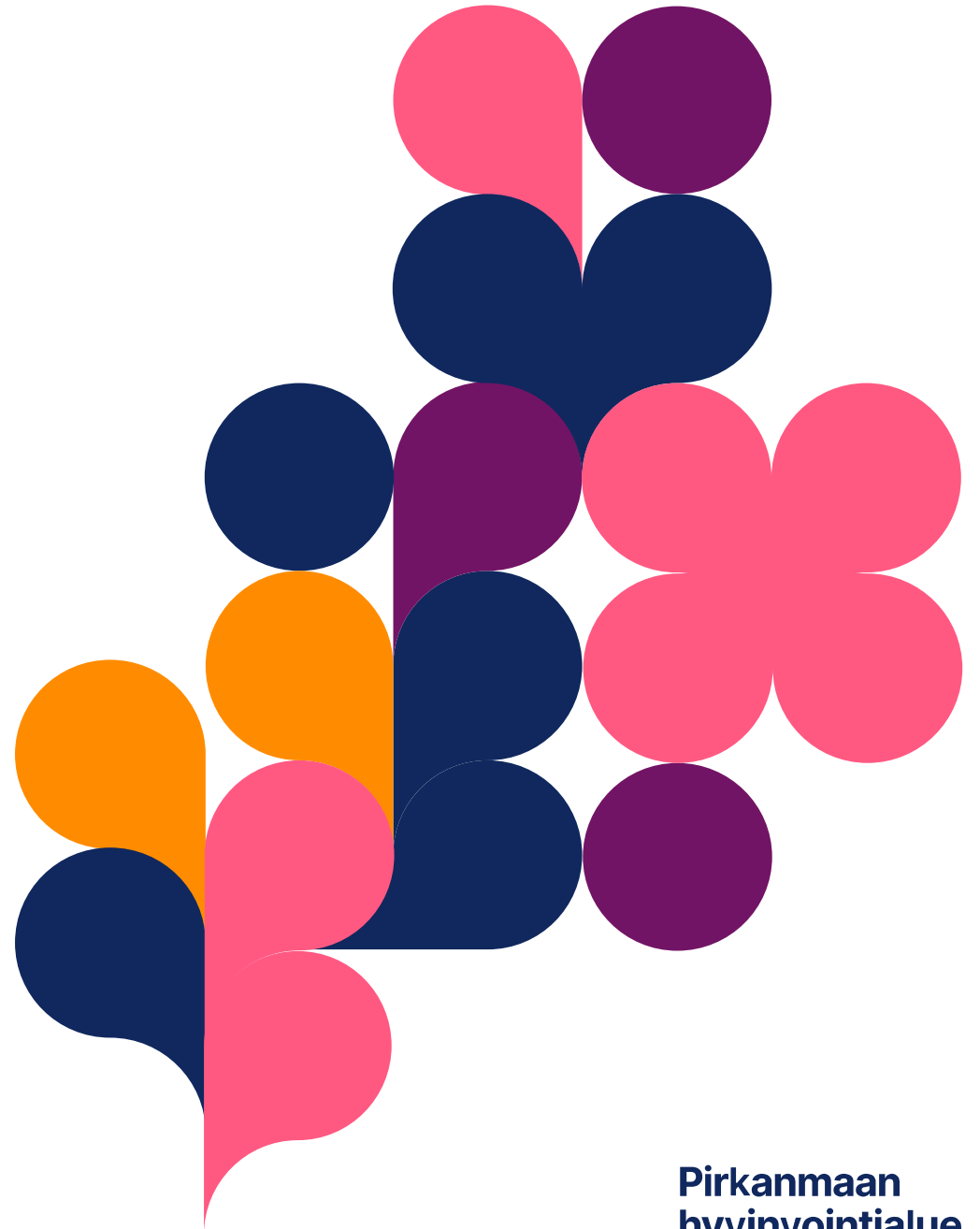
- Hyväksytty
- ▲ Hylätty
- Käsittely kesken

Tays uudistamisohjelma

Esitys Tays keskussairaala-alueen
hulevesien käsittelystä

Poikkeamislupahakemus

30.6.2026



Taustaa

- Tays keskussairaalan alueella on asemakaavan 8311 (2015) mukaan voimassa määräys hule-9, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä alueella
- Kaavan valmistumisen jälkeen tontille on päätetty sijoittaa tulvapumppaamo, joka johtaa hulevedet alueen itäpuoliseen kosteikkoon (asemakaavan NRO 8311 valmistelun yhteydessä laadittiin maankäyttösopimus 23.4.2015)
- Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen rakentamisen suunnitelmissa on pyritty täyttämään hule-9 –vaatimus, mutta alueen poikkeuksellisen vaativat maanalaiset rakenteet ja tontin ahtaus aiheuttavat merkittäviä teknisiä ja toiminnallisia haasteita



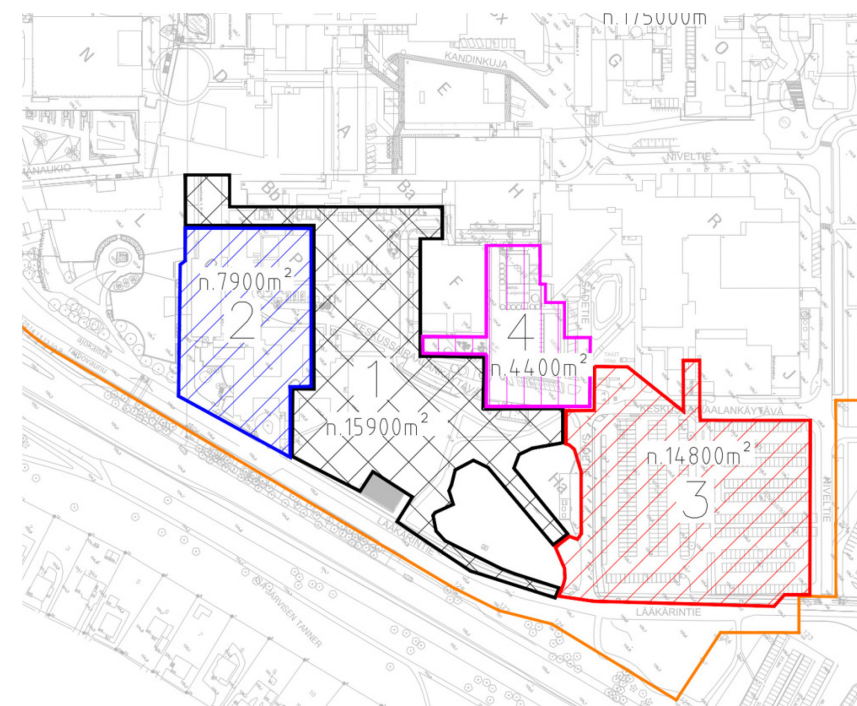
Poikkeaminen hule-9 -asemakaavamääräyksestä

Haetaan poikkeamista asemakaavan hule-9 –määräyksestä seuraavasti:

Poikkeama koskee Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen aluetta (kartan alueet 1-4, yht.n. 43 000 m²).

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueelle tulee toteuttaa hulevesien viivytysrakenteita yhteensä noin 430 m³.

- Alueen 1 hulevesille ei toteuteta tonttikohaista viivytystä, hulevedet johdetaan kaupungin hulevesipumppaamon kautta kosteikkoviivytukseen.
 - Alueiden 2, 3 ja 4 osalta viivytysvaade asemakaavan mukaan n. 271m³
→ toteutetaan 50 % kaavan mukaisesta vaatimuksesta
 - Toteutettava viivytys on yhteensä noin 136 m³
- 



Perustelut poikkeamiselle

Nykytilanne ja muutos

- Tällä hetkellä alueella on kovaa pintaa $39\,900\text{ m}^2$, jolle ei ole toteutettu viivytystä
 - Kovan pinnan määrä kasvaa uudistamisohjelman myötä alueella yhteensä noin $5\,300\text{ m}^2$
 - $15\,900\text{ m}^2$ alueelta (alue1) hulevedet johdetaan jatkossa pumppaamon kautta kosteikolle imeytykseen
 - Jäljelle jäävälle $27\,100\text{ m}^2$ valuma-alueelle lisättäisiin 136 m^3 viivytystä
- Hulevesiverkostoon johdettavaa hulevesimäärää vähennetään merkittävästi
- Viivytystä lisätään merkittävästi nykytilanteeseen nähden

Hulevesijärjestelmän kokonaisratkaisu

- Suunnittelualueella on käytössä hulevesipumppaamo, jonka kapasiteettia ei hyödynnetä tällä hetkellä kuin osittain
- Alueen 1 hulevedet johdetaan pumppaamon kautta kosteikkoon, jossa niiden viivytys toteutuu hallitusti
 - Tonttikohtainen viivytys ennen pumppaamoa ei ole tarkoituksenmukaista
- Kissanmaan suuntaan johdettaville hulevesille (alueet 2–4) toteutetaan viivytys $0,5\text{ m}^3 / 100\text{ m}^2$ (50 % kaavamääräyksestä)
- Viivytysrakenteisiin toteutetaan virtauksensäätökaivot
- Ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja vähentää erillisten rakenteiden tarvetta

Perustelut poikkeamiselle

Rakenteellisen viivytyksen tarkoituksenmukaisuus

- Tiiviisti rakennetulla sairaala-alueella laajamittaisten rakenteellisten viivytyksratkaisujen toteuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista
- Viivytyksrakenteille ei ole riittävästi tilaa ilman merkittäviä kompromisseja rakentamisen tehokkuuden ja toiminnallisuuden suhteen
- Laajat maanalaiset verkostot ja rakenteet rajoittavat viivytyksratkaisujen sijoittamista

Perustelut poikkeamiselle

Riskit sairaalatoiminnalle

- Maanalaisiin rakenteisiin sijoitettavat viivytysaltaat aiheuttavat riskin sairaalaympäristössä
- Tulvatilanteessa viivytysrakenteet voivat aiheuttaa vakavan riskin kriittisille sairaalatoiminnoille, kuten teknisille tiloille ja hoitoinfrastruktuurille

Tekniset rajoitteet

- Uudisrakentaminen edellyttää hulevesilinjojen uudelleenreititystä pumppaamolle
- Rakenteellinen viivytys edellyttäisi merkittäviä muutoksia olemassa olevaan tekniikkaan

Perustelut poikkeamiselle, yhteenveto

- Kartassa esitetyn alueen 1 hulevedet johdetaan kaupungin hulevesipumppaamon kautta kosteikolle imeytykseen. Kyseiselle pumppaamolle johdettavia vesiä ei ole tarve viivyttää ennen pumppaamo.
- Hulevesipumppaamolle johdetaan aiempaa enemmän myös muun kampusalueen vesiä eli hulevesiverkoston kuormitusta pienennetään sitä kautta nykytilanteesta
- Uutta viivytystä rakennetaan siltä osin kuin se on teknisesti tarkoituksenmukaista, yhteensä n. 136 m3, mikä parantaa hulevesien viipymistä tontilla nykytilanteeseen nähden merkittävästi
- Kaavan mukainen viivytys koko alueelle ei ole teknisesti tarkoituksenmukaista
 - Tiiviisti rakennettavalla sairaala-alueella on tilaa viivytysrakenteille erittäin rajallisesti
 - Runsaat maanalaiset rakennusosat ja verkostot rajoittavat sijoittelua
 - Viivytykset muodostavat tulvariskin sairaalatoiminnan kannalta kriittisille maanalaisille tiloille
 - Toteutus aiheuttaisi tontin tilanahtauden vuoksi merkittävää haittaa työmaalogistiikalle ja rakentamisen aikataululle