

KESKUSTA

1. kaupunginosa, Keskusta, korttelin nro 1 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan, joka koskee 7. päivänä maaliskuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01100.



Vireilletulo

Pohjois-Keskustan asemakaavoja on uudistettu kortteleittain vuodesta 2000 lähtien. Ensimmäisiä muutoksia varten määriteltiin suunnittelun tavoitteet: painottaa asumiskäyttöä, nostaa tehokkuutta ja kerroslukuja sekä ottaa huomioon kaupalliset vyöhykkeet sekä pirstoutunut maanomistustilanne.

Alue on lähtenyt uusiutumaan asemakaavan muutosten kautta pienissä osissa. Nyt suunniteltavan asemakaavan muutos korttelissa 1 (osa) on käynnistetty alun perin teknisessä lautakunnassa 20.6.2007, mutta korttelin suunnittelutavoitteet ovat muuttuneet ja Asunto Oy Seinäjoen Jaakkolantie 17 - 19 c/o Peab Oy on hakenut alueelle asemakaavan muutosta 27.10.2014. Tekninen lautakunta teki aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 12.12.2014.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu
Kirkkokatu 6 puh. 06 416 2111
PL 215, 60101 Seinäjoki
Martti Norja martti.norja@seinajoki.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	22
5.1. KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1 Mitoitus	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3 ALUEVARAUKSET	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	23
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	23
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	23
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	23
5.6 NIMISTÖ	24
5.7 KAAVATALOUS	24
5.7.1 Yleistä	24
5.7.2 Rakentamiskustannukset	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	25
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	25
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	25
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	25

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Luonnosmateriaalia

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:

- Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet rakennemalliraportti 8.2.2010, Arkkitehtitoimisto A -konsultit Oy.
- Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, 2011.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 7. päivänä maaliskuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01100.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteli nro 1 (osa), siihen liittyvät katualueet sekä Marttilan (2) kaupunginosan katualue.

Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Keskustassa Vapaudentien ja Verkatehtaankadun välissä, Jaakkolantien pohjoispuolella. Suunnittelualueen laajuus on n. 1,9 ha.



Kuva. Alueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan alueella voimassa olevien vanhentuneiden, vuosina 1971, 1981 sekä 1982 hyväksytyjen kaavojen luvut ja korttelikohtaiset tavoitteet ja pysäköinnin järjestäminen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan korttelin osan rakentamistehokkuus ja päivitetään asemakaavamerkinnot uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Kaavan muutoksella luodaan edellytyksiä Seinäjoen keskustan pohjoisosan kehittymiselle. Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueella, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta alun perin 20.6.2007, jolloin kaavoitusprosessi ei edennyt ehdotusvaiheeseen asti alueen osalta. Myöhemmin korttelin suunnittelutavoitteiden muututtua Peab Oy on teettänyt alueelle suunnitelmia ja hakenut asemakaavan muutosta. Tekninen lautakunta teki haetun asemakaavamuutoksen perusteella uuden kaavoituspäätöksen 12.12.2014. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 8.7. – 5.8.2016. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 13.3.2017 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.3.2017 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 23.3.2017- 21.4.2017 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 22.5.2017.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksella luodaan edellytykset keskeisellä paikalla sijaitsevan, osittain rakentumattoman alueen rakentamiselle ja keskustan tuntumassa olevan alueen tiivistämiselle. Kaavanmuutoksella korttelin käyttötarkoitus osoitetaan asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK-34), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-1) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-12). Entisen Tiklaksen talon kiinteistö, nykyinen kansalaisopiston alue osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y/s-1).

Alueen autopaikoitus osoitetaan maan alle, jolloin asumista palvelevat toiminnot voidaan sijoittaa pysäköintikellarin kannen yläpuolelle maantasoon. Asuinrakennusten korttelialueella kerroslukua nostetaan ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 11 332 kem² voimassa olevaan kaavaan nähden. Korttelitehokkuus on e=1,62. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 18 000 kem².

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hankkeen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimusluonnoksen mukaisesti kehittämismaksu käytetään alueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Keskustassa Vapaudentien ja Verkatehtaankadun välissä, Jaakkolantien pohjoispuolella.

Pohjoiskeskustan alue on Seinäjoen kaupunkistrategian 2013 – 2020 mukaisesti yksi asuntotuotannon painopistealueista ja alueelle on laadittu useita suunnitelmia ja selvityksiä asuinkerrostalopainotteisesta rakentamisesta. Vapaudentien itäpuolella oleville korttelialueille Jaakkolantien eteläpuolelle on jo rakentunut uusia asuinkerrostaloja ja usean korttelin osalta kaavoitus on alkamassa.



Kuva. Viistokuva alueesta vuodelta 2015.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on noin 62 000, joista noin 1600 asuu keskustan kaupunginosassa (rautatien, Vapaudentien, Kirkkokadun ja Suupohjantien rajamalla alueella). Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 2100 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 9700 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Pohjois-Keskustassa, jossa on paljon täydennysrakentamispotentiaalia. Kaavamuutosalueen lähellä olevissa kortteleissa täydennysrakentaminen on edennyt Jaakkolantien eteläpuolisten asuinkerrostalohankkeiden myötä.

Rakennuskanta

Kaavanmuutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Tontilla 7 on kulttuurihistoriallisesti merkittävä entinen Tiklaksen tehdas, jossa toimii nykyään mm. kansalaisopisto. Kolmikerroksinen täystiilinen rakennus on rakennettu 1950-luvulla. Vapaudentien pohjoispäässä sijaitseva suuri, ulkomuodoiltaan pelkistetty tehdasrakennus toimii myös maamerkinä pohjoisesta Seinäjoelle tuleville.

Tontilla 18, kansalaisopiston rakennuksen pohjoispuolella on vuosina 1918–1919 rakennettu suutari Salmen entinen verstaas (entinen Puskalan päärakennus). Tyyliiltään rakennuksessa on viitteitä 1800-luvun loppupuolella vaikuttaneista uusrenessanssista ja nikkarityylistä. Yleisesti on luultu, että rakennus olisi siirretty Terijoelta Seinäjoelle, mutta vuodelta 1985 peräisin olevan lehtikirjoituksen tietojen mukaan rakennus on rakennettu pohjalaisista hirsistä. Suutari Kalle Salmi osti huvilan Otto Syreeniltä ja perusti siihen suutarinverstaan vuonna 1948. Suvun tarina jatkuu 1959 perustettuun Suomen Jalkinetehtäas Oy:n, jonka nimenä on vuodesta 1985 ollut Janita Oy. Rakennus on tyyliiltään Seinäjoen mittakaavassa harvinainen, mutta rakennus on ollut vuosikymmeniä tyhjiillään ja se on päässyt varsinkin sisäosiltaan huonoon kuntoon. Tontilla oleva loivaharjainen yksikerroksinen Salmen asuinrakennus on peräisin vuodelta 1975. Salmen suutarin verstaan kunnossapito on ollut vähäistä sen käyttötarkoituksen vuoksi ja toisaalta myös siksi, että rakennuksen säilyminen on ollut asemakaavassa uhattuna jo 1940-luvulta asti. Rakennus sijaitsi asemakaavassa ensin 1940-luvulta lähtien kerrostalojen korttelialueella ja vuodesta 1971 puoliksi katualueella ja puoliksi pienteollisuustontilla. Edellä mainittujen syiden vuoksi olisi kohtuutonta vaatia omistajaa kunnostamaan rakennusta.



Kuva. Suunnittelualan rakennukset Seinäjoen kaupungin 3D-mallissa.

Suunnittelualan koilliskulmassa tontilla 19 on kaupungin omistuksessa oleva entinen Plantoolin pienteollisuushalli, joka on jäänyt tyhjilleen yritystoiminnan loputtua. Kaupunki saattaa hyödyntää rakennuksen tiloja väliaikaisesti, mutta tavoitteena on purkaa rakennus ja osoittaa kaavamuutoksen myötä tilalle uudisrakentamista.

Ympäristön pientalovaltainen rakennuskanta on aikaisemmin sijoittunut Pohjois-keskustan katujen varteen, mutta suuri osa rakennuksista on ajan mittaan purettu. Suunnittelualan länsipuolella korttelissa on vielä jäljellä 1920–1950-luvuilta peräisin olevia pienimittakaavaisia, pääosin 2-kerroksisia rakennuksia. Aluetta vastapäätä Vapaudentien toisella puolella on 3-7 -kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia, joiden kerrosluku kasvaa portaittain etelän suuntaan. Jaakkolantien eteläpuolella olevassa korttelissa 10 on neljä 2000-luvulla rakennettua 7-8-kerroksista asuinkerrostaloa.



Kuva. Ortokuva alueesta vuodelta 2015.

Palvelut

Alueen ympäristöstä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat n. kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

Työpaikat

Työpaikkojen määrä Seinäjoella on kasvanut tasaisesti 1990-luvun lamavuosien notkahduksesta lähtien. Keskeiset työpaikkojen keskittymät ovat kaupan, teollisuuden, terveydenhuollon ja liike-elämän palvelujen toimialoilla. Lähialueen suurin työpaikkojen keskittymä on Seinäjoen ydinkeskusta monipuolisine palveluineen, minkä lisäksi muita suuria työpaikka-alueita ovat Joupin kaupankeskittymä (noin 1 km päässä), Framin koulutuskeskittymä (n. 1 km) sekä Kapernaumin teollisuusalue (n. 2,5 km).

Virkistys

Suunnittelualueen länsipuolella, noin 200 metrin päässä, on Rakuunapuisto, josta on yhteydet Seinäjoen varren ulkoilureitistölle ja virkistysalueille.

Liikenne

Alueen pohjoispuolella kulkee alueellisena pääväylänä Suupohjantie. Länsipuolella on Vapaudentie, joka on Seinäjoen pohjois-eteläsuuntainen pääväylä. Suunnittelualueella ja sen lähistöllä keskustassa on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa.

Alueelle liikennöidään pääosin Jaakkolantieltä ja Verkatehtaankadulta. Myös Vapaudentien puolella on yksi tonttiliittymä, josta liikennöidään tonteille 5 ja 18. Autopaikat sijaitsevat nykytilanteessa korttelin eteläosassa Jaakkolantien varressa sekä itäpuolella Verkatehtaankadun varressa.

Nykyinen autopaikkanormi:

TP3 –korttelialueella:

- pienteollisuus- ja varastotilat: 1 ap 2 työntekijää kohti
- liiketilat: 1 ap 40 k-m² kohti
- asunnot: 1 ap / asunto.
- lisäksi autokorjaamoille sekä autojen huolto- ja polttoainejakeluasemille omat autopaikkamääräykset

KL-1 –korttelialueella:

- liiketiloille 1 ap / 40 k-m²
- asunnoille 1 ap / asunto.

Kuva. Alueen sähköverkot. Vihreä = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, aniliinipunainen = 20 kV verkko.



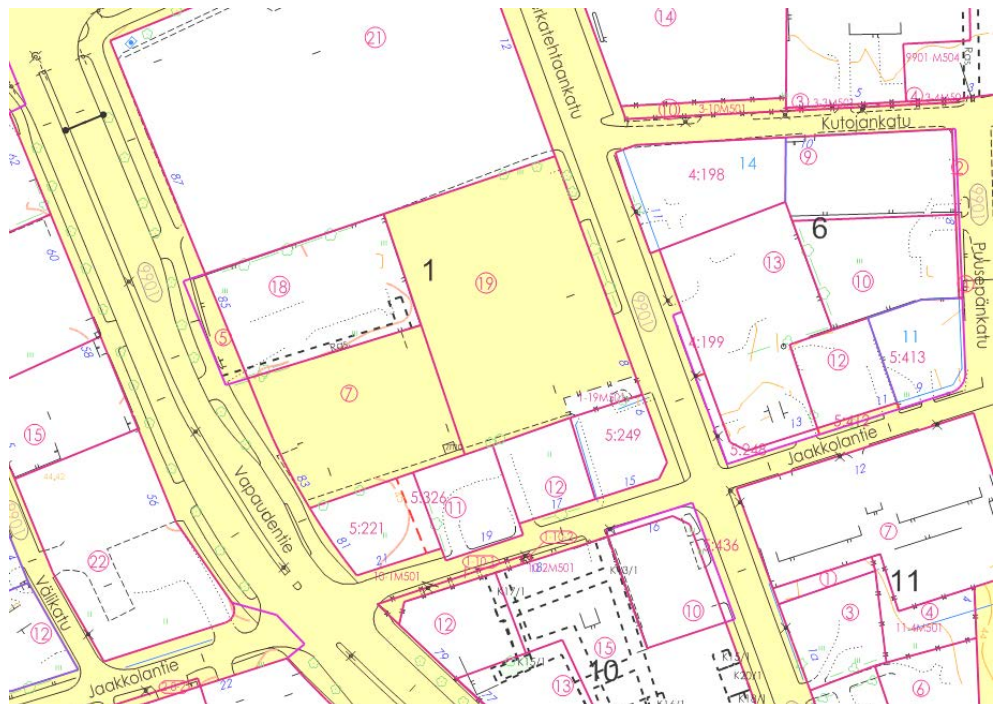
Kuva. Anvian verkostot. Sininen = kaapeli-tv, punainen = valokuituverkko, oranssi = kuparikaapeli, turkoosi = ilmakaapeli

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Vapaudentie, joka on keskustan halki kulkeva pääkatu. Marraskuussa 2015 avatun Seinäjoen itäväylän ansiosta valtatie 19:n liikenne siirtyy pois Vapaudentieltä, mikä vähentää erityisesti raskaan liikenteen määrää. Valtatie 19 liikenteen siirtymisestä huolimatta Vapaudentie tulee jatkossakin olemaan Seinäjoen pohjois-eteläsuuntainen pääväylä, joten sen meluhaittojen ehkäiseminen tulee ottaa asemakaavan laatimisessa huomioon.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueelta katualueiden lisäksi tontin 7 (Kansalaisopisto) sekä suurimman osan tontista 19 (Plantool). Muut tontit ja tilat ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva. Alueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

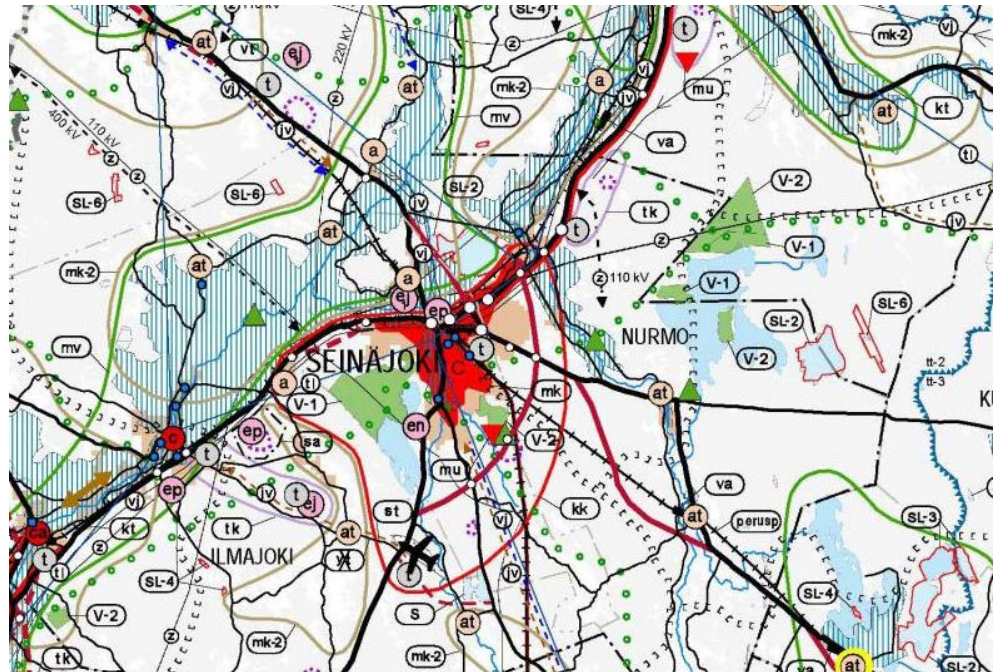
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistettavatavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Maakuntakaava

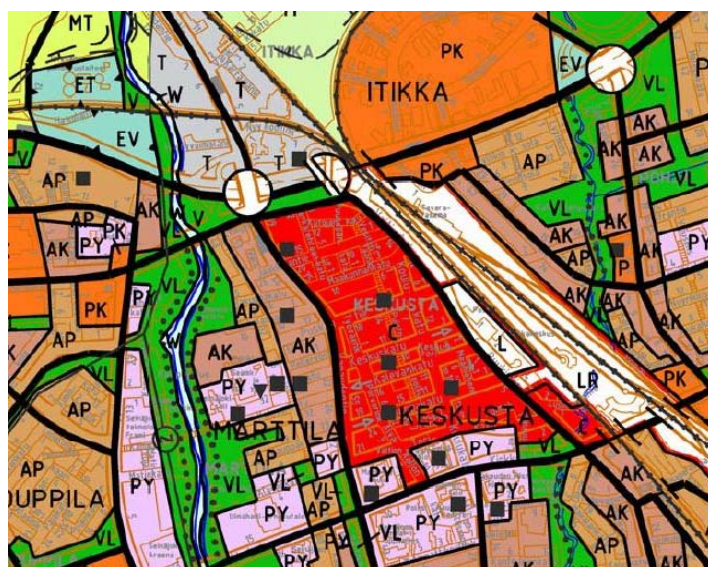
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.5.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Alueelle on myös tullut voimaan 11.8.2016 Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava, joka koskee kaupaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. II vaihemaakuntakaava on aiheuttanut joitakin muutoksia vuoden 2005 maakuntakaavan merkintöihin, kuten keskustatoimintojen C-aluemerkintään sekä liikenneverkkoon liittyen. Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Alue on myös keskustatoimintojen (C) aluetta ja kaupallisen vyöhykkeen (km2) aluetta.



Kuva. Ote maakuntakaavasta (2005).



Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamääräys kuuluu: "Alueen kerroslasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja."



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa pääosin 23.6.1971 (tonteilla 5,11, 12, 18 ja 19 sekä tilalla nro 5:249) ja 17.6.1981 (Kansalaisopiston tontti nro 7) hyväksytty asema-kaava ja merkintä TP3: Pien-teollisuus- ja huoltorakennusten korttelialue. Tontilla sallitusta kerrosalasta saa enintään 40 % rakentaa liiketiloiksi, tehokkuusluku on 0,60. Jaakkolantien ja Vapaudentien kulmauksessa olevalla tontilla (tilat 5:221 ja 5:326) on voimassa 31.5.1982 hyväksytty asemakaava merkinnällä KL-1: liikera-kennusten korttelialue. Tontilla sallitusta kerrosalasta saa enintään 40 % rakentaa pienteollisuus- ja huoltotiloiksi, tehokkuusluku on 0,60. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 12592 kem².

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.01.2009.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavamuutosalue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää ja päivittää pohjakartan tietoa-aineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdään meluselvitys, jonka tiedot lisätään asemakaavaselostukseen myöhemmin.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaavaluonnosvaihe

Sigge Arkkitehdit Oy on laatinut luonnokset, joissa tutkittiin korttelin rakennusten korkeutta ja sijoittelua. Luonnoksissa oli esitetty alueelle viittä seitsemän – kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa.



Kuvat. Luonnosvaiheen havainnekuvia alueesta, Sigge Arkkitehdit Oy 2014.

Luonnoksissa on esitetty alueelle asumista yhteensä noin 15200 k-m². Pysäköinti on sijoitettu suurimmaksi osaksi maan alle ja pihakannella on sijoitettu asukkaiden oleskelutiloja. Rakennusmassat ovat matalampia (VII) alueen länsipuolella (Vapaudentielle päin), porrastuen korkeammiksi (VIII) Verkatehtaankadun puolella.



Kuva. Kaavaluonnosvaiheen asemapiirros, Sigge Arkkitehdit Oy 2014.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 62 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Kaupungin keskeisillä alueilla noin 7 kilometrin säteellä kasvu on ollut lähes tuhat asukasta vuodessa. Koska kaupungin kasvun myötä myytävänä olevien vapaiden uusien kerrostaloasuntojen määrä on vähentynyt Seinäjoella voimakkaasti, on syytä tuottaa nopeasti uusia mahdollisia rakennuspaikkoja, jotta tarve vastaisi kysyntään ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on, että keskustan alueella ja sen tuntumassa asuvin määrä kasvaa merkittävästi.

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Siinä on määriteltä keskustan pohjoisosan kehittämisen periaatteet, joita ovat kaupunkikuvan eheyttäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen, rakentamistehokkuuden maltillinen nosto, kevyenliikenteen verkoston kehittäminen, pysäköintitapojen määrittäminen, keskusta-asuminen, palveluasuminen ja liikerakentaminen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työ- ja opiskelupaikat ovat hyvin saavutettavissa ja asuinpaikan läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 12.12.2014.

Maankäyttösopimus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimuksella Peab Oy / As Oy Seinäjoen Jaakkolantie 17-19 osallistuvat kaavamuutoksesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat
suunnittelu- ja lähialueiden maanomistajat ja yritykset sekä asukkaat,
kaupungin viranomaiset: Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,
valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto,
yritykset ja yhdistykset:
Anvia Oy, Peab Oy,
sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksen perusteella 12.12.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 6.7.2016 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvi-
vien kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 8.7. – 5.8.2016.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle (ympäristövastuualueelle). Maanomistajia tiedotettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa.

Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelulta, puistotoimelta sekä ympäristönsuojelulta. Mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.3.2017 kaavaehdotuksen asettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 23.3.–21.4.2017 välisen ajan. Kaavasta saatiin 4 lausuntoa, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta, Etelä-Pohjanmaan liitolta sekä Anvia Telecom Oy:ltä. Muistutuksia ei saatu.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 8.5.2017 ja päätti esittää asema-
kaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 22.5.2017.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vastata osaltaan Seinäjoen kasvavaan kerrostalontonttikysyntään. Alueelle on suunniteltu viittä kerrostaloa ja maanalaista pysäköintiä. Keskeisellä paikalla sijaitsevan suunnittelun alueen tehokkuutta pyritään nostamaan jotta pysäköinti saadaan pääosin maan alle ja pihakansi asukkaiden oleskelutilaksi. Tavoitteena on että asunnot ja niiden parvekkeet ja terassit avautuisivat pääosin lämpimään ilmansuuntaan. Kaavan ohjauksella pyritään korkealuokkaiseen katu- ja kaupunkitilaan keskeisellä paikalla aivan keskustan tuntumassa.

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Asemakaavaa uudistetaan, jotta alue rakentuisi ja kaupunkirakenne tiivistyisi. Tavoitteena on osoittaa alueet pääosin asumiseen huomioiden kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaupunkia tiivistetään ja kaupunkikeskustaa pyritään elävöittämään nostamalla keskeisten alueiden väkimäärää nykyisestäään. Tiklaksen talon alue pyritään osoittamaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaisi rakennuksen hyödyntämisen kaupungin palveluiden järjestämisessä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on maakuntakeskuksen (C/mk) ja kaupunkikehittämisen (kk) aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa *yleiskaavassa* alueet on varattu keskustatoimintojen

alueeksi (C).

Asemakaavassa alueet on osoitettu pienteollisuus- ja huoltorakennusten kortteli-alueeksi (TP3) sekä liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pohjois-keskustan asemakaavoja on uudistettu kortteleittain vuodesta 2000 lähtien. Suunnittelun tavoitteina on ollut painottaa asuinkäyttöä, nostaa tehokkuutta ja kerroslukuja sekä ottaa huomioon kaupalliset vyöhykkeet sekä pirstoutunut maanomistustilanne. Pohjois-keskustan alueelle Jaakkolantien ja Maakunnankadun välisiin kortteleihin on rakentunut kaavamuutosten myötä tehokasta asuinrakentamista, jonka laajentumisen kannalta luonteva suunta on Jaakkolantien pohjoispuolella. Kaavamuutosalueen rakentaminen tulee sovittaa kaupunkikuvaltaan ja arkkitehtuuriltaan toisaalta pohjoiskeskustan vanhaan rakennuskantaan ja toisaalta alueen uuteen, 2000-luvulla rakennettuun rakennuskantaan.

Ympäristöhäiriöt tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa. Vapaudentien liikenteen vuoksi rakennukset tai rakenteet tulee sijoittaa tontille niin, että ne suojaavat pihan oleskelualueita liikennemelulta.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

Peab Oy on teettänyt kaavanmuutosta varten Sigge Arkkitehdit Oy:llä luonnoksia suunnittelualueelle. Luonnoksissa esitettiin alueelle viittä VII – VIII –kerroksista asuinkerrostaloa. Autopaikoitus oli suunnitelmissa sijoitettu pääosin maan alle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

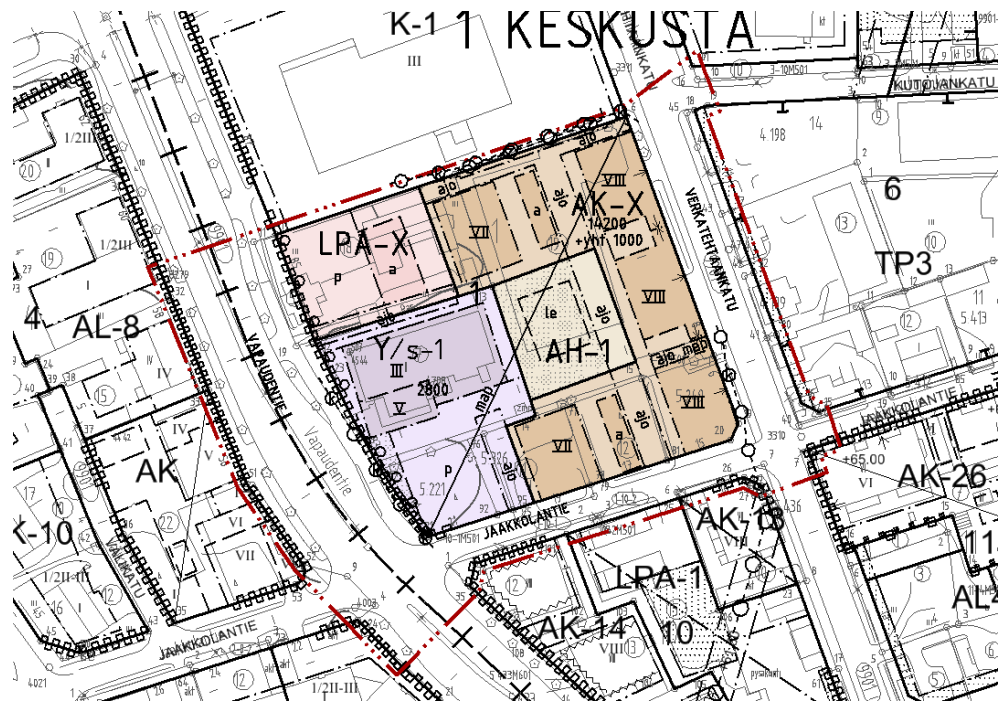
Asemakaavaluonnos 8.7.2016

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-
tien pohjalta kaavaluonnos 8.7.2016.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi kortteli alueeksi (AH), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä yleisten rakennusten alueeksi (Y). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 18 000 k-m² ja alueen korttelitehokkuus $e=1,62$. Korttelissa on mahdollistettu maanalainen pysäköinti, joten suurin osa pysäköinnistä tulee sijoittumaan pysäköintikannen alle.

AK -korttelialueella kerroskorkeudet vaihtelevat seitsemästä kahdeksaan. Kortteli-
alueen pääkäyttötarkoituksenmukaisesta kerrosalasta voidaan korkeintaan 25 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai muun
tuetun asumisen palveluja varten. AK- korttelialueella autopaikkoja on osoitettu 0.9
autopaikkaa/asunto, joista 0.05 ap / asunto on osoitettava vieraspaikoiksi. Kortteli-
alueen vieraspaikkojen yhteiskäyttöä on mahdollista hyödyntää, jolloin voidaan sal-
lia 50 % vaadittua pienempi vierasautopaikkojen määrä. Asuntojen ulko- oleskelu-
alueet ja leikkialueet voivat sijaita AH -korttelialueelle osoitetulla piha-alueella.

Yleisten rakennusten alueella ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella
olevaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta ns. Tiklaksen taloa
ei saa purkaa ja sen julkisivujen ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää. Alue-
elle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palvelurakennuksia aputiloineen. Julkisia tai
yksityisiä liiketiloja saa kerrosalasta osoittaa enintään 15 %.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 8.7.2016

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.7. – 5.8.2016. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan Liitto ja Seinäjoen kaupungilta kunnallistekniikan suunnittelu, ympäristönsuojelu sekä puistotoimi. Mielipiteitä ei saatu.

Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan asemakaavan selostuksessa on kuvattu voimassaoleva maakuntakaavatilanne riittävällä tavalla. Liitto huomauttaa, että kaavan jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon myös kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevän Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan kaavamerkinnot ja määräykset. II vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman heinäkuun 2016 aikana ja sillä korvataan mm. voimassaolevan maakuntakaavan keskustatoimintojen merkinnät ja määräykset. Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan Vaihemaakuntakaava ei ole ristiriidassa asemakaavan muutosluonnoksen kanssa ja voimassaoleva maakuntakaava sekä Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava tukevat lausunnonla olevan asemakaavan tavoitteita luoda kaupunkikuvaltaan korkeatasoista asumisrakenteen täydentämistä Seinäjoen ydinkeskustan alueella.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kunnallistekniikan suunnittelu huomauttaa että Jaakkolantiellä oleva liittymäkielto Vapaudentielle Verkatehtaankadun suuntaan tulisi olla pidempi, ettei ajoliittymä p-alueelle tule risteys-/odotusalueelle.

Vastine: Liittymäkiellon pituus tutkitaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Ympäristönsuojelun lausunnossa todetaan, että kaavan muutos noudattaa sille asetettuja tavoitteita. Asemakaavan muutoksella keskusta-alueella lisätään asumista ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Kunnallistekniikan, koulujen ja muiden palveluiden saatavuuden kannalta tämä kaikki on hyvin perusteltua. Lausunnossa huomautetaan, että pienehköjen alueiden asemakaavojen muutokset johtavat tehokkaaseen rakentamiseen ja alueen lähin puistoalue, Rakuunapuisto, jää liian kauas 200 metrin päähän alueesta. Lisääntyvän vanhusväestön kotihoidon myötä tulevaisuudessa jokaisella alueella tarvitaan myös lähellä sijaitsevia puistoja. Lausunnon mukaan yleiskaavan puuttuminen näkyy koko alueella. Pohjois-keskustan alueen asemakaavojen viheralueiden vähäisyyttä pidetään valitettavana, sillä niitä tarvitsevat ihmiset viihtyäkseen ja hulevedet imeytyäkseen maahan. Olemassa

oleva hulevesijärjestelmä ei todennäköisesti pysty johtamaan keskustan asfalttipintojen kaikkia hulevesiä rankkasateiden aikana vesistöön. Vapaudentie tulvii jo nykyisin. Luonnon imeytyksen puuttuessa vesi voi löytää uudet kulkureitit kellareihin ja maanalaiseen paikoitukseen.

Vastine: Pohjoiskeskustan alueen asemakaavoitus etenee pienissä osissa kortteleittain, koska alueen maanomistus on jakaantunut pieniin osiin. Yksityisillä omistajilla on erilaiset aikataulut ja tavoitteet, joiden ratkaiseminen laajalla asemakaavalla on osoittautunut haastavaksi. Pohjois-keskustan asemakaavoissa on kuitenkin kiinnitetty huomiota asumisympäristön viihtyisyyteen korttelien sisällä mm. sijoittamalla suurin osa autopaikoista maan alle, jolloin maantasoon jää tilaa viihtyisille ulko-oleskelualueille. Kaavaluonnoksessa AK-korttelialueen keskelle on osoitettu laaja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jonne voidaan sijoittaa ympäröivien asuinkerrostalojen leikki- ja oleskelualueet. Suurin osa AH-korttelialueesta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolloin asuinkerrostalojen yhteyteen saadaan kaikille alueen asukkaille yhteinen viheralue. Hulevesien hallinta otetaan asemakaavassa huomioon erillisellä määräyksellä: "Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään. Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville katualueille, vaan ne on johdettava hulevesiverkostoon."

Puistotoimen lausunnossa pidettiin hyvänä, että kaavassa on yhteinen lasten leikki- ja oleskelualue, AH-1 ja toivottiin että taloyhtiöt rakentavat sen sekä myös vastaavat alueen kunnossapidosta jatkossa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Asemakaavaehdotus 7.3.2017

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus 7.3.2017.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 7.3.2017

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.3. - 21.4.2017. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta sekä Anvia Telecom Oy:ltä. Muistutuksia ei saatu.

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnon mukaan maakuntakaavoituksen tilanne on esitelty kaavaselostuksessa varsin suppeasti. Vaihemaakuntakaavaa II, joka koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja ei ole tuotu esiin asemakaavan muutosehdotuksessa. Kaavaselostusta tulisi näiltä osin täydentää. Asemakaavan muutosehdotus ei ole kuitenkaan ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Vastine: *Vaihemaakuntakaava II koskevat asiat täydennetään kaavaselostukseen ennen hyväksymiskäsittelyä.*

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon lausunnossa kerrotaan Maakuntamuseon tehneen esityksen, että tulevaisuudessa Kansalaisopiston käytöstä vapautuva Tiklaksen rakennus tulisi maakuntamuseon toimisto-, työskentely-, näyttely- ja yleistyön käyttöön. Kaavamerkintä Y/s-1 mahdollistaa tämän. Museokäytössä kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde pääsisi arvojensa mukaiseen käyttöön. Rakennukseen tarvitaan myös hyvät ja vapaat yhteydet, kohteen luonteen kannalta riittävä piha-alue ja riittävät paikoitusalueet museon henkilökunnan ja asiakkaiden käyttöön.

Lausunnon mukaan kaavaselostuksessa on otettu esiin myös suutari Salmen entinen verstaas ja asuinrakennus, mutta siltä ei ole esitetty säilytettäväksi. Kohde ei ole Kauppala-Jaakkolan talo vaan Puskalan entinen päärakennus. Puskala lohkotettiin Jaakkolasta 1902. Rakennus on todennäköisesti tuotu Terijoelta. Suutari Kalle Salmi osti huvilan Otto Syreeniltä ja perusti siihen suutarinverstaan vuonna 1948. Ammatti periytyi suvussa. Suvun tarina jatkuu 1959 perustettuun Suomen Jalkinetehdas Oy:n, jonka nimenä on vuodesta 1985 ollut Janita Oy. Seinäjoella sijaitseva tehtaan nykyinen rakennus on Pohjan kaupunginosassa. Tehdas on edelleen saman suvun omistuksessa, nyt jo neljännessä polvessa. Myös Puskala on edelleen suvun omistuksessa.

Salmen suutarin talo on rakennushistoriallisesti ja historiallisesti merkittävä rakennus, jonka säilyminen tulee taata suojelumerkinnällä. Kohde on harvinainen esimerkki ajalta, jolloin Seinäjoellekin siirrettiin huvilarakennuksia Terijoelta. Se kertoo myös siitä ajasta, jolloin suutarinverstaat ja muu käsityöläisyys olivat tärkeässä asemassa yhteiskunnassamme. Sen jatkumona toimii Janitan kenkätehdas. Rakennuksella on erityistä merkitystä kaupungin teollisuushistoriaa ajatellen.

Maakuntamuseo esittää, että Salmen suutarin talolle voitaisiin suunnitella tiiviin kaupunginosan viihtyvyyteen liittyvää käyttöä, sillä pohjoiskeskustan alueiden käytöstä uhkaa tulla liian yksipuolista, pelkästään asumiseen liittyvää.

Lausunnossa maakuntamuseo kertoo ymmärtävänsä asemakaavamuutoksen tarpeen ja tiivistämisen ajatuksen. Kaavaluonnoksen heikkoutena pidetään kuitenkin sitä, että piha-alueita ei oikeastaan ole. Asuinalueiden vetovoima liittyy kiinteästi myös viihtyvyyteen. Myös kerrostalot tarvitsevat piha-alueet viherrakentamisineen. Tässä suhteessa asemakaavamuutoksen rakennusoikeudet näyttävät liian suurilta. Asemakaavamuutokset olisi suotavaa tehdä samalla kertaa laajemmalle alueelle, jolloin alue rakentuisi tasapainoisemmin ja yhtenäisemmin.

Vastine: *Kuten lausunnossa todetaan, kaavamerkintä mahdollistaa Tiklaksen rakennuksen hyödyntämisen mm. maakuntamuseon käyttöön. Salmen suutarin entisen verstaan (Puskalan päärakennuksen) tietoja päivitetään kaavaselostukseen. Lisäksi omistajalta on saatu tarkennus virheelliseen tietoon, että rakennus olisi peräisin Terijoelta. Omistajalla on tallessa Etelä-Pohjanmaa-lehdessä tammi/helmikuussa 1985 ollut lehtiartikkeli, jossa kerrotaan että: "Lapualla Salmi toimi vain vuoden kun hän 1948 osti vanhan Tiklaksen vieressä olleen teuvalaisen väritehtailija Otto Syreenin talon. Varsin yleisesti on luultu, että Syreenin talo oli vanhoja Terijoen huvilarakennuksia. Näin ei Salmen kertoman mukaan asianlaita kuitenkaan ole, vaikka kieltämättä muistuttaa tyyliltään Terijoen huviloita. Salmen tietojen mukaan talo on rakennettu aidosta pohjalaisista hirsistä rakennusmestari Reippaan valvonnassa."*

Salmen suutarin verstaan säilyminen olisi toivottavaa, mutta sen rakennustekninen kunto ei ole säilyttämistä edellyttävällä tasolla. Rakennuksen kunnossapito on ollut vähäistä sen käyttötarkoituksen vuoksi ja toisaalta myös siksi, että rakennuksen säilyminen on ollut asemakaavassa uhattuna jo 1940-luvulta asti. Rakennus sijaitsi asemakaavassa ensin 1940-luvulta lähtien kerrostalojen korttelialueella ja vuodes-

ta 1971 puoliksi katualueella ja puoliksi pienteollisuustontilla. Rakennus on ollut jo vuosikymmeniä tyhjillään ja sille ei ole löytynyt uutta käyttötarkoitusta. Tellervo Lahden tekemässä inventoinnissa vuonna 1994 mainitaan mm. että rakennuksen luhistumaisillaan olevaa kattoa on tuettu pilareilla. Edellä mainittujen syiden vuoksi olisi kohtuutonta vaatia omistajaa kunnostamaan rakennusta. Asemakaavaratkaisulla alueelta pystytään kuitenkin säilyttämään suojelumerkinnällä entinen Tiklaksen rakennus, mikä on erittäin tärkeää alueen teollisuushistorian näkökulmasta. Lausunnossa viitattuun piha-alueiden tarpeeseen on olemassa kaavalliset edellytykset, sillä AK-34-korttelialueen keskelle on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1). Keskeisellä paikalla, aivan kerrostalotonttien ääressä sijaitsevalle yhteiskäyttöiselle alueelle voidaan sijoittaa kerrostalojen yhteiset ulko-oleskelualueet.

Kuten lausunnossa todetaan, alueen kaavoittaminen laajempaan kokonaisuutena olisi monestakin syystä toivottavaa. Alueen asemakaavoitus onkin alkanut aikanaan laajempaan alueena koskien kaavaluonnoksessa koko Pohjois-Keskustaa, mutta alueen hajallaan olevien maanomistusolojen vuoksi kaavat on jouduttu vieämään eteenpäin pienempinä kokonaisuuksina.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnossa viitataan pelastuslain ja rakennusmääräyskokoelman kohtiin, jotka koskevat pelastustaita. Lausunnossa pelastustaitojen leveydelle ja korkeudelle annetaan vähimmäismitat. Lisäksi muistutetaan, että kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine: Asemakaavaratkaisu mahdollistaa pelastustaitojen ja sammutusveden asianmukaisen järjestämisen. Niiden toteuttaminen ratkaistaan vasta tarkemmassa suunnittelussa asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Anvia Telecom Oy:n lausunnossa ilmoitetaan, että Anvia Telecom Oy:n omistamia kaapeleita, kaapelinsuojaputkia ja verkostoon kuuluvia oheiskomponentteja sijaitsee liitteenä olevassa kartassa. Verkosto on sijoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti, kulloisenkin maanomistajan luvalla tarkoituksen mukaisiin paikkoihin. Mikäli myöhemmin alueella tapahtuvista muutoksista johtuen verkostoa joudutaan, joko siirtämään tai muuttamaan, Anvia Telecom Oy ei vastaa siirtokustannuksista, vaan kustannukset tulevat muutosta haluavan tahon kustannettavaksi.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja tehdään tarvittavat tarkennukset kaavaselostukseen kunnallisteknisien verkostojen osalta.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

- Maakuntakaavaa koskevat tarkistukset (kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma)
- Rakennuskantaa, kunnallisteknistä verkostoa sekä asemakaavaratkaisun kuvausta koskevat tarkennukset (kaavaselostus)

Kaupunginhallitus 8.5.2017

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 8.5.2017 ja päättänyt esittää tehdyillä vähäisillä muutoksilla asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Kerrosluku on VII – VIII. Lisäksi alueelle osoitetaan korttelialueita palvelevia osittain maanalaisia pysäköintitiloja.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,9 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 18000 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 11 332 k-m². Alueen korttelitehokkuus $e=1,62$

Autopaikkavaatimukset:

- Liike- ja toimistotilat 1ap/60 k-m².
- Kokoonumis-, koulutus- ja toimitilat 1ap/75 k-m².
- Urheilu- ja liikuntatilat 1 ap/100 k-m².
- Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Kaavassa autopaikkavaatimus asuinkerrostalokortteleiden osalta on 1 ap / 75 k-m², joista vieraspaikkoja 0,05 ap/asunto on osoitettava maantasoon merkittyinä vierasautopaikkoina. Vieraspaikkojen yhteiskäyttöä on mahdollista hyödyntää AK - korttelialueella, jolloin voidaan sallia 50 % vaadittua pienempi vierasautopaikkojen määrä. AK -korttelialueen palveluasuntojen sekä kyseisiin asuntoihin liittyvien apu- ja yhteistilojen autopaikkavaatimus on 1ap / 200k-m²

Y/s-1 -korttelialueella julkisten ja yksityisten oppilaitos- ja palvelurakennusten ja niihin liittyvien julkisten tai yksityisten liiketilojen autopaikkavaatimus on 1 ap / 200 k-m².

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Ympäristön palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen. Alueen ympäristöstä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan ala-aste ja Lyseon ylä-aste sijaitsevat n. kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. yhtenäistä rakennustapaa ja istuttamisvelvoitetta. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tul- laan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä kts. kohta 5.5 *Kaavamerkinnät ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Katualueet säilyvät ennallaan lukuun ottamatta Vapaudentien katuosuuden vähäistä kapenemista LPA -korttelialueen kohdalla. Korttelin Vapaudentien puoleiselle sivulle on sijoitettu liittymäkieltomerkintä. Vapaudentieltä on osoitettu ajo-merkintä LPA-12- ja Y/s-1 -korttelialueille. Se on tarkoitettu ainoastaan pelastustien järjes-

tämistä varten, eikä sen kautta voida toteuttaa ajoneuvoliittymää muille ajoneuvoille.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska asuinrakentaminen on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle tai niiden saavutettaviin. Se on sijoitettu tukemaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, taajamarakenteen sisälle hyvin olemassa oleviin palveluihin nähden.

Alue on osa taajamarakenteen sisäistä aluetta ja ei siten hajauta yhdyskuntarakennetta ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä.

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on asemakaavassa otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja turvaa palvelujen saavutettavuutta.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Seinäjoen ydinkeskustaa. Lisärakentamisella eheytetään ja täydennetään pohjoisosan kaupunkirakennetta ja mahdollistetaan keskusta-asuminen.

Rakentaminen lisää jonkin verran alueen ajoneuvoliikennettä. Ajoneuvojen pysäköinti sijoitetaan kokonaisuudessaan korttelialueen sisään, pääosin maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava alue osoitetaan asuinrakentamiseen, joten suunnitelmalla ei ole juurikaan vaikutusta työpaikkojen syntymiseen. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhaiiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Rakentamiskustannuksia aiheuttavat vain verkostojen liittymien rakentaminen ja vähäiset muutostyöt.

Mikäli kaavamuutoksesta aiheutuu tarve siirtää tai muuttaa alueen koilliskulmassa olevaa Anvia Telecom Oy:n kaapistoa, kustannukset tulevat muutosta haluavan tahon kustannettavaksi.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat tarkemmin

asemakaavakartan määräysosassa.

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkosta ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen, jota käytetään lähialueen katuympäristön kohentamiseen ja uudistamiseen.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on pääosin valmiiksi rakennettu ja se pystyy palvelemaan myös kaavan tuomaa lisärakentamista.

Kustannukset

Kaupungin rakentamisvelvoitteet rajoittuvat normaaliin liittymien rakentamiseen ja katujen pintarakenteiden uusimiseen ja puuston uudelleen istuttamiseen.

Rakentaminen

Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisen kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Rakentamisen aikatauluun vaikuttaa osaltaan kansalaisopiston toimintojen sijainti sekä Plantoolin kiinteistön käyttö. Rakentaminen voitaneen aloittaa jo vuoden 2017 puolella kaava-alueen itäosassa, kuitenkin siten että kansalaisopiston toimintaa on mahdollista jatkaa tarvittaessa 2018 – 2019 asti.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä.

7.1 Käsittelyvaiheet

12.12.2014	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
8.7. - 5.8.2016	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
13.3.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
23.3. - 21.4.2017	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
8.5.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
22.5.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

7.3.2017
Täydennykset 2.5.2016

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

KESKUSTA, KORTTELI 1

Suunnittelualueen sijainti

Alue sijaitsee ydinkeskustan varsinaisen liikekeskustan pohjoispuolella Jaakkolantien, Vapaudentien ja Verkatehtaan kadun rajaamalla alueella Keskustan kaupunginosan korttelissa 1.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt laajan, lähes koko pohjoiskeskustan kattavan alueen kaavoituksesta alun perin 20.6.2007, jolloin kaavoitusprosessi ei edennyt alueen osalta ehdotusvaiheeseen asti. Myöhemmin korttelin suunnittelutavoitteiden muututtua Peab Oy on hakenut alueelle asemakaavan muutosta ja teettänyt luonnoksia alueen kehittämiseksi. Tekninen lautakunta teki suunnittelualueesta uuden kaavoituspäätöksen 12.12.2014. Suunnittelualueen kaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2013 – 2016.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan alueella voimassa olevien vanhentuneiden, vuosina 1971, 1981 sekä 1982 hyväksyttyjen kaavojen luvut ja korttelikohtaiset tavoitteet ja pysäköinnin järjestämi-

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus / vmp

nen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan korttelin osan rakentamistehokkuus ja päivitetään asemakaavamerkinnot uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Suunnittelualueelta on teollisuuskäyttö poistumassa ja kuten muuallakin Pohjois- Keskustassa tulee asuminen olemaan pääkäyttötarkoitus. Tavoitteena on Keskustan kaupunginosan asukasluvun kasvattaminen ja luoda käytöstä poistuvalla teollisuusalueella kaupunkimainen ympäristö ja modernia kaupunkiasumista laajoin korttelipihoineen, mikä on mahdollista sijoittamalla pääosa pysäköinnistä maan alle. Myös kansalaisopiston rakennuksen tuleva käyttö ja käyttötarkoituksen mahdollinen muutos tutkitaan kaavatyön yhteydessä. Kaavan ohjauksella pyritään korkealuokkaiseen katu- ja kaupunkitilaan keskeisellä paikalla aivan ydinkeskustan tuntumassa.

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

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

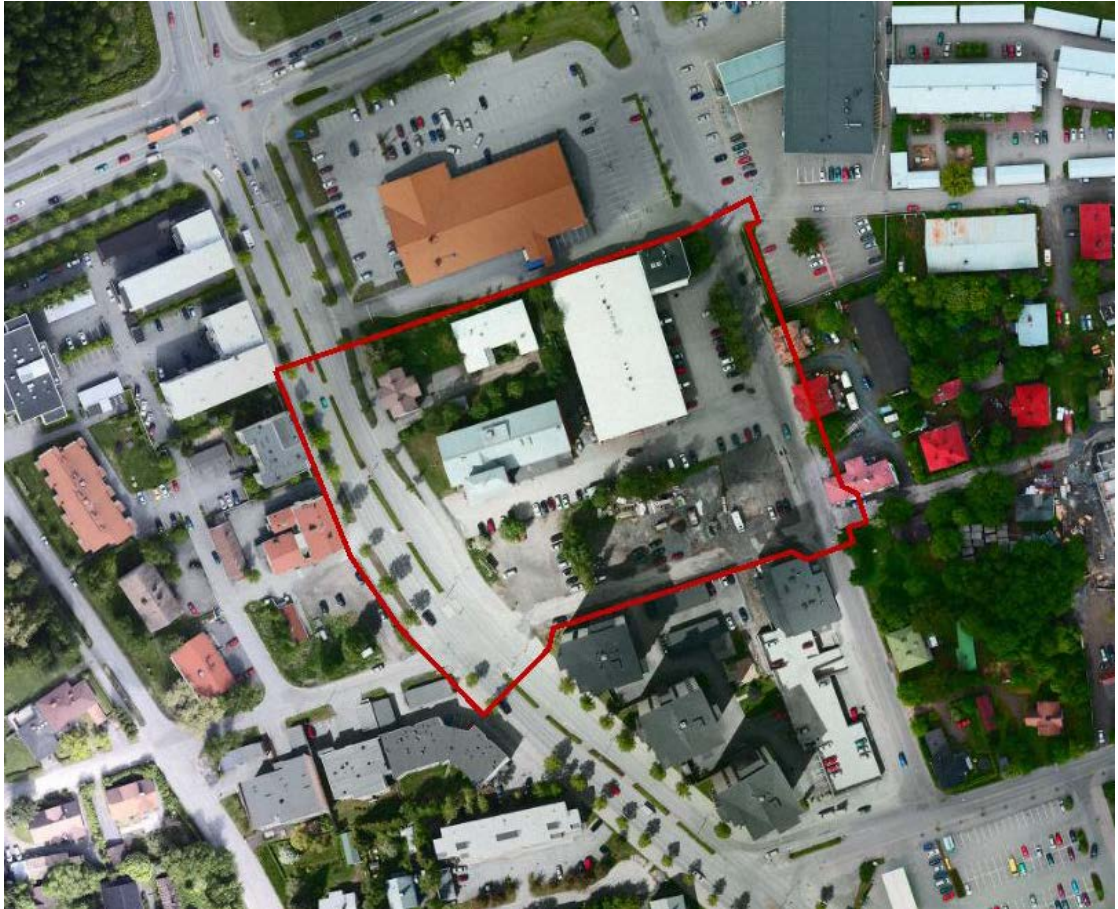
Vaikutukset selvitetään koko siltä alueelta, jolle kaavan olennaisten vaikutusten voidaan arvioida ulottuvan ja huomioidaan yleiskaava. Asemakaavatasolla arvioidaan keskeisimmät lähiympäristöön ja sen laatuun liittyvät asiat.

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

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Keskustassa Vapaudentien ja Verkatehtaankadun välissä, Jaakkolan tien pohjoispuolella. Alue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa ja se on luonteva keskusta-alueen täydennysrakentamisen alue. Suunnittelualueen laajuus on n. 1,9 ha. Kaupunki omistaa suunnittelualueelta katualueiden lisäksi tontin 7 (Kansalaisopisto) sekä suurimman osan tontista 19 (Plantool). Muut tontit ja tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

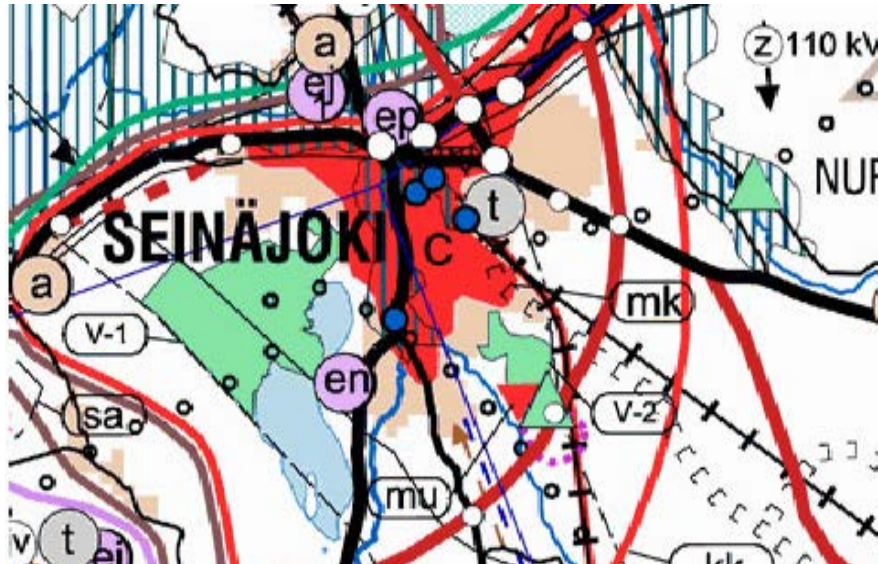


Kuva. Ortokuva vuodelta 2011.

Alueen ympäristöstä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään. Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava



Kuva. Ote maakuntakaavasta.

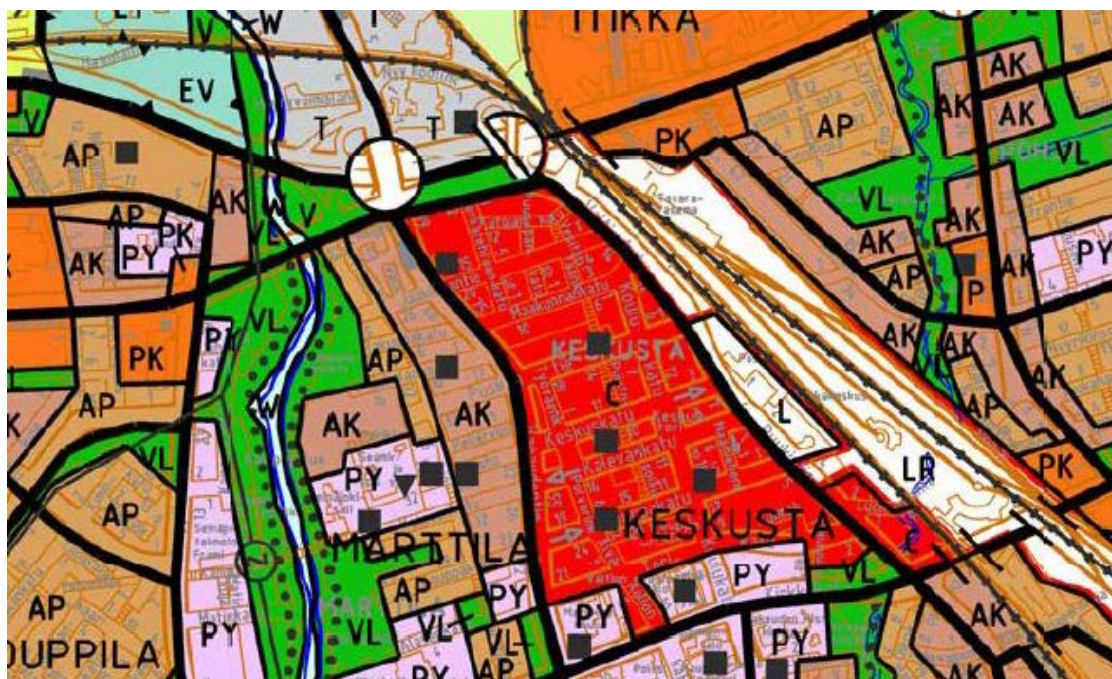
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.5.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Alueelle on myös tullut voimaan 11.8.2016 Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava, joka koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. II vaihemaakuntakaava on aiheuttanut joitakin muutoksia vuoden 2005 maakuntakaavan merkintöihin, kuten keskustatoimintojen C-aluemerkintään sekä liikenneverkkoon liittyen. Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Alue on myös keskustatoimintojen (C) aluetta ja kaupallisen vyöhykkeen (km2) aluetta.

Yleiskaava

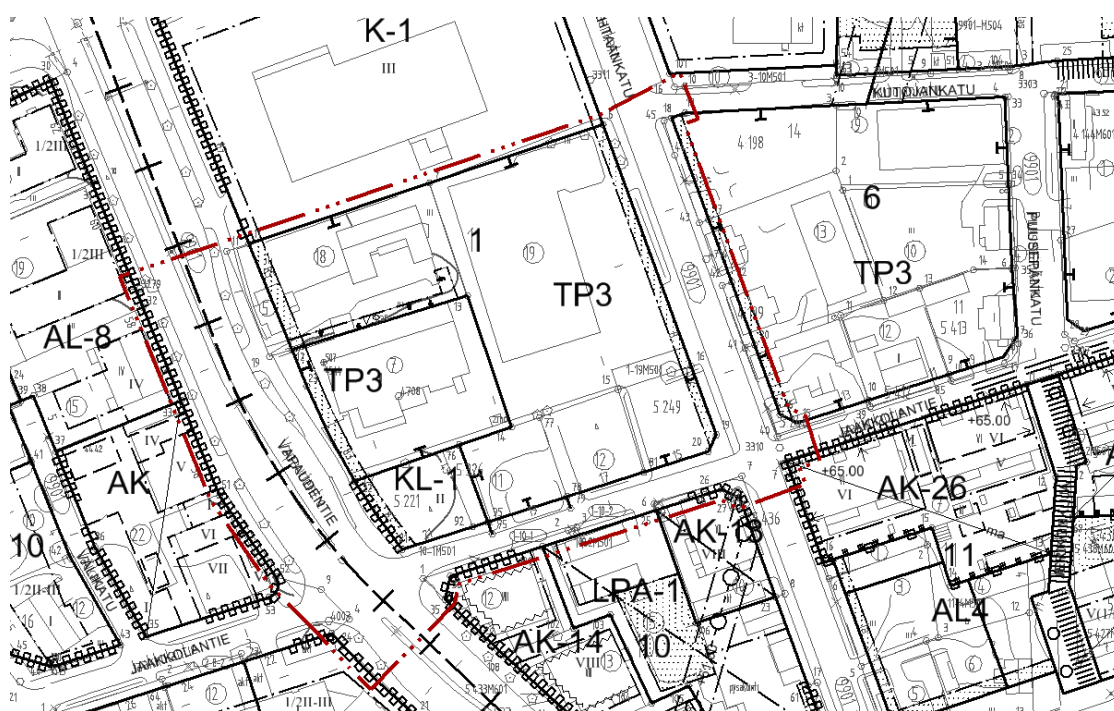
Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamääräys kuuluu: "Alueen kerroslasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja."

Asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 1 on voimassa pääosin 23.6.1971 (tonteilla 5,11, 12, 18 ja 19 sekä tilalla nro 5:249) ja 17.6.1981 (Kansalaisopiston tontti nro 7) hyväksytty asemakaava ja merkintä TP3: Pienteollisuus- ja huoltorakennusten korttelialue. Tontilla sallitusta kerroslasta saa enintään 40 % rakentaa liiketiloiksi, tehokkuusluku on 0,60. Jaakkolantien ja Vapaudentien kulmauksessa olevalla tontilla (tilat 5:221 ja 5:326) on voimassa 31.5.1982 hyväksytty asemakaava merkinnällä KL-1: liikerakennusten korttelialue. Tontilla sallitusta kerroslasta saa enintään 40 % rakentaa pienteollisuus- ja huoltotiloiksi, tehokkuusluku on 0,60. Asemakaavat ovat vanhentuneet.



Kuva. Ote yleiskaavasta



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Sigge Arkkitehdit Oy:n tekemä suunnitelma esittää alueelle nykyisen kansalaisopiston rakennuksen lisäksi viittä seitsemän – kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Suurin osa pysäköinnistä on suunniteltu pihojen alle maanalaisena pysäköintinä. Pihalla on lisäksi jonkin verran avo- ja katospaikkoja ja rakennus-

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus / vmp

kennuksissa autotalleja. Asuinrakennuksille on suunniteltu yhteistä korkealuokkaista korttelipihaa. Uudisrakennuksiin tulisi alustavan esityksen mukaan 236 asuntoa ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olisi noin 15200 kem².

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset sekä asukkaat,

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto,

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Peab Oy,

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 virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalon 2. kerros), kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.12.2014.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia 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 selostukseen ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arvi-

ointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §) osoitteeseen: Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, Alvar Aallon katu 8, PL 156, 60101 SEINÄJOKI

Ehdotusvaihe

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

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavamuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen 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 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen hyväksymisestä kaupungin ilmoituslehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselistukseen.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä heinä-elokuussa 2016

Kaavaehdotus on nähtävillä maalís-huhtikuussa 2017

Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan keväällä 2017

Yhteystiedot ja palaute

Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan kaavoituksesta vastaavalle henkilölle. Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Vs. kaavoitusjohtaja Martti Norja
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506,
martti.norja@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

ja

Kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. (06) 416 2087, fax (06) 416 2506
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	26.05.2017
Kaavan nimi	01 Keskusta kortteli 1 (osa) ja siihen liittyvät katualueet (Kansalaisopisto)		
Hyväksymispvm	22.05.2017	Ehdotuspvm	07.03.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.12.2014
Hyväksymispykälä	76	Kunnan kaavatunnus	01100
Generoitu kaavatunnus	743V220517A76		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9453	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,1114	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9453

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	1,9453	100,0	18000	0,93	0,0000	11353
A yhteensä	0,6366	32,7	15200	2,39	0,6366	15200
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3165	16,3	2800	0,88	0,3165	2800
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0734	-440
T yhteensä	0,0000		0		-1,0345	-6207
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9922	51,0	0		0,1548	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

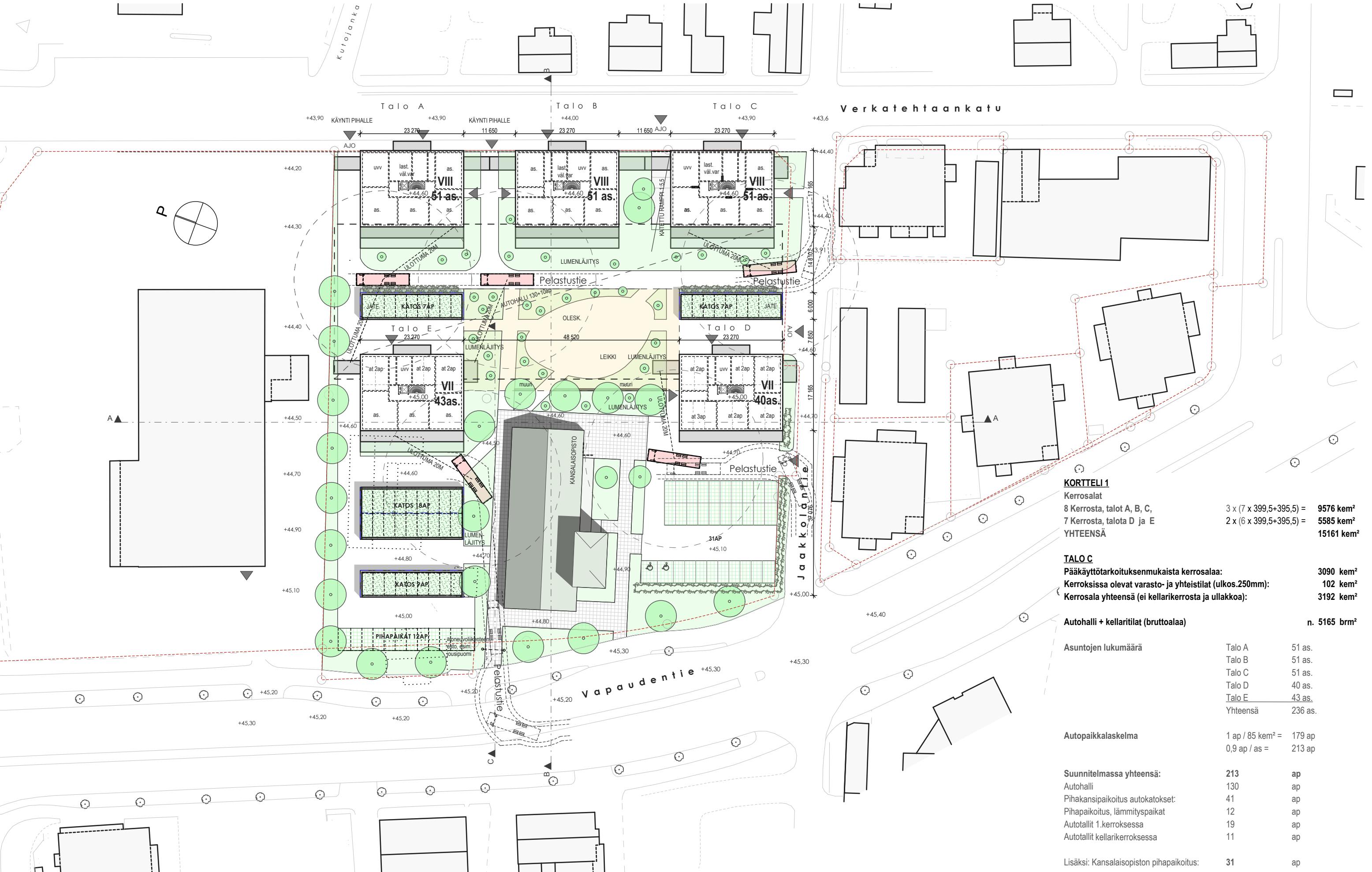
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1114	57,1		1,1114	

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9453	100,0	18000	0,93	0,0000	11353
A yhteensä	0,6366	32,7	15200	2,39	0,6366	15200
AH-1	0,1220	19,2	0		0,1220	0
AK-34	0,5146	80,8	15200	2,95	0,5146	15200
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3165	16,3	2800	0,88	0,3165	2800
Y/s-1	0,3165	100,0	2800	0,88	0,3165	2800
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0734	-440
KL-1	0,0000		0		-0,0734	-440
T yhteensä	0,0000		0		-1,0345	-6207
TP-3	0,0000		0		-1,0345	-6207
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9922	51,0	0		0,1548	0
Kadut	0,8339	84,0	0		-0,0035	0
LPA-12	0,1583	16,0	0		0,1583	0
E yhteensä						
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	1,1114	57,1		1,1114	
map	1,1114	100,0		1,1114	



KORTTELI 1	
Kerrosalat	
8 Kerrosta, talot A, B, C,	3 x (7 x 399,5+395,5) = 9576 kem²
7 Kerrosta, talota D ja E	2 x (6 x 399,5+395,5) = 5585 kem²
YHTEENSÄ	15161 kem²

TALO C	
Pääkäyttötarkoituksenmukaista kerrosalaa:	3090 kem²
Kerroksissa olevat varasto- ja yhteistilat (ulkos.250mm):	102 kem²
Kerrosala yhteensä (ei kellarikerrosta ja ullakkoa):	3192 kem²

Autohalli + kellaritilat (bruttoalaa)	n. 5165 brm²
--	---------------------

Asuntojen lukumäärä	Talo A	51 as.
	Talo B	51 as.
	Talo C	51 as.
	Talo D	40 as.
	Talo E	43 as.
	Yhteensä	236 as.

Autopaikkalaskelma	1 ap / 85 kem² =	179 ap
	0,9 ap / as =	213 ap

Suunnitelmassa yhteensä:	213	ap
Autohalli	130	ap
Pihakansipakoitus autokatokset:	41	ap
Pihapakoitus, lämmityspaikat	12	ap
Autotallit 1.kerroksessa	19	ap
Autotallit kellarikerroksessa	11	ap

Lisäksi: Kansalaisopiston pihapakoitus:	31	ap
---	-----------	-----------

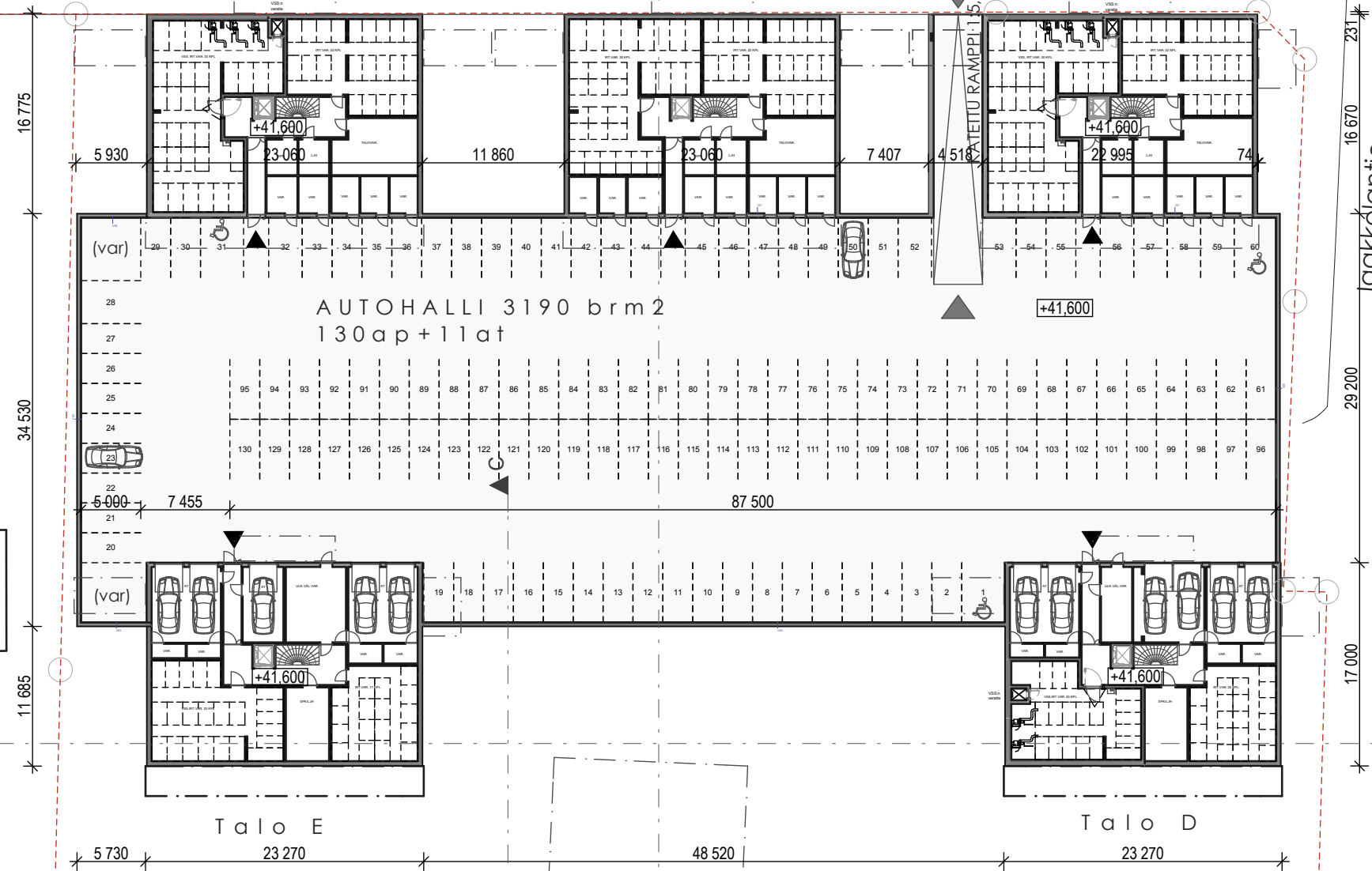
Verkatehtaankatu

AJO

Talo A

Talo B

Talo C



BRUTTOALA
391,0 m²

VSS:n
varatie

VSS, IRT.VAR. 30 KPL
132,0 m²

IRT.VAR. 22 KPL
78,5 m²

SO-1s

+41,600

TALOVAR.
31,5 m²

SPK
7,5 m²
22 995

LJH
7,5 m²

VAR.
8,0 m²

VAR.
8,0 m²

VAR.
7,0 m²

VAR.
7,0 m²

VAR.
7,0 m²

VS1

EI 60

EI 60

EI 60

EI 60

EI 60

EI 60

+41,600

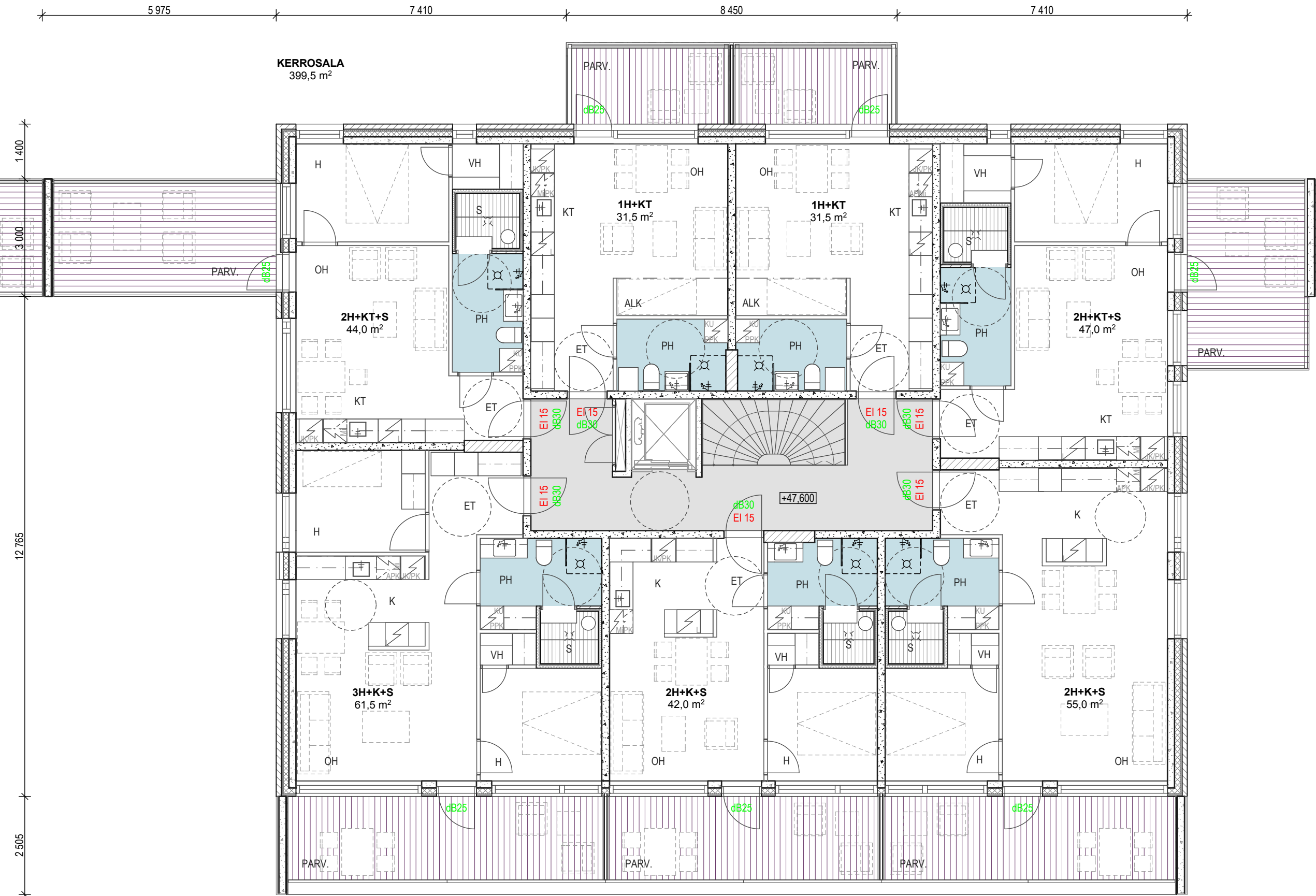
4 518

KATETTU RAMPPI 1:5:5

231

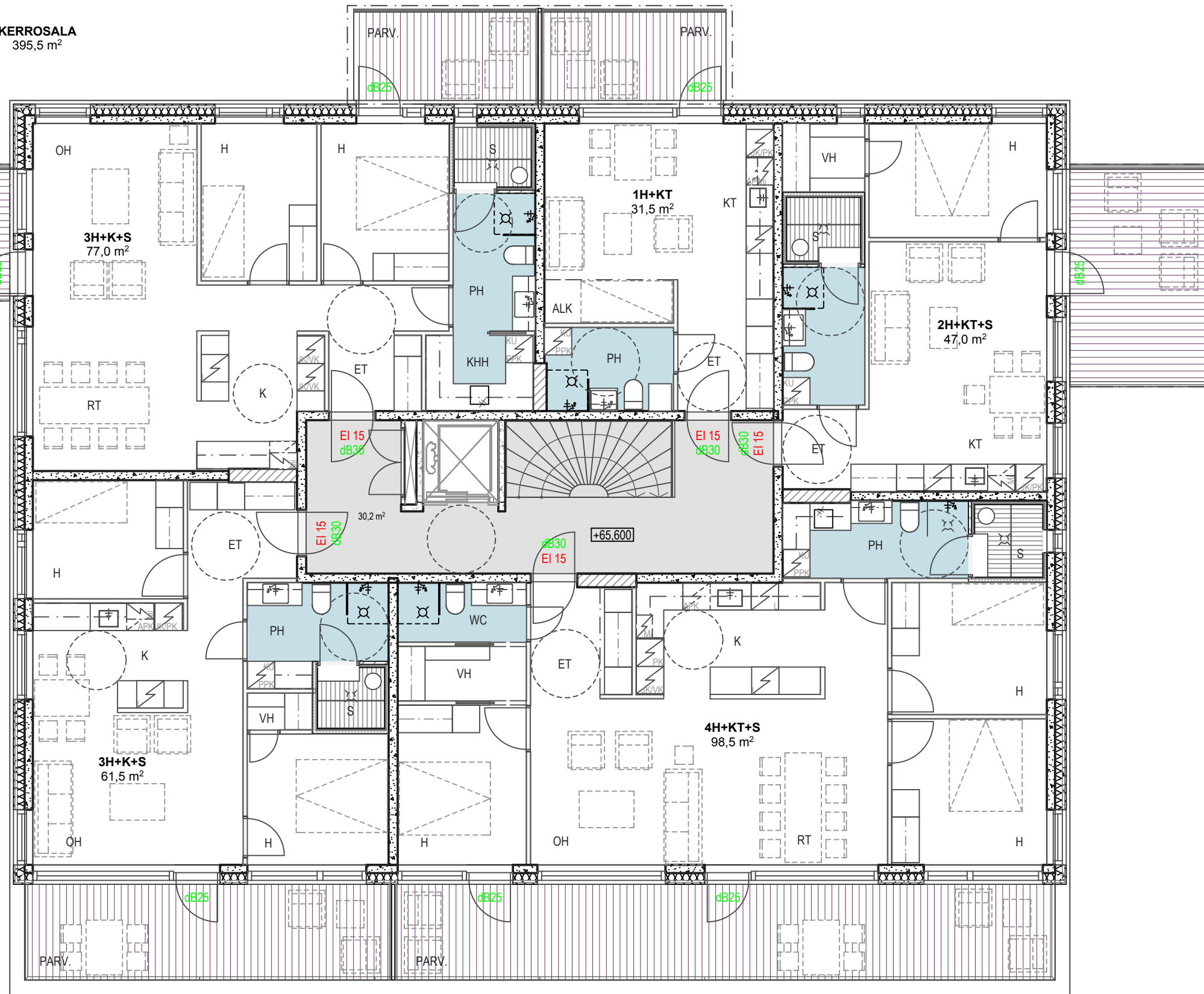
16 670

akkolantie

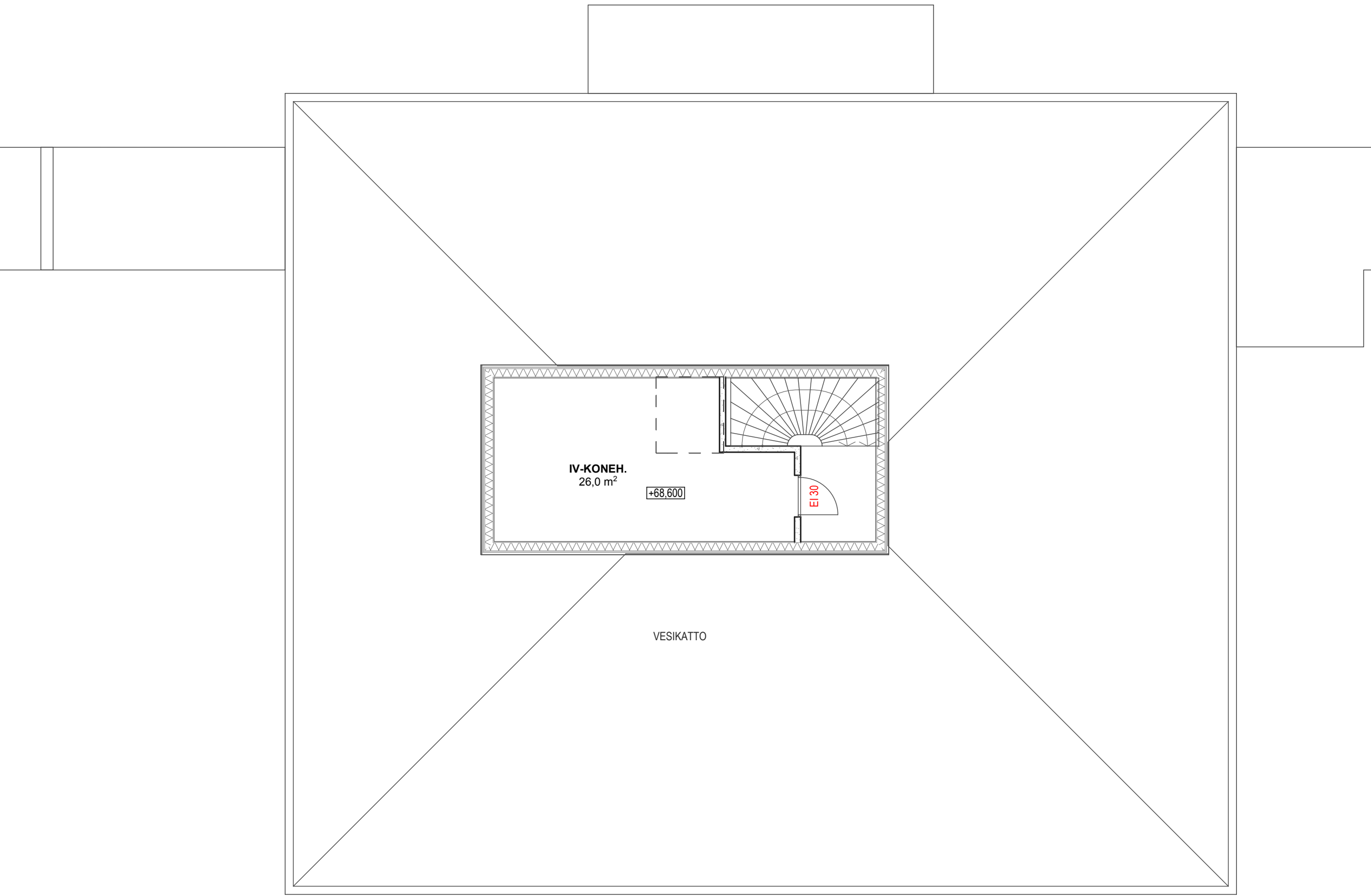


TALO C, 2.-7. KERROS, PERUSKERROKSET

HUONEISTOT			
Kerros	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	kpl
1. KERROS			
1	2H+KT+S	47,0	1
2	2H+KT+S	44,5	1
3	2H+K+S	42,0	1
4	3H+K+S	61,5	1
		195,0	4
2. KERROS			
5	2H+KT+S	44,0	1
6	1H+KT	31,5	1
7	1H+KT	31,5	1
8	2H+KT+S	47,0	1
9	2H+K+S	55,0	1
10	2H+K+S	42,0	1
11	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
3. KERROS			
12	2H+KT+S	44,0	1
13	1H+KT	31,5	1
14	1H+KT	31,5	1
15	2H+KT+S	47,0	1
16	2H+K+S	55,0	1
17	2H+K+S	42,0	1
18	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
4. KERROS			
19	2H+KT+S	44,0	1
20	1H+KT	31,5	1
21	1H+KT	31,5	1
22	2H+KT+S	47,0	1
23	2H+K+S	55,0	1
24	2H+K+S	42,0	1
25	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
5. KERROS			
26	2H+KT+S	44,0	1
27	1H+KT	31,5	1
28	1H+KT	31,5	1
29	2H+KT+S	47,0	1
30	2H+K+S	55,0	1
31	2H+K+S	42,0	1
32	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
6. KERROS			
33	2H+KT+S	44,0	1
34	1H+KT	31,5	1
35	1H+KT	31,5	1
36	2H+KT+S	47,0	1
37	2H+K+S	55,0	1
38	2H+K+S	42,0	1
39	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
7. KERROS			
40	2H+KT+S	44,0	1
41	1H+KT	31,5	1
42	1H+KT	31,5	1
43	2H+KT+S	47,0	1
44	2H+K+S	55,0	1
45	2H+K+S	42,0	1
46	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
8. KERROS			
47	3H+K+S	77,0	1
48	1H+KT	31,5	1
49	2H+KT+S	47,0	1
50	4H+K+S	98,5	1
51	3H+K+S	61,5	1
		315,5	5
		2 385,5 m²	51



HUONEISTOT			
Kerros	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	kpl
1. KERROS			
1	2H+KT+S	47,0	1
2	2H+KT+S	44,5	1
3	2H+K+S	42,0	1
4	3H+K+S	61,5	1
		195,0	4
2. KERROS			
5	2H+KT+S	44,0	1
6	1H+KT	31,5	1
7	1H+KT	31,5	1
8	2H+KT+S	47,0	1
9	2H+K+S	55,0	1
10	2H+K+S	42,0	1
11	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
3. KERROS			
12	2H+KT+S	44,0	1
13	1H+KT	31,5	1
14	1H+KT	31,5	1
15	2H+KT+S	47,0	1
16	2H+K+S	55,0	1
17	2H+K+S	42,0	1
18	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
4. KERROS			
19	2H+KT+S	44,0	1
20	1H+KT	31,5	1
21	1H+KT	31,5	1
22	2H+KT+S	47,0	1
23	2H+K+S	55,0	1
24	2H+K+S	42,0	1
25	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
5. KERROS			
26	2H+KT+S	44,0	1
27	1H+KT	31,5	1
28	1H+KT	31,5	1
29	2H+KT+S	47,0	1
30	2H+K+S	55,0	1
31	2H+K+S	42,0	1
32	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
6. KERROS			
33	2H+KT+S	44,0	1
34	1H+KT	31,5	1
35	1H+KT	31,5	1
36	2H+KT+S	47,0	1
37	2H+K+S	55,0	1
38	2H+K+S	42,0	1
39	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
7. KERROS			
40	2H+KT+S	44,0	1
41	1H+KT	31,5	1
42	1H+KT	31,5	1
43	2H+KT+S	47,0	1
44	2H+K+S	55,0	1
45	2H+K+S	42,0	1
46	3H+K+S	61,5	1
		312,5	7
8. KERROS			
47	3H+K+S	77,0	1
48	1H+KT	31,5	1
49	2H+KT+S	47,0	1
50	4H+K+S	98,5	1
51	3H+K+S	61,5	1
		315,5	5
		2 385,5 m²	51







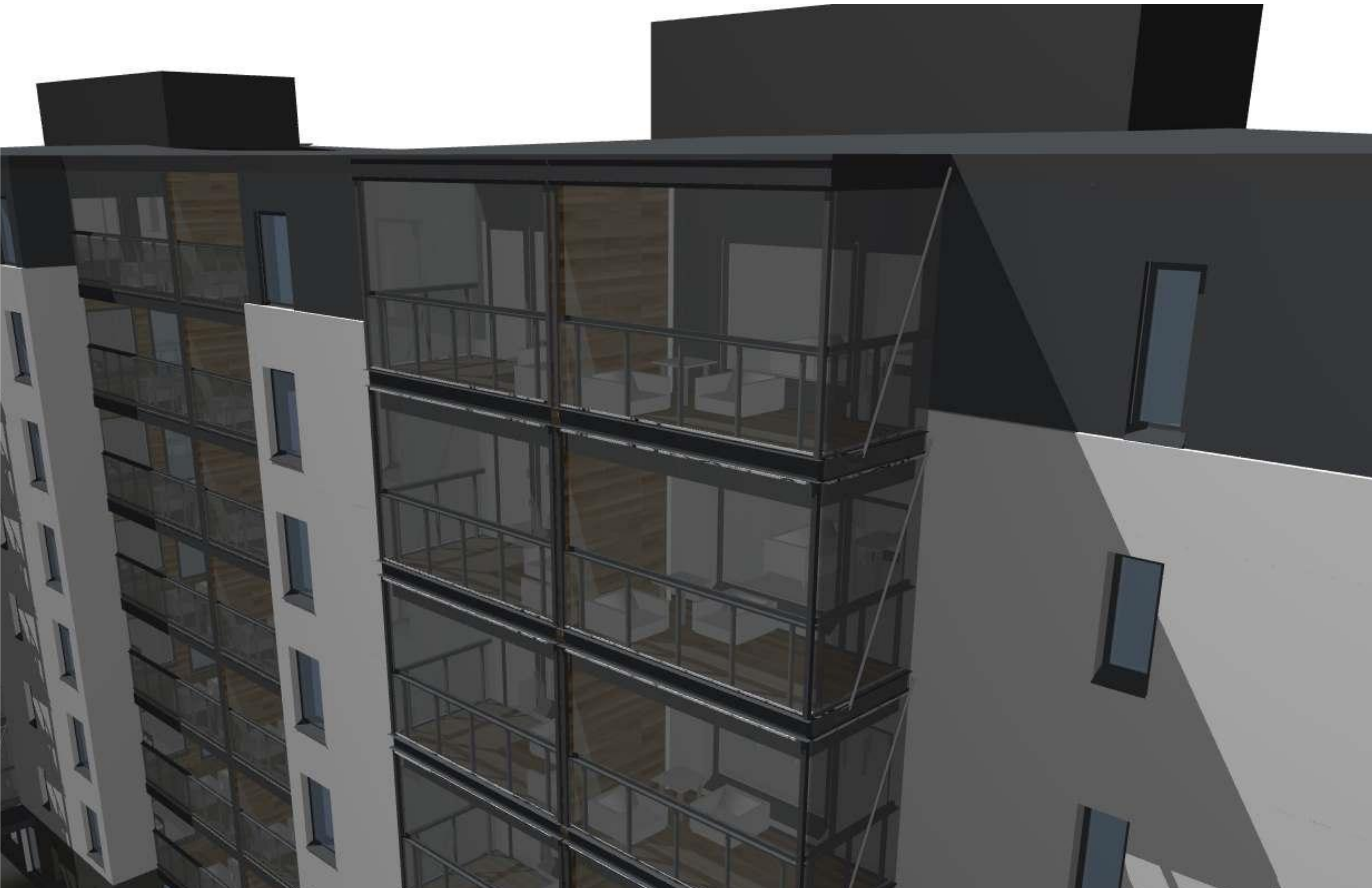




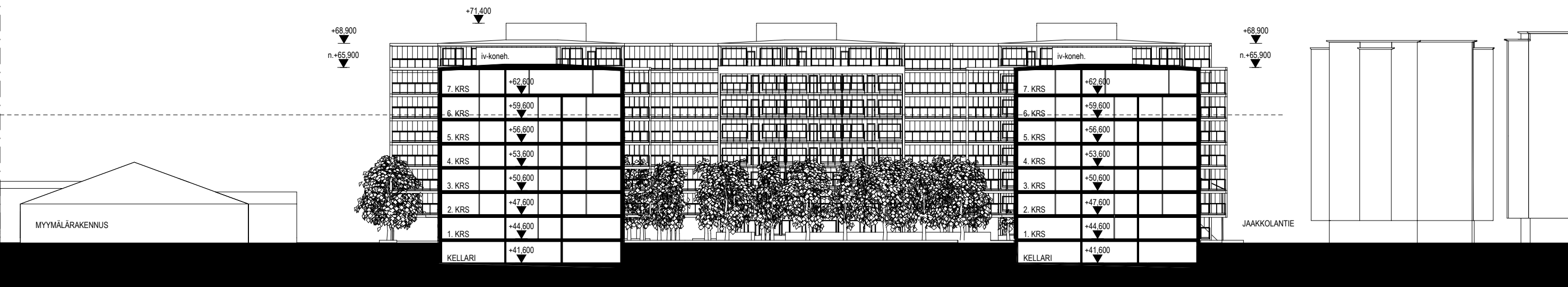








LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

