

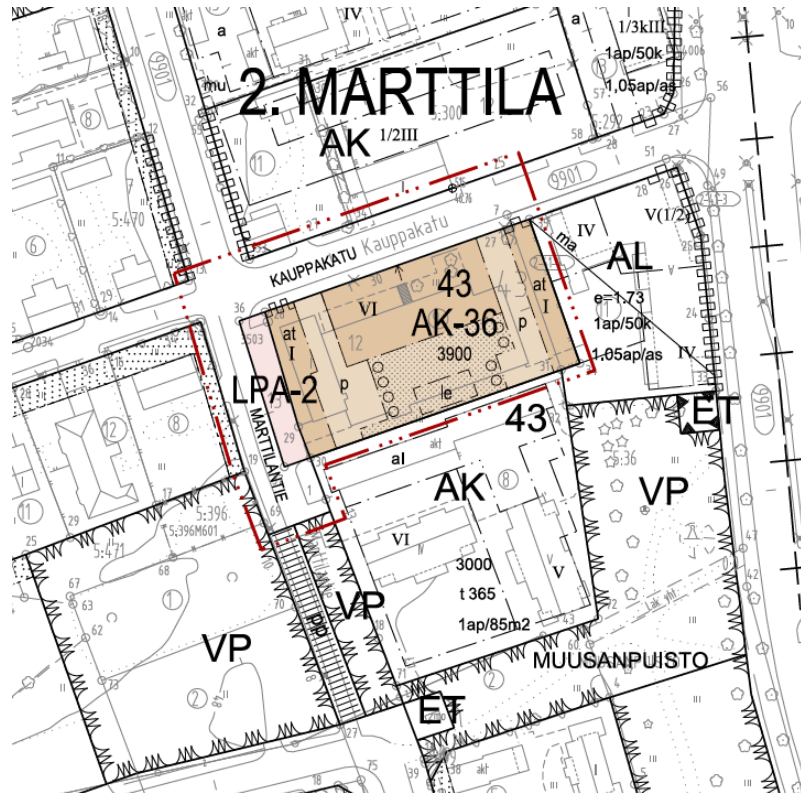
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

MARTTILA

KORTTELI 43 (osa)

Marttila, 2. Kaupunginosa, korttelit 43 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 10. päivänä huhtikuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 02038.



Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 17.1.2018. Asemakaavan muutosta on hakenut Lujatalot Oy. Hakijan tarkoituksena on ollut purkaa paikalla sijaitseva tyhjiällä oleva ns. Työterveyskeskus ja rakentaa tilalle asuinkerrostalo.

Laatija

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

SISÄLLYS

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	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1 OSALLISET	13
4.3.2 VIREILLETULO	14
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	14
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	14
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	14
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	14
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	15
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	20
5.1.2 PALVELUT	20
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	21
5.3 ALUEVARAUKSET	21
5.3.1 KORTTELIALUEET	21
5.3.3 SUOJELUKOhteet	21
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	21
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	21
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	21
5.7 NIMISTÖ	22
5.8 KAAVATALOUS	22
5.8.1 YLEISTÄ	22
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	22
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	22

LIITTEET:

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

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005

Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016

Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, 2017

Seinäjoen keskustan kehityssuunnitelma - Analyysi, OOEPA Office For Peripheral Architecture, 21.12.2017

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä huhtikuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 02038.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Marttilan (2) kaupunginosan korttelia 43 (osa) sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin Marttilan (2) kaupunginosan kortteli 43 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Marttilan kaupunginosassa Kauppakadun ja Marttilantien risteyksessä. Suunnittelualue on osa Marttilan korttelia 43. Suunnittelualueen laajuus on n. 0,5 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on kerrosluvun korottaminen nykyisen kaavan sallimasta kahdesta kerroksesta kuuteen ja kerrosalan nostoa piharakennukseen 3900 k-m²:iin. Pysäköinti on järjestetty tontilla maantasoisena, osin rakennuksessa autotalleissa, osin autotalleissa ja osin ulkorakennuksissa katoksissa. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin rakentamisen tehokkuus ja laatu. Samassa yhteydessä tutkitaan kaupungin omistaman, Marttilantien varressa olevan pienen LPA-2 alueen tai sen osan liittämistä tonttiin.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 17.1.2018.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 21.3. – 5.4.2018. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 21.3.2018. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 16.4.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 25.4.2018. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 25.4. – 24.5.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupungin hallituksen käsittelyssä 11.6.2018 ja kaupungin valtuusto hyväksyy asemakaavan 18.6.2018.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksella luodaan edellytykset keskeisellä paikalla sijaitsevan ja keskustan tuntumassa olevan alueen tiivistämiselle. Kaavanmuutoksella korttelin käyttötarkoitus osoitetaan AK merkinnällä asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi. Kerroslukua nostetaan nykyisen kaavan sallimasta kahdesta kerroksesta kuuteen ja kerrosalaa nostetaan 3900 k-m²:iin. Alueen autopaikoitus osoitetaan maantasoon.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu sekä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen että Lujatalo Oy:n valitseman arkkitehtitoimisto Antti Talvitie kanssa. Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie on suunnitellut myös muut korttelin 43 kerrostalot. Hankkeen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen siinä mielessä, että se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tontilla on sijainnut aiemmin ns. Työterveyskeskus. Tontilla nyt sijaitseva rakennus on saanut purkuluvan.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee pysäköintialueena käytetty LPA-alue.



Viistokuvia alueesta vuodelta 2015. Blom WEB Viewer.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

Suunnittelualueen maanpinta on noin +47,00 (N2000).

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperä-kartan mukaan alueen lou-
naisosissa hiekkamoreenia (Mr) ja muuten karkeaa hietaa (Ht).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen asukasluku vuoden 2016 lopussa oli 62 052 ja vuosittainen väes-
tönkasvu on ollut noin 1,5 % prosenttia:

2010	2011	2012	2013	2015	2016
57811	58703	59556	60371	61536	62052

Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2040 asti:

	2020	2025	2030	2035	2040
Seinäjoki	64956	67792	70186	72054	73436

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Marttilan kaupunginosassa aivan Seinäjoen ydinkeskustan keskeisten kortteleiden tuntumassa. Suunnittelualueesta länteen Kauppakatu muuttuu liike- ja asuinkerrostaloalueesta pientalovaltaiseksi vanhaksi asuntoalueeksi. Marttilan ja Keskustan kaupunginosissa on voimakas uusiintumisen ja tiivistämisen vaihe.

Rakennuskanta

Tontilla sijaitseva rakennus on valmistunut 1964-1965. Alun pitäen rakennus on toiminut Oriola Oy:n lääketehaan varastona ja toimistona, yläkerrassa on ollut asunto. Sen jälkeen rakennus on vuosien mittaan kokenut lukuisia muutoksia, viimeisimpänä rakennuksessa on toiminut ns. Työterveyskeskus. Lujatalo Oy on hakenut purkulupaa liike- ja toimistorakennuksen purkamiselle lokakuussa 2017. Rakennukselle on myönnetty purkulupa ja se on tullut lainvoimaiseksi joulukuussa 2017.



Kuva rakennuksesta.

Palvelut

Keskustan palvelut sijaitsevat aivan äärellä, lähin ruokakauppa on sadan metrin päässä ja keskustan tärkeimmät palvelut noin 0,5 km päässä. Keskustan alakoulu sijaitsee 200 metrin ja Lyseon yläkoulu noin 0,5km päässä.

Virkistys

Suunnittelualueen länsipuolella, noin 200 metrin päässä, on Alasenpuisto, josta on yhteydet Seinäjoen varren ulkoilureitistöille ja virkistysalueille.

Liikenne

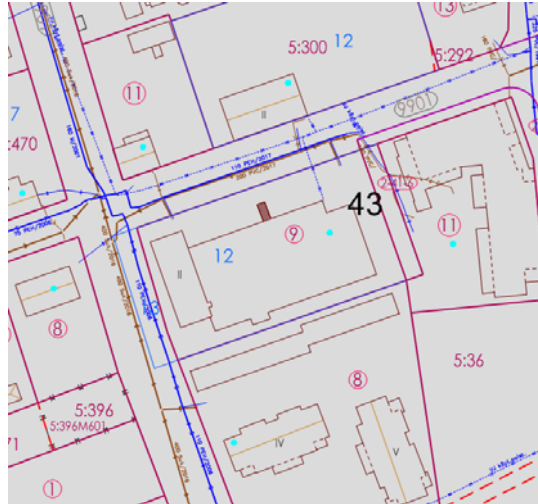
Suunnittelualueen itäpuolella on Vapaudentie, joka on Seinäjoen pohjois-eteläsuuntainen pääväylä. Suunnittelualueella ja sen lähistöllä keskustassa on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa. Alueelle liikennöidään pääosin Kauppakadulta ja Marttilantieltä.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen reitit lähtevät 800 metrin päästä matkakeskuksesta. Osa reiteistä esim. 5,6,7,10,11 ja 13 kulkee alueen lähistöltä Vapaudentien kautta. Vapaudentiellä on pysäkit molempiin suuntiin. Reitti keskussairaalaan ja Y-talolle kulkee Vapaudentiellä noin 200 metrin päässä olevan pysäkin kautta. Vuorotiheys on noin puolen tunnin välein suuntaansa ja keskipäivällä harvemmin. Vuoroja ajetaan arkipäivisin noin klo 6 – 19 välillä ja lauantaisin harvemmin.

Yhdyskuntatekninen huolto

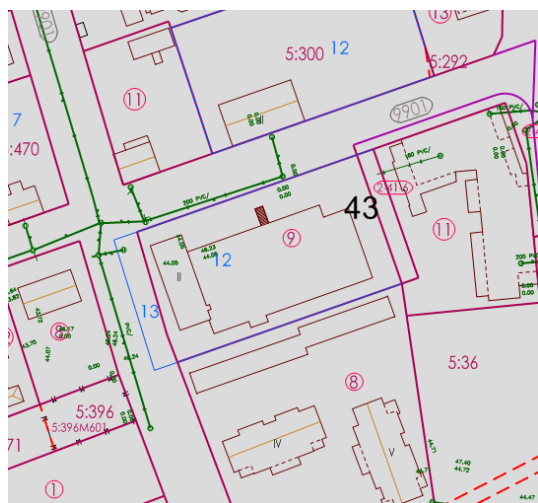
Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Verkostot kulkevat pääosin Marttilantien ja Kauppakadun varressa, osittain myös tontilla 12. Hulevesiviemäri kulkee Marttilantien ja Kauppakadun varressa. Marttilantien ja Kauppakadun katualueilla sekä tontilla 12 kulkee myös sähkö-, tietoliikenne- ja valokuitujohtoja. Marttilantiellä kulkee 20 kV:n sähköjohto.



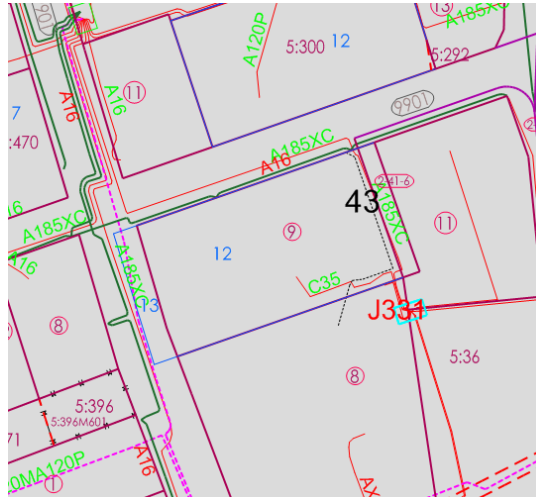
Alueen vesi- ja jätevesiverkosto. Sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi.



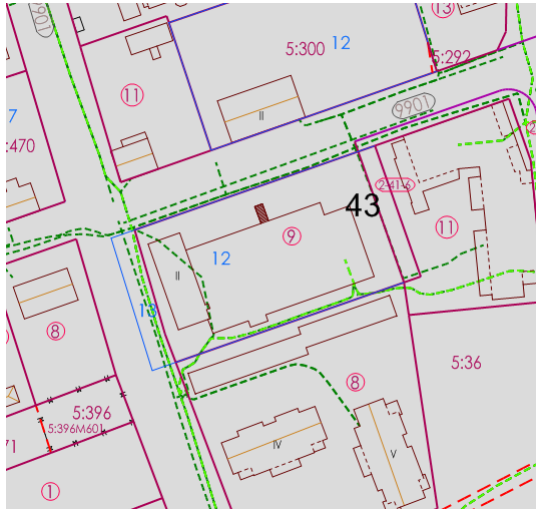
Alueen kaukolämpöverkosto. Aniliininpunainen = kaukolämpö.



Alueen hulevesiverkosto. Vihreä = hulevesi.



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



Alueen valokuitujohdot ja tietoliikennejohdot.
Vaaleanvihreä = valokuitujohdot, tumman vihreä = tietoliikennejohdot.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alueen kadut ja LPA-alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Tontin 12 omistaa Lujatalo Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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. Tarkistetut tavoitteet 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.

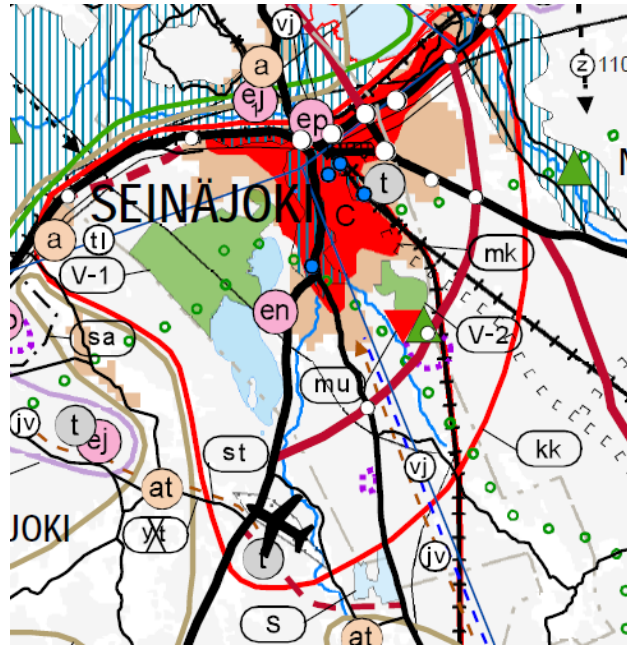
Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Kaupunkikehittämisen kohdealueen suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen suunnittelumääräys on: Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

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

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 kehittymiselle 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.

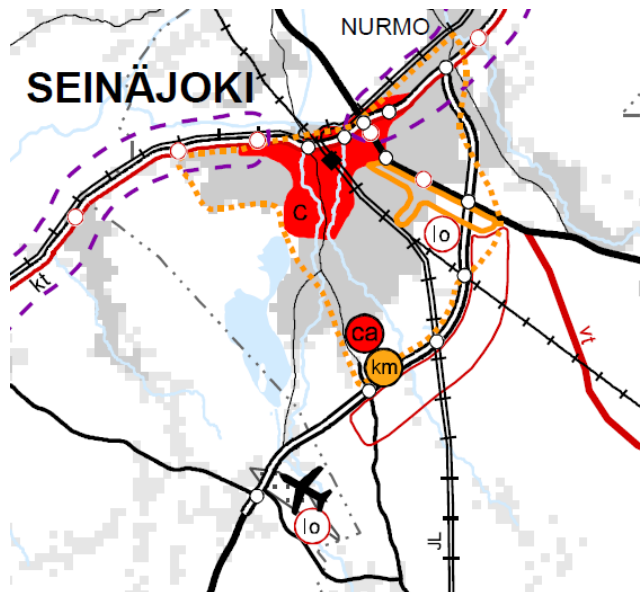
Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa.

km 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.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

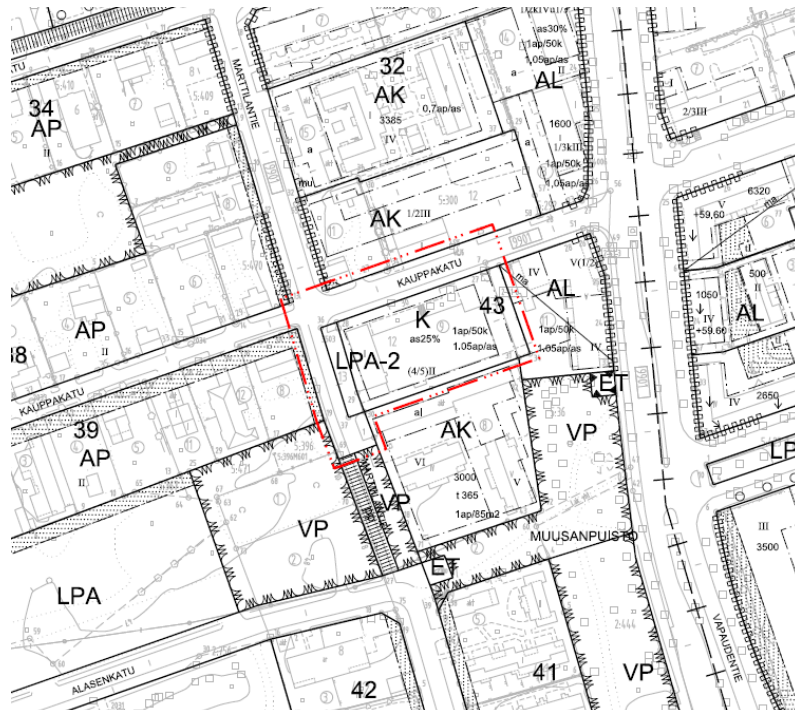
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on osayleiskaavassa Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Alueella on voimassa 24.5.2010 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kaava mahdollistaa ko. tontille kaksikerroksisen rakennuksen, jossa voi liike- ja toimitilojen lisäksi olla asumista 25%. Rakennusoikeutta tontilla on tehokkuusluvalla $e = 0,8$ noin 2266 k-m². Suunnittelualueen länsiosassa on asemakaavassa Autopaikkojen korttelialuetta. Alue on varattu korttelin 43 käyttöön (LPA-2).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoa-

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Seinäjoen väkiluku oli vuoden 2017 lopussa noin 62 700 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut koko 2000-luvun jopa 1,5 % vuosittein. Kaupungin kasvu näkyy vilkkaana rakentamisena. 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 asuvien määrä kasvaa merkittävästi.

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.

Suunnittelualueen kaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2017 – 2021. Kaavamuutos on Seinäjoen kaupungin tavoitteiden mukainen ja se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 17.1.2018.

Maankäyttösopimus

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaavamuutoksen hakija, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Elinvoiman ja kilpailukykyyn toimiala, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot 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 yms: Lujatalo Oy, Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan alueverkko Oy, Telia Sonera, Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys ry, Sydämellinen Seinäjoki Ry

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

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 17.1.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 21.3.2018 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 21.3.2018. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 21.3. – 5.4.2018.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan viranomaisneuvotteluilla sekä lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne pysyy tiiviinä. Katujärjestelyt mahdollistavat myös sujuvat joukkoliikennetilat. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen myötä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kokonaismaakuntakaavassa alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alueet on Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Asemakaavassa alue on Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Suunnittelualueen länsiosa on asemakaavassa Autopaikkojen korttelialuetta. Alue on varattu korttelin 43 käyttöön (LPA-2).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Korttelin 43 kaupunkikuvallista laatua varmentaa se että korttelin rakennuksilla on yksi suunnittelija eli Antti Talvitie. Alue on aivan ydinkeskustan tuntumassa.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

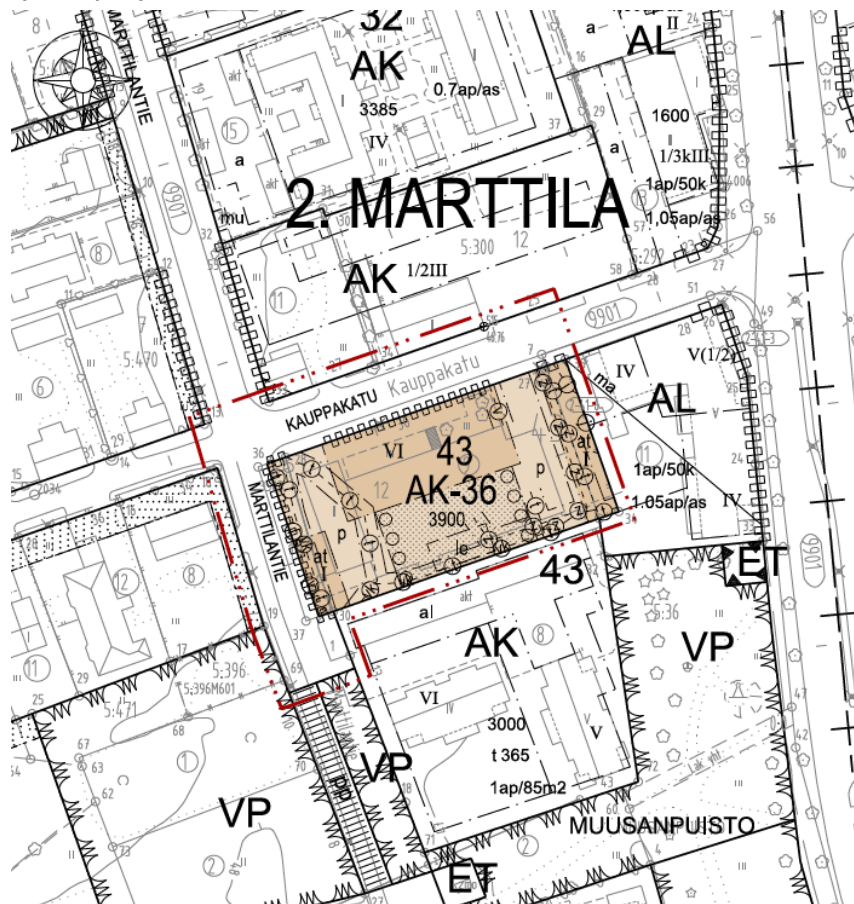
Luonnoksissa esitettiin alueelle kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Autopaikot oli suunnitelmissa sijoitettu maan päälle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 21.3.2018

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos.



Ote kaavaluonnoksesta 21.3.2018

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 21.3. – 5.4.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Elisa Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Rakennusvalvonnalta ja Ympäristönsuojelulta ja yksi mielipide, jossa on useita allekirjoittaneita. Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin myöhässä (12.4.2018) lausunto Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksetta.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä sekä kehittää kaupunkikuvaa. Maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Elisa Oy ilmoittaa lausuntonaan, ettei ole lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos esittää lausuntonaan, että pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa, pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m ja että vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m. Pelastuslaitos esittää myös lausuntonaan, että autopaikkojen määrä vaikuttaa vähäiseltä ja kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan siinä laajuudessa kun se asemakaavassa voidaan. Autopaikkanormitus on Keskustan kaupunginosan mukaista.

Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan että tontilla sijaitsee jo purkuluvan saanut Työterveyskeskus ja huomauttaa alueella sijaitsevan paljon johtoja.

Vastine: Kaavaa on muutettu ehdotusvaiheeseen siten että Marttilantien pienehkö LPA-alue jää nykyiseen käyttöön ja siitä kaupunki voi osoittaa autopaikkoja korttelin taloille. Juuri LPA-alueella on paljon maanalaista kunnallistekniikkaa.

Ympäristönsuojelu toteaa että tiivistäminen lisää energiatehokkuutta, mutta muistuttaa hulevesien käsittelystä, aurauslumen vaatimasta tilasta, pysäköinnin järjestämisestä ja polkupyöräpaikoista.

Vastine: Huomioidaan asemakaavaa laadittaessa.

Mielipiteessä, jonka ovat esittäneet alueen viereisten kerrostalojen ja osa alueen pientalojen asukkaista, kauhistellaan rakentamisen korkeutta ja sitä että rakennus tulee varjostamaan. Mielipiteessä esitetään kerrosluvun laskemista.

Vastine: Korttelissa 43 aiemmin rakennetut kerrostalot voisivat olla 4-6 kerroksisia voimassa olevan asemakaavan mukaan. Vapaudentien puolella olevassa kerrostalossa on lisäksi korottava autokellari. Marttilan pientaloalue sijaitsee Marttilantien toisella puolella ja sieltä jokeen päin, ja on jäänne vanhasta kaupunkirakenteesta. Nyt suunniteltava rakennus on kaupunkikuvallisesti harkittu ja yhtenäistää korttelin 43 hahmoa. Korttelin yhtenäisyyttä korostaa se, että rakennukset ovat kaikki Antti Talvitien suunnitteleamia.

Mielipide jatkuu, ja siinä suhtaudutaan kriittisesti mahdollisuuteen rakentaa rakennus tummasta tiilestä.

Vastine: Kaavoitus on viime aikoina suhtautunut kriittisesti vaalean tiilen käyttöön sillä kaupunki-ilmastossa se ajan mittaan nuhraantuu. Mielipiteen esittäjien toiveen mukaan kaavamääräyksistä poistetaan mahdollisuus rakentaa julkisivut tummasta tiilestä. Rakennus tullaan rakentamaan pääasiassa joko rappauspintaiseksi tai betonista.

Mielipide jatkuu, ja siinä esitetään että liikennemäärät kasvavat ja pysäköintipaikkojen (1ap/75 k-m2) määrä ei ole riittävä.

Vastine, Seinäjoella, kuten muuallakin maassa on autopaikkannormeja helpotettu viime vuosina. Nyt valtaosa asunnoista on pienempiä kuin ennen ja on osoittautunut että autopaikkoja tarvitaan niille vähemmän. Seinäjoella autopaikkojen myynti valmistuvissa rakennuksissa usein kestää vähäisen kysynnän vuoksi useita vuosia. Autopaikkannormit ovat muualla usein vieläkin luokkaa 1ap /180 k-m², ja esim. Oulussa normeja on helpotettu vastikään edelleen tästäkin. Seinäjoen kaupungin Keskustassa on Vapaudentien, Maakunnankadun, Valtionkadun ja Torikadun rajaamalla alueella kaupunginvaltuuston päätöksellä pysäköintinormina 1ap/85 k-m² ja laitokseen sijoitetusta autopaikasta saa vielä 25% alennuksen autopaikkojen määrästä. Koska nyt suunnittelun alla oleva kortteli rajoittuu edellä mainittuihin Keskustan kortteleihin, autopaikkannormiksi asemakaavaehdotukseen määritellään 1ap /85 k-m². Pyöräpaikkoja vaaditaan 1 pp/ 60 k-m².

Mielipiteen esittäjät ovat oikeassa että suunnittelualueen läheisyydessä on ollut pulaa pysäköintipaikoista ja vilkasta liikennettä. Ongelma on kuitenkin valtaosaltaan ratkennut, kun Työterveyskeskus on poistunut nyt suunnitellulta tontilta. Kun huomioidaan että asuinkerrostalo aiheuttaa huomattavasti vähemmän liikennettä ja pysäköintiä kadulla kuin työterveysasema, ei ongelmaa pitäisi syntyä. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on palautettu Marttilantien varressa oleva pieni LPA-alue, joka helpottaa pysäköintipaikkojen riittävyyttä.

ELY- keskuksen lausunnossa korostetaan että rakennusoikeus nousee huomattavasti.

Vastine: ELY- keskukselta jää huomaamatta että tontin käyttötarkoitus muuttuu hyvin erityyppiseksi. Paikalla 1960- luvulta lähtien sijainnut kaksikerroksinen työterveyskeskuksen tontti muuttuu asuinkerrostaloksi. Muutos on toivottava mm. liikenteellisistä syistä, sillä toimiessaan työterveys ruuhkautti aluetta lukuisine asiakaskäyntineen. Myös muut korttelin 43 tontit ovat asumiskäytössä.

ELY- keskus kummaksuu kahta eri rakennusoikeuslukua.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin, että kaavamuu- tok- sen hakijan tavoitteena oli kerrosalan nosto hieman yli 3500 k-m². Kaa- vamuutoksen yhteydessä on tutkittu tarkemmin rakentamisen tehokkuutta ja laatua ja kaavaluonnoksessa on esitetty kokonaisrakennusoikeudeksi tontille 3900 k-m². Asuinkerrostalo noin 3500 k-m² ja ulkorakennukset noin 400 k-m².

ELY- keskus väittää että kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu enimmäiskerros- lukua.

Vastine: Ei pidä paikkaansa, kerrosluvuksi on osoitettu kuusi asemakaavakar- tassa.

ELY- keskus pohtii pysäköintiratkaisuja.

Vastine: Pysäköintinormiksi on asemakaavaehdotuksessa määritelty 1ap / 85 k-m², mikä on Seinäjoen kaupungin keskeisten kortteleiden autopaikkannormi ja koska kortteli 43 rajoittuu näihin kortteleihin, on katsottu kohtuulliseksi. Palvelut ovat aivan ääressä Vapaudentien toisella puolella. On muistutetta- va, että pysäköintinormi on huomattavasti tiukempi kuin sellaisissa verrokki- kaupungeissa kuin Jyväskylä ja Oulu. Pysäköintipaikkoja osoitetaan asunnoil- le, eikä aputiloille. Kaikki pysäköintipaikat on voitu osoittaa tontille. Asema- kaavaehdotuksen mukaan LPA-alue säilyy ja on näin käytettävissä tarvittaes- sa.

ELY- keskus viittaa KHO:n vuosikirjapäätökseen (KHO:2017:202), jossa tode- taan että tonttien erilaisten ominaisuuksien ja rakennettavuus kautta voi- daan kaupunkikuvallisista syistä osoittaa erilaisia rakennusoikeuksia asema- kaavalla.

Vastine: Juuri näin on menetelty. Korttelin 43 tontit ovat rakentuneet 2002 ja 2012. Ensimmäisellä tontilla on rakennettu 3457 k-m² tontin ollessa 3845 m² eli tehokkuusluku on e= 0,90, toisella tontilla on rakennettu 4120 k-m² tontin ollessa 2050 m² eli tehokkuusluku e = 2,0. Nyt suunniteltavalle tontil-

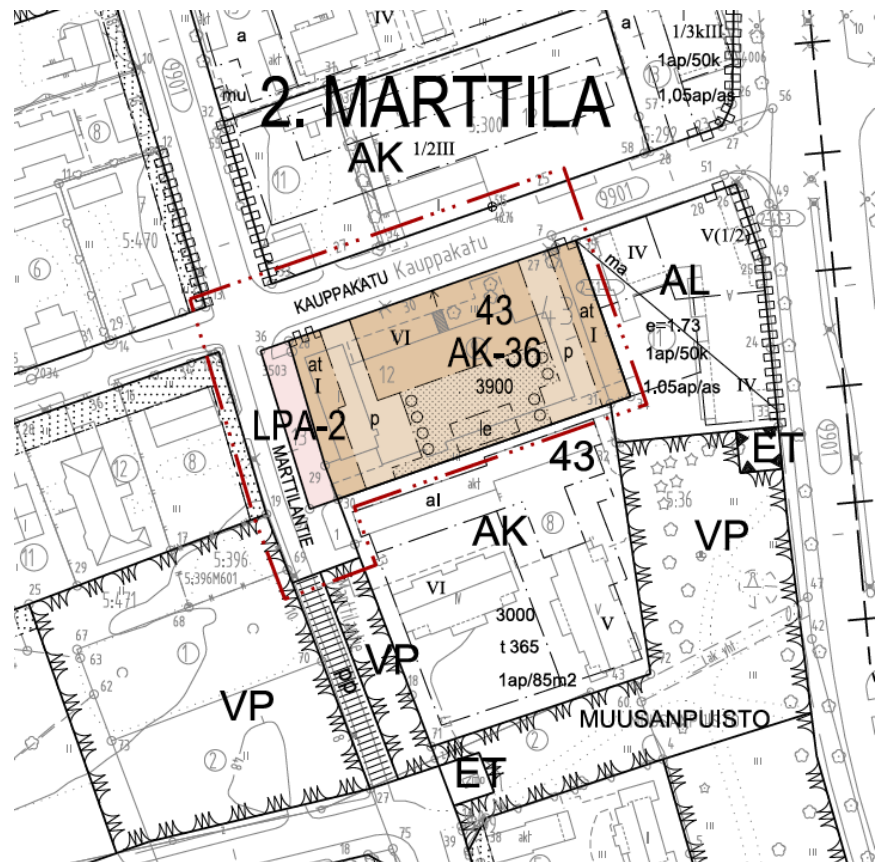
le on kaavailtu rakentamista 3900 k-m2 tontin ollessa 2833 m2 eli kaavailtu tehokkuusluku $e=1,38$. Erot johtuvat mm. erilaisista pysäköintiratkaisuista, tehokkaimmalla tontilla on pääasiassa maanalainen pysäköinti, mikä Vapaudentien varressa on luonteva ratkaisu, koska pihat ja asunnot ovat korkeammalla. Pienimmällä rakennusoikeudella oleva tontti puolestaan hyödyntää puistomaista sijaintiaan. Tonttien erilaiset sijainnit ja ominaisuudet vaihtelevat ja näin luonnollisesti vaikuttavat myös tehokkuuteen, mikä juuri toteuttaa KHO:n vuosikirjapäätöksen henkeä. Tontin ominaisuudet vaikuttavat osoitettuihin rakennusoikeuksiin.

Ehdotuksen valmistelu

Kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu esitetyt lausunnot ja mielipide yllä esitettyjen vastineiden mukaan ja rakennuksen suunnittelua on jatkettu. Suurin muutos asemakaavaluonnokseen nähden on tontin pienentäminen ja LPA-alueen jättäminen korttelin 43 käyttöön. Syynä tähän on ollut esitettyissä lausunnoissa ja mielipiteessä olleet seikat, ja se tosiasia että LPA-alueelle sijoittuu lukuisia maanalaisia verkostoja, joiden siirto tulisi kalliiksi. Kaavaluonnoksen jälkeen on autopaikkannormia muutettu. Autopaikkannormiksi asemakaavaehdotukseen määritellään 1ap /85 k-m2, jota on yleisesti käytetty kaupungin keskustassa.

Asemakaavaehdotus 10.4.2018

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 10.4.2018. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.4.2018 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote asemakaavaehdotuksesta 10.4.2018.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 25.4. – 24.5.2018 väli-
sen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Elisa Oy:ltä, Etelä-
Pohjanmaan liitolta ja Rakennusvalvonnalta. Ehdotuksesta saatiin lisäksi
muistutus, jossa oli useita allekirjoittaneita.

Elisa Oy ilmoittaa lausuntonaan, että kiinteistön tontilla on jonkin verran
kaapeleita (kuituja/kupareita), jotka ovat nykyisen kiinteistön käytössä. Mi-
käli näille kaapeleille aiheutuu siirto tai purkutarpeita, kuluista vastaa siir-
toa tahtova taho.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutos
tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä sekä kehittää kaupun-
kikuvaa. Marttilan kaupunginosan keskustan läheiset alueet ovat rakentuneet
kerrostalorakennuksiksi. Asumisen kehittäminen keskustan alueelle on tavoit-
tettavaa. Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Myös
Etelä-Pohjanmaan rakennusinventointi on mainittu kaavaselostuksessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, ettei rakennusvalvonnalla ole huo-
mauttamista kaavamuutosehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Muistutuksessa, jonka ovat esittäneet alueen viereisten kerrostalojen ja osa
alueen pientalojen asukkaista edelleen kritisoidaan rakennuksen kuusikerrok-
sisuutta ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Muistutuksessa esitetään että se
varjostaa ja piilottaa varjoonsa maisema- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas-
ta ja niukkaa paikan identiteettiä. Muistutuksessa esitetään että ratkaisu on
vahvakontrastinen ja siinä peräänkuulutetaan mm. valtakunnallisten aluei-
denkäyttötavoitteiden huomioimista.

Vastine: Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa kulttuuriympäristön
vaaliminen on vain osa kokonaisuutta ja selkeästi painopiste on tulevaisuu-
den huomioiminen ja vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymisellä. Tätä tavoitet-
tä edistetään rakennetun ympäristön tiivistämisellä jolloin palvelut ovat
mahdollisimman lähellä asukkaita ja jolloin edistetään esim. kävelyä ja pyö-
räilyä.

Asemakaavaratkaisuissa pyritään huomioimaan alueen tulevaisuuden tavoit-
teet. Ei pidä katsoa vain nykyistä tilannetta, sillä Seinäjoella pyritään kes-
keisten alueiden voimakkaaseen muutokseen ja kehittämiseen. Marttilan
kaupunginosa on etenkin Vapaudentien varteen rajoittuvien kortteleiden
osalta käytännössä lähes osa ydinkeskustaa jossa on tiivistämisen tarvetta,
koska ollaan palvelujen ääressä. Marttilan kaupunginosassa on viriämässä tai
jo vireillä useita asemakaavan muutoksia joilla haetaan rakennusten käyttö-
tarkoituksen muutoksia ja yleensä lisää rakennusoikeutta. Alue tulee muut-
tamaan tiiviimpään suuntaan etenkin Marttilantien ja Vapaudentien välisten
kortteleiden osalta. Näin on myös Kauppakadun pohjoispuolen osalta, johon
alustavasti on jo suunniteltu tehokkaampaa rakentamista ns. Rantalalan lakki-
tehtaan ympärille. Näin nyt kaavamuutoksessa esitetty kuusikerroksinen
asuinkerrostalo on vain osa alueen tiivistyvää kokonaisuutta. Marttilantien
joenpuoleinen osa jäänee pientalovaltaiseksi.

Väitteet siitä että nyt suunnittelun alla oleva ”rakennus poikkeaa räikeästi
ympäristöstä” ja ” kaavamuutosehdotuksen rakennus poikkeaa moninkertai-
sesti ympäristöstään” eivät pidä paikkaansa. Viereiset rakennukset ovat 4-5
kerroksisia mutta vapaudentien varressa oleva on osin maanpinnan yläpuolel-
la olevan kellarikerroksen päällä jolloin se vastaa lähes kuusikerroksisen kor-
keutta. Rakennus päinvastoin sitoo korttelinsa rakennuksia toisiinsa ja tontti
tehokkuudeltaankin asettuu muutoksen jälkeen näiden tehokkuuksien väli-
maastoon. Rakennusten korkeuserot ovat siis maltillisia.

Myöskään väitteet siitä että suunniteltu rakennus varjostaisi ympäristöään eivät pidä paikkaansa, sillä rakennus sijaitsee ilmansuuntiin nähden siten että se varjostaa pääasiassa vain Kauppakatu. Pientaloaluetta se varjostaa tuskin ollenkaan sillä se sijaitsee näistä kaakkoon.

Arkkitehtuurissa ja kaupunkisuunnittelussa voidaan hallitusti käyttää kontrastisia elementtejä ja rakenteellisten muutosten ei tarvitse olla vaihteellisia. Tasapaksu rakentaminen ei tuota hyvää ympäristöä hajuttomuudellaan ja mauttomuudellaan, vaan rakenteessa on oltava selkeitä rajapintoja ja kontrastisuutta, paikan henki ei rakennu pelkästään olevan varaan vaan sitä voidaan vahvistaa uusilla elementeillä. Marttilantien ja joen välinen pientaloalue ei siis määritä Marttilantien ja Vapaudentien välisten kortteleiden luonnetta, vaan se jää omaksi yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja omaksi rakenteeseen.

Väite siitä että ”rakennuksia piirtäneellä henkilöllä ja rakennuttajalla olisi ensisijainen etuoikeus rakennuttaa ja toteuttaa omaa visiotaan vailla kunnioitusta kaupunkikuvalle ja alueen asukkaille” ei pidä paikkaansa vaan kaupungilla on kaavoitusmonopoli ja päätökset asemakaavojen hyväksymisestä tekevät luottamusmiehet. Kaupungilla on myös pätevä henkilöstö ohjaamaan kaavoitusprosessia ja kaupunki noudattaa tiukasti tasapuolista linjaa suhteessa eri toimijoihin, aivan kuten edellytetäänkin. Edellä on myös luonnosvaiheen vastineissa avattu miten kaupunki tasapuolisesti jakaa rakennusoikeuksia, huomioiden kuitenkin tonttien erilaiset ominaisuudet ja kaupunkikuvalliset seikat.

Kaupunginhallitus 11.6.2018

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 11.6.2018 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan yksi enintään kuusikerroksinen asuinkerrostalo piharakennuksineen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,5 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 3900 krsm². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa noin 1633 krsm². Kaavassa autopaikkavaatimus asuinkerrostalokorttelin osalta on 1 ap/85 k-m², joista 2ap on osoitettava vieraspaikoiksi maantasoon.

Lähipalveluille on osoitettava autopaikkoja 1 ap/60 k-m². Autopaikat on sijoitettava osoitetulle tontille tai korttelin 43 LPA-alueelle. Autotalleille, varastoille, teknisille tiloille yms ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikat 1 pp/60 k-m².

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa myös istutettavalle alueen osalle.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen. Keskustan palvelut sijaitsevat aivan äärellä, lähin ruokakauppa on sadan metrin päässä ja kes-

kustan tärkeimmät palvelut noin 0,5 km päässä. Keskustan alakoulu sijaitsee 200 metrin ja Lyseon yläkoulu noin 0,5km päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ks. kohta 5.6 *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Ei muutoksia.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukee Marttilan ja Keskustan alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan.

Virkistys

Alue tukeutuu Jokirantapuistoon ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten uimahalli-urheilutaloon ja ulkoilureitteihin.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei muutoksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat suhteellisen vähäisiä esimerkiksi liikenteen kokonaismäärään tai tontin ulkopuolisiin pysäköintipaikkojen tarpeeseen.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen laadun osalta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Ei muutoksia.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on olemassa toimivat kunnallistekniset verkostot, johon voidaan liittyä.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannukset on arvioitu kohtuullisiksi.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueella on valmiina kadut ja vesihuollon verkostot.

6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennuksen mahdollista sijoittumista tontille on esitetty liitteenä olevassa havainnekuvassa. Rakennushanketta ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

Liite 3. Havainnekuvat

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkатыönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö.

7.1 Käsittelyvaiheet

17.1.2018	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
21.3. – 5.4.2018	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
16.4.2018	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
25.4. – 24.5.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
11.6.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
18.6.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

10.4.2018
Täydennykset 6.6.2018

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MARTTILA KORTTELI 43 (osa)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Marttilan kaupunginosassa Kauppakadun ja Marttilantie risteyksessä. Suunnittelualue on osa Marttilan korttelia 43. Suunnittelualueen laajuus on n. 0,5 ha. Tonttijaon mukainen tontin 12 omistaa rakennusliike Lujatalo Oy ja tonttijaon mukainen tontti 13 (kaavassa LPA-2 alue) on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaavamutoksen hakijana on tonttijaon mukaisen tontin 12 omistava rakennusliike Lujatalo Oy. Hakijan tavoitteena on kerrosluvun korottaminen nykyisen kaavan sallimasta kahdesta kerroksesta kuuteen ja kerrosalan nostoa hieman yli 3500 k-m²:iin. Alustavissa suunnitelmissa on esitetty asuntojen lukumääräksi 47. Pysäköinti on järjestetty tontilla maantasoisena sekä osin rakennuksessa autotalleissa ja ulkorakennuksissa katoksisissa. Kaavamutoksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin rakentamisen tehokkuus ja laatu. Samassa yhteydessä tutkitaan kaupungin omistaman, Marttilantien varressa olevan pienen LPA-2 alueen tai sen osan liittämistä tonttiin.

Suunnittelualueen kaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2017 – 2021. Kaavamuutos on Seinäjoen kaupungin tavoitteiden mukainen siinä mielessä, että se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä.

Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelu- aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 17.1.2018.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku oli vuoden 2017 lopussa noin 62 700 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on tällä hetkellä noin 1-1,5 % luokkaa.

Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on keskustan rakennustehokkuuden nostaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Keskustan alueen ja sen tuntumassa asuvien määrää on tarkoitus kasvattaa merkittävästi. Kaupungin asuntopoliittisen ohjelman mukaan kaupungin asukasmäärän kasvusta noin puolet ohjataan keskusta-alueelle, enintään kahden kilometrin säteelle keskustorilta.

Alue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa ja se on luonteva keskusta-alueen täydennysrakentamisen alue. Alueen ympäristö on melko tiiviisti rakentunutta aluetta. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee 4 – 5-kerroksisia kerrostaloja ja pohjoispuolella pääosin 3 – kerroksisia kerrostaloja lukuun ottamatta yhtä omakotitaloa. Suunnittelualueen länsipuolella rakennukset ovat 1 – 2 – kerroksisia.

Suunnittelualueen asemakaava on hyväksytty 24.5.2010. Alue on asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontilla nyt sijaitseva rakennus on saanut purkuluvan. Tontilla on sijainnut aiemmin Työterveyskeskus.



Viistokuva alueesta vuodelta 2015. Blom WEB Viewer.

Suunnittelualueen maanpinta on noin +47,00 (N2000).

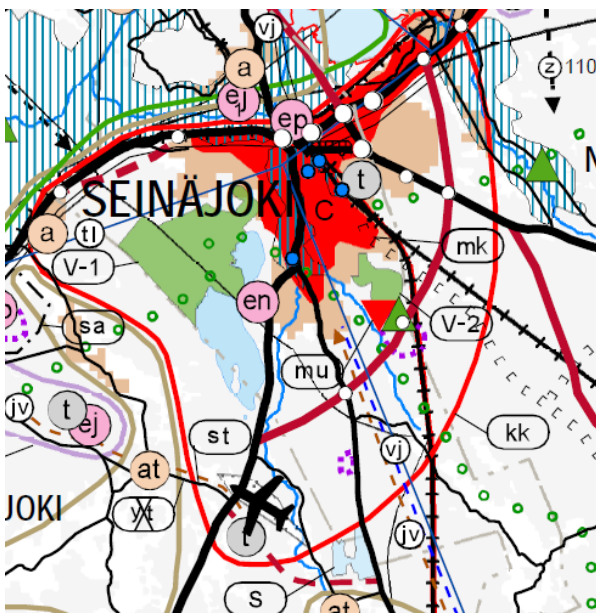
Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan alueen lounaisosissa hiekkamoreenia (Mr) ja muuten karkeaa hietaa (Ht).

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

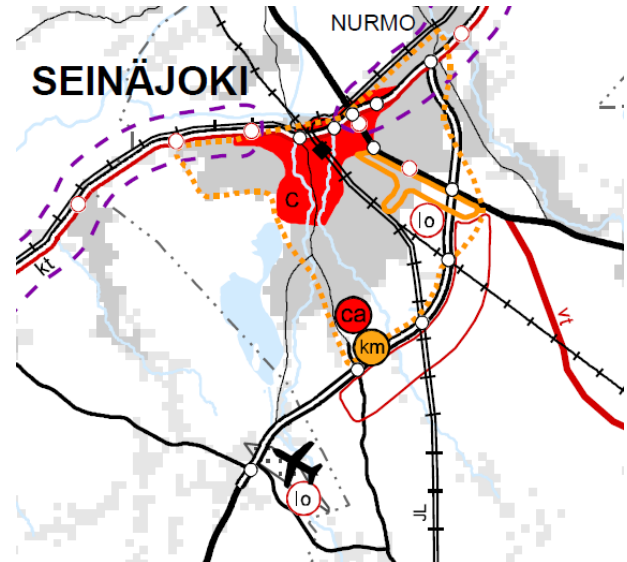
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihekaavunkaava II

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



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihekaavunkaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

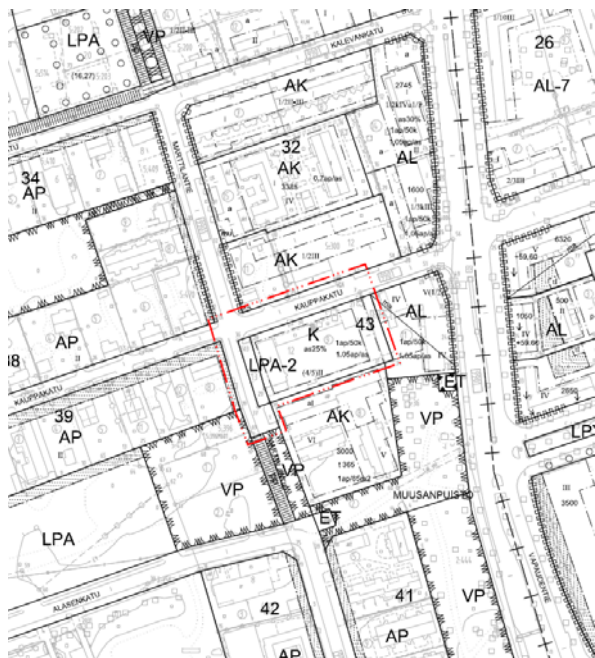
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteen Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on osayleiskaavassa Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Alueella on voimassa 24.5.2010 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Kaava mahdollistaa ko. tontille kaksikerroksisen rakennuksen, jossa voi liike- ja toimistotilojen lisäksi olla asumista 25%. Rakennusoikeutta tontilla on tehokkuusluvulla $e = 0,8$ noin 2266 k-m². Suunnittelualueen länsiosassa on asemakaavassa Autopaikkojen korttelialuetta. Alue on varattu korttelin 43 käyttöön (LPA-2).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Tontilla sijaitseva rakennus on saanut purkuluvan ja se on lainvoimainen.

Alustavat suunnitelmat tontille on laatinut arkkitehti Antti Talvitie, joka on myös naapurirakennusten suunnittelija. Suunnitelmia tarkennetaan kaavaprosessin yhteydessä.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

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

Kaavamutoksen hakija, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystalvet, Varhaiskasvatus, Opetus, Elinvoiman ja kilpailukyyn toimiala, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot 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 yms: Lujatalo Oy, Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan alueverkko Oy, Telia Sonera, Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys ry, Sydämeellinen Seinäjoki Ry

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

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

Vireilletulo

Asemakaavamuuos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 17.1.2018.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 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 kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen 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 §). Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä olemassa olevien selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja

osallisten kannanottojen perusteella. Ne raportoidaan osaksi asemakaavan selostusta.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä maaliskuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä huhtikuussa 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan kesäkuussa 2018

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 06 416 2225, 040 774 8501
martti.norja(at)seinajoki.fi

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö

p. 06 416 6282
maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	18.06.2018
Kaavan nimi	Marttila, kortteli 43 osa		
Hyväksymispvm	18.06.2018	Ehdotuspvm	10.04.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	17.01.2018
Hyväksymispykälä	51	Kunnan kaavatunnus	02038
Generoitu kaavatunnus	743V180618A51		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4962	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4962

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	0,4962	100,0	3900	0,79	0,0000	1634
A yhteensä	0,2833	57,1	3900	1,38	0,2833	3900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2833	-2266
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2129	42,9				
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					

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	0,4962	100,0	3900	0,79	0,0000	1634
A yhteensä	0,2833	57,1	3900	1,38	0,2833	3900
AK-36	0,2833	100,0	3900	1,38	0,2833	3900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2833	-2266
K					-0,2833	-2266
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2129	42,9				
Kadut	0,1866	87,6				
LPA-2	0,0263	12,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







