

Diaarinumero SJK/191/2018
Toimielinkäsittely Kaup.valt 17.12.2018
Kaavanumero 04052

16.10.2018

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KIVISTÖ, kortteli 49 (osa)

4. kaupunginosa, Kivistö, kortteli 49 (osa) sekä siihen liittyvät katu-, virkistys- ja kevyen liikenteen alueet.

Asemakaavan selostus koskee 16. päivänä lokakuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 04052.



Vireilletulo

Kivipuro ry on jättänyt suunnittelualuetta koskevan asemakaavamuutoshakemuksen helmikuussa 2018. Asemakaavan muutoksen on käynnistänyt Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2018.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	9
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN 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 MUUTOKSEN TAVOITTEET	16
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	16
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	17
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	21
5.1.2 PALVELUT	21
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	21
5.3 ALUEVARAUKSET	21
5.3.1 KORTTELIALUEET	21
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	22
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	22
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	22
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	22
5.7 NIMISTÖ	22
5.8 KAAVATALOUS	22
5.8.1 YLEISTÄ	22
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	23
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	24
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	24
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	25

LIITTEET:

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

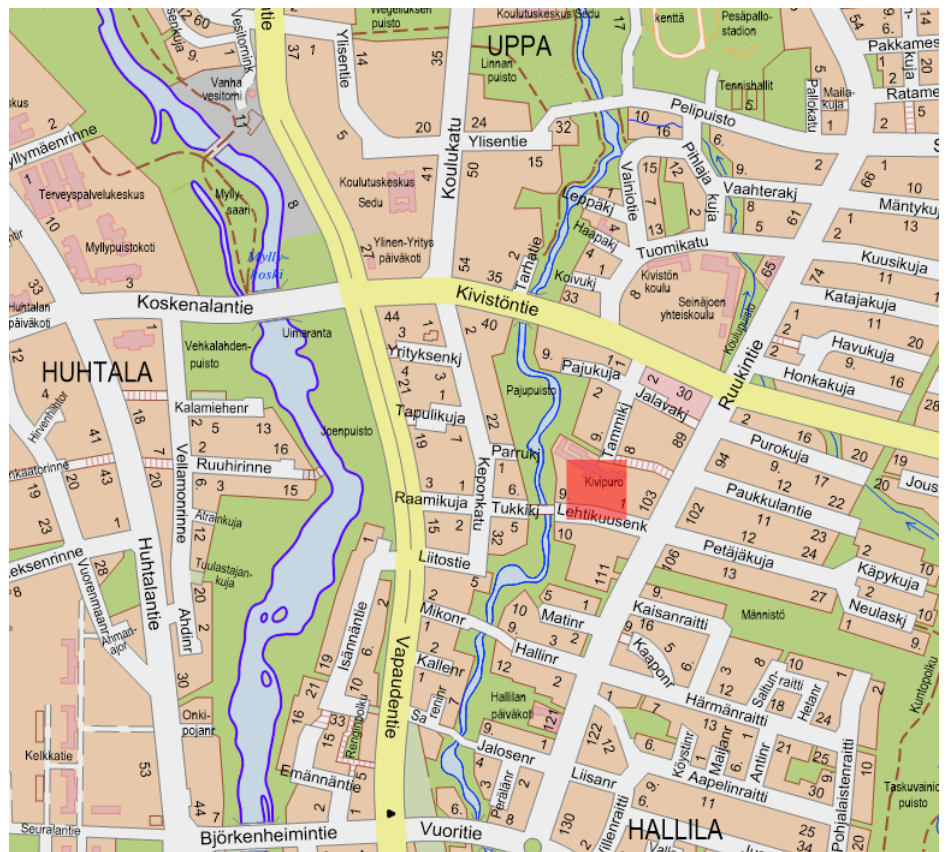
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 16. päivänä lokakuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 04052.

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Kivistön (4) kaupunginosan kortteliä 49 (osa) sekä siihen liittyviä katu-, virkistys- ja kevyen liikenteen alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Seinäjoen kaupungin Kivistön (4) kaupunginosan kortteli 49 (osa) sekä siihen liittyvät katu-, virkistys- ja kevyen liikenteen alueet.

Alueen sijainti ja laajuus: Asemakaava-alue sijaitsee Kivistössä Tammikujan ja Lehtikuusenkadun välisellä alueella, noin 2 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta etelään. Alue rajautuu länsiosastaan Pajuluomaan. Suunnittelualan laajuus on n. 2,4 ha.



Kaavamutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on tarkoitus mahdollistaa Kivipuron ikäihmisten asumisyksikön rakentaminen sekä lisäpysäköinnin järjestäminen. Samalla on tarkoitus päivittää Lehtikuusenkadun vanhentunut asemakaava vastaamaan nykytilannetta tarkistamalla alueen kaavamerkinnot ja määräykset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 15.8.2018. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 26.9.2018 - 9.10.2018. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 26.9.2018. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 22.10.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.10.2018 ja kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 31.10. - 29.11.2018 välisen ajan. Asianosaisilta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot kaavaehdotuksesta.

2.2 Asemakaavan muutos ja laajennus

Kivipuro ry on jättänyt suunnittelualueutta koskevan asemakaavamuutoshakemuksen helmikuussa 2018.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-3), asuinpientalojen korttelialue (AP) sekä Pajuluoman varren puistoalue (VP). Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 9605 k-m².

2.3 Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen

Kivipuron tontilla on tarkoitus aloittaa rakentaminen keväällä / kesällä 2019.

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

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 2,4 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Kivistössä, noin 2 km Seinäjoen keskustasta etelään. Alue rajautuu lännessä Pajuluomaan ja eteläosassa Lehtikuusenkadun katualueeseen. Alueen itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Ruukintie, joka on yksi Seinäjoen pohjois-eteläsuuntaisista pääväylistä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Kivipuron palvelukeskus. Alueen eteläosassa, Lehtikuusenkadun varressa on vuonna 1942 kaavoitettu pientaloalueen osa, jonka tonteille on myöhemmin rakentunut tiiviimpää rivitalo- ja paritalotyyppejä kytkettyjä asuinpientaloja.



Ilmakuva vuodelta 2015. Suunnittelualue rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä ja Pajuluoman varren puistoalueen ympäristö on luonnontilaista. Sekä puiston että tonttien puusto on lehtipuuvaltaista. Pajupuiston alue liittyy Pajuluoman varren puistojen viherverkostoon, joka jatkuu viheryhteytenä pohjois-eteläsuunnassa läpi kaupungin.

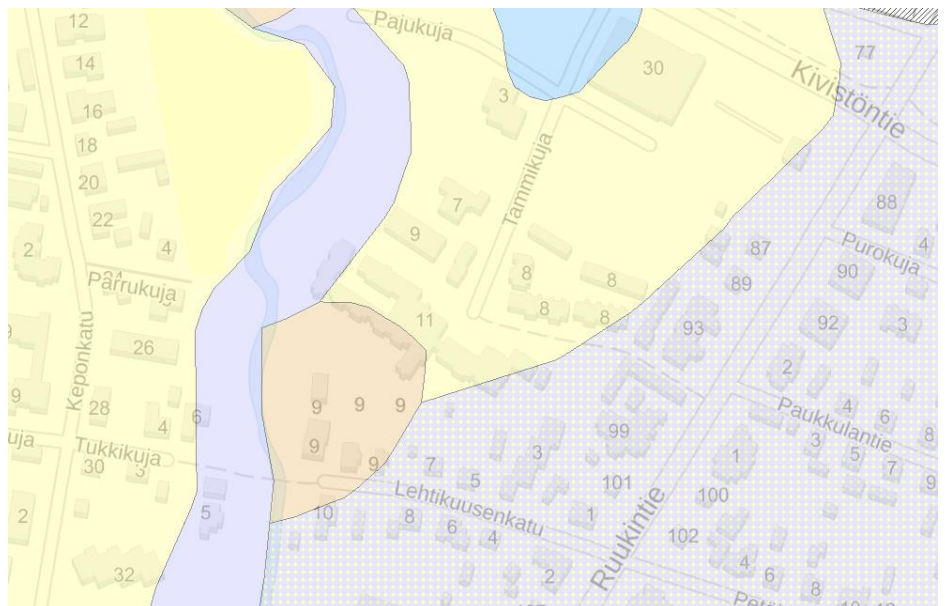
Maaperä

Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan Lehtikuusenkadun varressa +52,19 ja laskee Paju-luoman suuntaan.

Suunnittelualueen maaperä vaihtelee. GTK:n maaperäkartan mukaan alueen pohjoisosassa maaperä on karkeaa hietaa (KHt) ja Pajuluoman varressa hiesua (Hs), Lehtikuusenkadun päässä hiekkamoreenia (Mr). Kaakkoiskulmassa pintamaalaji on karkea Hietä (KHt) ja pohjamaalaji Hiesu (Hs).



Suunnittelualueen korkeuksia.



Suunnittelualueen maaperä. Keltainen = karkea Hietä (KHT), violetti = Hiesu (Hs), oranssi = Hiekamoreeni (Mr), sininen = Savi (Sa), harmaa = pintamaalaji karkea Hietä (KHT) ja pohjamaalaji hiesu (Hs).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen keskustaajamassa Pajuluoman puistoalueen ja Ruukintien varren asuinkerrostalopainotteisen vyöhykkeen välisellä alueella. Alueen ympäristössä on sekoittuneena pientalo-, rivitalo- ja kerrostaloasumista tehokkaimman rakentamisen sijoittuessa Ruukintien varteen.

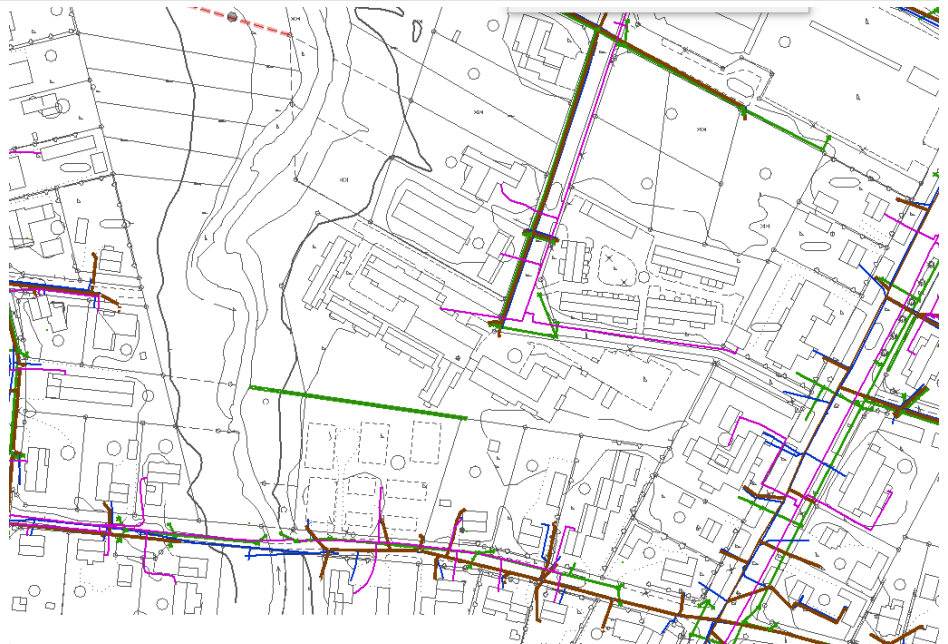
Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Kivipuron palvelurakennus, joka on rakennettu vuonna 1987. Lehtikuusenkadun varren rakennukset ovat peräisin pääosin 1950 - 60 -luvulta. Kadun päässä olevalle tontille rakentuu parhaillaan 4 paritalon kokonaisuus.

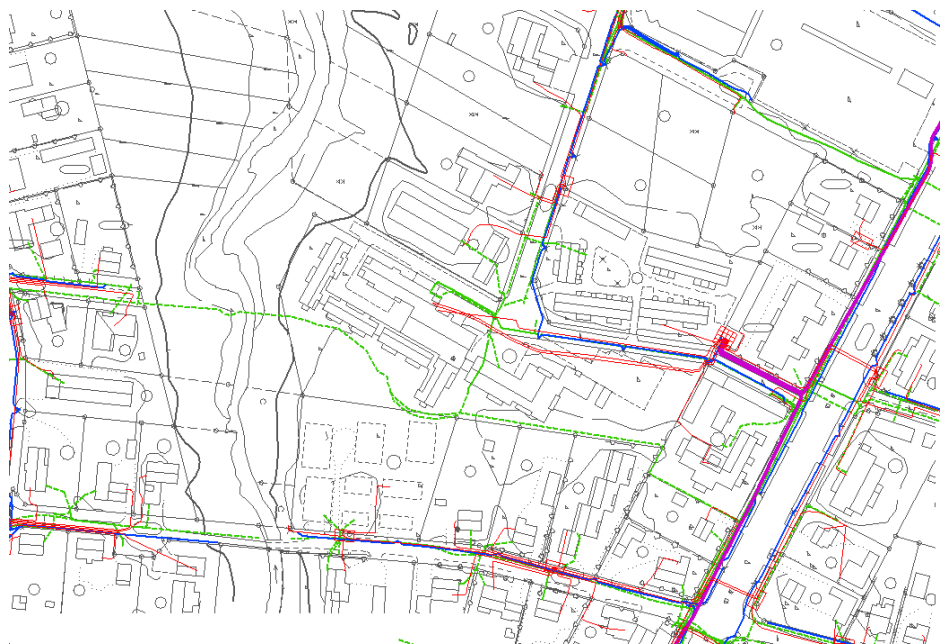
Palvelut

Alueen lähistöllä on mm. vähittäiskaupan myymälä, Kivistön koulu (alakoulu) Seinäjoen yhteiskoulu (yläkoulu), lähipubi ja pizzeria. Seinäjoen keskustan palvelut ovat 1,5 - 2 km:n päässä. Lukioon on matkaa noin 2,2 km ja Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle noin 2,5 km.

Alue on vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piirissä. Verkot kulkevat pääosin katualueilla.



Alueen vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostot. Fuksia = kaukolämpö, sininen = vesi-johto, ruskea = jätevesiverkosto



Alueen sähkö- ja tietoliikenneverkostot. Fuksia = 20 kV:n sähköverkko, punainen = 400 V:n pienjänniteverkko, vihreä = tietoliikenne ja valokuitu, sininen = ulkovaloverkko.

3.1.4 Maanomistus

Katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

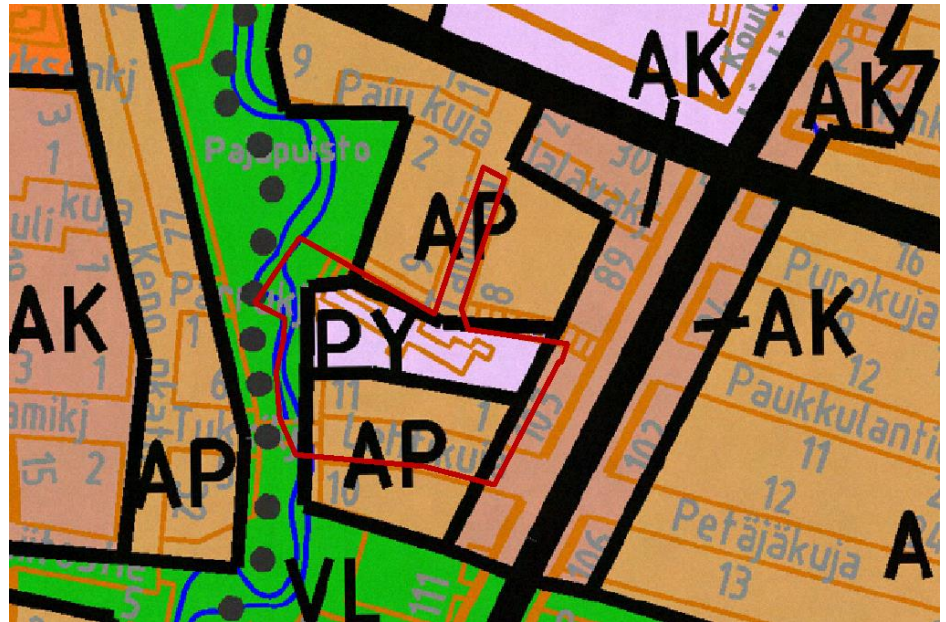
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää ha-

Etelä-Pohjanmaan Vaihe-
maakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoi-
minnot on tullut voimaan 11.8.2016. Vaihe-
maakuntakaava II on aiheuttanut
joitakin muutoksia vuoden 2005 maakuntakaavan merkintöihin, kuten kes-
kustatoimintojen C-aluemerkintään sekä liikenneverkkoon liittyen. Suunnit-
telualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen (km²)
aluetta.



Yleiskaava

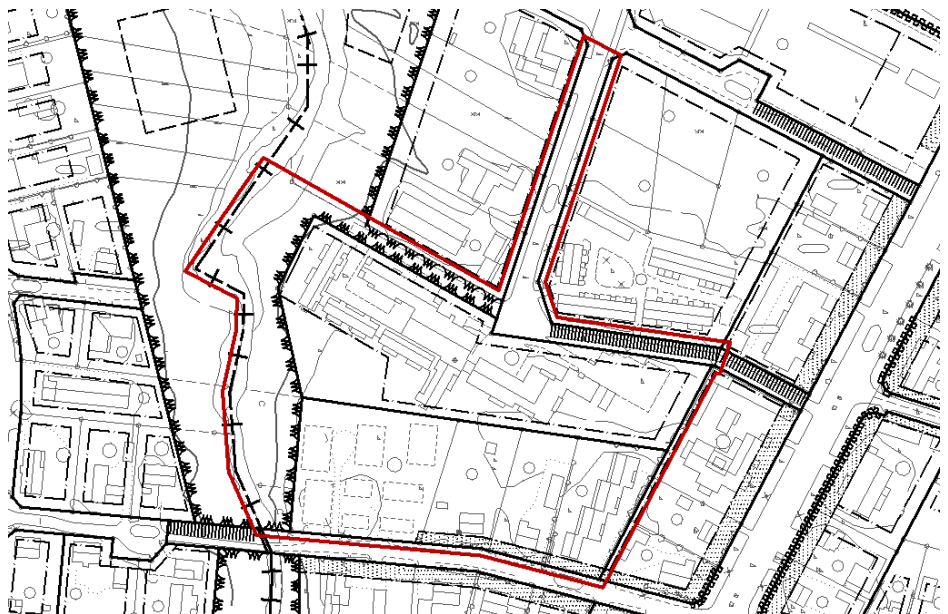
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994, jossa Kivipuron tontti on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Lehtikuusenkadun varren alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja Pajuluoman varren alue lähivirkistysalueeksi (VL).



Ote Seinäjoen oikeusvaikutteettomasta yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Kivipuron tontilla on voimassa 19.4.1993 hyväksytty asemakaava ja Lehtikuusenkadun varren tonttien asemakaava on hyväksytty 3.3.1942. Kivipuron tontti on osoitettu asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Lehtikuusenkadun varren alue on osoitettu omakotitonteiksi, joiden rakennusoikeus määräytyy tontin pinta-alan ja katusivun pituuden perusteella. Lisäksi suunnittelualueella Pajupuiston puolella olevalla alueella sekä Tammikujan katu-alueilla on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 16.7.1986.



Suunnittelualueen raja ja ote ajantasakaavasta

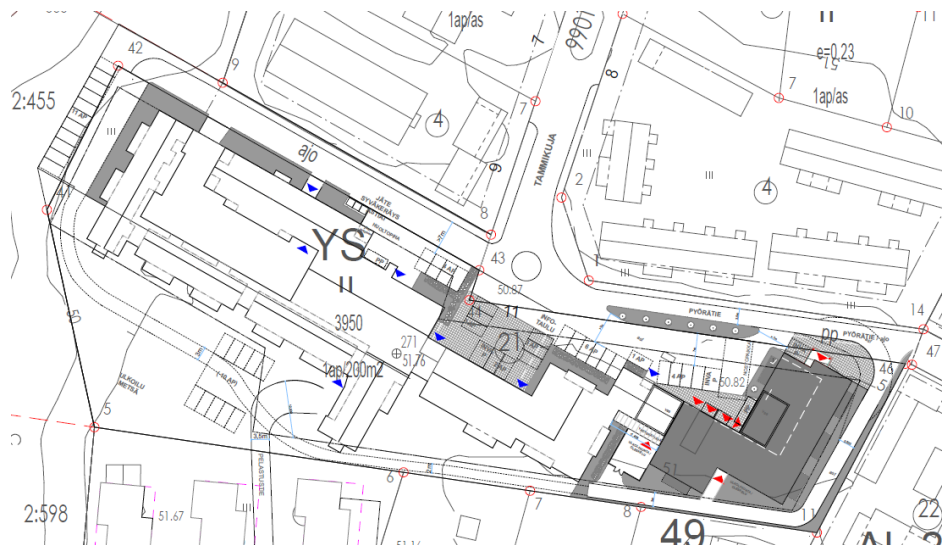
Tontinkäyttösuunnitelmat

Kivipuro ry on teettänyt laajennussuunnitelmat Suunnittelutalo PPG Oy:llä. Tavoitteena on rakentaa laajennus, johon tulisi noin 20 senioriasuntoa ja 30 tehostetun palvelun asuntoa. Alustavan laajennuksen hankesuunnitelman mukainen huoneala on noin 2135 m² ja kerrosala noin 3000 kem². Tavoitteena on nostaa tontin rakennusoikeus 7000 kerrosneliömetriin. Kaavamuutoksen yhteydessä tontin raja- ja esitetty muutettavaksi siten, että tonttiin tulisi liitettäväksi osia kaupungin puisto- ja katualueista. Suunnitelmissa rakennus on 4-kerroksinen.

Liite 1. Luonnossuunnitelmat

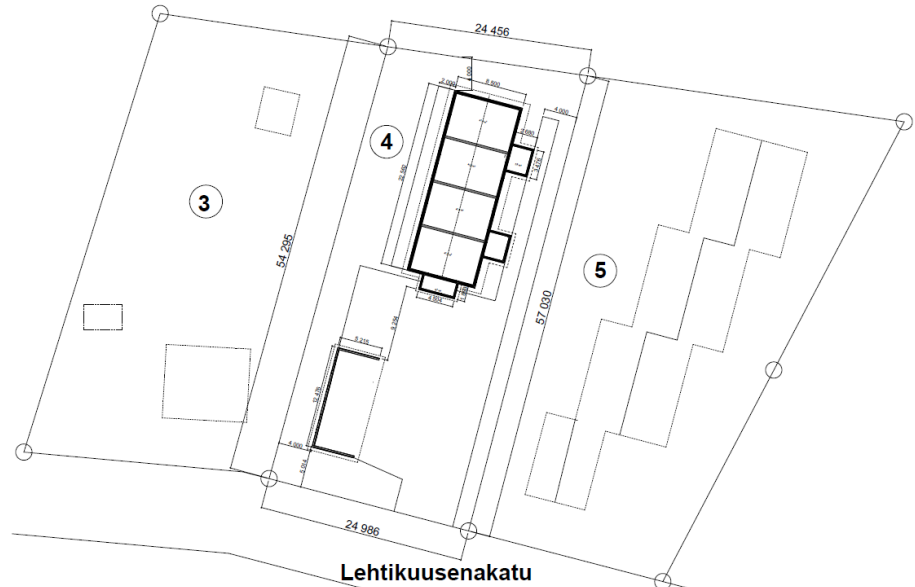


Havainnekuva ikäihmisten asumisyksiköstä luoteesta katsottuna. (Suunnittelutalo PPG Oy, 2018)



Asemapiirros Kivipuron tontista. (Suunnittelutalo PPG Oy, 2018)

Tontin 4 omistaja on teettänyt luonnoksia, jossa tontille on sijoitettu 2-kerroksinen kytketty pientalo. Suunnitelmissa rakennukseen on sijoitettu 4 asuntoa sekä tarvittavat varastotilat ja autokatos. Tontitehokkuus on suunnitelmissa noin $e=0,3$.



Asemapiirrosluonnos tontin 4 uudisrakennuksesta. (RKL Parantainen Oy, 2018)

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 valmistellaan kaavamuutoksen kanssa rinnakkain ja suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kivipuro Ry on aikeissa rakennuttaa omistamalleen tontille ikäihmisten asu-misyksikön. Alustavan hankesuunnitelman mukainen huoneala on noin 2135m² ja kerrosala noin 3000 k-m². Alustavissa suunnitelmissa rakennus on 4-kerroksinen. Hanke on saanut kaupungin puoltamana ARA:n investointiavustuksen ja korkotukilainan. Nykyisellään tontti on ahdas ja lisärakentamisen myötä käy ahtaammaksi. Autopaikkojen ja mm. pelastusteiden järjestäminen tulee olemaan haastavaa. Uudisrakentaminen olevien toimintojen yhteyteen on kuitenkin järkevää. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan tontin rajaukset, sillä jo nykyisellään Kivipuro on osin käyttänyt puisto-alueita piha-alueinaan. Pyritään löytämään ratkaisu, joka huomioi myös alueen liikennöinnin vaatimukset ja ympäristön viihtyisyyden, huomioiden siis myös naapuruston tarpeet.

Kaavamuutoksen käynnistytksen yhteydessä suunnittelualueeseen päätettiin ottaa mukaan samasta korttelista Lehtikuusenkadun pohjoispuolinen alue. Alueella on voimassa vanhentunut asemakaava vuodelta 1942, joka on syytä päivittää vastaamaan nykytilannetta tarkistamalla alueen kaavamerkinnot ja -määräykset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 15.8.2018.

Maankäyttösopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa kaavan hakijan kanssa normaalin käytännön mukaan maankäyttösopimuksen MRL 91 a ja b:n edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimus tulee olla allekirjoitettuna ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen 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:

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Yritykset ja yhdistykset yms: Anvia Oy

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

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 15.8.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 26.9.2018. OAS oli yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 26.9. - 9.10.2018.

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.

Kaupunginhallitus hyväksynee kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 22.10.2018.

Kaavaehdotus on MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 31.10. - 29.11.2018. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osalliset voivat jättää muistutuksia nähtävillä olo aikana. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavasta.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 10.12.2018 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 17.12.2018.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kiinteistönomistajien tavoitteet

YS-korttelialueella toimijan tavoitteena on rakentaa tontille laajennus, jonka myötä rakennusoikeutta tarvitaan tontilla yhteensä noin 7000 k-m². Tavoitteena on rakentaa noin 20 senioriasuntoa ja 30 tehostetun palvelun asuntoa. Kaavamuutoksen yhteydessä tontin raja-asetus on esitetty muutettavaksi siten, että tonttiin tulisi liitettäväksi osia kaupungin puisto- ja katualueista. Suunnitelmissa rakennus on 4-kerroksinen.

Tontin 4 omistajan tavoitteena on rakentaa tontille 2-kerroksinen kytketty pientalo. Rakennukseen on tarkoitus rakentaa 4 asuntoa sekä tarvittavat varastotilat ja autokatos. Tonttitehokkuus on noin e=0,3.

Osa Lehtikuusenkadun varren kiinteistönomistajista on ottanut yhteyttä kaavoitukseen asemakaavan luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana ja kertonut omista tavoitteistaan. Tontin 5 edustaja toivoi, että tontin tehokkuutta nostettaisiin maltillisesti 0,3:een. Rakennusoikeuden nousu olisi voimassa olevaa kaavaa tulkitsemalla noin 63 kem².

(kts. tarkemmin kohta 3.2.1)

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ikäihmisten asumisyksikön rakentaminen nostamalla olemassa olevan Sosiaalitoimen- ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen (YS) tehokkuutta. Yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja tiivistämisellä ja tehostamisella on yksi kaupungin maapoliittisen ohjelman 2025 keskeisistä tavoitteista.

Lehtikuusenkadun pohjoispuolisella alueella on tavoitteena uudistaa vuodelta 1942 peräisin oleva vanhentunut asemakaava. Voimassa oleva asemakaava ohjaa rakentamista toisaalta määräämällä suurimman tonteille rakennettavan pinta-alan, mutta myös toisaalta suurimman mahdollisen rakennusten tilavuuden. Tavoitteena on laatia selkeämmät rakentamista ohjaavat asemakaavamääräykset, jotka ovat nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastomuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk). Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen (km2) aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

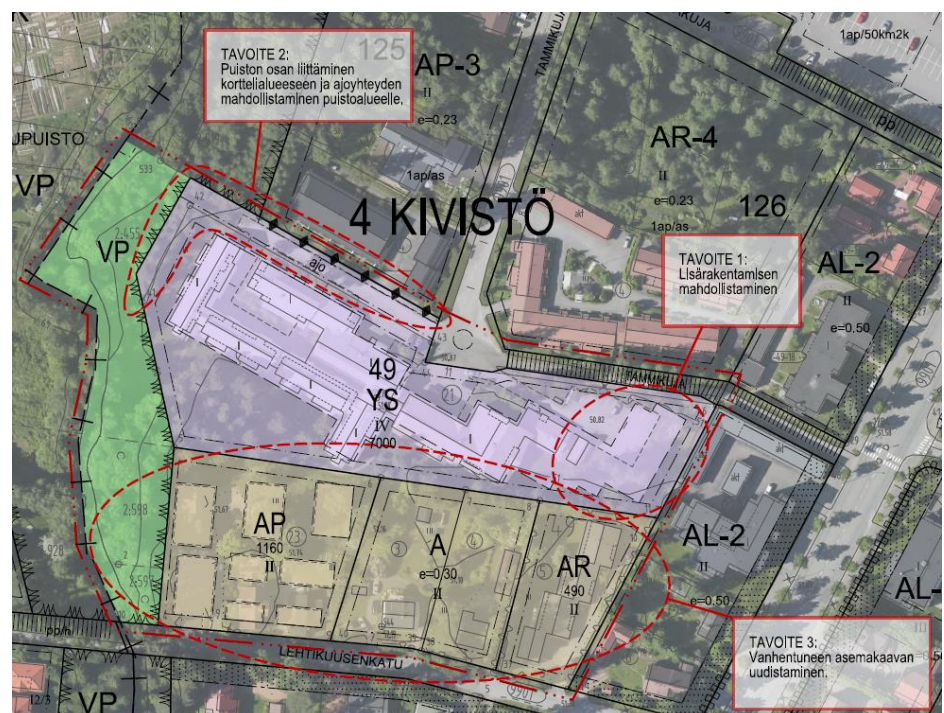
Ajoyhteyden järjestäminen Pajuluoman varren puistoalueelle tulee ottaa huomioon YS-korttelialueen laajentamisen yhteydessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 26.9.2018

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



Ote asemakaavaluonnoksesta 26.9.2018.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.9. - 9.10.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Lausunnon antoivat Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan liitto, Rakennusvalvonta sekä Seinäjoen Energia.

Elisa Oyj ilmoittaa, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavan muotosehdotukseen. Lausunnossa ilmoitetaan lisäksi, että alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto ei näe hankkeelle olemassa olevia esteitä. Täydennysrakentaminen tiivistää ja tehostaa kaupunkirakennetta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Rakennusvalvonta ilmoittaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Energia ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa.

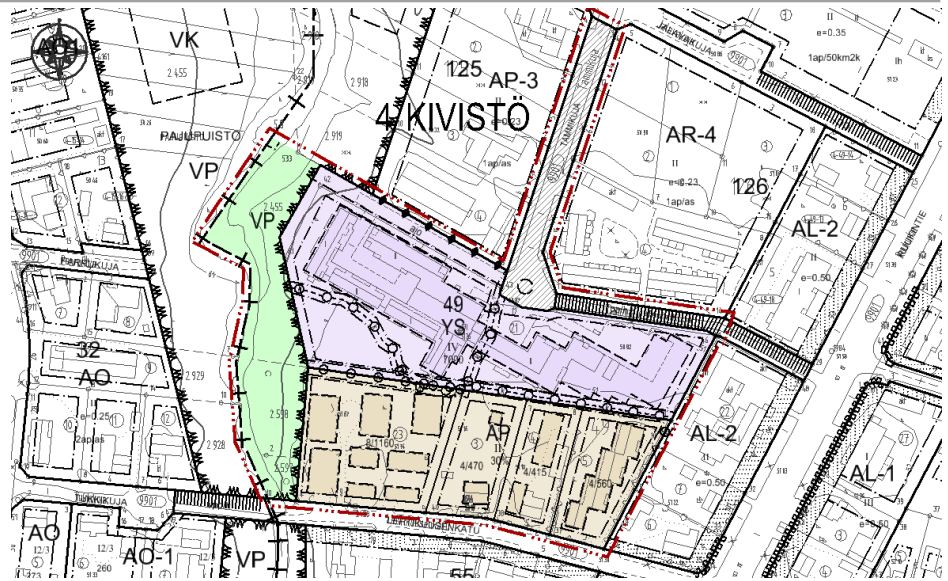
Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Asemakaavaehdotus 16.10.2018

Kaavaluonnosvaiheessa käytyjen neuvottelujen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 16.10.2018. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 22.10.2018 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-3), asuinpientalojen korttelialue (AP) ja puistoalueet (VP). Tammikujan katualue on osoitettu pihakatuksi sekä kevyen liikenteen raitiksi, jossa on sallittu huoltoajo. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 9605 k-m² ja aluetehokkuus e=0,39. YS-korttelialueella kerrosluku on 4 ja AP-korttelialueella 2.



Ote kaavaehdotuksesta 16.10.2018.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 31.10. – 29.11.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Elisa Oyj, Rakennusvalvonta sekä Seinäjoen Energia.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Asemakaavaehdotus tiivistää ja tehostaa kaupunkirakennetta ja mahdollistaa ikäihmisten asuinpalvelujen kehittymisen. Etelä-Pohjanmaan liitto ei näe estettä asemakaavan muutokselle ja laajennukselle.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Elisa Oyj ilmoittaa, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen. Lausunnossa ilmoitetaan lisäksi, että alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaa-peleita, joiden olemassaolo tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine

Merkittään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Rakennusvalvonta ilmoittaa lausuntanaan, että sillä ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Energia ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Muistutuksessa kuntalainen toteaa, että Lehtikuusenkadun varsi on yhtenäisen miljöö, minkä olemusta nyt pala kerrallaan ollaan muuttamassa. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen nimissä halutaan ajaa omakotitaloasuminen niin ahtaalle, että se häviää. Muistutuksessa viitataan kadun päässä olevaan uudisrakennuskohteeseen, jossa kahdesta tontista muodostetulle tontille on ra-

kentunut neljä paritaloa. Kivipuron lisärakennusta pidetään massiivisena ja viitataan aikaisempaan valtuuston linjaukseen, jossa Ruukintien varteen voidaan rakentaa kerrostaloja ja poikkikadut pysyvät pientaloilla. Koska Kivipuron uudisrakennus on korttelin sisällä, se muistutuksen mukaan muuttaa korttelin luonnetta paljon. Rakennuksen kerroslukua ja -alaa esitetään vähennettäväksi puoleen suunnitellusta. Muistutuksessa todetaan myös, että Lehtikuusenkatu 5:n muutossuunnitelma on tontin kokoon nähden ylimitoitettu ja tontille osoitettua 4 asuntoa kahdessa kerroksessa esitetään niin ikään puolitettavaksi. Lopuksi kysytään, tarvitseeko Seinäjoen kaupunki tällaista yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, joka käytännössä on rajua luontoarvojen ja viihtyisyyden tuhoamista. Lisäksi kysytään, voidaanko tätä toimintaa tehdä pienin paloin, jolloin laajempi keskustelu aiheesta jää käymättä. Samoin yksiselitteistä määrittelyä vaatii sana asuinpientalo ja miten paljon niitä voi rypästä.

Vastine

Lehtikuusenkadun varrella olevilla tonteilla asemakaavamuutos ei oleellisesti kasvata rakennusoikeutta verrattuna nykyiseen kaavaan. Kaavaehdotuksen korttelitehokkuus on kyseisten tonttien osalta 0,31, kun nykyisessä, vuonna 1942 hyväksytyssä asemakaavassa vastaava luku on 0,28. Myöskään kerroslukua ei olla nostamassa, joten Lehtikuusenkadun pienimittakaavainen miljöö säilyy.

Kivipuron tontilla korkeampi rakentaminen on osoitettu tontin itäreunalle lähimmäksi Ruukintien varren korkeampaa rakentamista, jolloin se yhdistyy kaupunkikuvallisesti mahdollisimman hyvin Ruukintien varren korkeamman rakentamisen vyöhykkeeseen.

Lehtikuusenkatu 5:n, kuten myös kaikkien muidenkin kadun varren tonttien, osalta vuoden 1942 asemakaava mahdollistaa nykyiselläankin asuinpientalot, joissa on 3 asuntoa kahdessa kerroksessa. Siksi olisi täysin kohtuutonta asemakaavaehdotuksessa puolittaa asuntojen lukumäärä, kerrosluku ja rakennusoikeus. Asemakaavan muutos kasvattaa rakennusoikeutta kyseisellä tontilla vain 15 kerrosneliömetriä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuuden vähäistä kasvua 0,29:stä 0,30:een.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen perustuu valtioneuvoston päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastomuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja. Asemakaavan muutos ei merkittävästi heikennä lähiympäristön luontoarvoja, koska uudisrakentaminen tapahtuu olemassa oleville korttelialueille ja puistoalueet säilyvät siten käytännössä entisellään.

Asuinpientalon määrittely perustuu ympäristöministeriön laatimaan oppaaseen Asemakaavamerkinnot ja -määräykset (Ympäristöministeriö, rakennetun ympäristön osasto, 2003). AP-korttelialueen käyttötarkoituksen mukaisten rakennustyyppien yksilöinti kuuluu: "Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin".

Ei muutoksia kaavaan.

Kaupunginhallitus 10.12.2018

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 10.12.2018 ja päätti esittää asemakaavan muutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan alue sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-3), asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja puistoalueeksi (VP). Tammikujan katualue on osoitettu pihakaduksi sekä kevyen liikenteen raitiksi, jossa on sallittu huoltoajo.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,4 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 9605 k-m². Kivipuron tontilla rakennusoikeutta on 7000 k-m² ja rakennusoikeus kasvaa 3050 k-m². Asuinpientalojen korttelialueella rakennusoikeutta on 2605 k-m².

Kaavassa autopaikkavaatimus on asuinpientalojen korttelialueella (AP) 2 ap / asunto ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS-3) 1 ap / 200 k-m².

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

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa Kivipuron asumispalvelurakennuksen laajentamisen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikkoihin kaavalla ei tule muutoksia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä, jotka ovat kaavakartan yhteydessä.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS-3

- Alueelle saa rakentaa julkisia ja yksityisiä sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia aputiloineen ja toimintaan liittyviä asuntoja sekä palveluasuntoja.
- Korttelialueelle voidaan osoittaa pääkäyttötarkoitusta täydentäviä ja lähiympäristöä palvelevia liiketiloja, kuten kokoontumis- ja ravintolatiloja sekä muita lähipalveluja.
- Korttelialueelle saa rakentaa enintään 4-kerroksisen rakennuksen
- Korttelialueen rakennusoikeus on 7000 k-m²
- Korttelialueelle on osoitettu ajoyhteysmerkintä, jolla mahdollistetaan kulku viereiselle puistoalueelle
- Autopaikkavaatimus on 1 ap / 200 k-m²

Asuinpienalojen korttelialue AP

- Tonteille on osoitettu tonttikohtaiset rakennusoikeudet sekä asuntojen enimmäismäärät
- Kerrosluku 2
- Jokaisella alle 60m² huoneistolla on oltava vähintään 3m² ja yli 60m² huoneistoilla vähintään 5m² suuruinen erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 30 %.
- Autopaikkavaatimus on 2 ap / asunto

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Tammikujan loppuosa Jalavakujan risteyksestä eteenpäin osoitetaan pihakuksi ja kadun päätteeseen on esitetty kääntöpaikkaa. Muilta osin katualueisiin ei tule oleellisia muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Tammikujan kevyen liikenteen väylälle osoitetaan merkintä pp/h, mikä mahdollistaa huolto-/pelastusajoneuvojen ajon järjestämisen tontille.

Puisto VP

Alueen länsiosaan on osoitettu puistoalue, joka on osa laajempaa Pajupuiston aluetta.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen kaavaratkaisu tukee maankäytöllistä kehitystä, jossa uudisrakentamisella voidaan tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan.

Asuminen

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen laatua ja niillä pyritään muodostamaan alueesta viihtyisä ja turvallinen rakennettu ympäristö.

Virkistys

Pajupuiston alue liittyy Pajuluoman varren puistojen viherverkostoon, joka jatkuu viheryhteytenä pohjois-eteläsuunnassa läpi kaupungin.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset on esitetty asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

Kaupungin rakentamisveloitteet rajoittuvat normaaliin liittymien rakentamiseen ja katujen pintarakenteiden uusimiseen.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki vastaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisesta.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa. Rakennushankkeita ohjataan turvallisen ja viihtyisän ympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee tarvittaessa maankäyttösopimuksen kaavamutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

15.8.2018	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
26.9.2018 - 9.10.2018	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
22.10.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
31.10. - 29.11.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
10.12.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
17.12.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

16.10.2018, tarkistukset 4.12.2018

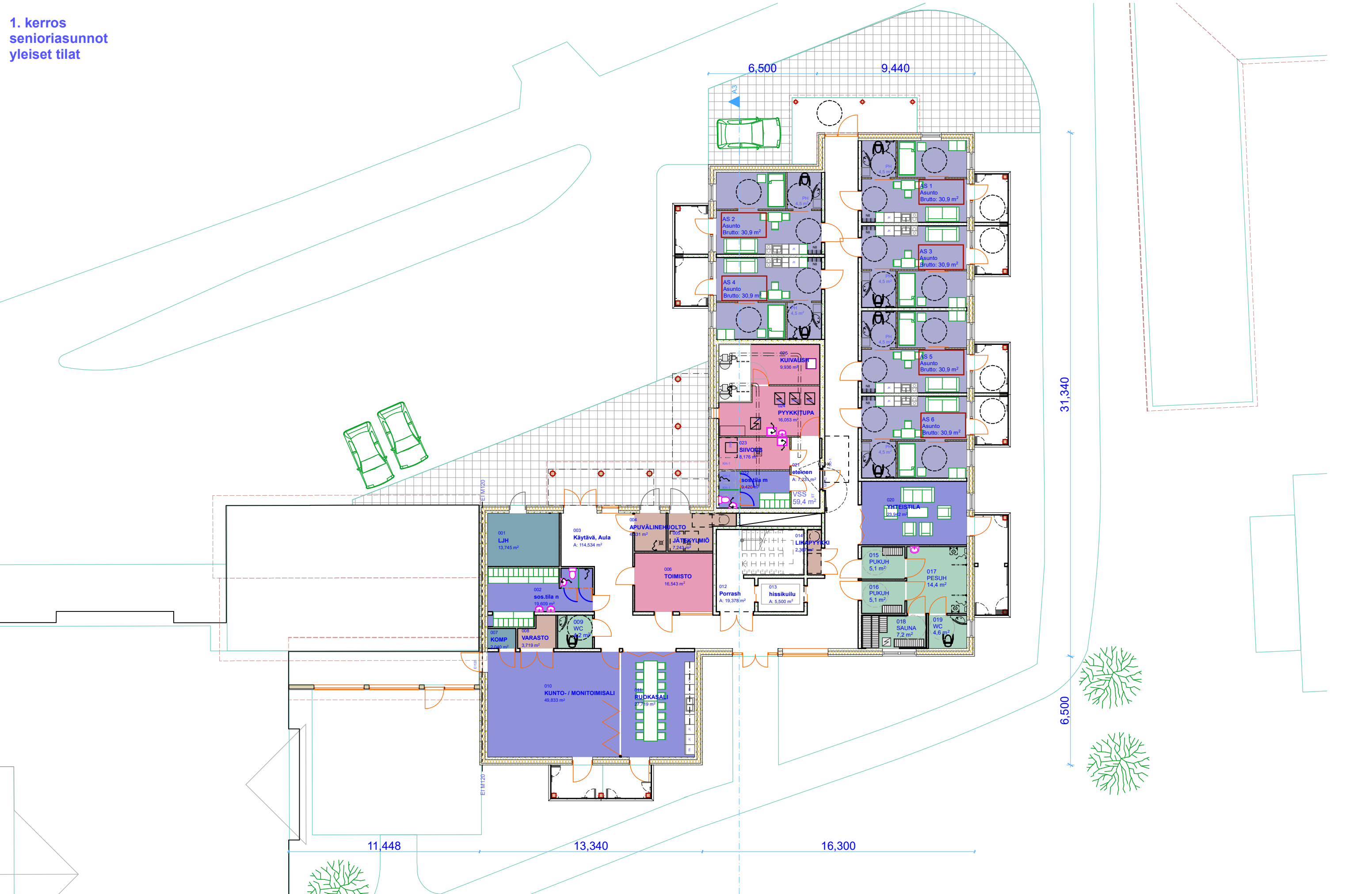
Veli-Matti Prinkkilä
kaavoitusarkkitehti

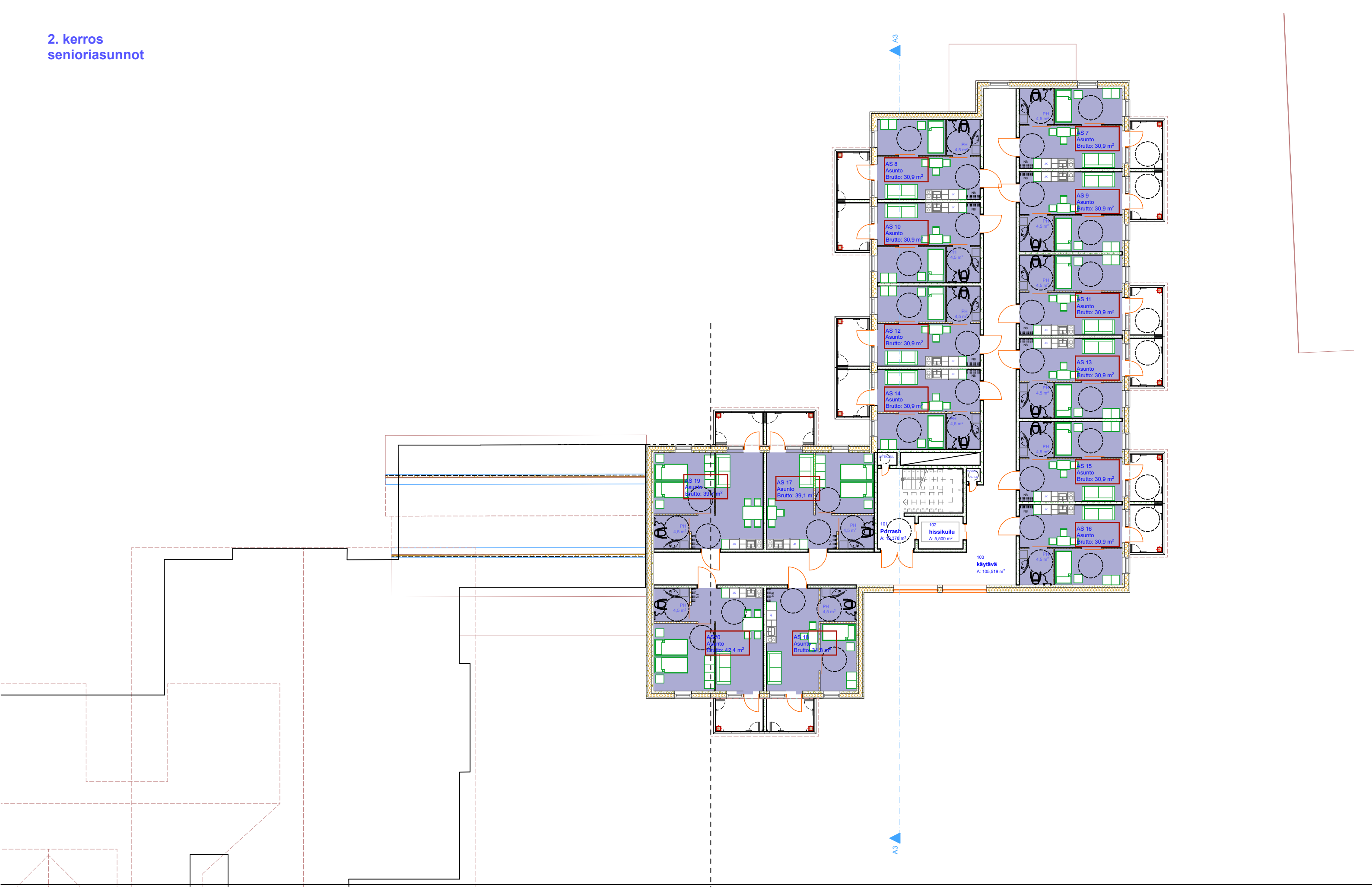
Martti Norja
kaavoitusjohtaja

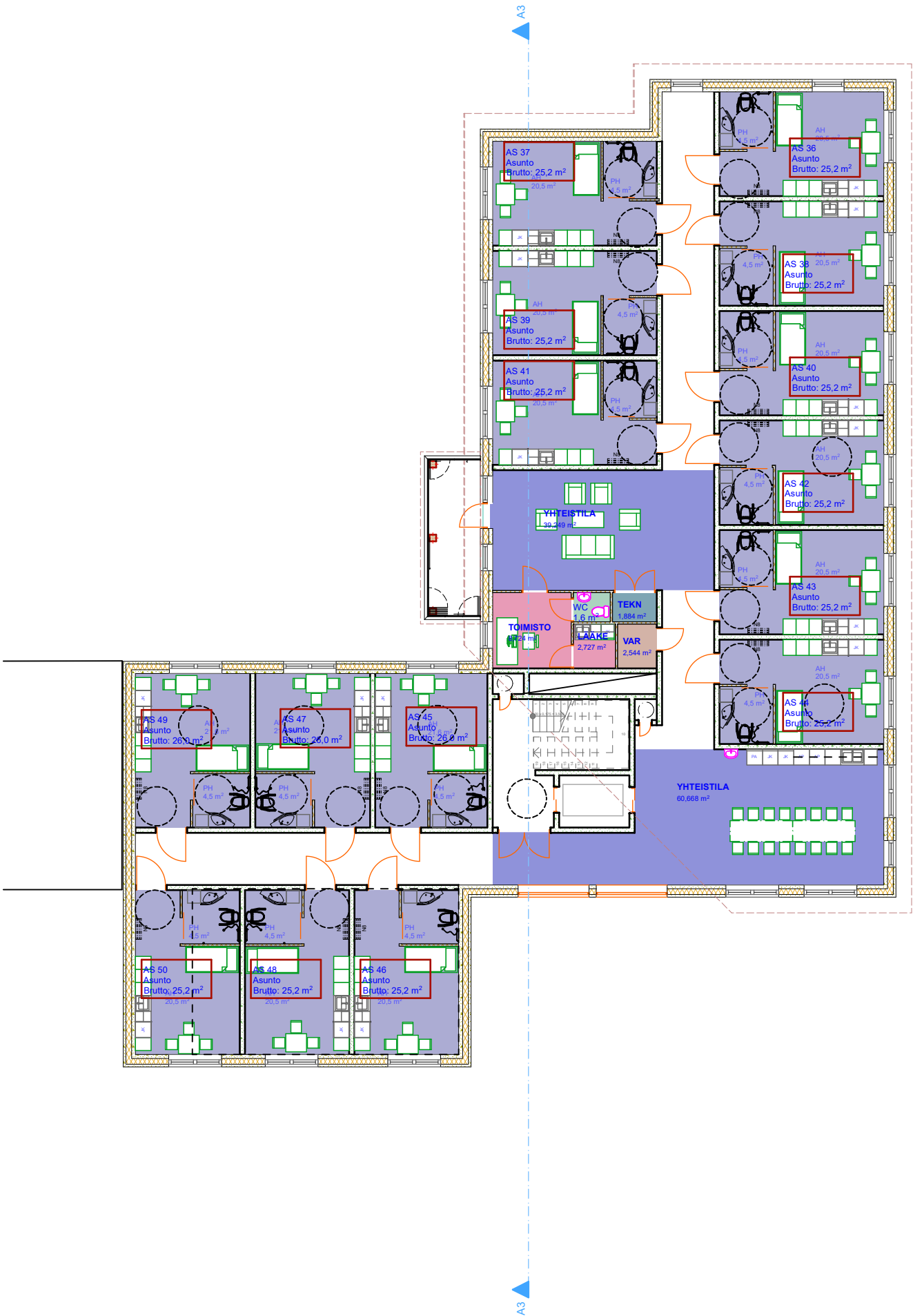
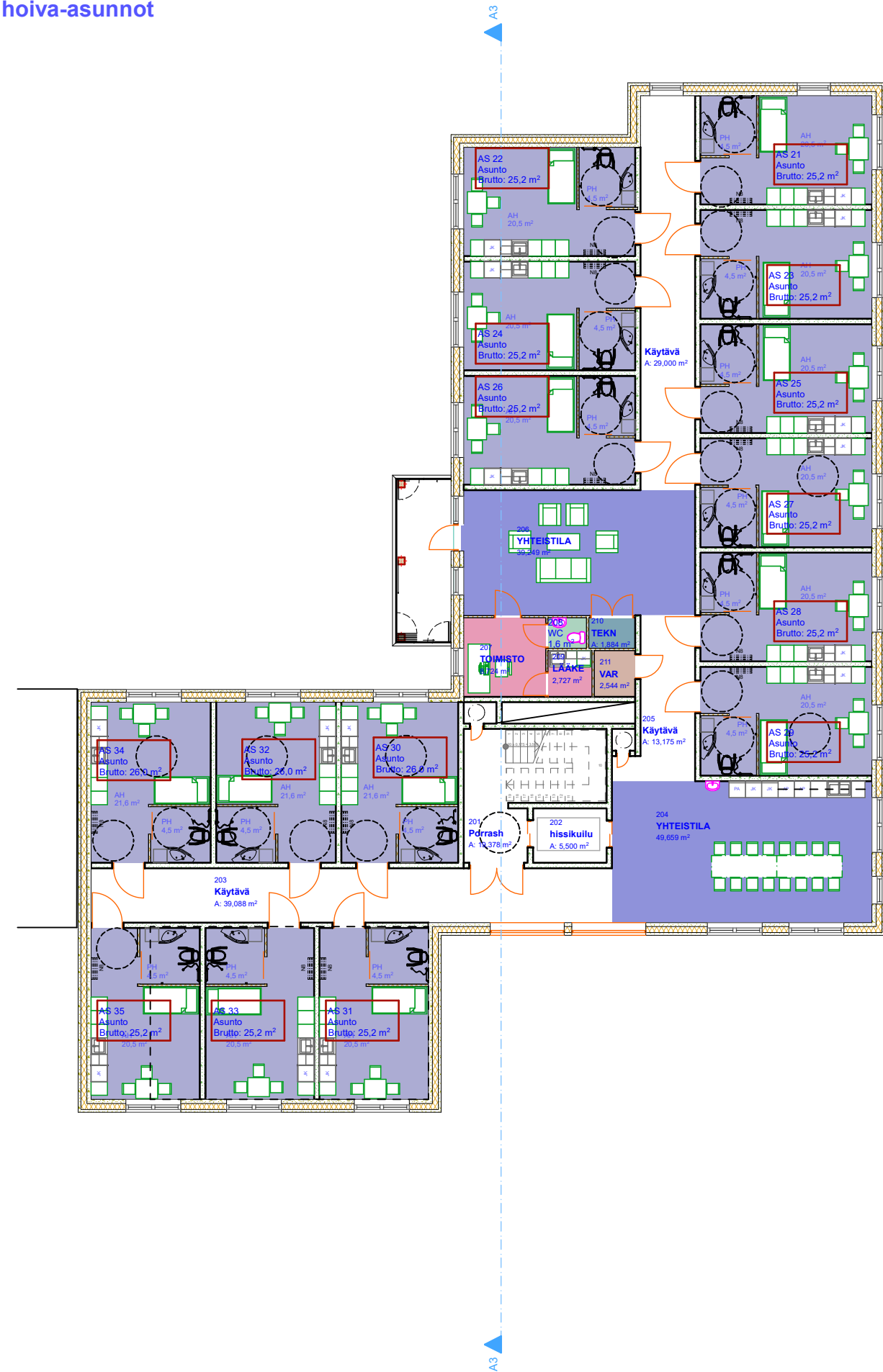


SUUNNITTELUTOIMISTO

1. kerros senioriasunnot yleiset tilat













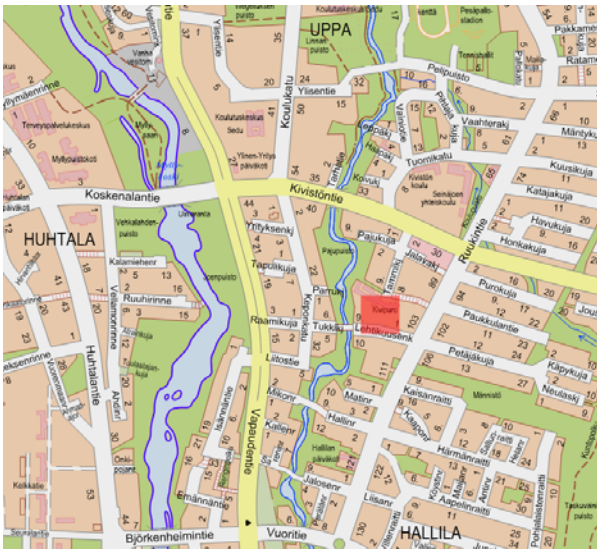
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KIVISTÖ KORTTELI 49 (OSA)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualan sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistössä Tammikujan ja Lehtikuusenkadun välisellä alueella, noin 2 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta etelään. Alue rajautuu länsiosastaan Pajuluomaan. Suunnittelualan laajuus on n. 2,2 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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

Kivipuro Ry on aikeissa rakennuttaa omistamalleen tontille ikäihmisten asumisyksikön. Alustavan hankesuunnitelman mukainen huoneala on noin 2135 m² ja kerrosala noin 3000 kem². Alustavissa suunnitelmissa rakennus on 4-kerroksinen ja Ruukintien varrella rakennuskanta on 3 - 4 krs. Rakentamisen määrä ja laatu tarkentuvat suunnittelun edetessä rinnan asemakaavoituksen kanssa.

Nykyisellään tontti on ahdas ja lisärakentamisen myötä käy ahtaammaksi. Autopaikkojen ja mm. pelastusteiden järjestäminen tulee olemaan haastavaa. Uudisrakentaminen olevien toimintojen yhteyteen on kuitenkin järkevää. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan tontin raja-

ukset, sillä jo nykyisellään Kivipuro on osin käytänyt puistoalueita piha-alueinaan. Pyritään löytämään ratkaisu, joka huomioi myös alueen liikennöinnin vaatimukset ja ympäristön viihtyisyyden, huomioiden siis myös naapuruston tarpeet.

Samassa yhteydessä päivitetään Lehtikuusenkadun vanhentunut asemakaava vastaamaan nykytilannetta tarkistamalla alueen kaavamerkinnot ja määräykset nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnitteluala sijaitsee kaupunkirakenteessa Pajuluoman puistoalueen ja Ruukintien varren asuinkerrostalopainotteisen vyöhykkeen välisellä alueella.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2015

Suunnittelualan maanpinta on korkeimmillaan Lehtikuusenkadun varressa +52,19 ja laskee Pajuluoman suuntaan. Kaavoitettava alue on vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkon piirissä.

Suunnittelualan maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia (Mr), karkeaa hietaa (Kht) ja hiesua (Hs).

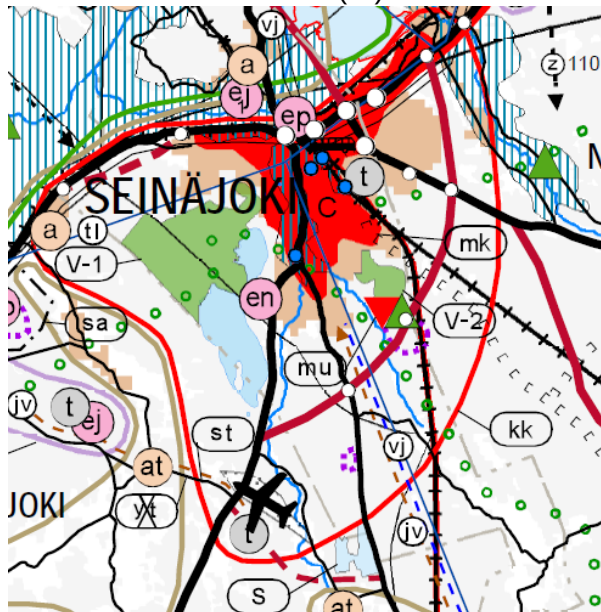
Katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

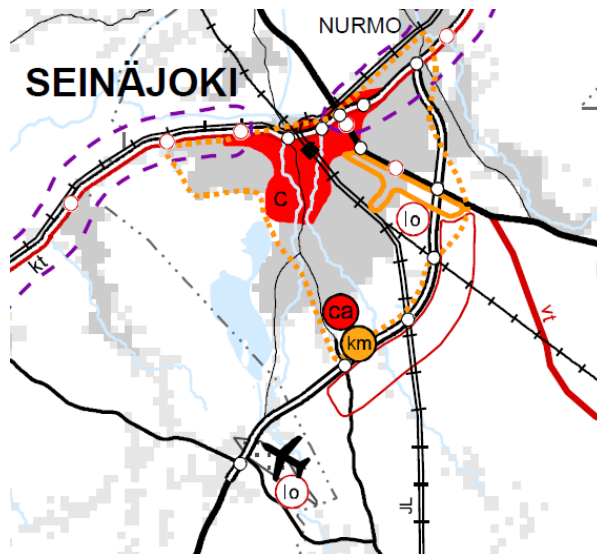
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunki-kehittämisen kohdealuetta (kk).



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

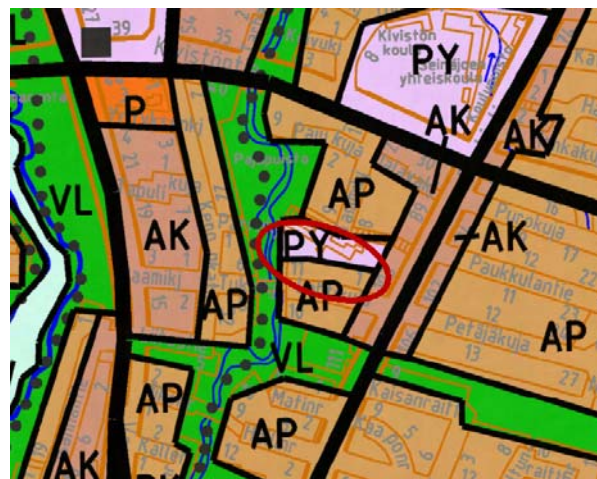
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaava II on aiheuttanut joitakin muutoksia vuoden 2005 maakuntakaavan merkintöihin, kuten keskustatoimintojen C-aluemerkintään sekä liikenneverkkoon liittyen. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen (km2) aluetta.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteon Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994, jossa Kivipuron tontti on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Lehtikuusenkadun varren alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja Pajuluoman varren alue lähivirkistysalueeksi (VL).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta vuodelta 1994.

Asemakaava

Kivipuron tontilla on voimassa 19.4.1993 hyväksytty asemakaava ja Lehtikuusenkadun varren tonttien asemakaava on hyväksytty 3.3.1942. Kivipuron tontti on osoitettu asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Lehtikuusenkadun varren alue on osoitettu omakotitonteiksi, joiden rakennusoikeus määräytyy tontin pinta-alan ja katusivun pituuden perusteella. Lisäksi suunnittelualueella Pajupuiston puolella olevalla

Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille
kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä
15.8.2018.

Aloituis- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-luonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päi-väksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisö-jä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpos-tin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvitta-essa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti näh-tävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kau-punginhallitus päättää kaavaehdotuksen asetta-misesta nähtäville. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajau-tuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjal-linen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asetta-mista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävillä-olon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuk-sesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjalli-sina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsitte-lyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhal-litus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuus-ton hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä kos-kevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomai-sille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöil-le, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kir-jallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoit-teensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston pää-töksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulu-tetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoitus-lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjes-tetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotte-

luin. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvi-oinnin menetelmät

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

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä olemassa olevien selvitys-ten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne rapor-toidaan osaksi asemakaavan selostusta.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksente-ko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointi-suunnitelma ovat nähtävillä syys-lokakuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä loka-marraskuussa 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan joulukuussa 2018

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunni-telmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. 06 416 2087, 044 4181531
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 06 416 2225, 040 774 8501
martti.norja@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	17.12.2018
Kaavan nimi	Kivistö (4), kortteli 49 (osa)		
Hyväksymispvm	17.12.2018	Ehdotuspvm	16.10.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.08.2018
Hyväksymispykälä	108	Kunnan kaavatunnus	04052
Generoitu kaavatunnus	743V171218A108		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4357	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4357

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	2,4357	100,0	9605	0,39	0,0000	3319
A yhteensä	0,8291	34,0	2605	0,31	0,0000	269
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0023	41,2	7000	0,70	0,1043	3050
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3841	15,8	0		-0,0914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2202	9,0	0		-0,0129	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					

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	2,4357	100,0	9605	0,39	0,0000	3319
A yhteensä	0,8291	34,0	2605	0,31	0,0000	269
A	0,0000		0		-0,8291	-2336
AP	0,8291	100,0	2605	0,31	0,8291	2605
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0023	41,2	7000	0,70	0,1043	3050
YS	0,0000		0		-0,8980	-3950
YS-3	1,0023	100,0	7000	0,70	1,0023	7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3841	15,8	0		-0,0914	0
VP	0,3841	100,0	0		-0,0914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2202	9,0	0		-0,0129	0
Kadut	0,0000		0		-0,1746	0
Pihakadut	0,1721	78,2	0		0,1721	0
Kev.liik.kadut	0,0481	21,8	0		-0,0104	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						