

KAPERNAUMI

5. kaupunginosa, Kapernaumi, korttelin nro 43 (osa) sekä siihen liittyvät kevyen liikenteen alueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan, joka koostuu 21. päivästä maaliskuuta 2017 päivätyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 05053.



Kuva. Suunnittelualue

Vireilletulo

Rakennusliike J. Rajala on hakenut alueelle asemakaavan muutosta. Hakemuksessa esitetään alustavasti korttelialueen kerrosluvun nostamista 4-7:ään sekä rakennusoikeuden nostamista, mikä on mahdollista suunnitellulla maanlaisella pysäköintiratkaisulla. Haettu pääkäyttötarkoitus on asuminen siten, että se mahdollistaa myös vanhennevalle väestölle eritasoista tukea ja hoivaa tarjoavan yksikön rakentamisen. Tekninen lautakunta teki aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 9.9.2015.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonolot.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	18
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	36
5.1. KAAVAN RAKENNE	36
5.1.1 Mitoitus.....	36
5.1.2 Palvelut.....	36
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	36
5.3 ALUEVARAUKSET	36
5.3.1 Korttelialueet.....	36
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	37
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	37
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	37
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	37
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	37
5.6 NIMISTÖ.....	37
5.7 KAAVATALOUS.....	37
5.7.1 Yleistä.....	37
5.7.2 Rakentamiskustannukset	38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	39
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	39
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	39
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	39
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	39

LIITTEET:

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 21. päivänä maaliskuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 05053.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Kapernaumin (5) kaupunginosan kortteliä nro 43 (osa) sekä siihen liittyviä katu- ja kevyen liikenteen alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Kapernaumin (5) kaupunginosan kortteli nro 43 (osa) sekä siihen liittyvät kevyen liikenteen alueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Kapernaumin korttelissa 43. Alue sijaitsee Ruukintien varressa Kaasumestarinkadun ja Pakkamestarinkadun välissä. Alueella sijaitsevat nykyään mm. Ramboll Finland Oy:n toimitilat. Suunnittelualueen laajuus on noin 0,5 ha.



Kuva. Alueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan alueella voimassa olevien, vuosina 1971 ja 1979 hyväksyttyjen kaavojen kerrosluvut ja rakentamistehokkuus sekä päivitetään asemakaavamerkinnot uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Kaavamuutoksen hakijan suunnitelma pohjautuu aiemmin esitettyyn periaatteen Ruukintien varren toteuttamisesta kerrostalovaltaisena ja tien läheisyydessä tehokkuuksien nostosta. Maanalaisten pysäköinti kuitenkin mahdollistaa vihreät pihat-alueet. Kaupunkikuvallisia ratkaisuja kehitetään suunnittelun edetessä ja Kapernaumin puutaloalueen miljöö huomioidaan suunnittelussa, kuten myös Ruukintien katunäkymät.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta teki haetun asemakaavamuutoksen perusteella uuden kaavoituspäätöksen 9.9.2015. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 10.3. – 24.3.2016. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 27.3.2017 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 5.4.2017 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 6.4.2017- 5.5.2017 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 25.9.2017.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksella luodaan edellytykset Sei näjoen keskustan tuntumassa sijaitsevan, osittain rakentumattoman alueen tiivistämiselle. Kaavanmuutoksella korttelin käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuiksi teiksi (pp). Korttelialueella mahdollistetaan maanalainen pysäköinti, jolloin asumista palvelevat toiminnot voidaan sijoittaa pysäköintikellarin kannen yläpuolelle maantasoon. Asuinrakennusten korttelialueella kerrosaluetta nostetaan ja suu nnittelualueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 5600 kem² voimassa olevaan kaavaan nähden. Korttelitehokkuus on $e = 1,91$. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 7600 kem².

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

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

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kapernaumissa Ruukintien varressa, Kaasumestarinkadun ja Pakkamestarinkadun rajaamalla alueella.

Suunnittelualueella on 1970-luvulta peräisin oleva toteutumaton asemakaava, joka mahdollistaisi III-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Alueella sijaitsevat tällä hetkellä Ramboll Finland Oy:n toimitilat. Suunnittelualueen vieressä kulkee Ruukintie, joka on yksi Seinäjoen pohjois-eteläsuuntaisista pääväylistä. Alueen itäpuolella on Kapernaumin pientaloalue. Suunnittelualueen vastapäätä Ruukintien toisella puolella on asuinkerrostalokortteli, jonka länsipuolella sijaitsee Urheilupuiston laaja urheilu- ja virkistyspalvelualue. Alueelta löytyvät mm. keskusurheilukenttä, pesäpallostadion maahockeykenttä sekä tennishallit.



Kuva. Viistokuva suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonolot

Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin hiesua (Hs). Alueen itäpuolella maaperä vaihtuu moreeniksi (Mr). Suunnittelualueen maasto on suhteellisen tasaista ja korkeusasemaltaan välillä +48,4 ... +49,3 m (N2000). Maan pinta on korkeimmillaan tontin koillis- ja pohjoispuolella ja se laskee Ruukintielle päin. Alueelle ei ole toistaiseksi tehty tarkempaa pohjatutkimusta, joten asemakaavamääräyksissä tulee edellyttää perustamisolosuhteiden tonttikohtaista tutkimista.



Kuva. Maaperäkartta (GTK:n maaperäaineisto, 2007).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on 61 631 (31.1.2016), joista noin 810 asuu Kapernaumin kaupunginosassa. Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 1600 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 11 000 asukasta.

Rakennuskanta

Kaavamuutosalue lähialueineen on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Alueen itäpuoli on pääosin 1920 – 1950-lukujen aikana rakentunut Kapernaumin pientaloalue. Suunnittelualuetta vastapäätä Ruukintien toisella puolella on asuin-kerrostalojen korttelialue, jonka pohjoisosan 3-kerroksiset rakennukset ovat valmistuneet 1950- ja 1960-luvuilla. Etelämpänä olevat 5-kerroksiset kerrostalot ovat peräisin 1970 – 1990-luvuilta.

Palvelut

Alue tukeutuu Seinäjoen keskustan palveluihin, jotka ovat noin kilometrin päässä. Ympäristössä Ruukintien varrella sijaitsee jonkin verran lähipalveluja. Lähin päivittäistavarakauppa on noin 500 metrin päässä Ruukintien ja Alkutien kulmassa.

Kivistön koulu sekä Seinäjoen yhteiskoulu sijaitsevat noin 600 metrin päässä ja lukiolle on matkaa noin 1,7 km. Koulutuskeskus Sedu on noin 1,3 km:n päässä. Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle on matkaa noin 2,9 km ja Marttilan hammashoitolaan noin 2,1 km. Uimahalli ja muita urheilupalveluita on Urheilutalolla 1,9 kilometrin päässä.

Työpaikat

Työpaikkojen määrä Seinäjoella on kasvanut tasaisesti 1990-luvun lamavuosien notkahduksesta lähtien. Keskeiset työpaikkojen keskittymät ovat kaupan, teollisuuden, terveydenhuollon ja liike-elämän palvelujen toimialoilla. Lähialueen suurin työpaikkojen keskittymä on Seinäjoen ydinkeskusta monipuolisine palveluineen, minkä lisäksi muita työpaikka-alueita ovat Joupin kaupankeskittymä (noin 3 km päässä), Framin koulutuskeskittymä (n. 2,8 km) sekä Kapernaumin teollisuusalue (n. 1,4 km).

Virkistys

Suunnittelualueen eteläpuolella Pakkamestarinkadun ja Ratamestarinkadun välissä sijaitsee Ruukintiehen rajautuva koivuvaltainen Kaanarinpuisto. Suunnittelualueen länsipuolella, noin 200 metrin päässä, on Urheilupuisto, josta on yhteydet PaJuluoman varren ulkoilureitistöille ja virkistysalueille. Alueelta löytyvät myös mm. keskusurheilukenttä, pesäpallostadion maahockeykenttä sekä tennishallit.

Liikenne

Alueen vieressä kulkee Ruukintie, joka on Seinäjoen pohjois-eteläsuuntainen pääväylä. Suunnittelualueelle liikennöinti tapahtuu nykytilanteessa Pakkamestarinkadun puolelta. Kaasumestarinkadun alkupään kaavallinen kevyenliikenteen reitti on jäänyt toteutumatta. Suunnittelualueen lähistöllä on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa.

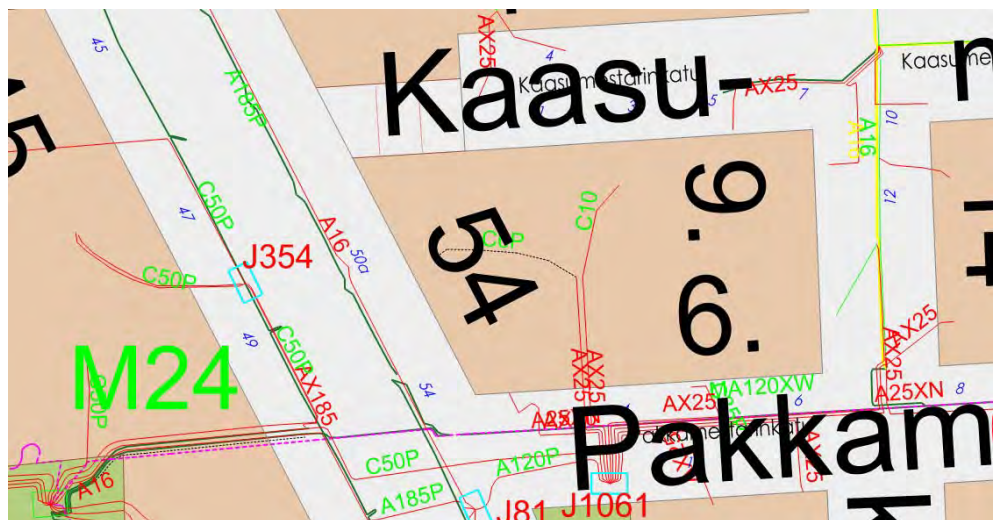
Paikallisliikenteen reitit lähtevät matkakeskuksesta, jonne on matkaa 1,3 kilometriä. Linja 6 kulkee alueen vierestä. Ruukintiellä on pysäkit molempiin suuntiin alle 100 metrin päässä. Vuorotiheys on noin tunnin välein suuntaansa. Vuoroja ajetaan noin klo 6 – 20 välillä.

Yhdyskuntatekninen huolto

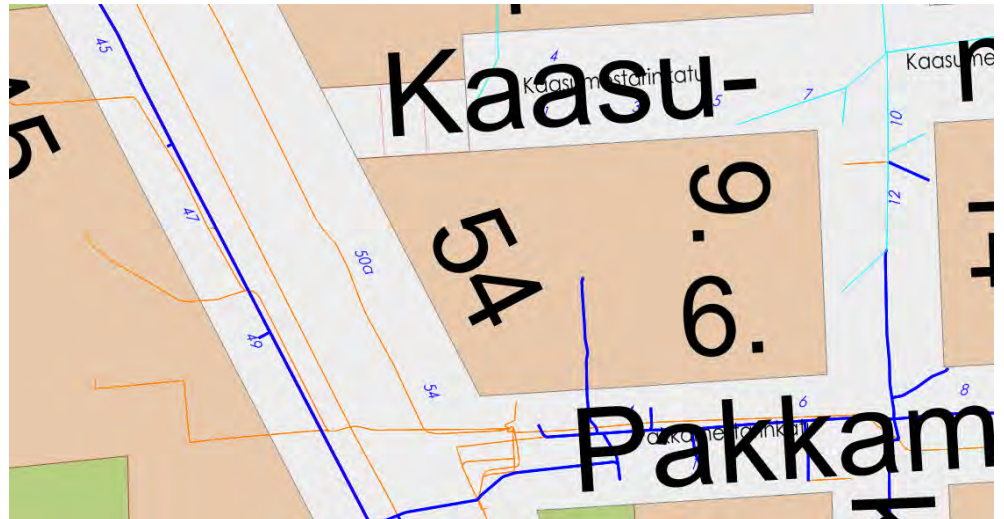
Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Verkostot kulkevat pääosin Ruukintiellä, Kaasumestarinkadulla ja Pakkamestarinkadulla. Osittain kortteli-alueella kulkevat ainakin kaukolämpö-, pienjännite-, kaapeli tv- ja kuparikaapeliverkot.



Kuva. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto. Sininen = vesi, vihreä = hulevesi, ruskea = jätevesi, aniliinipunainen = kaukolämpö.



Kuva. Alueen pienjännite- ja ulkovaloverkko. Vihreä = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, aniliinipunainen = 20 kV verkko.



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

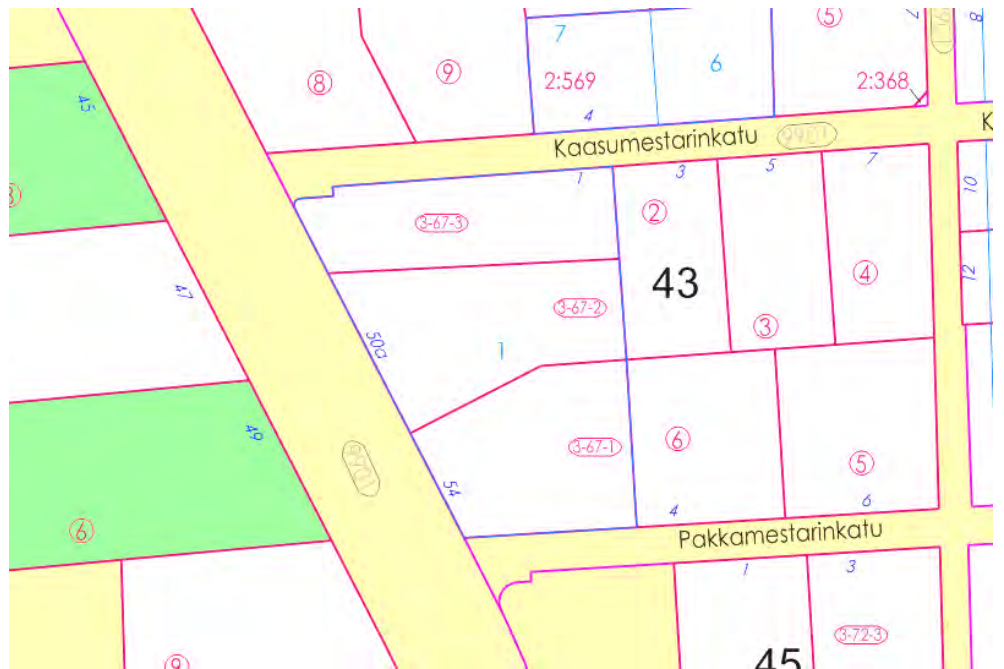
Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Ruukintie, joka on Seinäjoen pohjois-eteläsuuntainen pääväylä. Sen meluhaittojen ehkäiseminen tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa.

Kiinteistö Oy Ruukintie 54 on rakentanut piha-alueen pohjatuhkalla ja alue on asfaltoitu. Tuhkalla rakennettujen alueiden läheisyydessä suoritettavia rakennus- ja kaivutöitä tai tuhkan poistamista alueelta on ohjattava kaavamääräyksiin.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueella Kaasumestarin kadun alkupään alueet. Korttelialue on yksityisessä omistuksessa.



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

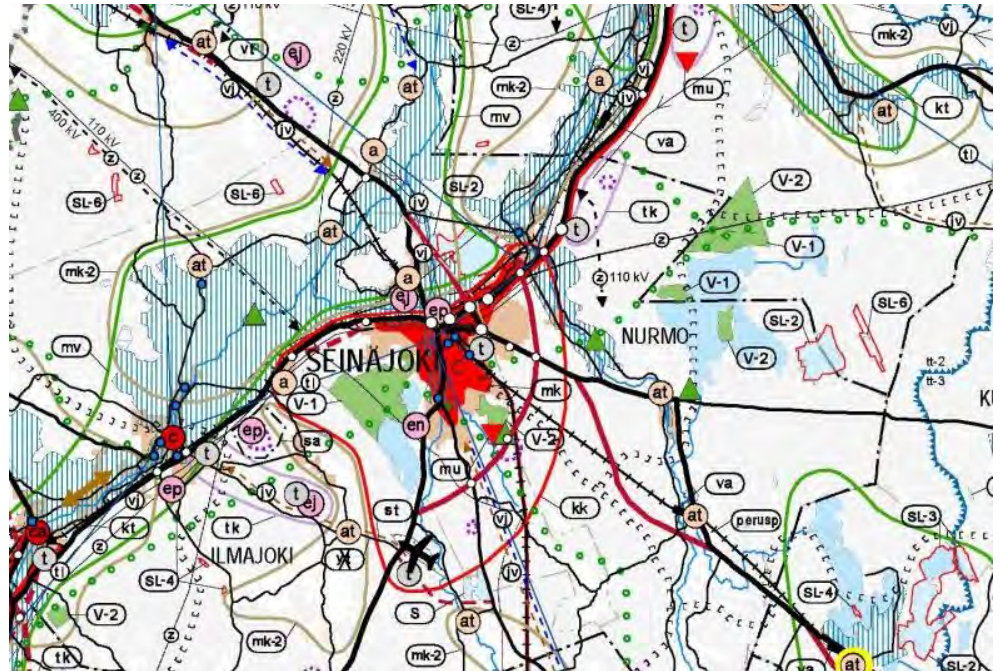
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistettavatavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä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

Maakuntakaava

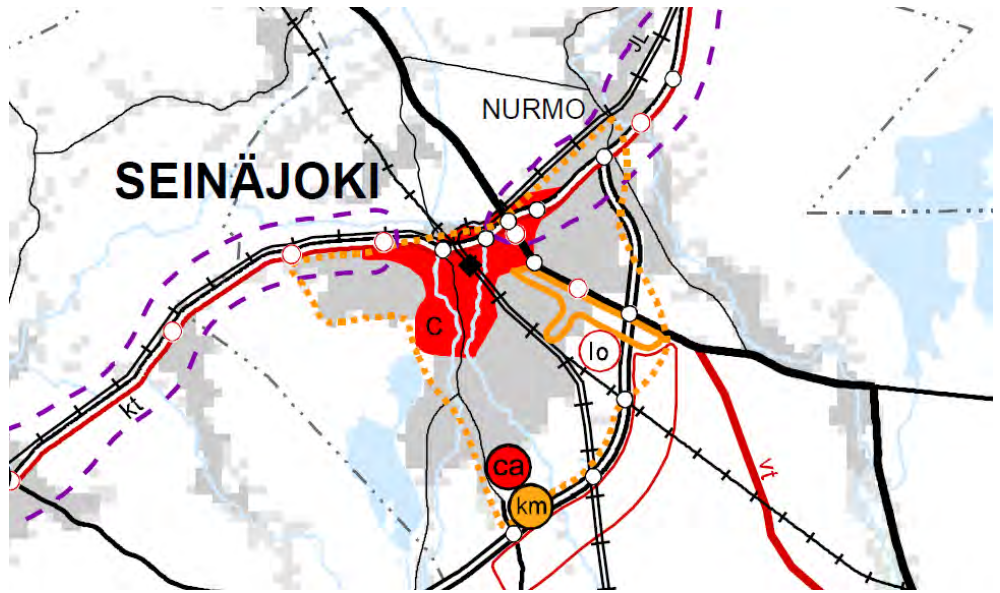
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.5.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Alueelle on myös tullut voimaan 11.8.2016 Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava, joka koskee kaupaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. II vaihemaakuntakaava on aiheuttanut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

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutuksen. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on varattu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Kaavamääräys kuuluu: ”Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,20 - 0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin. Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.”



Kuva. Ote maakuntakaavasta.



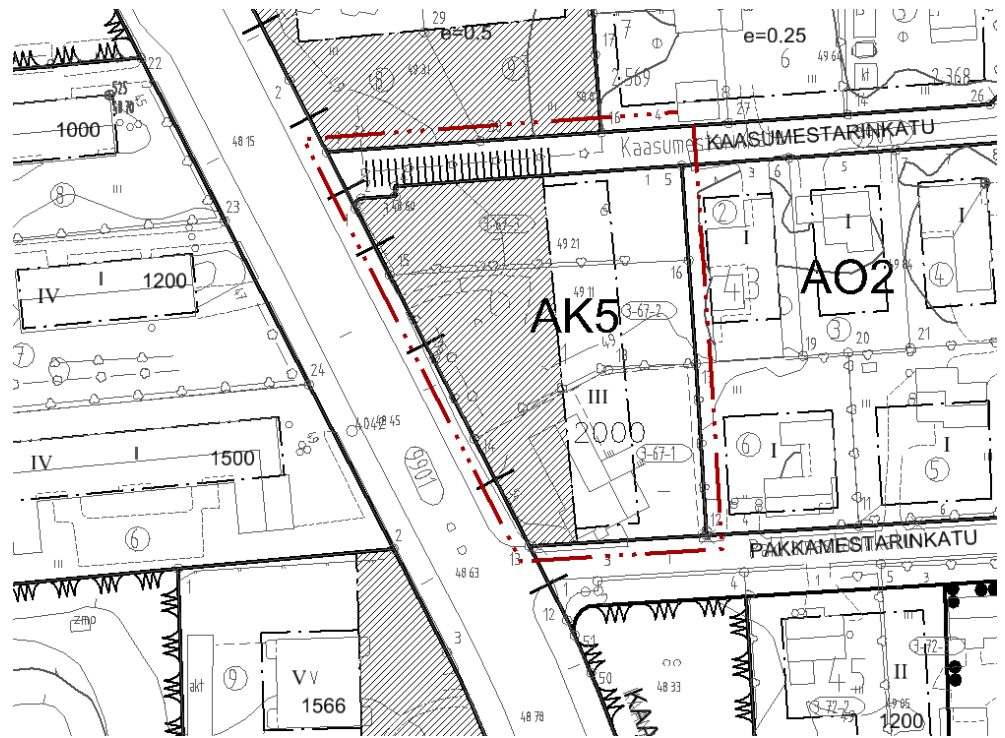
Kuva. Ote Etelä-Pohjanmaan II maakuntakaavasta.



Kuva. Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueelle on vuonna 1971 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa enintään kolmikerroksinen asuinkerrostalo jonka ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa liike- tai toimistotilaa 150k-m². Rakennusoikeutta alueella on 2000 k-m². Kaasumestarinkadun osalta asemakaava on peräisin vuodelta 1979. Kadun alkupää on osoitettu asemakaavassa yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi, mutta raitti on jäänyt rakentumatta.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.01.2009.

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 ja päivittää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

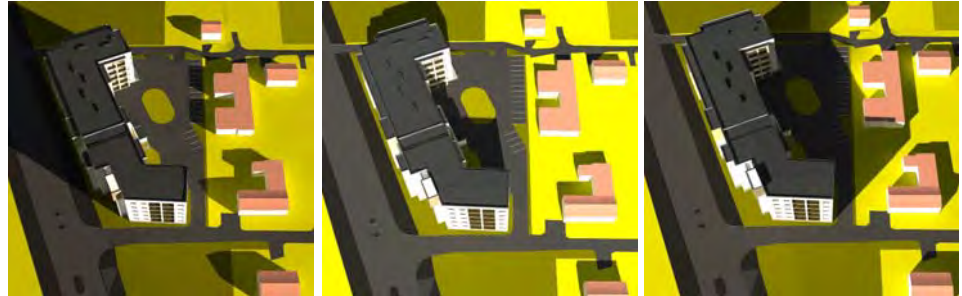
Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

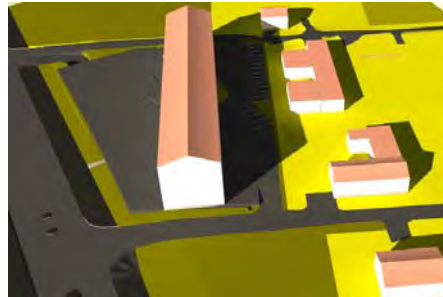
Kaavaprosessin aikana laaditut selvitykset

Varjoanalyysi

Alueen varjostusta tutkittiin ensin 6-kerroksisella rakennusmassalla, minkä jälkeen rakennusta madallettiin 5 kerrokseen. Tilannetta verrattiin myös voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakennukseen.



Kuvat: Rakennusten varjot kevätpäiväntasauksen aikaan (20.maaliskuuta). Vasemmalla tilanne klo 09.00, keskellä klo 12.00 ja oikealla klo 15.00.



Kuva: Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennetun rakennuksen varjot kevätpäiväntasauksen aikaan (20.maaliskuuta) klo 15.00.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaavaluonnosvaihe

Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy on laatinut kaavoituksen pohjaksi luonnokset, joissa tutkittiin korttelin rakennusten korkeutta ja sijoittelua. Luonnoksissa on esitetty alueelle neljä – seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa, johon on sisällytetty palveluasumisen yksikkö.

Luonnoksissa on esitetty alueelle asumista yhteensä noin 8800 k-m². Pysäköinti on sijoitettu suurimmaksi osaksi maan alle ja pihakannelle on sijoitettu asumiseen liittyviä toimintoja. Rakennusmassat ovat matalampia (IV) alueen eteläpuolella (Pakamestarinkadulle päin), porrastuen korkeammiksi (VII) Kaasumestarinkadun puolella.



Kuvat. Luonnosvaiheen havainnekuvia alueesta, Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy 2015.

Kaavaehdotusvaihe

Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy laati asemakaavaluonnoksesta saatujen kommenttien perusteella uusia luonnoksia kaavaehdotuksen pohjaksi. Luonnoksissa korttelialueelle sijoitettiin aikaisempaa matalampi 5-kerroksinen rakennusmassa. Myös korttelialueen tehokkuutta ja rakennusoikeuden määrää on pienennetty.



Kuvat. Kaavaehdotusvaiheen havainnekuva alueesta, Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy 2017.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityinen maanomistaja on esittänyt nyt kaavamuutosta omistamalleen tontille. Suunnittelualue sijaitsee Ruukintien varressa lähellä kaupungin keskustaa, joten sen tiivistäminen uudisrakentamisella on toivottavaa.

Kaupungin väkiluku on yli 60 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Kaupungin keskeisillä alueilla noin 7 kilometrin säteellä kasvu on ollut lähes tuhat asukasta vuodessa. Koska kaupungin kasvun myötä myytävänä olevien vapaiden uusien kerrostaloasuntojen määrä on vähentynyt Seinäjoella voimakkaasti, on syytä tuottaa nopeasti uusia mahdollisia rakennuspaikkoja, jotta tarve vastaisi kysyntään ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena. Seinäjoen kaupungin strategiassa on tavoitteena, 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.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 9.9.2015.

Maankäyttösopimus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimuksella hakija osallistuu kaavamuutoksesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksen perusteella 9.9.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 9.3.2016 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvioiden kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 10.3. – 24.3.2016.

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

Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Anvia Oyj, Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelu sekä kaupungin ympäristönsuojelu. Mielenkiintoa saatiin yksitoista.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 27.3.2017 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 6.4.2017–5.5.2017 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta sekä Anvia Telecom Oy:ltä. Ehdotuksesta saatiin lisäksi 5 muistutusta.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 18.9.2017 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 25.9.2017.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausunnotmenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vastata osaltaan Seinäjoen kasvavaan kerrostalontonttikysyntään. Alueelle on suunniteltu asuinkerrostalorakentamista ja maanalaista pysäköintiä. Keskeisellä paikalla sijaitsevan suunnittelualueen tehokkuutta pyritään nostamaan, jotta pysäköinti saadaan pääosin maan alle ja piha kansi asukkaiden oleskelutilaksi. Tavoitteena on, että asunnot ja niiden parvekkeet ja terassit avautuisivat pääosin lämpimään ilmansuuntaan. Kaavan ohjauksella pyritään korkealuokkaiseen katu- ja kaupunkitilaan.

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Osittain toteutumaton asemakaava uudistetaan, jotta alue rakentuisi ja kaupunkirakenne tiivistyisi. Tavoitteena on osoittaa alueet asumiseen huomioiden kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteeseen ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen (C) aluetta ja kaupallisen vyöhykkeen (km²) aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa *yleiskaavassa* alueet on varattu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK).

Asemakaavassa alueet on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK5)

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

Yksityinen maanomistajataho on teettänyt kaavanmuutosta varten luonnoksia suunnittelualueelle. Luonnoksissa esitettiin alueelle 4 – 7-kerroksista asuin kerrostaloa. Autopaikotus oli sijoitettu suunnitelmissa pääosin maan alle.

Kaavaprosessin aikana suunnittelua on jatkettu ja luonnoksia on työstetty lisää saatujen kommenttien perusteella. Kerroslukua on vähennetty viiteen ja tonttitehokkuutta sekä rakennusoikeuden määrää on pienennetty.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

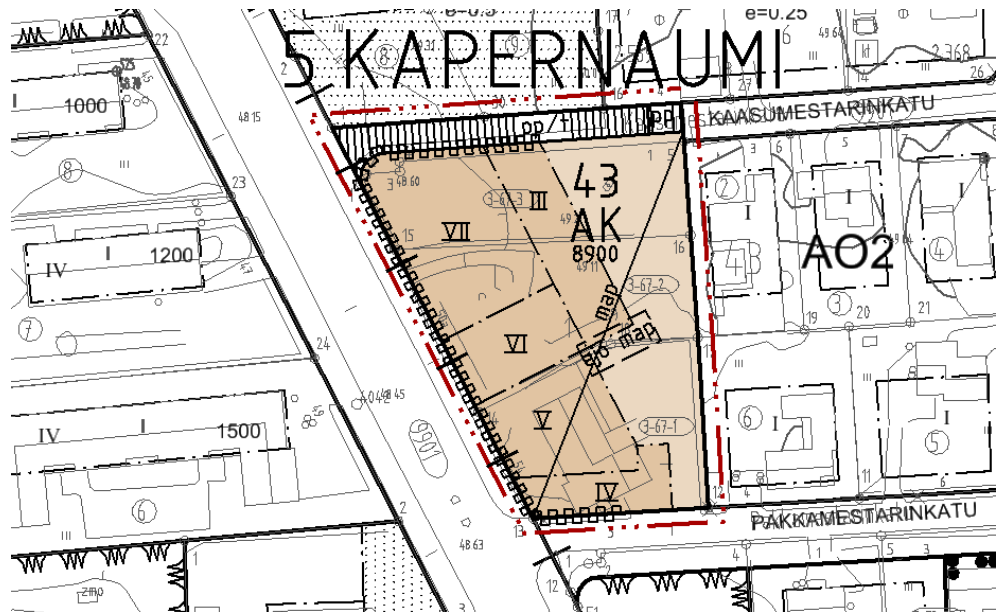
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 10.3.2016

Alueelta laadittiin esitettujen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökotien pohjalta kaavaluonnos 10.3.2016.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa kerroshkorkeudet vaihtelevat välillä IV – VII. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 8900 k-m² ja korttelialueen tehokkuus e=2,16. AK -korttelialueella on mahdollistettu maanalainen pysäköinti, joten suurin osa autopaikoista tulee sijoittumaan pysäköintikannen alle. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Asunnot: 1ap / 60 k-m². Lisäksi on osoitettava maantasoon merkittynä vierasautopaikkoina 1ap / 1200k-m².
- Palveluasunnot, joihin tarjotaan ympäri vuorokauden hoivapalveluja ja jotka ovat läsnä olevan henkilökunnan välittömässä läheisyydessä ja valvonnassa, sekä kyseisiin asuntoihin liittyvät apu- ja yhteistilat: 1ap / 200k-m²



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 10.3.2016

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 10.3. – 24.3.2016. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Anvia Oyj, Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelu sekä kaupungin ympäristönsuojelu. Mielipiteitä saatiin yksitoista.

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnossa todetaan, että asemakaavaluonnos on Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan mukainen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnossa edellytetään, että pelastusteid-
den vaatimukset ja mitoitus otetaan huomioon kaavaa tarkennettaessa. Lisäksi
lausunnossa muistutetaan, että raskashaiva (hoitolaitos) vaatii suojaustason 3, jo-
ka perinteisesti toteutettuna voi edellyttää vesisäiliön rakentamisen.

Vastine: Esitetyt asiat otetaan huomioon asemakaavaehdotuksen laatimisessa.

Anvia Oyj ilmoittaa lausunnossaan, että alueella on sen omistamia verkostoja liite-
kartassa esitetyissä kohdissa. Anvia ilmoittaa, että mikäli myöhemmin alueella ta-
pahtuvista muutoksista johtuen verkostoa joudutaan joko siirtämään tai muutta-
maan, Anvia ei vastaa siirtokustannuksista, vaan kustannukset tulevat muosta
haluavan tahon kustannettavaksi.

*Vastine: Esitetyt verkostot otetaan huomioon asemakaavaehdotuksen laatimises-
sa.*

Kunnallistekniikan suunnittelun lausunnossa edellytetään riittäviä näkemäaluei-
ta Ruukintien sivukaduille, mikä tarkoittaa, että kerrostaloa ei saa sijoittaa tontin
kulmiin saakka.

Vastine: Esitetyt asiat otetaan huomioon asemakaavaehdotuksen laatimisessa.

Kaupungin ympäristönsuojelun lausunnon mukaan asemakaavaluonnoksessa
esitetty muutos on merkittävä. Ruukintien varressa on pääasiassa 3-4-kerroksisia
kerrostaloja ja tätä korkeammat rakennukset muuttavat täysin pientaloalueen luon-
teen ja vievät osittain hyvin säilyneeltä puutaloalueelta sinne kuuluvan rauhan ja
yksityisyyden.

Lausunnon mukaan pienelle alueelle sijoitetuilla kerrostaloilla ei ole mahdollista to-
teuttaa viihtyisiä oleskelupihoja ja paikoitustilojen puute tulee näkymään lähialuei-
den katuvarsilla ja ehkä puistoksi merkityllä alueella. Puistoksi merkittyä aluetta
esitetään otettavaksi mukaan asemakaavan muutosalueeseen.

Lausunnossa muistutetaan, että koko korttelissa on huomioitava mahdollinen
maan pilaantuneisuus ja ympäristön pilaamisen ehkäisy. Vanhojen omakotitalojen
tonteilla voi olla vanhoja maanalaisia ruostuneita öljysäiliöitä, joiden ympäristössä
saattaa olla pilaantunutta maata. Kiinteistö Oy Ruukintie 54 on rakentanut piha-
aluettaan pohjatuhkalla. Tuhkalla rakennettu alue on asfaltoitu. Tuhkan käyttöaluet-
ta valvoo ELY-keskus, jolta on saatava tieto tuhka-alueen käytöstä tai tuhkan pois-
tamisesta ja viennistä hyväksyttynä vastaanottoaikaan.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota myös hulevesien hallintaan. Kiinteistön vas-
tuulle kuuluva hulevesien hallinta on osaltaan myös tulvariskien hallintaa. Suunni-
telma hulevesien käsittelystä tarvitaan mahdollisimman varhaisessa kaavoitusvai-
heessa.

*Vastine: Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että
pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on
ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa
esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asema-
kaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotus-
vaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle
voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä pa-
rantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.
Suunnittelun alueen ympäristössä Ruukintien varressa olevien kerrostalojen maan-
päällisten kerrosten lukumäärä vaihtelee kolmesta kuuteen, joten kaavaehdotuk-
sen kerrosluku on linjassa muiden Ruukintien varren kerrostalojen kerrosluvun
kanssa. Maan mahdollisen pilaantumisen ja tuhkatäyttöjen vaatimat kaavamäärä-
ykset lisätään kaavaehdotukseen. Hulevesien hallinta varmistetaan asemakaava-
määräyksin. Määräyksissä edellytetään mm. hulevesien viivytämistä ja imeytttä-
mistä sekä rakennusluvan yhteydessä tehtävää selvitystä hulevesien käsittelystä.*

Mielipide 1: Asunto Oy Seinäjoen Vaakamestarinkatu 1 esittää mielipiteessään, että Kaasumestarinkadun alkupäässä olevan raitin alueelta poistuvan vanhan kuu-siaidan loppuosa taloyhtiön tontin puolella poistetaan samalla kun raitin puoleinen osuus kaadetaan. Mielipiteessä esitetään lisäksi, että taloyhtiö voisi käyttää raitin alkupäätä tontille liikennöintiin. Lopuksi todetaan, että korttelialueella korttelitehokkuus on alueellisesti korkea ja että rakennuksen sopeutuminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja sen myötä hyvän ympäristön saavuttaminen tällä tehokkuudella näyttää haasteelliselta.

Vastine: Tontilla olevien puiden kaataminen on kiinteistönomistajan vastuulla ja asemakaava-alueella olevien puiden kaataminen vaatii luvan kaupungin puistotoimelta. Tontilla olevien puiden kaatamisesta samaan aikaan raitin alle jäävien puiden kaatamisen kanssa on mahdollista neuvotella puistotoimen kanssa.

Tonteille ajoa Kaasumestarinkadun alkupäässä sijaitsevan raitin kautta on tutkittu kaavaluonnosvaiheen jälkeen yhdessä kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. On katsottu parhaaksi, että raitin kautta ei mahdollisteta tonteille ajoa. Syynä on vilkasliikenteinen Ruukintie, jolle ei ole syytä sijoittaa ylimääräisiä liittymiä. Kaavamuutosalueen liikennöinti on päätetty osoittaa kaavaehdotuksessa kokonaan Pakkamestarinkadulle.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipide 2: Lähialueen kiinteistönomistaja esittää mielipiteessään, että Kaasumestarinkadulta ei ole koskaan ollut minkäänlaista läpikulkua Ruukintielle, vaikka kevyenliikenteen väylä on ollut asemakaavassa jo pitkään. Mielipiteen mukaan läpikulkua ei tarvita jatkossakaan, koska Vaaka- ja Pakkamestarinkatujen kautta on olemassa kulkureitit. Mielipiteen mukaan Kaasumestarinkatu on nykyisellään reilusti kapeampi kuin mitä asemakaavaluonnokseen on merkitty. Kapea katu sopii hyvin vanhan omakotitaloalueen luonteeseen ja sitä ei ole syytä levenyttää. Jos kevyenliikenteen väylä välttämättä halutaan rakentaa, se on mahdollista tehdä suoraan nykyisen Kaasumestarinkadun jatkeena esim. kolme metriä leveänä. Mielipiteen mukaan näin menetellen ei ole mitään syytä ottaa katu varten Kaasumestarinkatu 4:n tontista 5 metrin kaistaletta, jollainen asemakaavaluonnokseen on piirretty. Kerrostalojen korkeutta pidetään maisemallisesti liian suurena, kun ympäröivät rakennukset ovat 3-4-kerroksisia.

Vastine: Kuten mielipiteessä todetaan, Kaasumestarinkadun kevyen liikenteen raitti on ollut pitkään olemassa jo nykyisessä asemakaavassa. Se on syytä pitää asemakaavassa jatkossakin. Kevyen liikenteen yhteyden rakentamisen tarvetta ja aikataulua arvioidaan osana laajempaa liikenneverkon suunnittelua. Toisin kuin mielipiteessä sanotaan, asemakaavaluonnoksessa esitetty kevyen liikenteen yhteys ja Kaasumestarinkadun katualue eivät leveene nykyiseen asemakaavaan verrattuna, eikä niitä varten olla näin ollen myöskään ottamassa maa-alueita Kaasumestarinkadun tonteista. Kysymys on kaavallisesta tilavarauksesta ja lopullinen raitin leveys tulee olemaan tätä selvästi kapeampi.

Kerrostalon korkeuteen liittyvä mielipide otetaan huomioon asemakaavaehdotuksen laatimisessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin pihalueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Mielipide 3: Kapernaumin kyläyhdistyksen mielipiteen mukaan kaavaluonnos ei tue tai ota huomioon millään tavoin Seinäjoen vanhimpaan ja kulttuurihistoriallisesti

tärkeimpiin alueisiin kuuluvaa Kapernaumin pientaloaluetta. Uusi suunnitelma on kohtuuton pientaloasukkaita, rajanaapureita ja heidän läheisyydessään asuvia kohtaan.

Mielipiteen mukaan korkeiden kerrostalojen rakentaminen hävittää lähinaapureiden yksityisyyden suojan ja rakennukset aiheuttavat merkittävän varjostushaitan. Mielipiteen mukaan kaavaluonnoksen hyväksyminen osoittaisi, että aluetta ei arvosteta tai haluta suojella. Kyseiselle tontille sopivana ratkaisuna pidetään 3-4-kerroksista rakentamista. Mielipiteessä huomautetaan, että suunnittelun tavoitteiksi on mainittu sekä Kapernaumin puutaloalueen, että Ruukintien katunäkymien huomioiminen, mutta kumpikaan ei toteudu suunnitelmassa.

Kyläyhdistys toivoo kaupungin noudattavan omia ohjeistuksiaan ja viittaa kaavoituskatsauksen sekä Siukunkadun asemakaavamuutoksen selostuksen kirjauksiin. Kaavoituskatsauksessa todetaan, että "säännösten mukaan sellaisella asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden". Siukunkadun kaavamuutoksen tapauksessa viitattiin kaavaselostuksen kohtaan, jossa todetaan, että "vuoden 1994 yleiskaavan ja oikolukuvaiheessa olevan Keskustan rakennemallin tavoitteiden mukaisesti suunnittelualue muodostaa suunnitellun korkeamman rakentamisen vyöhykkeen päätepisteen etelässä ja radan varressa."

Lisäksi kyläyhdistys toivoo kaupungin huomioivan kulttuurihistoriallisen alueen. Valmistelun osalta pidetään oleellisena selvitysten tekemistä asianmukaisesti, asiantuntevasti ja tasapuolisesti. Kyläyhdistys odottaa saavansa mahdollisuuden myös aitoon vuorovaikutukseen valmistelun osalta.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Kerrostalon varjostushaittoja on tutkittu varjoanalyysin avulla ensin 6-kerroksisella rakennusmassalla, minkä jälkeen todettiin, että rakennusta on vielä tarpeen madaltaa. Asemakaavaluonnoksen jälkeen laadittavassa asemakaavaehdotuksessa varjostushaittoja vähennetään sijoittamalla kerrostalo Ruukintien puoleiseen rajaan kiinni. Varjoanalyysissä verrattiin varjostusta myös nykyisen asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa neljän maanpäällisen kerroksen rakentamisen, koska vanhoissa kaavoissa kolmen kerroksen lisäksi voidaan rakentaa ensimmäiseen kerrokseen ns. maanpäällinen kellari. Vanha asemakaava ohjaa rakennusmassan sijoittamisen lähelle pientalotontteja. Varjoanalyysin perusteella naapuritonttien tilanne ei oleellisesti muutu, jos viisikerroksinen rakennusmassa sijoitetaan asemakaavamuutoksen myötä Ruukintien puoleiseen tontin rajaan kiinni.

Mielipiteessä esitetty huoli naapurien yksityisyydestä otetaan huomioon kaavan jatkotyöstössä. Naapuritonttien yksityisyys varmistetaan kaavamääräyksin ja kerrostalon sijoitusta muuttamalla. Naapureiden yksityisyyttä voidaan parantaa sijoittamalla rakennus Ruukintien puoleiseen rajaan kiinni ja osoittamalla kerrostalotontin itäreunaan pientalotonttien rajaa vasten aita sekä paikka talousrakennukselle. Lisäksi asemakaavamääräyksissä tullaan edellyttämään, että ikkunat on pyrittävä suuntaamaan siten, että viereisten tonttien yksityisyys säilyy tai yksityisyys on turvattava muulla tavoin".

Mielipiteessä viitataan maankäyttö- ja rakennuslain 60§:n kohtaan, jossa edellytetään, että kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Nyt tehtävä asemakaavan muutos on juuri maankäyttö- ja rakennuslain 60§:ssä edellytettyä vanhentuneiden asemakaavojen uudistamista.

Mielipide 4: Mielipiteen mukaan kaavamuutosesityksessä mainittu puutaloalueen miljööhuomioonotto suunnittelussa ei toteudu uudisrakennuksen massiivisuuden ja sen tontille sijoitettavien viheralueiden vähäisyyden sekä Kapernaumin alueelle kohdistuvan liikennemäärän vuoksi.

Mielipiteen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että suunnittelussa otetaan huomioon Kapernaumin puutaloalue. Havainnekuvat uusista taloista kumoavat kuitenkin väitteen, sillä suunnitelmissa on hyvin massiivisia taloja, jotka istuvat maisemaan raskaasti. Uusien talojen tulee ottaa huomioon alueen muu rakennuskanta, joka on matalaa. Toteutuessaan massiiviset talot muuttavat kaupunkikuvallista ilmettä merkittävästi. Ne eivät ole myöskään visuaaliselta ilmeeltään Kapernaumin miljööseen istuvia. Vanha asemakaava vuodelta 1971 ottaa hyvin Kapernaumin alueen ilmeen sekä Ruukintien toisella puolella olevat kerrostalot, sillä kaava sallii vain kolmekerroksiset kerrostalot. Nyt suunnitelmissa oleva kerrosalan nosto 4-7 kerrokseen on ristiriidassa kaupungin lausunnon kanssa siitä, että kerrosala olisi laskeva Ruukintien varrella. Mielipiteen esittäjä ei hyväksy kerrosalan nostosuunnitelmia.

Mielipiteessä huomautetaan, että Kapernaumin korttelin 43 asemakaavan selostuksessa mainitaan korkeamman rakentamisen vyöhykkeen päätepisteen olevan etelässä ja radan varressa. Tähän selostukseen viitaten luonnoksessa olevat kerroskorkeudet eivät ole linjassa tehtyjen päätösten kanssa.

Mielipiteen antaja esittää kerrostalotontille tehtäväksi varjoanalyysiä, jolla selvitetäisiin, kuinka suunnittelut talot varjostavat naapurustoa.

Asemapiirroksen mukaan viheralueet sijoittuvat pääosin uudisrakennuksen ja Ruukintien väliin. Tällöin viheralueet eivät suojaa liikennemelulta. Viheralueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös näkösuoja naapuritonteille.

Mielipiteen esittäjä on huolissaan siitä, kuinka massiivinen rakennusurakka mahdollisine räjäytystöineen maanalaisen pysäköinnin tekemisen myötä vaikuttaa naapuritalojen rakenteisiin.

Kaavaluonnoksessa mainittu vaatimus pientalojen pihojen yksityisyyden turvaamisesta ei toteudu. Suurimmalle osalle naapurin piha-alueista, terassille ja sisätiloihin on esteetön näkyvyys uudisrakennuksen asunnoista ja usealta tuuletusparvekkeelta. Uudisrakennusten kaikkien asuntojen ikkunat sekä parvekkeet tulee sijoittaa Ruukintien puolelle. Myös pihojen ole skelualueet tulee sijoittaa siten, etteivät ne häiritse naapuritonttien elämää. Mielipiteen antaja pitää erittäin tärkeänä seikkana yksityisyyden säilymistä sekä suoran näköyhteyden puuttumista.

Mielipiteen mukaan liikenne tontille tulee lisääntymään. Suunnitelmissa oleva vanhusasumisyksikkö tarkoittaisi ympäristöä ympäröivästä liikennettä. Tonttien rajalle esitetään melulta suojaavaa rakennetta. Mielipiteen mukaan Ruukintien meluhäiriöt vaikuttavat jo nyt asumismukavuuteen. Mielipiteessä esitetään, että meluselvitys tulee tehdä ottaen huomioon myös naapuritontteihin kantautuva melua. Suunnitelmissa olevat kerrostalot asukkaineen lisäävät merkittävästi Ruukintien sekä Kapernaumin alueen liikennettä. Mielipiteen mukaan liikennemäärien vaikutus asumis- ja liikkumismukavuuteen tulee selvittää, samoin korttelista 43 muille pihaille jatkossa kantautuvat ilmansaasteet, niiden määrä sekä ohjautuminen.

Mielipiteessä muistutetaan lopuksi Maankäyttö- ja rakennuslain pykälästä 9, jossa mainitaan vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemäkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös

rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen. Kerrostalon varjostushaittoja on tutkittu varjoanalyysin avulla ensin 6-kerroksisella rakennusmassalla, minkä jälkeen todettiin, että rakennusta on vielä tarpeen madaltaa. Asemakaavaluonnoksen jälkeen laadittavassa asemakaavaehdotuksessa varjostushaittoja vähennetään sijoittamalla kerrostalo Ruukintien puoleiseen rajaan kiinni. Varjoanalyysissä verrattiin varjostusta myös nykyisen asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa neljän maanpäällisen kerroksen rakentamisen, koska vanhoissa kaavoissa kolmen kerroksen lisäksi voidaan rakentaa ensimmäiseen kerrokseen ns. maanpäällinen kellari. Vanha asemakaava ohjaa rakennusmassan sijoittamisen lähelle pientalotontteja. Varjoanalyysin perusteella naapuritonttien tilanne ei oleellisesti muutu, jos viisikerroksinen rakennusmassa sijoitetaan asemakaavamuutoksen myötä Ruukintien puoleiseen tontin rajaan kiinni.

Mielipiteessä esitetty huoli naapurien yksityisyydestä otetaan huomioon kaavan jatkotyöstössä. Naapuritonttien yksityisyys varmistetaan kaavamääräyksin ja kerrostalon sijoitusta muuttamalla. Naapureiden yksityisyyttä voidaan parantaa sijoittamalla rakennus Ruukintien puoleiseen rajaan kiinni ja osoittamalla kerrostalotontin itäreunaan pientalotonttien rajaa vasten aita sekä paikka talousrakennukselle. Lisäksi asemakaavamääräyksissä tullaan edellyttämään, että ”ikkunat on pyrittävä suuntaamaan siten, että viereisten tonttien yksityisyys säilyy tai yksityisyys on turvattava muulla tavoin”.

Kaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty suunnitelman toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Mahdolliset räjäytystöihin liittyvät kysymykset ovat tavanomaisia rakentamisvaiheeseen ja rakennuslupaan liittyviä asioita, eivätkä sinänsä liity asemakaavan laatimiseen.

Asemakaavaehdotuksessa tullaan huomioimaan esitetty huoli melun lisääntymisestä osoittamalla tonttien rajalle talousrakennus ja aita suojaaviksi rakenteiksi. Ruukintien suuntaisesti sijoittuva pitkänomainen rakennusmassa suojaa muurimaisena rakenteena nykyistä paremmin pientalojen pihoja Ruukintien melulta ja saasteilta. Yksittäisen kerrostalon vaikutus saasteiden lisääntymiseen alueella on vähäinen.

Mielipiteessä 5 viitataan kaavaselostuksen kohtaan, jossa maanalaisen pysäköinnin sanotaan mahdollistavan vihreät piha-alueet. Lisäksi selostuksen mukaan Kapernaumin puutaloalue sekä Ruukintien katunäkymät huomioidaan suunnittelussa. Mielipiteen mukaan esitettyjä viheralueita ei ole mahdollistettu maanalaisella pysäköinnillä, sillä viheralueet ovat kapeita kaistaleita. Maanalaisen pysäköinnin sanotaan mahdollistavan vain isomman rakennuksen kyseiselle tontille.

Mielipiteen mukaan suunnitelmassa ei ole huomioitu riittävästi puutaloalueen miljööstä eikä historiallista aluetta. Suunnittelun rakennuksen sanotaan poikkeavan täysin aikaisemmasta rakennuskannasta. Mielipiteessä kysytään, millä tavoin kaupunkikuvallisia ratkaisuja kehitetään suunnittelun edetessä ja asetetaanko mahdolliset kaupunkikuvalliset ratkaisut nähtäville ja kommitoitaviksi ennen toteutusta. Mielipiteen mukaan kaikki aikaisemmin alueelle rakennetut rakennukset ovat, joko pientaloja tai maksimissaan 5-kerroksisia kerrostaloja. Suunnittelun rakennuksen välittömässä läheisyydessä on vain pientaloja ja yksi 3-kerroksinen kerrostalo. Uusi rakennus on suunniteltu muodostumaan 4, 5, 6 ja 7-kerroksisista yhteen rakennetuista rakennuksen osista ja näin ollen rakennus poikkeaa täysin ympäröivästä miljööstä. Maksimi rakennuskorkeuden pitäisi kunnioittaa alueen ympärillä olevien rakennusten korkeutta, eikä tehdä poikkeusta. Mielipiteen mukaan suunniteltu rakennus poikkeaa myös Ruukintien vastakkaisella puolella olevista 3- ja 5-kerroksisista rakennuksista suuresti kerroskorkeuksiltaan ja viheralueiden laajuudeltaan.

Mielipiteessä viitataan lisäksi kaavaselostuksessa esitettyihin kaupungin asettamiin tavoitteisiin ja todetaan, että ”kaupungin tavoitteena kaavamuutoksen suhteen on asioita, jotka samalla aiheuttavat sen, että kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä asuvat menettävät kaupungin tavoitteiden mukaiset oikeudet nauttia lämpimään ilmansuuntaan avautuvasta maisemasta ja auringon paisteesta, sekä korkealuokkaisesta katu- ja kaupunkitilasta. Lisäksi tavoitteiden mukainen kaavamuutosalueen sijainti ja sopeutus ei tällä alueella sovi kaupunkirakenteeseen.”

Mielipiteessä viitataan kaavamääräyksiin, joista toisessa edellytetään huomioida

maan samassa ja naapurikortteleissa oleva pienimittakaavainen pientaloasutus ja turvaamaan pientalojen pihojen yksityisyys. Toisessa määräyksessä edellytetään huomioimaan yksityisyys: ”ikkunat on pyrittävä suuntaamaan siten, että viereisten tonttien yksityisyys säilyy tai yksityisyys on turvattava muulla tavoin”. Mielipiteen mukaan luonnoksessa esitetyssä talossa on paljon asuntoja, joista on suora näköyhteys pientaloalueen pihaille. Lisäksi osa asunnoista on korkealla, jolloin pihojen yksityisyys laajalla alueella rakennuksen ympäristössä ei ole turvattu.

Mielipiteessä viitataan myös määräykseen, joka koskee pohjaveden pinnan alenemisen ja naapurikiinteistöille aiheutuvien vahinkojen ehkäisyä. Mielipiteen esittäjä kysyy maanalaisten pysäköintitilojen rakentamisen yhteydessä tehtävistä räjäytystöistä:

- Kuinka mahdollisten vahinkojen aiheutuminen ympäristön rakennuksille todetaan mahdollisten vahinkojen ilmetessä?
- Mitkä ovat mahdollisia vahinkoja kärsineen rakennuksen omistajan oikeudet tässä tilanteessa?
- Kuinka mahdolliset vahingot todetaan aiheutuneen mahdollisista rakennustyömaalla tehtävistä toimista?
- Kuvataanko ympäristössä sijaitsevien rakennusten perustukset ennen rakentamisen aloittamista, mahdollisten vahinkojen varalta?

Mielipiteessä tiedustellaan, kuinka paljon mahdolliset rakennusaikaiset toiminnot saavat aiheuttaa häiriöitä ympäristön asukkaille mahdollisina katkoina sähkönjakelussa, lämmönjakelussa, teleyhteyksissä tai rakennusaikaisina melu- ja pölyhaittoina ympäristölle.

Lopuksi mielipiteessä todetaan, että kaavamuutoksen mukainen rakennus ei sovi yhdelle Seinäjoen vanhimmista ja historiallisimmista alueista. Alueen miljöötä tulisi kunnioittaa ja kaavamuutosta suunniteltaessa kiinnittää paremmin huomiota rakennuksen massiivisuuteen ja korkeuteen verrattuna ympäristön rakennuksiin, jotka eivät ole kolmea kerrosta korkeampia eivätkä läheskään yhtä massiivisia. Lisäksi pitäisi paremmin huomioida ja arvioida kaavamuutoksen aiheuttamat todelliset haitat pientaloalueen miljöölle ja asukkaille.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Rakennuksen massaa, kerroslukua ja sijoittumista tontille on tutkittu lukuisten vaihtoehtojen kautta kaavaluonnosvaiheen jälkeenkin. Havainnekuviissa esitetty rakennus on kaavamuutoksen pohjaksi laadittu luonnos, joten kuvassa näkyvät yksityiskohdat eivät välttämättä vastaa kaikilta osin kaavoittajan näkemystä tai kaavanmukaista rakentamista. Kaavaluonnoksesta saatujen kannanottojen perusteella alueelle laadittava kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi, jolloin siitä on vielä mahdollista esittää muistutuksia.

Räjäytystöihin ja rakentamisen aikaisiin häiriöihin liittyvät kysymykset ovat tavanomaisia rakentamisvaiheessa ja rakennusluvassa huomioitavia asioita, eivätkä siinä liity asemakaavan laatimiseen.

Mielipiteen 6 esittäjä ymmärtää kaupungin halun kasvaa niin leveyttänsä kuin korkeuttaankin, mutta ei ymmärrä miksei ainoista säilyneistä kaupunginosista pidetä tiukasti kiinni. Mielipiteessä korostetaan alueen eläväisyyttä ja yhteisöllisyyttä sekä ajallisten kerrostumien tärkeyttä kaupungissa. Kaavaluonnoksessa esitetty 7-kerroksista rakennusta pidetään liian korkeana varjostaen ympäristöä niin fyysisesti kuin henkisesti. Korkea rakennus ei mielipiteen mukaan istu kohtaansa mitenkään päin. Samalla ihmetellään, että kaupungilla on varaa pitää tyhjillään iso parkkipaikka pesäpallstadionille ja nyt on varaa purkaa ehjä juuri remontoitu Rambolin talo. Lopuksi mielipiteessä toivotetaan tervetulleeksi tutustumaan Kapernaumin

erilaisiin tapahtumiin ja todetaan, että seitsemän kerrosta on liikaa tässä kohdalla Ruukintietä.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Mielipiteessä 7 todetaan, että kaavanmuutos muuttaisi todella monen pientaloasujan näkymän Kapernaumissa, koska 7-kerroksinen kerrostalo rakennusmassiivisuudellaan varjostaisi siluettina Kapernaumin pientaloalueen.

Mielipiteen mukaan Seinäjoki, pyrkinessään olemaan elinvoimainen ja kasvava keskus, on lähes tyystin tuhonnut historiansa ja ne juuret joista se on rakennettu. Kapernaumin pientaloalue on vanhinta Seinäjokea, jonka juuret syntyivät rautatieläisyydestä, asia jonka ansiosta tästä paikasta on voinut syntyä maakuntakeskus.

Mielipiteen mukaan suunniteltu kaavamuutos on ylimielinen vanhaa rakennuskantaa kohtaan, siinä paistaa rakennuttajan ahneus, joka ei ota huomioon ympäristöä ympärillä ja eikä tulevan kiinteistön asukkaita. Kerrostalo suunnitelma muistuttaa lähiötä, jonka korkeus luo varjonsa monimielisesti pientaloalueen pihalle. Jo pelkästään noin suuresta asukasmäärästä tuleva liikenteen määrä, aiheuttaa melkoista trafiikkia ja häiriötä. Nykyisen kaavan 3-4 krs ratkaisu on paljon inhimillisempi, sekä viereiseen rakennuskantaan sopivampi.

Mielipiteessä on mukana kolme valokuvaa havainnollistamassa korkean rakentamisen suhdetta pientaloasutukseen.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Mielipiteen 8 esittäjä huolestuttaa suunniteltu rakennusmassa ja rakennusten korkeus. Korkeat kerrostalot tulisivat näkymään kauas Kapernaumin alueelle muuttaen kaupunginosaan miljööä ja luonnetta ratkaisevasti. Jos Ruukintien varteen on pakko rakentaa kerrostaloja, on niiden korkeuden oltava enimmillään saman kuin Ruukintien varteen juuri rakennetuissa kerrostaloissa on eli kolm e-neljä kerrosta. Mielipiteen esittäjä on huolestunut myös Kaasumestarinkadun liikennemäärästä, sen mahdollisesta jatkeesta Ruukintielle sekä Kaasumestarinkadun levittämisestä. Lopuksi esitetään, että säilytetään Kapernaumi arvokkaina vanhana alueena kapeine teineen ja rakennuskanta matalana.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristöönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetystä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Asemakaavaluonnoksessa ei esitetty Kaasumestarinkadun levittämistä. Asemakaavaehdotusvaiheessa Kaasumestarinkadun osalta ajoneuvoliikenteeseen ei tulla

esittämään kaavallisia muutoksia ajoneuvoliikenteen osalta nykytilanteeseen verrattuna.

Mielipiteen 9 mukaan 7-kerroksinen rakentaminen tulee rikkomaan törkeällä tavalla Seinäjoen kulttuurihistoriallisesti yhtä tärkeimmistä alueista ja tekee pysyvän varjon kauniin Kapernaumin pientaloalueen ylle. Tätä pidetään kohtuuttomana lähitonteilla oleville pientaloille. Mielipiteen mukaan kyseessä olisi ennakkotapaus ja osoitus siitä, että historiaa ei kunnioiteta. Vanhoja asuinalueita pidetään monessa muussa kaupungissa arvossaan ja ne ovat käytännössä poikkeuksetta suojeltuja. Mielipiteen esittäjä pitää korkeata rakentamista sopivana ydinkeskustassa tai kaupungin laidan pelloilla. Mielipiteessä on liitteenä havainnollistava kuva, jossa on vierekkäin 2-kerroksinen puutalo ja 8-kerroksinen kerrostalo.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetyistä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Mielipiteessä 10 esitettyä korkeaa kerrostalosuunnitelmaa ei pidetä sopivana omakotialueen kylkeen, eikä myöskään Ruukintien toisella puolella olevien vanhojen kerrostalojen läheisyyteen. Rakennelmaa ei pidetä aiemmin esitettyjen suunnitelmien mukaisena, koska Siukunkadulta etelään mentäessä kerrosluvun pitäisi vähentyä.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetyistä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

Mielipiteen 11 mukaan vaikka kaavan tarkoituksena on huomioida Kapernaumin puutaloalueen miljöö ja Ruukintien katunäkymät suunnittelussa, ne eivät suunnitelmassa toteudu. Luonnoksessa esitetyn kaltainen korkea ja massiivinen, jopa 7-kerroksinen kerrostalo ei millään tavalla huomio Kapernaumin pientaloalueen ominaispiirteitä tai sen kulttuurihistoriallisia arvoja, vaan jättää ne tylysti varjoonsa. Mielipiteen mukaan massiivinen rakennus ei sovi myöskään Ruukintien katunäkymiin, vaan riitelee 1950-luvun kerrostalojen kanssa. Sopivana kerroslukuna pidetään 3-4 kerrosta. Uudisrakennuksen ulkoasu ja materiaalit pitäisi mielipiteen mukaan suhteuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan, jolloin se sulautuisi ympäröivään alueeseen ja maisemaan paremmin.

Vastine: Mielipide otetaan jatkossa huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella on käynyt ilmi, että pientaloalueen lähellä olevalla korttelialueella seitsemänkerroksinen kerrostalo on ympäristönsä nähden liian massiivinen ja hallitseva. Asemakaavaluonnoksessa esitetyistä seitsemästä kerroksesta luovutaan ja kerroslukua vähennetään asemakaavaehdotuksessa viiteen. Myös rakennusoikeutta vähennetään kaavaehdotusvaiheessa, jolloin pysäköintipaikkojen tarve tontilla vähenee. Tällöin piha-alueelle voidaan toteuttaa viihtyisämmät ja vehreämmät leikki- ja oleskelualueet, mikä parantaa myös rakennuksen sopeutumista ympäröivään arvokkaaseen miljööseen.

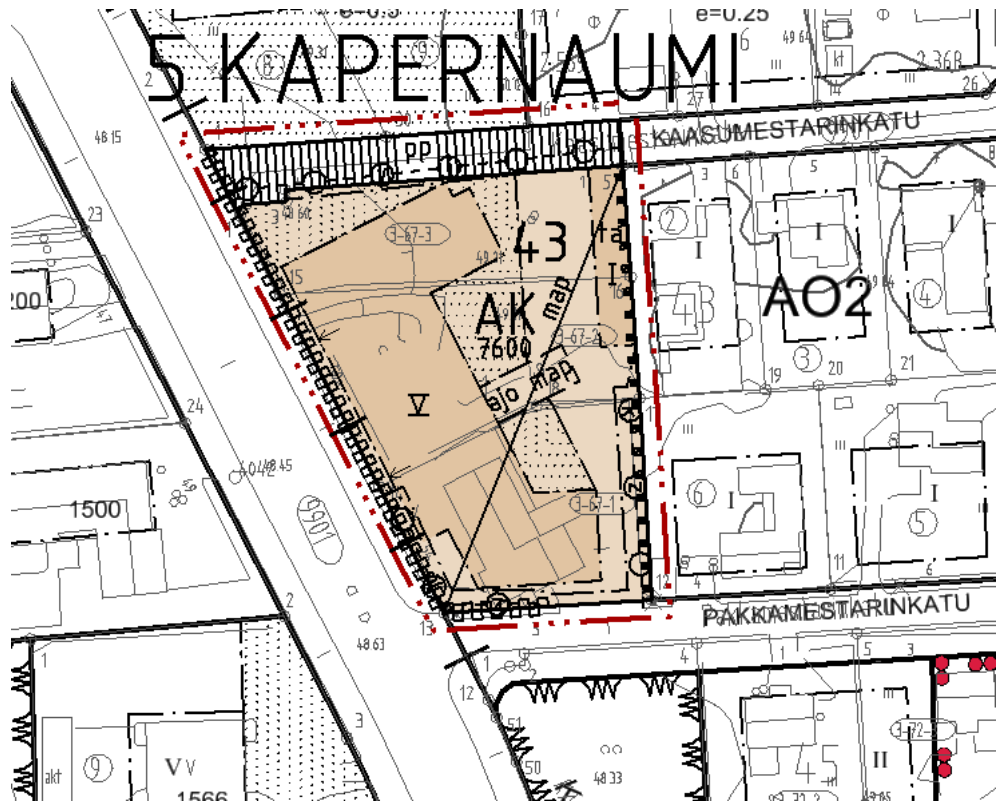
Tarkistettavat tavoitteet

Luonnosvaiheen lausuntojen perusteella tarkistettavat tavoitteet:

- Rakennuksen kerroslukua ja rakennusoikeutta vähennetään.
- Kaasumestarinkadun alkupään kevyenliikenteen raitin leveys pidetään ennallaan vanhaan asemakaavaan nähden ja raitin kohtaan osoitetaan liittymäkielto.
- Pientalotonttien yksityisyyttä parannetaan osoittamalla tonttien rajalle talousrakennus ja aita suojaamaan pihvoja.

Asemakaavaehdotus 21.3.2017

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus 21.3.2017.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 21.3.2017

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.4. - 5.5.2017. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta sekä Anvia Telecom Oy:ltä. Ehdotuksesta saatiin lisäksi 5 muistutusta.

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnossa todetaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Kun kaavan muutosalue sopeutetaan Kapernaumin pientaloalueeseen, Ruukintiehen ja Ruukintien varren kerrostaloalueeseen se täydentää rakentamista pientalovaltaisen Kapernaumin ja Ruukintien varren kerrostaloalueen välisellä vaihettumisalueella.

Vastine: Kuten lausunnossa todetaan, kaavaratkaisu täydentää rakentamista pientalovaltaisen Kapernaumin ja Ruukintien varren kerrostaloalueen välisellä alueella. Asemakaavaehdotus on myös vuonna 1994 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan mukainen.

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

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

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon lausunnossa tuodaan esiin suunnittelualueella olevan rakennuksen taustoja ja kuvaillaan ympäröivää rakennuskantaa. Asemakaavaehdotuksessa esitettyä muutosta pidetään luonnosvaiheen jälkeenkin edelleen merkittävänä ja sen sanotaan sallivan liian suuren ja massiivisen kerrostalon rakentamisen kortteliin. Lausunnon mukaan kerrostalo ei sovellu ympäristönsä ja rikkoo alueen kaupunkikuvan. Ruukintien varressa kerrotaan olevan pääasiassa 3-4-kerroksisia kerrostaloja. Tätä korkeammat ja aivan katuun kiinni rakennettavat rakennukset muuttavat katumiljöötä radikaalisti. Suunnittelualue on osa 1900-luvun alussa syntynyttä rautatieläisten entistä asuinalueita Kapernaumia, joka on säilynyt yhtenäisenä ja jossa lähes kaikilla tonteilla on oma puutarha omenapuineen. Lausunnon mukaan Kapernaumin merkitys viihtyisänä kaupunkialueena korostuu tulevaisuudessa entisestään, mikä tulee ottaa huomioon myös Ruukintien varren rakentamisessa.

Kapernaumi on ehdotettu maakunnallisesti merkittäväksi puutaloalueeksi. Se on ainutlaatuinen rautatieläiskulttuuriin liittyvä kokonaisuus ja eheytyksensä vuoksi edustava puutaloalue, joka ilmentää 1900-luvun alkupuolen kaupunkimaista omakotiasumisen muotoa. Alueella on elinkeino-, liikenne- ja asutushistoriallista sekä rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Maakuntamuseo esittää, että kerroskorkeutta ja rakentamistehokkuutta alennetaan.

Vastine: Asemakaavan muutosalue sijaitsee vilkasliikenteisen Ruukintien ja Kapernaumin pientaloalueen välisellä alueella, joka on osoitettu kerrostaloalueeksi jo Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavassa. Asemakaavaratkaisu ei vähennä Kapernaumin pientaloalueen viihtyisyyttä, sillä rakentaminen asettuu Ruukintien ja pientaloalueen väliselle asuinkerrostalorakentamisen vyöhykkeelle. Kerrostalot suojaavat pientaloaluetta muurimaisena vyöhykkeenä Ruukintien ympäristöhäiriöiltä, kuten liikennemelulta. Rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu ja rakennuksen kerroslukumäärää on vähennetty luonnosvaiheesta saadun palautteen jälkeen 7:stä 5:en, mikä on tehnyt ratkaisusta paremmin ympäristönsä sopivan. Asemakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on kerrosluvultaan linjassa Ruukintien varren muiden kerrostalojen kanssa, sillä suunnittelualueen ympäristössä maanpäällisten kerrosten lukumäärät vaihtelevat välillä 3 – 6.

Kapernaumin kaavam muutoksen valmistelussa ja yleensäkin Kaupunkikuvan ja mitatakaan sopivuutta arvioi kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus. Museoviranomainen arvioi historiallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, joita Kapernaumin alueella myös Seinäjoen kaupungin näkemyksen mukaan kiistatta on. Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yksikkö on antanut alustavan kannanottonsa Etelä-Pohjanmaan maakunnalliseen inventointiin ennen varsinaista kuntien lausuntokierrosta. Kannanotossa esitetään inventoinnin esityksiin tarkennuksia. Kannanoton mukaan on aiheellista kysyä, että onko kokonaisuus arvokas nimenomaan maakunnallisesti vai vain paikallisesti. Myös alueen rajaukseen on ehdotettu tarkistuksia. Kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen näkemyksen mukaan mm. Ruukintien varsi tulisi rajata eteläpäässä pois aluerajauksesta. Kannanotossa esitetään, että "rajauksen tulisi olla sellainen, johon voidaan sitoutua myös kaavallisesti ja pitkällä tähtäimellä. Näin alueella vielä olevien vanhojen kohteiden säilyminen voitaisiin paremmin turvata ja ohjata uutta rakentamista sopeutumaan alueen ominaispiirteisiin".

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Muistutus 1: Asunto Oy Seinäjoen Vaakamestarinkatu 1:n muistutuksessa todetaan, että peruste olla sijoittamatta ylimääräisiä liittymiä Ruukintielle on ymmärrettävä. Kuitenkin muistutuksessa huomautetaan, että liittymien poistumisesta johtuen aikaisempaan tilanteeseen verrattuna tilanne ei huonontuisi.

Muistutuksessa todetaan, että ehdotu kseen sisältyvän asemapiirroksen mukaan raittivarausalue näyttää siirtyvän uuden muodostuvan tontin osaksi kaupungin lisäpalana. Saman asemapiirroksen mukaan raitti johtaa ainoastaan tontille eikä siitä ole merkitty kulkuyhteyttä muualle. Raittialue on merkitty pelastustieksi, mikä merkitsee, että pelastusteiden vaatimukset ja mitoitus on otettava huomioon. Muistutuksessa esitetään huoli, että pelastustietä käytettäisiin huoltoliikenteen järjestämiseen sekä asukkaiden ja vieraiden luvattomaan pysäköintiin. Näiden seikkojen perusteella todetaan, että tavoite kevyen liikenteen raitista ei toteudu, vaan tontin osana raitista tulee väylä tontin sisäiseen käyttöön tai väylä kulkea naapuritonttien kautta alueen itäpuolelle.

Muistutuksessa esitetään, että ehdotukseen tehdään vähäinen muutos ja As. Oy Seinäjoen Vaakamestarinkatu 1:n tontille sallitaan vähäinen ajoneuvoliikenne rajatulle 6-8 a sukasautopaikan lisäpaikoitusalueelle. Käyttö rajoitettaisiin ainoastaan näille pysäköintipaikoille ja jätehuollolle. Ruukintielle kääntyessä esitetään vasemmalle kääntymisen kieltämistä. Lisäksi raitin ja Kaasumestarinkadun yhtymäkohtaa ehdotetaan toteutettavaksi luonnosvaiheessa esitetyn ratkaisun mukaisena. Muistutuksen liitteenä on havainnekuva esityksestä.

Vastine: Raittia ja ympäröivää liikenneverkkoa on tutkittu yhdessä kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. Tarkastelujen jälkeen on päädytty siihen ratkaisuun, että vilkasliikenteisen Ruukintien kautta tontille tulee liikennöidä ainoastaan Vaakamestarinkadun ja Pakkamestarinkadun kautta. Kaasumestarinkadun kohdalle esitetty kevyen liikenteen raitti osoitetaan ainoastaan pyöräilylle ja jalankululle. Raitista ei tule tontin osaa, vaan se tulee säilymään kaupungin hallussa toisin kuin asemakaavaehdotuksen pohjaksi tehdyissä luonnoksissa on esitetty. Tällä ratkaisulla kaupunki pystyy varmistamaan, että raitin kautta ei järjestetä ylimääräistä ajoneuvoliikennettä ja että raitti pysyy ainoastaan kevyen liikenteen käytössä. Edellä mainituista syistä kaavaehdotukseen ei ole syytä tehdä muistutuksessa esitettyjä muutoksia.

Muistutuksessa 2 Osallinen ottaa mielipiteessään kantaa asuinympäristönsä vaikuttavaan asemakaavan muutokseen. Mielipiteen mukaan asemakaavan muutos muuttaa alueen yleisilmettä kaupunkimaisemmaksi. Suunniteltu muutos vaikuttaa radikaalisti Kapernaumin pientaloalueen ilmeeseen ja viihtyvyysalueen, eikä toteutuessaan tue pientaloalueen visuaalista ilmettä. Uusien talojen tulee ottaa huomioon alueen muu rakennuskanta paitsi korkeudeltaan, mutta myös visuaaliselta ilmeeltään ja rakennusmateriaaleiltaan sekä väriykseltään. Kaavan tulee tukea sitä, että puutaloalueen rauha, yksityisyys, vehreys eikä turvallisuus kärsi.

Muistutuksen mukaan varjostushaitat pientaloihin tulee saada minimiin. Varjoanalyysi osoittaa, ettei suunnitelman toteutuessa muistutuksen antajan omakotitalon oleskelupihalle paista iltaisin enää aurinko. Tästä syystä uudisrakennus tulee sijoittaa kiinni Ruukintien puoleisen tontin rajaan, jotta varjohaitat jäävät vähäisiksi. Uudisrakennuksen tulee olla myös matalampi, koska viisikerroksiset talot varjostavat jo merkittävästi pientaloaluetta.

Perustamisolosuhteiden tonttikohtaisen tutkimisen yhteydessä tulee ottaa huomioon myös ympäröivät tontit ja rakentamisen vaikutukset niihin.

Muistutuksen mukaan rakennuttajan luonnokset eivät tue kaavamääräyksessä useaan otteeseen mainittua yksityisyyden turvaamista naapuritonttien pientalojen osalta. Ikkunoilta ja parvekkeilta on luonnoskuviissa suora näkyvyys Kapernaumin pientalojen pihalle ja ikkunoihin. Yksityisyys tulee turvata huolella. Ikkunat on suunnattava siten, että naapuritalojen asukkaiden elämä ei häiriinny. Suurimmalle osalle piha-alueista, terassille ja sisätiloihin on esteetön näkyvyys uudisrakennuksen asunnoista ja usealta tuuletusparvekkeelta. Uudisrakennusten kaikkien asuntojen ikkunat sekä parvekkeet tulee sijoittaa Ruukintien puolelle. Myös pihojen oleskelualueet tulee sijoittaa siten, etteivät ne häiritse naapuritonttien elämää. Yksi-

tyisyyden säilymistä sekä suoran näköyhteyden puuttumista pidetään erittäin tärkeänä seikkana.

Muistutuksessa viitataan kaupungin ympäristönsuojelun lausuntoon, jonka mukaan asemakaavan muutos on merkittävä ja se vähentää alueen viihtyvyyttä. Muutos tuo myös parkkeerausongelman alueelle. Tämä ei saa vaikuttaa ympäröivien katujen turvallisuuteen.

Pysäköintikellarin rakentaminen mietityttää asukkaita. Muistutuksessa tiedustellaan, että kuinka rakennustyöt vaikuttavat alueen vanhaan talokantaan? Entä kuinka kellarin liikenne toteutetaan siten, ettei se vaaranna Pakkamestarinkadun auto- ja jalankulkuliikennettä?

Muistutuksen mukaan suunnitteilla olevat kerrostalot asukkaineen lisäävät merkittävästi Ruukintien sekä Kapernaumin alueen liikennettä. Liikennemäärien vaikutus asumis- ja liikkumismukavuuteen tulee selvittää. Jo nyt Pakkamestarinkadulta on haasteellista liittyä muuhun liikennevirtaan mukaan.

Kaavamääräyksessä otetaan kantaa vain kadun puoleisiin parvekkeisiin. Sisäpihal- le mahdollisesti sijoitettavat parvekkeet tulee sijoittaa niin, ettei niistä ole naapurei- hin minkäänlaista haittaa.

Muistutuksessa esitetään, että ikkunoiden suuntaamista ohjaavaa kaavamääräystä muutetaan. Määräys kuu lui nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa seuraavasti: "Ikkunat on pyrittävä suuntaamaan siten, että viereisten tonttien yksityisyys säilyy tai yksityisyys on turvattava muulla tavoin". Määräyksen sanamuotoa esitettiin muutettavaksi muotoon: "Ikkunat on suunnattava siten, että viereisten tonttien yksityisyys säilyy tai yksityisyys on turvattava muulla tavoin".

Yksityisyyden suojaamiseksi uudisrakennusten tonttien ja pientalojen välin tulee kaavamääräysten mukaan rakentaa aita ja talousrakennusta. Nämä matalat rakenteet eivät kuitenkaan muistutuksen mukaan takaa yksityisyyttä ja näköyhteyden puuttumista kerrostalojen ylimmistä kerroksista pientalojen pihoihin ja ikkunoihin.

Kaavamääräyksessä ei määritetä talon sijoittumista tontille. Talot tulee sijoittaa siten, että ne takaavat pientaloalueen yksityisyyden ja rauhan sekä vaikuttavat mahdollisimman vähän arvokkaan Kapernaumin alueen yleisilmeeseen.

Kuinka tontille suunniteltu ns. palvelutalotyyppinen rakennus vaikuttaa naapuritaloihin lisääntyvänä meluna? Ikääntyvät asukkaat kaipaavat ym. päivävuorokautista hoitoa kotisairaanhoidopalveluina, joita tuotetaan ympäri vuorokauden. Tämä lisää melua uudisrakennusten ja pientalojen välillä. Meluhaitat tontilta tulee kaikin tavoin minimoida.

Lopuksi muistuttaja toteaa, ettei ole täysin vakuuttunut, että kaavamuutosta tehtäessä on otettu objektiivisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 9§, jossa edellytetään vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa.

Vastine: Asemakaavan muutosalue sijaitsee vilkasliikenteisen Ruukintien ja Kapernaumin pientaloalueen välisellä alueella, joka on osoitettu kerrostaloalueeksi jo Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavassa. Asemakaavaratkaisu ei vähennä Kapernaumin pientaloalueen viihtyvyyttä, sillä rakentaminen asettuu Ruukintien ja pientaloalueen väliselle asuinkerrostalorakentamisen vyöhykkeelle. Kerrostalot suojaavat pientaloaluetta muurimaisena vyöhykkeenä Ruukintien ympäristöhäiriöiltä, kuten liikennemelulta. Rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu ja rakennuksen kerroslukumäärää on vähennetty luonnosvaiheesta saadun palautteen jälkeen 7:stä 5:en, mikä on tehnyt ratkaisusta paremmin ympäristöönsä sopivan. Asemakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on kerrosluvultaan linjassa Ruukintien varren muiden kerrostalojen kanssa, sillä suunnittelualueen ympäristössä maanpäällisten kerrosten lukumäärät vaihtelevat välillä 3 – 6.

Varjoanalyysissä esitetyt ajankohdat on valittu siten, että ne havainnollistavat auringon varjoja mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti ajankohdissa, joissa auringon kulma horisonttiin nähden on vielä tutkimisen kannalta mielekäs. Varjoanalyysi on tehty kevätpäiväntasauksen (20. maaliskuuta) mukaisilla auringon korkeuksilla, jolloin aurinko laskee noin kello 18:44. Talvella aurinko laskee jo ennen kuin se ehtii kääntyä paistamaan lännestä ja kesäaikana varjostushaitta on pienempi johtuen auringon huomattavasti korkeammasta korkeusasemasta. Kello 15 jälkeen auringon kulma horisonttiin nähden (noin 21 astetta) pienenee hyvin nopeasti, jolloin aurinko laskee joka tapauksessa ympäristön puiden ja rakennusten taakse. Varjostusten tutkiminen ei ole sellaisessa tapauksessa mielekästä. Esimerkiksi kello

17:00 auringon kulma on enää noin 10 astetta. Sellaisessa tilanteessa suora auringonpaiste tonteille estyy jo pelkästään alueella olevan puuston vuoksi. Perustamisolosuhteiden tonttikohmainen selvittäminen, maanalaisten tilojen toteuttaminen ja rakentamisen vaikutus naapurikiinteistöihin ovat asioita, jotka huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Ne eivät sinänsä liity asemakaavan laatimiseen.

Asemakaavassa on riittävät määräykset pientalojen pihojen yksityisyyden turvaamisesta ja ikkunoiden suuntaamisesta. Rakennusliikkeen luonnoskuvat ovat viitteellisiä ja ne on tehty kaavatyön pohjaksi, joten ne eivät kaikilta osin vastaa lopullista asemakaavaehdotusta. Ikkuna-aukotukseen liittyvät asiat tutkitaan tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Maantasossa yksityisyyden turvaamista on parannettu mahdollistamalla tontin rajalle talousrakennuksen sekä aidan rakentamisen.

Muistutuksessa viitataan kaupungin ympäristönsuojelun lausuntoon kaavaluonnoksesta. Lausunnon jälkeen kaavaratkaisua on muutettu saadun palautteen perusteella mm. kerroslukua pienentämällä, joten lausunto on jo otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Ruukintien keskivuorokausiliikennemäärä on tällä hetkellä noin 12 000 ajoneuvoa/vrk, joten asemakaavamuutoksen vaikutus sen liikennemääriin on olematon. Rakentaminen ei vaikuta oleellisesti myöskään Kapernaumin pientaloalueen liikennemääriin, koska suunnittelualue sijaitsee heti Pakkamestarinkadun alkupäässä.

Muistutuksen mukaan kaavamääräyksessä ei määritetä talon sijoittumista tontille. Kuitenkin kaavakartassa on esitetty rakennusalan rajat ja pakotettu rakentaminen nuolimerkinnällä Ruukintien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni.

Muistutuksessa tiedustellaan kuinka tontille suunniteltu ns. palvelutalotyyppinen rakennus vaikuttaa naapuritaloihin lisääntyvänä meluna. Palvelutalo ikääntyvine asukkaineen ei kokemuksen mukaan aiheuta oleellisia meluhaittoja ympäristöönsä. Kaavamuutosta varten on tehty tarvittavat selvitykset muistutuksessa viitatus Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ edellyttämällä tavalla.

Muistutuksessa 3 viitataan kaavaselostuksen kohtaan, jossa maanalaisen pysäköinnin sanotaan mahdollistavan vihreät piha-alueet ja jossa Kapernaumin puuta-alue sekä Ruukintien katunäkymät luvataan huomioida suunnittelussa. Muistutuksen mukaan esitetyt viheralueet ei ole mahdollistettu maanalaisella pysäköinnillä, sillä viheralueet ovat kapeita kaisaleitä. Maanalaisen pysäköinnin sanotaan mahdollistavan vain isomman rakennuksen kyseiselle tontille. Luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen luonnoksia on vertailtu. Muistutuksessa todetaan, että viheriöiden osalta määrällinen muutos on mitätön, mutta sijoitus on asukkaiden kannalta toki parempi.

Muistutuksessa tiedustellaan, että puut tuoko suunnitelmasta mahdollisesti luonnosvaiheen vastineissa luvattuja, itärajan tuntumaan tulevia rakennuksia ja mihin kohtaan itärajaa rakennus mahdollisesti tulisi?

Muistutuksen mukaan suunnitelmassa ei ole vielä huomioitu riittävästi puuta-alueen miljöötä eikä historiallista aluetta. Suunnitellun rakennuksen sanotaan poikkeavan täysin aikaisemmasta rakennuskannasta, mutta samalla huomauteen, ettei se tarkoita taantumista takaisin edelliselle vuosituhannele. Muistutuksen mukaan pientaloalueen asukkaat tarkastelevat rakennusta sisäpihan puolelta ja siksi tiedustellaan, että miksi rakennusta ei ole kuvattu sisäpihan puolelta.

Muistutuksen mukaan kaikki aikaisemmin alueelle rakennetut rakennukset ovat, joko pientaloja tai maksimissaan 5+1-kerroksisia kerrostaloja. Suunnitellun rakennuksen välittömässä läheisyydessä on vain pientaloja ja yksi 3+1-kerroksinen kerrostalo. Uusi rakennus on suunniteltu muodostumaan massiivisena 5+1-kerroksisena rakennuksena tontin päästä päähän. Maksimi rakennuskorkeuden pitäisi kunnioittaa alueen ympärillä olevien rakennusten korkeutta, eikä tehdä poikkeusta. Yleinen rakennuskorkeus ympärillä sijaitsevilla kerrostaloilla on 3+1-kerrosta, jolloin uuden rakennuksen korkeus tulisi maksimissaan olla 4+1-kerrosta. Tämä tarkoittaa neljää asuinkerrosta ja yhtä maanalaista kerrosta pysäköintiä varten. Suunnittelualuetta vastapäätä Ruukintien vastakkaisella puolella on 3+1-kerroksisia kerrostaloja ja kolme 5+1-kerroksista kerrostaloa. Rakennukset sijaitsevat asuinkerrostalojen korttelialueella, jossa ei ole pientaloja rakennusten välittömässä läheisyydessä ja muutoinkin alue rajautuu puisto / virkistysalueksi.

Suunniteltu rakennus poikkeaa lähimmistä kerrostaloista rakennuskorkeuden ja massiivisuutensa osalta suuresti.

Muistutuksessa todetaan, että suunnitelma on mennyt parempaan suuntaan. Samassa yhteydessä viitataan kuitenkin kaavaselostuksessa esitettyihin kaupungin asettamiin tavoitteisiin ja todetaan, että "kaupungin tavoitteena kaavamuutoksen suhteen on asioita, jotka samalla aiheuttavat sen, että kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä asuvat menettävät kaupungin tavoitteiden mukaiset oikeudet nauttia lämpimään ilmansuuntaan avautuvasta maisemasta ja auringon paisteesta, sekä korkealuokkaisesta katu- ja kaupunkitilasta. Lisäksi tavoitteiden mukainen kaavamuutosalueen sijainti ja sopusuhteus ei tällä alueella sovi kaupunkirakentamiseen". Lisäksi todetaan, että tässä kohdassa tilanne on muuttunut parempaan suuntaan, koska kerroskorkeutta kaavamuutosehdotelmassa on vähennetty. Lisäksi asiaa on uudessa ehdotuksessa esitelty erilaisilla havainnekuvilla. Havainnekuvissa päivän pituus on kuitenkin hieman lyhyt, koska havainnekuvat on esitelty vain klo: 09:00, klo: 12:00 ja klo: 15:00. Hyvää tässä on se, että rakennus ei varjosta päivällä liikaa. Tästä kuitenkin puuttuu varjostuksen havainnekuvat klo 15:00 jälkeiseltä ajalta, kuinka nopeasti rakennus alkaa varjostaa ympäristöä. Muistutuksen mukaan varjostusta pitäisi tutkia myös klo 15:00 jälkeisellä ajalla. Rakennuksen korkeus pitää sovittaa siten, että pientaloalueen asukkaat voivat nauttia auringosta myös raskaan työpäivän jälkeen, mahdollisimman pitkään.

Muistutuksessa viitataan kaavamääräyksiin, joista toisessa edellytetään huomioimaan samassa ja naapurikortteleissa oleva pienimittakaavainen pientaloasutus ja turvaamaan pientalojen pihojen yksityisyys. Toisessa määräyksessä edellytetään huomioimaan yksityisyys: "ikkunat on pyrittävä suuntaamaan siten, että viereisten tonttien yksityisyys säilyy tai yksityisyys on turvattava muulla tavoin". Muistutuksen mukaan luonnoksessa esitetyssä talossa on yhä paljon asuntoja, joista on suora näköyhteys pientaloalueen pihaille ja näin ollen yksityisyys ympäröivillä tonteilla ei ole suojattu.

Muistutuksessa viitataan myös määräykseen, joka koskee pohjaveden pinnan alenemisen ja naapurikiinteistöille aiheutuvien vahinkojen ehkäisyä. Muistutuksen esittäjä kysyy maanalaisten pysäköintitilojen rakentamisen yhteydessä tehtävistä räjäytystöistä:

- Kuinka mahdollisten vahinkojen aiheutuminen ympäristön rakennuksille todetaan mahdollisten vahinkojen ilmetessä?
- Mitkä ovat mahdollisia vahinkoja kärsineen rakennuksen omistajan oikeudet tässä tilanteessa?
- Kuinka mahdolliset vahingot todetaan aiheutuneen mahdollisista rakennustyömaalla tehtävistä toimista?
- Kuvataanko ympäristössä sijaitsevien rakennusten perustukset ennen rakentamisen aloittamista, mahdollisten vahinkojen varalta?

Maanalaisten tilojen rakentamiseen liittyvät kysymykset liittyvät muistutuksen antajan mukaan asemakaavaan siltä osin, että rajattaessa asemakaavasta pois maanalaisen rakentamisen mahdollisuus, myös esitetyissä kysymyksissä käsiteltyjen asioiden ja mahdollisten vahinkojen todennäköisyys pienenee.

Lopuksi mielipiteessä todetaan, että kaavamuutoksen mukainen rakennus ei sovi yhdelle Seinäjoen vanhimmistä ja historiallisimmista alueista. Alueen miljööstä tulisi kunnioittaa ja kaavamuutosta suunniteltaessa kiinnittää paremmin huomiota rakennuksen massiivisuuteen ja korkeuteen verrattuna ympäristön rakennuksiin, jotka eivät ole 3+1 -kerrosta korkeampia eivätkä läheskään yhtä massiivisia.

Vastine: Muistutuksessa kommentoidaan viheralueiden vähäisyyttä ja tiedustellaan havainnekuvasta puuttuvaa rakennusta. Asemakaavakartassa on osoitettu tontille istutettavat alueen osat, joita on korttelialueella riittävästi. Asemapiirroksessa ei näy talousrakennusta, jonka rakennusala on lisätty kaavoitusprosessin myöhemmässä vaiheessa. Rakennusliikkeen teettämät luonnoskuvat ovat kaavatyön pohjaksi tehtyjä ideakuvia, eivätkä ne kaikilta osin vastaa lopullista asemakaavaehdotusta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee vilkasliikenteisen Ruukintien ja Kapernaumin pientaloalueen välisellä alueella, joka on osoitettu kerrostaloalueeksi jo Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavassa. Asemakaavaratkaisu ei vähennä Kapernaumin pientaloalueen viihtyisyyttä, sillä rakentaminen asettuu Ruukintien ja pientaloalueen vä-

*liselle asuinkerrostalorakentamisen vyöhykkeelle. Kerrostalot suojaavat pientalo-
aluetta muurimaisena vyöhykkeenä Ruukintien ympäristöhäiriöiltä, kuten liikenne-
melulta. Rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu ja rakennuksen
kerroslukumäärää on vähennetty luonnosvaiheesta saadun palautteen jälkeen
7:stä 5:en, mikä on tehnyt ratkaisusta paremmin ympäristöönsä sopivan. Asema-
kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on kerrosluvultaan linjassa Ruukintien varren
muiden kerrostalojen kanssa, sillä suunnittelualueen ympäristössä maanpäällisten
kerrosten lukumäärät vaihtelevat välillä 3 – 6.*

*Kaavaselostuksen liitteenä olevissa perspektiivikuvissa näkyy myös tontin sisäpi-
han puoli riittävällä tarkkuudella. Rakennusten ikkuna- ja parvekeratkaisujen yksi-
tyiskohdat ovat rakennuslupavaiheeseen liittyviä asioita.*

*Varjoanalyysissä esitetyt ajankohdat on valittu siten, että ne havainnollistavat au-
ringon varjoja mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti ajankohdissa, joissa auringon
kulma horisonttiin nähden on vielä tutkimisen kannalta mielekäs. Varjoanalyysi
on tehty kevätpäiväntasauksen (20. maaliskuuta) mukaisilla auringon korkeuksilla,
jolloin aurinko laskee noin kello 18:44. Talvella aurinko laskee jo ennen kuin se eh-
tii kääntyä paistamaan lännestä ja kesäaikana varjostushaitta on pienempi johtuen
auringon huomattavasti korkeammasta korkeusasemasta. Kello 15 jälkeen auringon
kulma horisonttiin nähden (noin 21 astetta) pienenee hyvin nopeasti, jolloin au-
rinko laskee joka tapauksessa ympäristön puiden ja rakennusten taakse. Varjos-
tusten tutkiminen ei ole sellaisessa tapauksessa mielekäästä. Esimerkiksi kello
17:00 auringon kulma on enää noin 10 astetta. Sellaisessa tilanteessa suora au-
ringonpaiste tonteille estyy jo pelkästään alueella olevan puuston vuoksi.*

*Maanalaista rakentamista koskevat kysymykset liittyvät rakennuslupavaiheessa
tehtävään tarkempaan suunnitteluun. Asemakaavaehdotuksen mukaiselle ratkai-
sulle ei ole olemassa rakennusteknisiä esteitä. Rakennuslupan hakemisen yhtey-
dessä kaupungin rakennusvalvontaviranomainen huolehtii, että rakennushankkeeseen
ryhtyvällä taholla on rakennusmääräysten mukaiset riittävät edellytykset kul-
loisenkin hankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen.*

Muistutuksessa 4 kannatetaan paikalle rakennettavan vuoden 1971 kaavan mu-
kaisesti enintään kolmikerroksisia kerrostaloja. Maanalaisia pysäköintitiloja ei pidä
sallia. Jos niistä ei voida välttyä, pitää alueella tehdä perusteellinen maaperätutki-
mus. Vasta sen valmistuttua ratkaisuja voidaan tehdä.

Muistutuksessa esitetään, että ennen rakentamisen aloittamista rakennusalueen
lähistöllä olevat rakennukset pitää jonkin vastuullisen organisaation toimesta tutkia
ja niissä ilmenevät viat tulisi kartoittaa ja dokumentoida. Esimerkiksi Ruukintien
vastakkaisella puolella on iäkkäitä kerrostaloja joiden perustukset voivat vaurioitua
tärinöistä. Samalla puolella kohdetta on pientaloalue, joista lähimmät talot ovat ra-
janaapureita. Vain etukäteen talot tarkastamalla voidaan selvittää rakentamisen
mahdollisesti aiheuttamat vauriot. Täten voidaan turvata omistajien oikeudet mah-
dollisten väärin väittämien suhteen. Muistutuksen esittäjä oli kysynyt kaupungin
kaavoitusjohtajalta, kenen puoleen tulee kääntyä, jos kiinteistöön tulee esimerkiksi
tärinävaurioita. Hänen mukaansa rakentaja on vastuullinen. Kaavoittajan vastuu-
alueeseen eivät kuulu aiheutuneet vauriot.

Muistutuksessa kerrotaan, että kaavamuutosta hakeneella rakennusliikkeellä on
uunituore tärinävaurio päällä Vaasan lehden talossa ja että tilanne vaikuttaa mel-
koiselta katastrofilta. Muistutuksessa halutaan viestittää Seinäjoen poliittisille päät-
täjille, että he tutustui sivat runsaasti mielipiteiden ilmaisuihin ja huomioisivat ne
pääöstä tehdessään. Kansa kauhistuu niitä korkeita kivikolossia, joita on suunnit-
eltu. Varjokuvilla on verrattu rakennusten ulkonäköä muuhun ympäristöön. Niitä
pidetään harhaanjohtavina, koska niistä näkymät esitetään lintuperspektiivistä ja
hyvin jyrkästä kulmasta.

*Vastine: Rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu ja rakennuksen
kerroslukumäärää on vähennetty luonnosvaiheesta saadun palautteen perusteella.
Kaavaselostuksen liitteenä olevissa lukuisissa luonnoskuviissa on havainnollistettu
kaavaratkaisun periaatteita riittävällä tarkkuudella sekä maantasosta että lintuper-
spektiivistä.*

*Maanalaista rakentamista koskevat kysymykset liittyvät rakennuslupavaiheessa
tehtävään tarkempaan suunnitteluun. Asemakaavaehdotuksen mukaiselle ratkai-*

sulle ei ole olemassa rakennusteknisiä esteitä. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaviranomainen huolehtii, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä taholla on rakennusmääräysten mukaiset riittävät edellytykset kulloisenkin hankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Muistutuksen 5 mukaan kaavaehdotuksen tehokkuus ja rakennuksen kerrosluku ovat liian suuret. Ottaen huomioon alueen muu rakennuskanta, kerrosluvun tulisi olla ensisijaisesti 3 ja joka tapauksessa enintään 4 kerrosta. Tontin lähialueella oleva kerrostalo on 3-kerroksista tai omakotitaloja.

Muistutuksen antaja on erityisesti huolestunut kerrostalotonttiin rajoittuville omakotitaloille aiheutuvalle haitalle. Muistutuksen mukaan suunniteltu 5-kerroksinen 1,9 tehokkuudella toteutettu massiivinen kerrostalokokonaisuus aiheuttaa haittaa naapurissa olevalle omakotikiinteistölle. Nykyisen kaltaista 3-kerroksista tai enintään 4-kerroksista ja alhaisemman tehokkuuden omaavaa kaavaa pidetään olennaisesti vähemmän haitallisena naapureille. Kerrosluvun lisäksi huomiota kiinnitetään poikkeuksellisen korkeaan tehokkuuteen, jonka sanotaan johtavan massiivisen rakennusmassan rakentamiseen.

Muistutuksen mukaan kaavaselostuksessa on tehty virheellinen vertailu varjostuksen osalta nykyisen kaavan mukaisen rakennuksen ja kaavaluonnoksen mukaisen rakennuksen välillä. Muistutuksen esittäjän mukaan on täysin selvää, ettei voimassa olevan kaavan mukaista rakennusta tulisi sijoittaa ehdotuksen mukaisella tavalla. Lisäksi esitetään, että varjoanalyysi on tehty harhaanjohtavasti pyrkien virheellisesti osoittamaan, että kaavaehdotuksen mukainen olennaisesti massiivisempi ja 5-kerroksisen talon varjostushaitta olisi nykyisen kaavan mukaista rakennusta vähäisempi. Nykyisen kaavan mukainen haitta olisi muistutuksen mukaan poistettavissa kokonaan sijoittamalla rakennus kaavaehdotuksen mukaiselle rakennuspaikalle, jos rakennus olisi 3- tai enintään 4-kerroksinen. Ruukintien suuntaisesti käännettyä ja ruukintien varteen sijoitettavaa 3-4-kerroksista rakennusta ei pidetä juurikaan haitallisena naapurikiinteistölle. Varjostushaitan kohtuullistamiseksi kaavan mukaista kerroslukumäärää esitetään vähennettäväksi.

Muistutuksessa kiistetään lisäksi, että kaavaselostuksessa esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettu kerrostalo olisi mahdollista tehdä kyseisen suuruisena. Nykyisen kaavan mahdollistamaa 0,5 tehokkuudella rakennettua rakennusta ei muistutuksen mukaan voi toteuttaa koko tontin läpi ulottuvana kolmi-kerroksisena kerrostalona.

Kaavaselostuksen sivulla 14 olevien luonnoskuvien sanotaan havainnollistavan kaavan mukaisen rakennuksen poikkeuksellisen massiivisen ja ympäristöstään poikkeavan luonteen, joka poikkeaa liian paljon ympäristönsä rakennuskannasta. Ehdotettua tehokkuutta pidetään liian suurena ja kyseisellä alueella käytetystä merkittävästi poikkeavana. Sopivana lukuna pidetään selvästi alle 1:n tehokkuutta.

Vastine: Asemakaavan muutosalue sijaitsee vilkasliikenteisen Ruukintien ja Kapernaumin pientaloalueen välisellä alueella, joka on osoitettu kerrostaloalueeksi jo Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavassa. Asemakaavaratkaisu ei vähennä Kapernaumin pientaloalueen viihtyisyyttä, sillä rakentaminen asettuu Ruukintien pientaloalueen väliselle asuinkerrostalorakentamisen vyöhykkeelle. Kerrostalo suojaavat pientaloaluetta muurimaisena vyöhykkeenä Ruukintien ympäristöhäiriöiltä, kuten liikennemelulta. Rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu ja rakennuksen kerroslukumäärää on vähennetty luonnosvaiheesta saadun palautteen jälkeen 7:stä 5:en, mikä on tehnyt ratkaisusta paremmin ympäristöönsä sopivan. Asemakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on kerrosluvultaan linjassa Ruukintien varren muiden kerrostalojen kanssa, sillä suunnittelualueen ympäristössä maanpäällisten kerrosten lukumäärät vaihtelevat välillä 3 – 6.

Varjoanalyysissä esitetyt ajankohdat on valittu siten, että ne havainnollistavat auringon varjoja mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti ajankohdissa, joissa auringon kulma horisonttiin nähden on vielä tutkimisen kannalta mielekäs. Vertailun vuoksi varjoanalyysiin on otettu mukaan nykyisen asemakaavan mahdollistama esimerkkirakennus. Voimassa olevan asemakaavan rakennusalan mitat ovat noin 13x70 metriä. Rakennusalueelle olisi täysin mahdollista rakentaa 4-kerroksinen pitkänomainen rakennus, jonka tyyppinen ratkaisu varjoanalyysissä on esitetty. Esimerkiksi maanpäällisellä kerroksella ja kolmella asuinkerroksella varustettu raken-

nus voidaan toteuttaa ulkomitoiltaan 70 metriä pitkänä lamellitalona, jonka runkosyvyys olisi 9,5 metriä. Esimerkkirakennuksessa käytetty yhden kerroksen kerrostasoala olisi tällöin 665 m² (9,5 m x 70 m), jolloin kolmen ylimmän kerroksen yhteenlaskettu kerrosala olisi 1995 kem². Tämä ratkaisu täyttäisi nykyisen asemakaavan vaatimukset, sillä ennen vuotta 2000 hyväksytyissä asemakaavoissa nk. maanpäällisen kellarikerroksen pinta-alaa ei tarvitse laskea mukaan kerrosalaan.

Kaupunginhallitus 18.9.2017

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 18.9.2017 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavanmuutoksella korttelin käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi (AK) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuiksi teiksi (pp). Korttelialueella mahdollistetaan maanalainen pysäköinti.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4558 m² (0,5 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 7600 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 5600 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Asunnot: 1ap / 60 k-m². Lisäksi on osoitettava maantasoon merkittyinä vierasautopaikkoina 1ap / 1200k-m².
- Palveluasunnot, joihin tarjotaan ympäri vuorokauden hoivapalveluja ja jotka ovat samassa kerroksessa läsnä olevan henkilökunnan välittömässä läheisyydessä ja valvonnassa, sekä kyseisiin asuntoihin liittyvät apu- ja yhteistilat: 1ap / 200k-m²

Autopaikkamitoituksessa määritelty palveluasuntojen autopaikkavaatimus 1ap / 200 k-m² koskee sellaisia asuntoja, joihin tarjotaan ympärivuorokautista hoivaa ja jotka liittyvät kiinteästi ympärivuorokautista hoivaa tarjoaviin palveluihin. Palveluasuntojen tulee lisäksi sijaita samassa kerroksessa ympärivuorokautista hoivaa tarjoavan henkilökunnan kanssa.

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Ympäristön palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen. Alue tukeutuu pääosin Seinäjoen keskustan palveluihin

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Kaasumestarinkadun alkupäähän osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu raitti (pp). Sen kautta ei sallita ajoneuvoliikennettä, mutta raitin käyttö pelastustienä voidaan sallia. Ruukintien osuus ja Pakkamestarinkadun alkupää osoitetaan liittymäkieltomerkinnällä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Alue on osa taajamarakenteen sisäistä aluetta ja ei siten haja-utaa yhdyskuntarakennetta ja perustuu hyvin liikenneyhteyksiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä.

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen keskustan tuntumassa. Lisärakentamisella eheytetään ja täydennetään kaupunkirakennetta ja mahdollistetaan asuminen keskustan alueen lähellä.

Rakentaminen lisää jonkin verran alueen ajoneuvoliikennettä. Ajoneuvojen pysäköinti sijoitetaan kokonaisuudessaan AK-korttelialueelle.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Tekninen huolto

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

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevat

kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olennassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki saa laadittavan maankäytösopimuksen perusteella korvauksen, jota käytetään lähiympäristön katu ympäristön kohentamiseen ja uudistamiseen.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

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

Rakentaminen

Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen kunnallisteknisten verkostojen rakentamisen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Koska kaupungissa on pulaa kerrostalotonteista ja alueen rakennussuunnitelmat ovat pitkällä, rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian kaavan saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

9.9.2015	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
10.3. - 24.3.2016	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
27.3.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
6.4.2017 - 5.5.2017	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
18.9.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
25.9.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

21.3.2017
Täydennykset 1.9.2017

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

KAPERNAUMI KORTTELI 43 (OSA)

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Kapernaumin korttelissa 43. Alue sijaitsee Ruukintien varressa Kaasumestarinkadun ja Pakkamestarinkadun välissä. Alueella sijaitsevat nykyään mm. Ramboll Finland Oy:n toimitilat. Suunnittelualueen laajuus on noin 0,5 ha.



Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Rakennusliike J. Rajala on hakenut alueelle asemakaavan muutosta. Hakemuksessa esitetään alustavasti korttelialueen kerrosluvun nostamista 4-7:ään sekä rakennusoikeuden nostamista, mikä on mahdollista suunnitellulla maanalaisella pysäköintiratkaisulla. Hakemuksen tueksi rakennusliike J. Rajala Oy on teettänyt alustavan alueen käyttösuunnitelman. Suunnitelma pohjautuu aiemmin esitettyyn periaatteeseen Ruukintien varren toteuttamisesta kerrostalovaltaisena ja tien läheisyydessä tehokkuuksien nostosta. Maanalainen pysäköinti kuitenkin mahdollistaa vihreät piha-alueet. Kaupunkikuvallisia ratkaisuja kehitetään suunnittelun edetessä ja Kapernaumin puutaloalueen miljöö huomioidaan suunnittelussa, kuten myös Ruukintien katunäkymät. Haettu pääkäyttötarkoitus on asuminen siten, että se mahdollistaa myös vanhennevalle väestölle eritasoista tukea ja hoivaa tarjoavan yksikön rakentamisen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä vaikutukset selvitetään koko siltä alueelta kuin arvioidaan tarpeelliseksi.

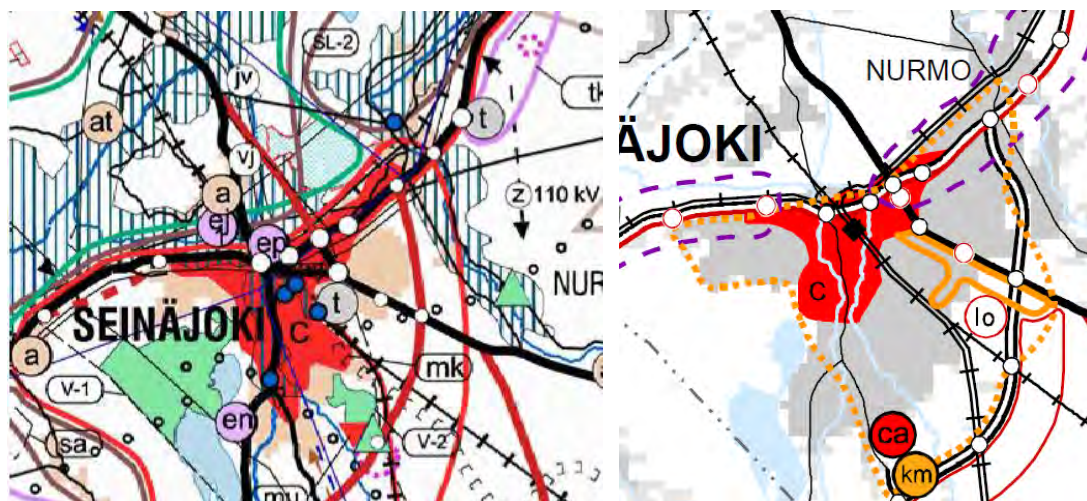
Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

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



Otteet Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2005 (vasemmalla) ja Etelä-Pohjanmaan II maakuntakaavasta 2016 (oikealla).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994, joka on oikeusvaikutuksen. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).

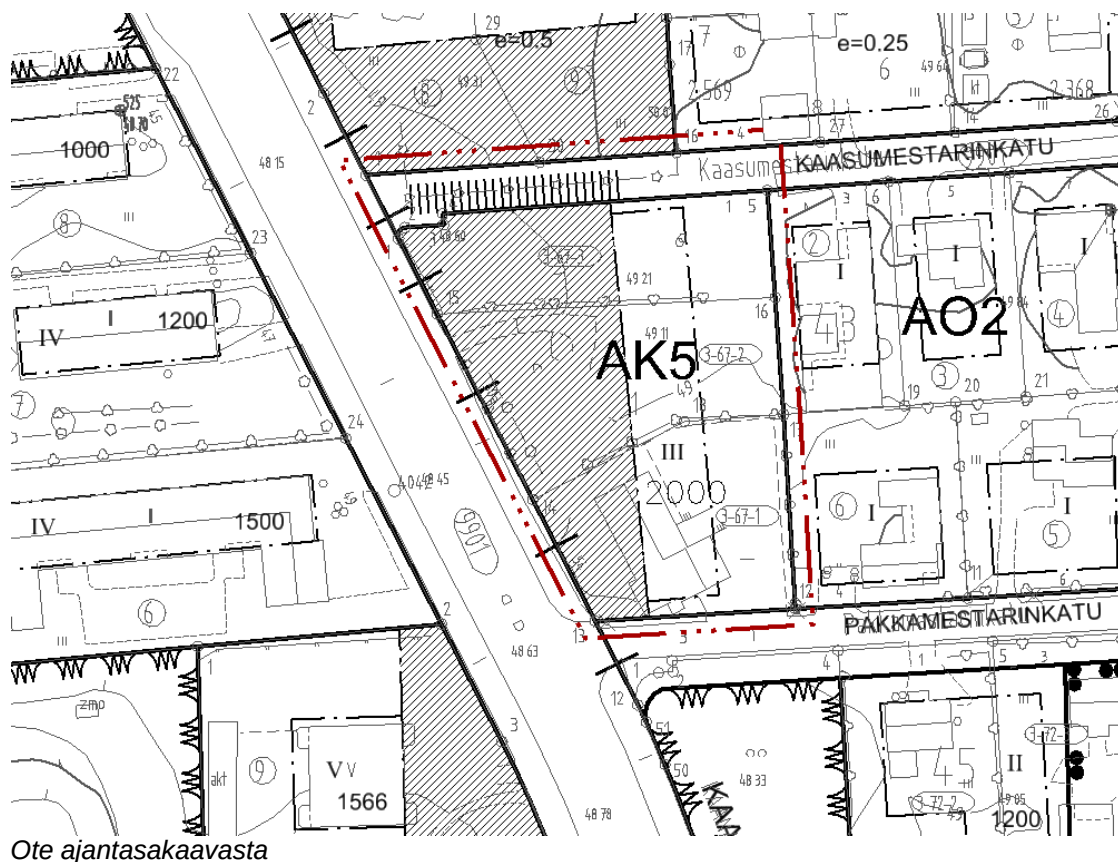


Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueelle on vuonna 1971 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa enintään kolmikerroksinen asuinkerrostalo jonka ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa liike- tai toimistotilaa 150k-m². Rakennusoikeutta alueella on 2000 k-m².

Kaasumestarinkadun osalta asemakaava on peräisin vuodelta 1979. Kadun alkupää on osoitettu asemakaavassa yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi, mutta raitti on jäänyt rakentumatta.



Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat,

Kaupungin viranomaiset: Rakennusvalvonta, Tekniikkakeskus, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Seinäjoen asukaslautakunta,

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

Yritykset ja yhdistykset Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Seiverkot Oy, Anvia Oy, Lakeuden Etappi Oy, Kapernaumin kyläyhdistys ry sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalon 2. ker-

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/vmp

ros), *kaupungin tiedotuslehdessä* (Seinäjoen sanomat) ja *kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireille tulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 9.9.2015.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelumateriaalia asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualan maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan selostukseen ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä- Pohjanmaan ELY keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). osoitteeseen: Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, Alvar Aallon katu 8, PL 156, 60101 SEINÄJOKI

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävillä pidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina 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 nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen hyväksymisestä kaupungin ilmoituslehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillis-neuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määritettyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset. Erityisesti kiinnitetään huomioita kaupunkikuvallisiin tarkasteluihin.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosmateriaalia pidetään nähtävillä maaliskuussa 2016.
- Kaavaehdotus on nähtävillä huhti – toukokuussa 2016
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan kesäkuussa 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely

Osalliset voivat esittää suunnitelmaa kohtaan huomautuksia kaavoituksen valmistelusta vastaaville henkilöille. Osoite: Seinäjoen kaupungin tekniikkakeskus, Kaavoitus, Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Yhteystiedot ja palaute

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

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p.06-416 2225, fax 06-416 2506,
martti.norja@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

ja

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	28.09.2017
Kaavan nimi	5 Kapernaumi kortteli 43 (osa) ja siihen liittyvät kevyen liikenteen alueet		
Hyväksymispvm	25.09.2017	Ehdotuspvm	21.03.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.09.2015
Hyväksymispykälä	135	Kunnan kaavatunnus	05053
Generoitu kaavatunnus	743V250917A135		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4558	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3973	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4558

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	0,4558	100,0	7600	1,67	0,0000	5600
A yhteensä	0,3973	87,2	7600	1,91	0,0000	5600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0585	12,8	0		0,0000	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	0,3973	87,2		0,3973	

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4558	100,0	7600	1,67	0,0000	5600
A yhteensä	0,3973	87,2	7600	1,91	0,0000	5600
AK	0,3973	100,0	7600	1,91	0,3973	7600
AK5	0,0000		0		-0,3973	-2000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0585	12,8	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0585	100,0	0		0,0000	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	0,3973	87,2		0,3973	
map	0,3973	100,0		0,3973	



I vaiheen kerrosala yhteensä: = 5 500.00 Ke-m²

- asuntoja yhteensä 50 kpl









