

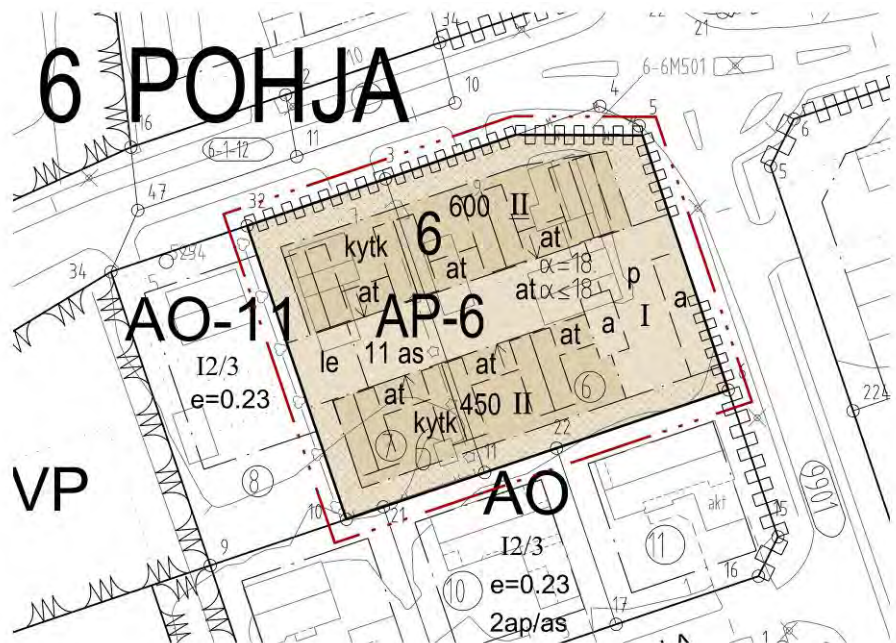
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

POHJA

KORTTELI 6 (osa)

6. kaupunginosa, Pohja, kortteli 6 (osa).

Asemakaavan selostus koskee 11. päivänä huhtikuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06071.



Vireilletulo

Kiinteistönomistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta Pohjan kaupunginosaan korttelissa 6 omistamilleen tonteille 6 ja 7. Seinäjoen kaupungin Tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 19.4.2017 § 44.

Laatija

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

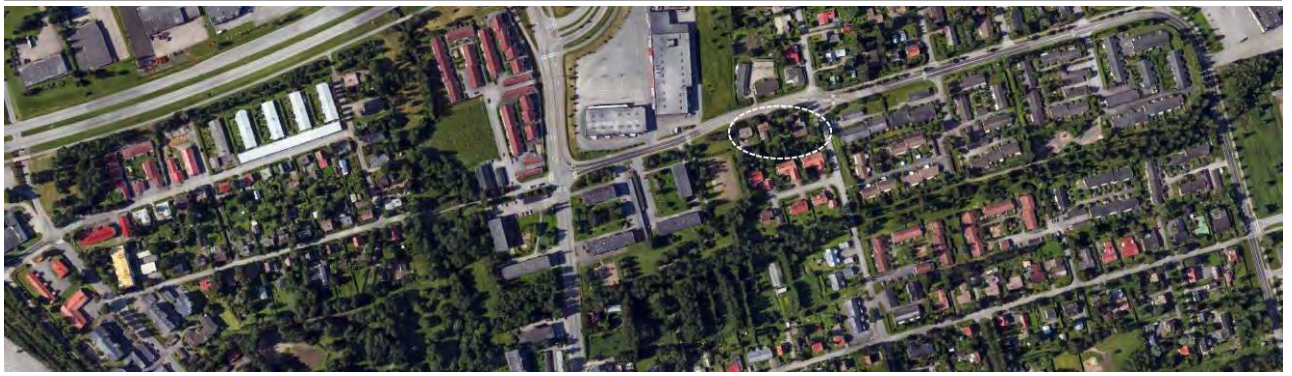
SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	10
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1 OSALLISET	13
4.3.2 VIREILLETULO	13
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	13
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	14
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	14
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	14
4.4.2 SUUNNITTELUTYÖN AIKANA TEHDYT SELVITYKSET JA TARKASTELUT JA NIISTÄ JOHDETUT TAVOITTEET	15
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	15
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	19
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	19
5.1.2 PALVELUT	19
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3 ALUEVARAUKSET	19
5.3.1 KORTTELIALUEET	19
5.3.3 SUOJELUKOhteet	19
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	20
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	20
5.7 NIMISTÖ	22
5.8 KAAVATALOUS	22
5.8.1 Yleistä	22
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	22
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	23
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	23
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	23

LIITTEET:

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





1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 11. päivänä huhtikuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06071.

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosan kortteliä 6 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosan kortteli 6 (osa).

Alueen sijainti ja laajuus: Kaava-alue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, noin 2 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnittelualue sijoittuu Heleeninkadun ja Päivöläkadun risteykseen ja on laajuudeltaan noin 3190 m².



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on, kaksi tonttia yhdistämällä, mahdollistaa alueen tehokkaampi rakentaminen pientaloasumiseen.

Alueelle on tarkoitus osoittaa kytkettyjen pientalojen ryhmä, purettavien ja huonokuntoisten, vuonna 1958 ja 1967 rakennettujen rakennusten tilalle.



Kaavaluonnoksen havainnekuva etelästä katsottuna

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 19.4.2017 (§44).

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 28.3. - 10.4.2018. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ilmoitustaululla (kuulutuksissa) ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 28.3.2018. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 16.4.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 25.4.2018 Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 25.4. - 25.5.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 18.6.2018.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavan muutoksen aloitteentekijänä ovat yksityiset maanomistajat, jotka ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen 24.5.2016.

Hakemuksen liitteenä hakijat ovat esittäneet viitesuunnitelmia tehokkaamman uudisrakentamisen mahdollistamiseksi.

2.3 Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen

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

Kaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue ja sen ympäristö on suurimmalta osin asuinalueeksi rakennettua ympäristöä (kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitaloaluetta). Suunniteltava korttelialue rajoittuu pohjoisessa Päivölänkatuun ja idässä Heleeninkatuun. Alueen eteläpuolelle sijoittuu 2000-luvun alussa rakennettuja omakotitaloja, itäpuolelle rivitaloja ja länsipuolelle puistoalue (Kauhavanpuisto). Päivölänkadun varteen, suunnittelualueesta 150 m länteen, sijoittuu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue, johon on rakentunut kaksi tavaratalojen liikerakennusta.



Ilmakuva vuodelta 2016. Suunnittelualue punaisella pallolla.



Google maps 2009 (Päivölänkadun ja Heleenkadun risteys)



Google maps 2009 (Päivöläkadun länsisuunnasta)

3.1.2 Luonnonympäristö

Tonteilla ja niiden rajoilla kasvaa vanhaa puustoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosan asun-
toalueella.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on yksityisten omistamaa aluetta. Tontilla sijaitsevat vuonna
1958 rakennettu omakotitalo ja vuonna 1967 rakennettu, kolmen asunnon ri-
vitalo.



Ortokuva ja muutettava kaava Pohjan kaupunginosan korttelista 6 ja sen lähiympä-
ristöstä ja kaavamuutoksen alaiset tontit 6 ja 7.



Kaavamuutosalue Päivölänselänkadun ja Heleenkadun kulmauksessa.

Palvelut

Alueen ympäristössä lähimmät palvelut ovat noin 200 metrin päässä Päivölänselänkadun varrella. Lähin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 400 m päässä suunnittelualueesta etelään. Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Hyllykallion ja Pohjan market- palveluihin.

Virkistys

Lähin laajempi virkistys- ja kuntoilualueverkosto sijaitsee Tanelinrannassa ja Hyllykalliolla n. 3 km päässä.

Liikenne

Kokoojakadun luokkaa oleva Päivölänselänkatu kulkee Pohjan kaupunginosan halki, ohjaten liikennevirtaa Pohjan teollisuus- ja liikealueilta Sammonkadulle ja sitä kautta myös Pohjan valtatielle, joka kulkee alueesta pohjoiseen päin linnuntietä noin 3,5 km päässä.

Joukkoliikenne

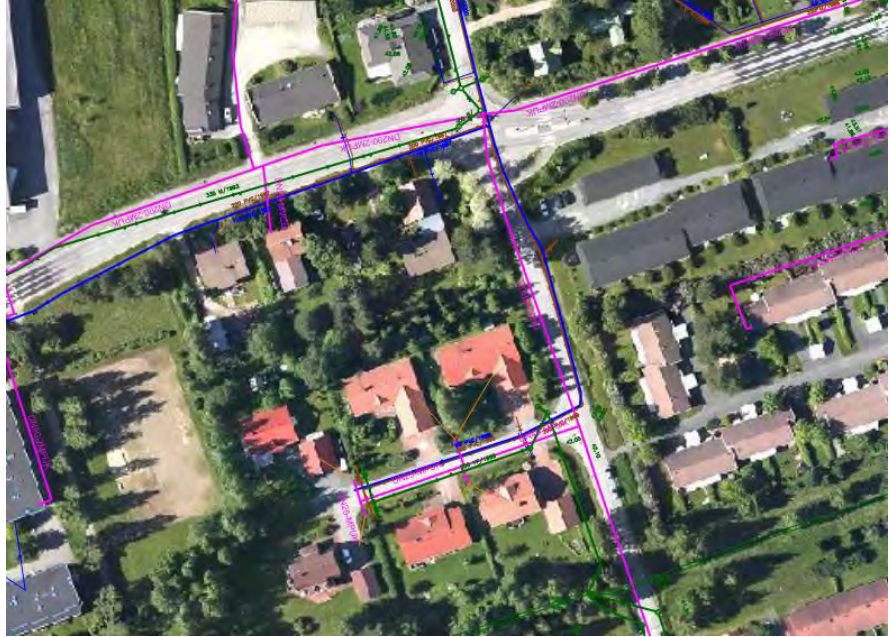
Suunnittelualueen ohitse kulkee paikallisliikenteen bussireitti.

Kevyt liikenne

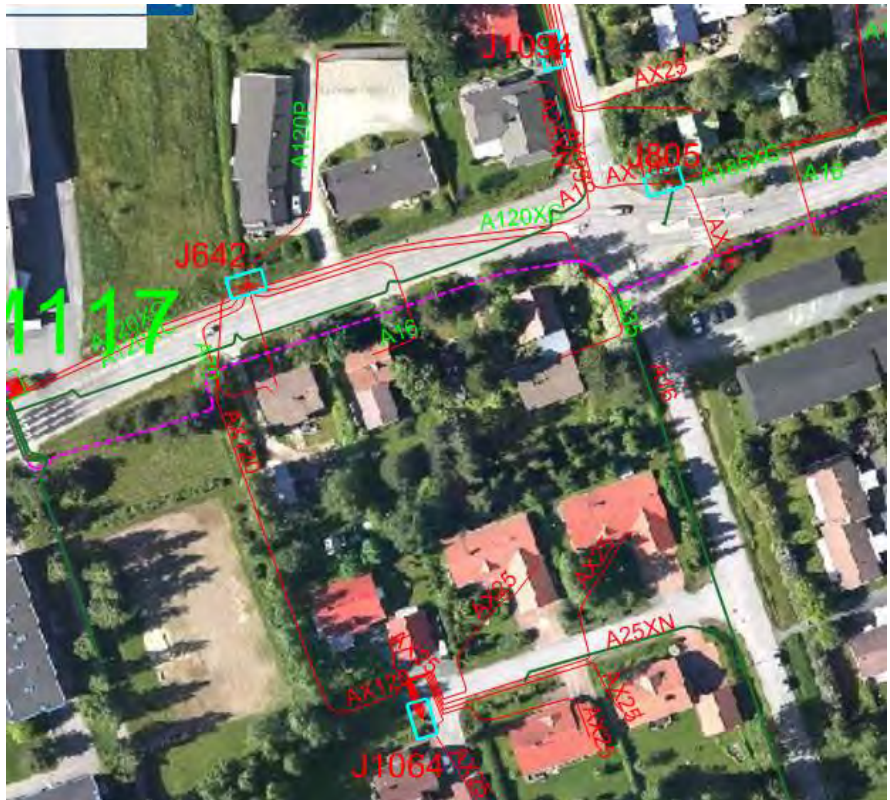
Suunnittelualueelta kulkee yhtenäinen kevyenliikenteen reitistö Pohjan koululle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.



Alueen vesi-, jätevesi-, hulevesi ja kaukolämpöverkosto.
sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi, vihreä = hulevesi, aniliini = kaukolämpö



Seinäjoen Energia Oy:n sähköverkko. vihreä= ulkovaloverkko, maakaapeli, fuksia = 20 kV, punainen = pienjänniteverkko 400 V



Anvian valokuitu- ja tietoliikennejohdot

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

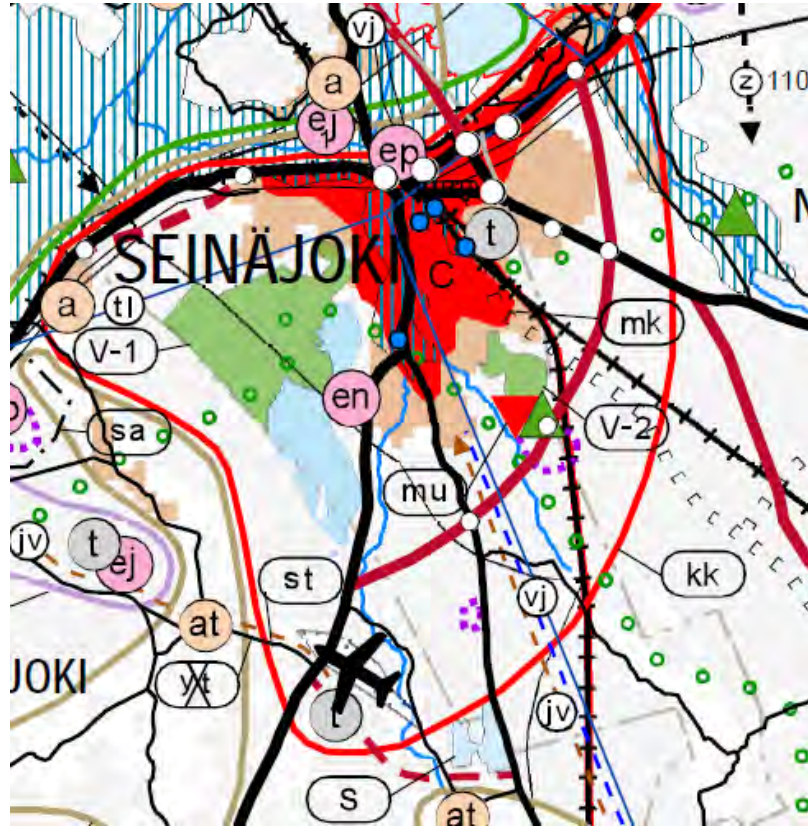
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä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

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakes-

kuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.



Ote kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Pohjan alue on merkitty Keskustatoimintojen alueena (c). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyöhykkeen alueelle (km).



Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuentaluetta AP. Kaavamääräys kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.



Ote Seinäjoen keskustan oikeusvaikutteettomasta osayleiskaavasta 1995

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1983 vahvistettu asemakaava. Kaavamääräys on AO-11. Erillispientalojen korttelialue, kullekin tontille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoinen pientalo. Tehokkuusluku on $e=0,23$ ja kerrosluku 1 2/3.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kaupunkiympäristötoimialan kiinteistö- ja paikkatietopalvelu ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Aloite asemakaavoittamisesta on tullut yksityisiltä maanomistajilta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kaksi tonttia yhdistämällä mahdollistaa alueen tehokkaampi rakentaminen pientaloasumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 19.4.2017 § 44.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat, kaupungin viranomaiset ja alueella toimivat yritykset sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

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

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Anvia Oy sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 19.4.2017 (§ 44).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta

on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 28.3.2018 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 28.3.2018. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 28.3. – 10.4.2018.

Muille viranomaisille tai lausunnonantajille on ilmoitettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan viranomaisneuvotteluilla sekä lausuntomeneteltyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet

Yksityisten maanomistajien tavoitteena on osoittaa alue tehokkaampaan asumiseen ja kaavan valmisteluaineistoksi on heidän toimestaan tutkittu ton-teille rivi- ja luhtitalojen yhdistelmää.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti ryhdikästä, tiiviistä ja monimuotoista pientaloasumista Pohjan pientaloalueelle keskustan läheisyyteen ja hyvien palveluiden yhteyteen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy, mutta säilyttää pientalomaisen ilmeen. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Kaavamääräys kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3 / 4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uuden asumisen tulee liittyä luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen niin kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti kuin mitoituksellisesti.

4.4.2 Suunnittelutyön aikana tehdyt selvitykset ja tarkastelut ja niistä johdetut tavoitteet



Ote havainnemateriaalista (Liite 2.)

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 28.3.2018

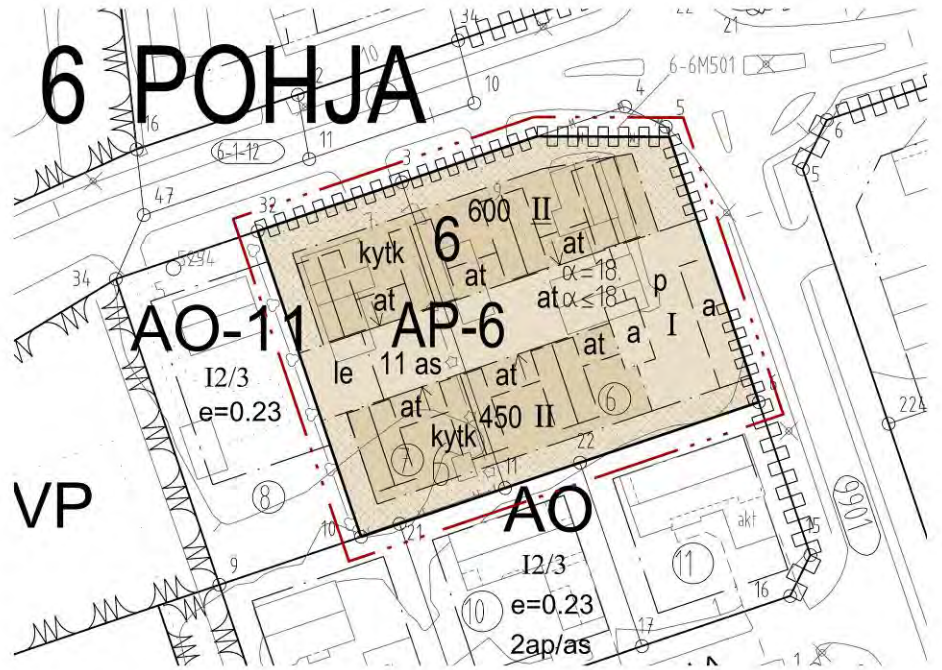
Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien, selvitysten sekä neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue edelleen pientaloasumiselle, mutta tehokkaampaan asumiseen.

Tontin 6 pinta-ala on 2063 m², josta nykyisen asemakaavan mukaisesti kaatuun kuuluvana osana on luovutettu kaupungille, erottamaton 52 m² suuruisen määrä-ala. Tontti 7 on suuruudeltaan 1178 m². Tontilla 6 on rakennettu 170 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 304,5 k-m² ja tontilla 7 150 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 120,9 k-m².

Kaavaluonnoksessa tontit yhdistetään, jolloin muodostuvan tontin kokonaispinta-ala on n. 3189 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteille on tällä hetkellä yhteensä 733 k-m². Tontin rakennusoikeutta nostetaan 1050 k-m²:n eli lisäystä tulee 317 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta $e = 0,33$. Asemakaavalla mahdollistetaan I-II -kerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen (AP-6). Rakennusalat on sijoitettu vastakkain Asuntojen määrä saa olla enintään 11.

Asuinrakennusten rakennusalojen väliin muodostuu yhteispiha ja pihakatu-mainen alue kulkuyhteyksille ja huoltoajolle. Yhteispihan länsipäässä on varattu alue leikkiin ja oleskeluun. Ajo tontille on määrätty Heleenkadun puolelta. Päivölänkadulta ajo tontille on estetty.





Ote kaavaluonnoksesta 28.3.2018

Rakentamista ja miljöönmuodotusta ohjaavat kerrosluvut, harjansuunta ja kattokaltevuus. Asuinrakennusten on Päivölänkadun puoleisella rakennusalueella oltava kaksikerroksisia ja pihan puolella asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II - kerroksisina yhdistelminä. Asuinrakennusten katot on määrätty harjakattoisiksi ja niille on annettu harjansuunta ja kattokaltevuus 18 astetta.

Asumista palvelevien ja yhdistävien yksikerroksisten autosuoja- ja talousrakennusten sijoittelulle on annettu ohjeelliset rakennusalat pihakadun varrelle molemmin puolin merkinnällä (kytk). Jokaisella alle 60 m²:n huoneistolla on oltava vähintään 3 m²:n suuruinen varasto erillisellä uloskäynnillä oleva varasto maantasossa. Yli 60 m²:n suuruiseen huoneistoon on liitettävä vähintään 5 m² suuruinen erillisellä uloskäynnillä oleva varasto maantasossa. Ulkovarastot saa toteuttaa rakennusoikeuden estämättä.



Kaavalla ohjataan rakentamista tiiviiseen mutta pientalomaiseen rakentamiseen, joka yhtiömuotoisesti toteutettuna tarjoaa monimuotoista, maanläheistä asumista keskustan tuntumassa hyvien liikenne- ja liikkumisyhteyksien äärellä.

Talousrakennusten kattomuoto voi olla harja- tai pulpettikatto ja kaltevuus pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta.

Autopaikkoja on määrätty 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden ja kaavan mahdollistamaa 11 asuntoa varten on osoitettava 17 autopaikkaa. Niiden sijoitukselle on osoitettu sekä määrätty että ohjeelliset rakennusalat: Heleenkadun puolelle määrättyinä ja alueen asuinrakennusten rakennusaloille ohjeellisinä merkinnällä (kytk).



Kaavan mukaisen rakentamisen havainnekuva

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ja -selostusluonnos ovat olleet luonnoksena nähtävillä 28.3.–10.4.2018. Luonnoksesta saatiin 10.4.2018 mennessä 3 lausuntoa. Lausunnot saatiin Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta. Muistutuksia ja mielipiteitä ei saatu.

Lausunnot ja niiden vastineet

Elisa Oyj ilmoitti, että heillä ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai ase-makaavaluonnoksesta lausuttavaa.

Vastine

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta sekä sammutusveden järjestämisestä. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m.

Vastine

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu riittävä tila pelastusteiden tarkemmalle suunnittelulle. Pelastusteiden tarkempi huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ovat joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaa liitto toteaa, että suunnittelualue soveltuu hyvin tehok-

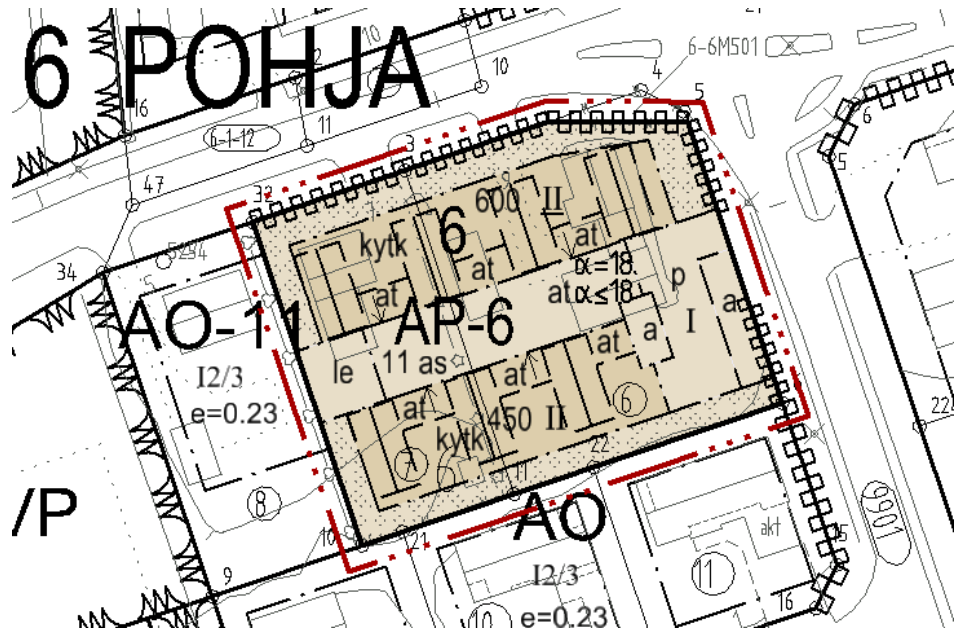
kaampaan pientalorakentamiseen. Pientalorakentaminen soveltuu alueelle. Asemakaavan muutosluonnos ei vaaranna Pohjan kaupunginosan rakennetun ympäristön arvoja. Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostusluonnoksessa.

Vastine

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Asemakaavaehdotus 11.4.2018

Saatujen lausuntojen perusteella alueelle on laadittu asemakaavaehdotus 11.4.2018. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.4.2018 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 11.4.2018

Pohjan (6.) kaupunginosan korttelin 6 asemakaavamuutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 25.4.- 25.5.2018 välisen ajan.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus, kaksi tonttia yhdistämällä, mahdollistaa alueen tehokkaampi ja laadukkaampi rakentaminen. Alueelle osoitetaan kytkettyjen pientalojen ryhmä, purettavien ja huonokuntoisten, vuonna 1958 ja 1967 rakennettujen rakennusten tilalle.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa. Muistutuksia ei ole tullut yhtään. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Elisa Oyj:ltä.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavakarttaan.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella yhdistetään kaksi tonttia. Tonteilla sijaitsevat vuonna 1958 rakennettu omakotitalo ja vuonna 1967 rakennettu, kolmen asunnon rivitalo. Kyseiselle korttelialueen osalle osoitetaan kaavamuutoksella 11 asuntoa mahdollistava kytkettyjen pientalojen alue, rakennusoikeutta tarkistaen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3190 m².

Korttelin osan tehokkuus on noin $e=0.33$. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 1050 k-m². Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta 317 k-m².

Kaavamuutoksella annetaan mahdollisuus rakentaa 11 asuntoa.

Kaavassa autopaikkavaatimus on 1,5 ap / asunto sekä 2 polkupyöräpaikka/asunto.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Alueen lähipalvelut on hyvin saavutettavissa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikkoihin kaavalla ei tule muutoksia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinpienalojen korttelialue (AP-6)

Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä I-II -kerroksisia kytkettyjä tai erillisiä pientaloja. Rakennukset voivat olla 1- 2-asuntoisia. Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa talousrakennuksilla.

5.3.2 Muut alueet

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta pientaloasunnoilla. Alueelle muodostuu uusi, tiivis ja monipuolisia, tuottajamuotoisesti toteutettuja, pientaloasuntoja sisältävä yhtiömuotoinen korttelin osa.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva täydentyy ja tiivistyy. Kaavamuutoksella pyritään parantamaan ja uudistamaan alueen kaupunkikuvaa.

Asuminen

Asemakaavamerkinnoin pyritään huomioimaan suunnittelualueen sijoittuminen ympäristöön ja ohjaamaan tontinkäyttöä hyvän ja viihtyisän asuin ympäristön saavuttamiseksi.

Uudisrakentaminen voidaan sovittaa olemassa olevaan rakenteeseen kaavamääräyksiin ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä. Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta 317 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa 11 pientalomaisen asunnon rakentamisen.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Uudet kiinteistöt voidaan liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennuspaikkojen osalta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

Tontin rakennusoikeus on jaettu kahdelle rakennusosalalle, joista toiselle on osoitettu 600 k-m² ja toiselle 450 k-m² eli yhteensä 1050 k-m², joten lisäystä tulee 317 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta $e = 0,33$. Asemakaavalla mahdollistetaan I-II -kerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen (AP-6).

Tontin asuinrakennusalat on sijoitettu vastakkain ja niiden väliin muodostuu yhteispiha ja pihakatuminen alue kulkuyhteyksille ja huoltoajolle. Yhteispihan länsipäässä on varattu alue leikkiin ja oleskeluun (le). Ajo tontille on määrätty Heleenkadun puolelta. Päivölänkadulta ajo tontille on estetty. Asuntojen lukumäärä tontilla saa olla enintään 11.

Rakentamista ja miljöönmuodotusta ohjaavat kerrosluvut, harjansuunta ja kattokaltevuus. Asuinrakennusten on Päivölänkadun puoleisella

rakennuslalla oltava kaupunkikuvallisista syistä kaksikerroksisia ja pihan puolella asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II -kerroksisina yhdistelminä. Asuinrakennusten katot on määrätty harjakattoisiksi ja niille on annettu harjansuunta ja kattokaltevuus 18 astetta.

Asumista palvelevien ja yhdistävien yksikerroksisten autosuoja- ja talousrakennusten sijoittelulle on annettu ohjeelliset rakennusalat pihakadun varrelle molemmin puolin merkinnällä (kytk). Jokaisella alle 60 m²:n huoneistolla on oltava vähintään 3 m²:n suuruinen, erillisellä uloskäynnillä oleva varasto maantasossa. Yli 60 m²:n suuruiseen huoneistoon on liitettävä vähintään 5 m²:n suuruinen erillisellä uloskäynnillä oleva varasto maantasossa. Ulkovarastot saa toteuttaa rakennusoikeuden estämättä. Talousrakennusten katto-muoto voi olla harja- tai pulpettikatto ja kaltevuus pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta.

Autopaikkoja on määrätty 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden ja kaavan mahdollistamaa 11 asuntoa varten on osoitettava 17 autopaikkaa. Niiden sijoitukselle on osoitettu sekä määrätty että ohjeelliset rakennusalat: Heleenkadun puolelle määrättyä ja alueen asuinrakennusten rakennusaloille ohjeellisia merkinnällä (kytk).

Autopaikat:
1,5 ap / asunto

Polkupyöräpaikat:
2 pp / asunto

Yleismääräykset:

Tontti:

- Rakentaminen on toteutettava korkealuokkaisesti ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Tontin rakentumattomat osat on istutettava. Jokaista asuntoa kohden on tontilla säilytettävä tai istutettava ainakin yksi puu.
- Rakennettaessa kytkettyjä rakennuksia toisiinsa tiiviisti on huomioitava palomääräykset. Alue on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuuskalusto on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennukset:

Rakennukset tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennukset tulee väritykseltään olla murrettuja maavärejä. Vierekkäisten ja vastakkaisten rakennusten tulee olla eri värisiä.



Yleismääräysten mukaan rakennukset tulee väritykseltään olla murrettuja maavärejä. Vierekkäisten ja vastakkaisten rakennusten tulee olla eri värisiä.



Kaava ohjaa Päivöläkadun varren rakentamista ryhdikkääseen kaksikerroksiseen rivistöön.

- Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 20% käyttää asukkaan elinkeinonharjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- ja työtiloja varten.
- Jokaisella alle 60 m²:n huoneistolla on oltava vähintään 3 m²:n ja jokaisella 60 m²:n suuruisella huoneistolla on oltava vähintään 5 m²:n suuruinen erillinen uloskäynnillä oleva varasto maantasossa. Ulkovarastot saa toteuttaa yksikerroksisina niille tarkoitetuille rakennusaloille ja ne voidaan toteuttaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.
- Jokaisella asunnolla tulee olla oma osittain katettu ulkoterassi tai piha.
- Asuntoihin on liitettävä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto
- Rakennukset on liitettävä MRL 57a§:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

Autopaikat:

- 1,5 ap / asunto
- Autopaikat on sijoitettava niille varatuille alueille.

Hulevedet:

- Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei tule uusia nimettäviä katuja tai puistoja.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, jonka palvelut ovat lähietäisyydellä. Koulu ja päiväkotit ovat n. 400 m etäisyydellä kaava-alueesta. Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat alueella.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kaupungille ei synny rakentamiskustannuksia alueella.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alue on rakennettavissa kaavan saatua lainvoiman.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennushanketta ohjataan turvallisen ja viihtyisän ympäristön aikaansaamiseksi kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä. Rakennuslupavaiheessa julkisivutoimikunta käy suunnitelmat läpi ja voi ohjata rakentamista. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennustyön ja hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Yksityiset maanomistajat pyrkivät ennakkomarkkinoinnin kautta saamaan tontin myyntiin, ja rakentaminen ajoittuu sen mukaan.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen ja kaavasuunnittelija Eija Tuomaala.

7.1 Käsittelyvaiheet

19.04.2017	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
28.03. - 10.4.2018	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
16.4.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
25.4. - 25.5.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
5.6.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
18.6.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

11.4.2018
Täydennykset 31.5.2018

Tiina Leppänen
kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

POHJA (6), KORTTELI 6 (osa)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjan kaupungin osassa, noin 2 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnittelualue sijoittuu Heleeninkadun ja Päivölänkadun risteykseen ja on laajuudeltaan noin 3190 m².



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa korttelissa 6 tonttien 6 ja 7 omistajat hakevat kaavamutosta omistamilleen tonteille.

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 19.4.2017 § 44.

Alueella on voimassa 17.8.1983 hyväksytty asemakaava ja kaavamerkintä: AO-11 Erillispientalojen korttelialue. Kullekin tontille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntainen pientalo. Tehokkuusluku on $e=0,23$ ja kerrosluku 1 2/3.

Tontin 6 pinta-ala on 2063 m², josta nykyisen asemakaavan mukaisesti katuun kuuluvana osana on luovutettu kaupungille, erottamaton 52 m² suuruinen määrä-ala. Tontti 7 on 1178 m². Tontilla 6 on rakennettu 170 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 304,5 k-m² ja tontilla 7 150 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 120,9 k-m².

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue tehokkaampaan pientalomaiseen asumiin.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen ympäristö on suurimmalta osin asuntoalueeksi rakentunutta ympäristöä (kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitaloaluetta). Suunniteltava korttelialue rajoittuu pohjoisessa Päivölänkatuun ja idässä Heleeninkatuun. Alueen eteläpuolelle sijoittuu 2000-luvun alussa rakennettuja omakotitaloja ja itäpuolelle rivitaloja sekä länsipuolelle puistoalue (Kauhavanpuisto). Päivölänkadun varteen, suunnittelualueesta 150 m länteen, sijoittuu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue, johon on rakentunut kaksi tavaratalojen liikerakennusta.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

Alueen ympäristössä lähimmät palvelut ovat noin 200 metrin päässä Päivölänkadun varrella. Lähin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 400 m päässä suunnittelualueesta etelään. Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Hylläkallion ja Pohjan market- palveluihin. Suunnittelualueen ohitse kulkee paikallisliikenteen bussireitti. Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa. Tonteilla sijaitsevat vuonna 1958 rakennettu omakotitalo ja vuonna 1967 rakennettu, kolmen asunnon rivitalo.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tonttien lähiympäristö Pohjan (6) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on yksityisten omistuksessa, joten alueelle laadittaneen maankäyttösopimukset.

Osalliset

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

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

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

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Anvia Oy

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla*

(<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 19.4.2017 § 44.

Aloitutus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläapidosta 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.

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

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä maaliskuun huhtikuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä toukokuussa 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan kesällä 2018

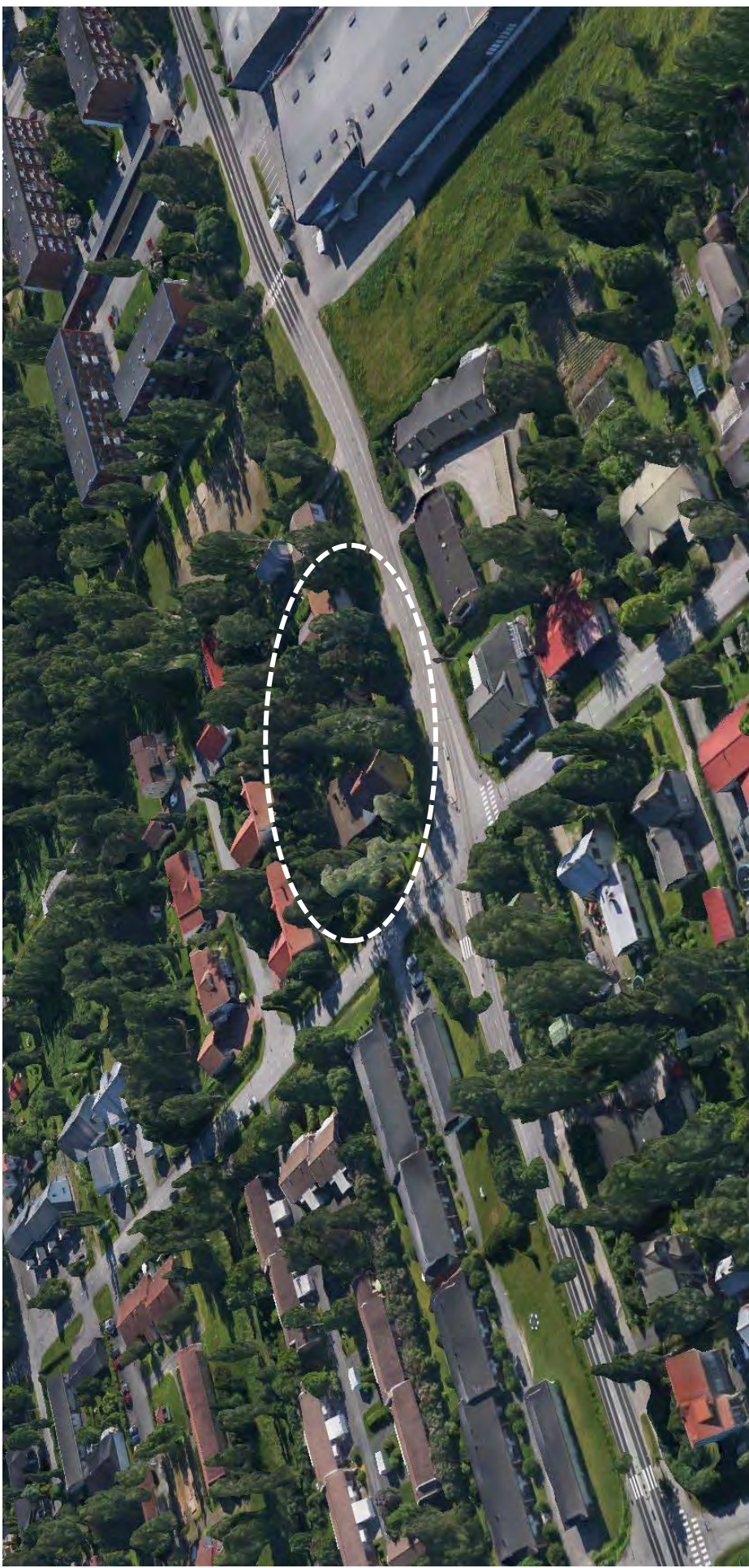
Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen
p. +358 44 418 1871
tiina.m.leppanen@seinajoki.fi
Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki

Kaavasuunnittelija Eija Tuomaala
p. 06 416 6340
eija.tuomaala@seinajoki.fi



ASEMAKAAVALUONNOKSEN 0671 HAVAINNEMATERIAALIA 28.3.2018

POHJA

KORTTELI 6 (osa)

6. kaupunginosa, Pohja, kortteli 6 (osa) tontit 6 ja 7



Seinäjoki

SEINÄJOEN KAUPUNKI | Kaupunkiympäristön toimiala | Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6 | PL 215 | 60101 Seinäjoki | p. 06 416 2111 (vaihde) | kaavoitus@seinajoki.fi | www.seinajoki.fi



Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue ja sen ympäristö on suurimmalta osin asuntoalueeksi rakentunutta ympäristöä (kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitaloaluetta). Suunniteltava korttelialue rajoittuu pohjoisessa Päivölänkatuun ja idässä Heleeninkatuun. Alueen eteläpuolelle sijoittuu 2000-luvun alussa rakennettuja omakotitaloja, itäpuolelle rivitaloja ja länsipuolelle puistoalue (Kauhavanpuisto). Päivölänkadun varteen, suunnittelualueesta 150 m länteen, sijoittuu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue, johon on rakentunut kaksi tavaratalojen liikerakennusta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Kaavamääräys kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1983 vahvistettu asemakaava. Kaavamääräys on AO-11. Erillispientalojen korttelialue, kullekin tontille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoinen pientalo. Tehokkuusluku on $e=0,23$ ja kerrosluku 1 $\frac{2}{3}$.





Asuinpientalojen korttelialue (AP-6)

Suunnittelualue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-6). Alueelle voidaan rakentaa I-II –kerroksisia kytkeytyjä tai erillisiä pientaloja. Rakennukset voivat olla 1-2-asuntoisia. Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa talousrakennuksilla.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja orthokuvasta

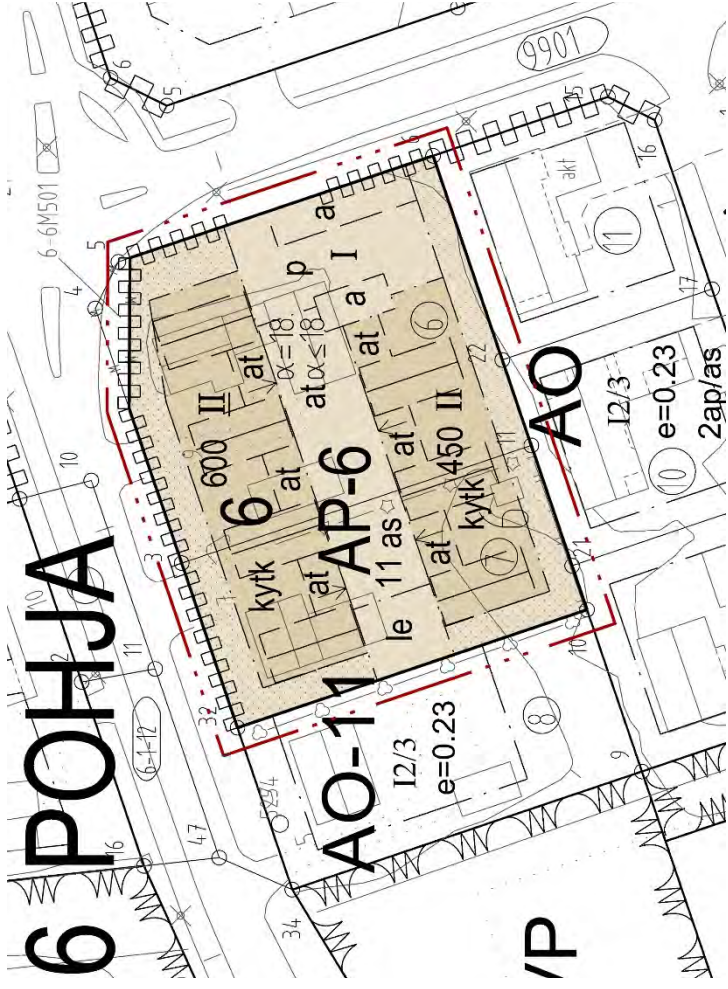
Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on, kaksi tonttia yhdistämällä, mahdollistaa alueen tehokkaampi rakentaminen pientaloasumiseen. Alueelle on tarkoitus osoittaa kytkettyjen pientalojen ryhmä, purettavien ja huonokuntoisten, vuonna 1958 ja 1967 rakennettujen rakennusten tilalle.

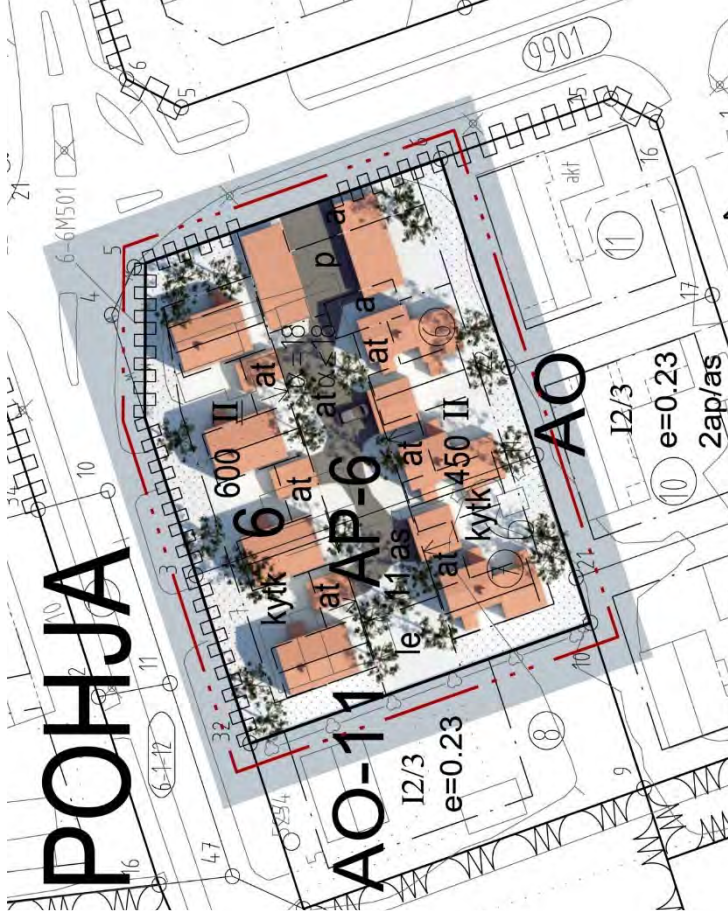
Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta pientaloasunnoilla. Alueelle muodostuu uusi, tiivis ja monipuolisia, tuottajamuotoisesti toteutettuja, pientaloasuntoja sisältävä yhtiömuotoinen korttelin osa.

Kaavalla ohjataan rakentamista tiiviiseen mutta pientalomaiseen rakentamiseen. Yhtiömuotoisesti toteutettuna tontti tarjoaa monimuotoista, monen kokoista ja maanläheistä asumista ja vielä keskustan tuntumassa hyvien liikenne- ja liikkumisyhteyksien äärellä.



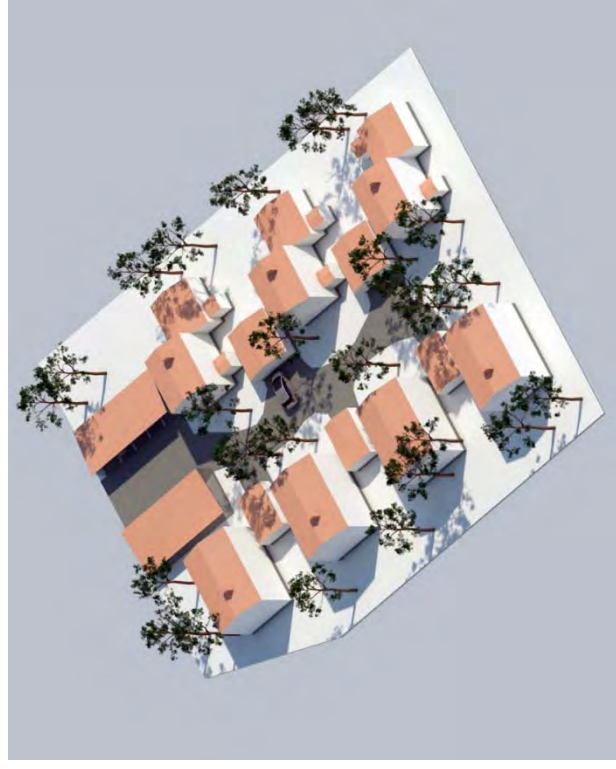


Ote kaavaluonnoksesta 28.3.2018

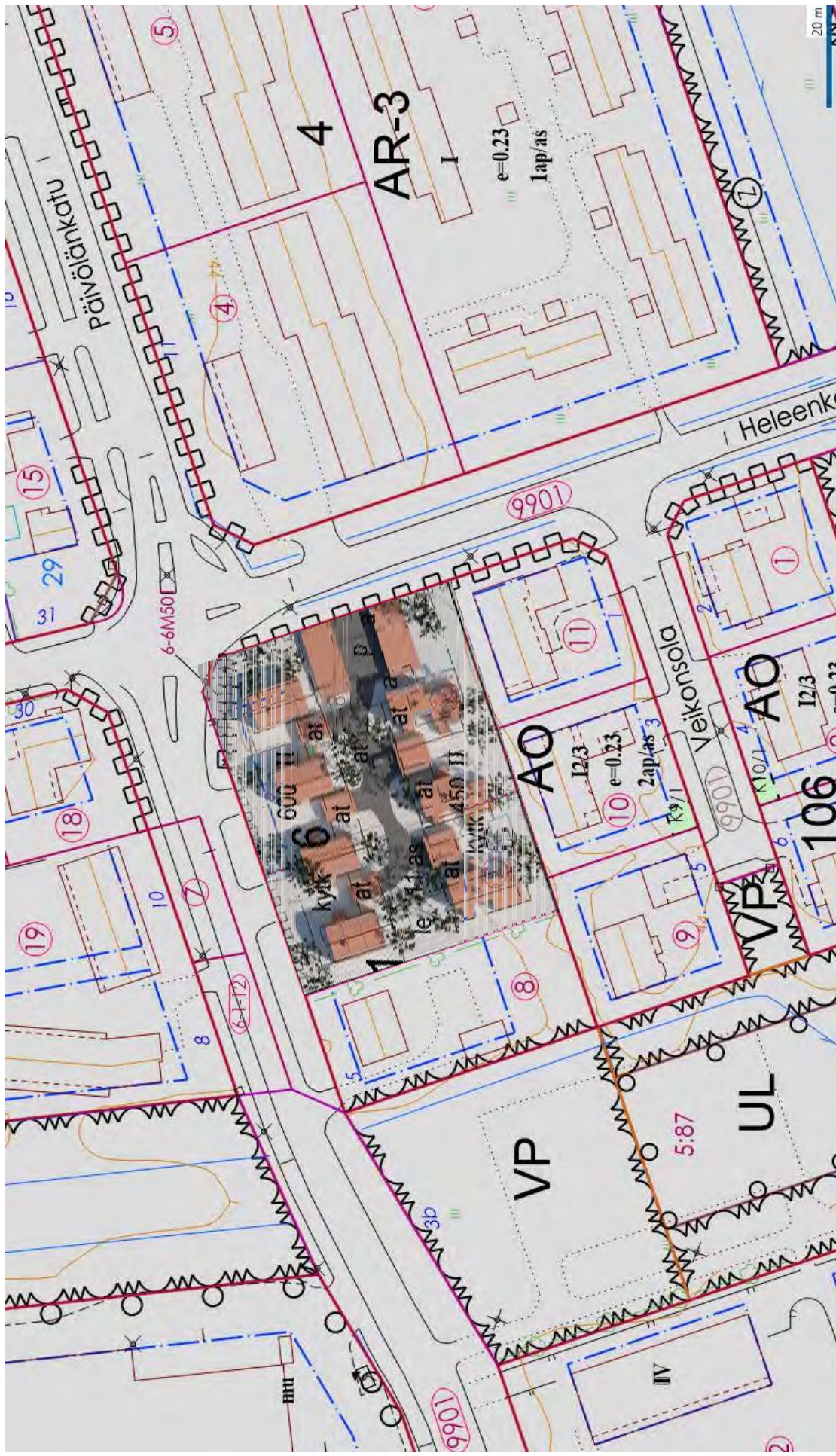


Rakentamista ja miljöönmuodotusta ohjaavat kerrosluvut, harjansuunta ja kattokaltevuus. Asuinrakennusten on Päivöläkadun puoleisella rakennusosalalla oltava kaksikerroksisia ja pihan puolella asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II –kerroksisina yhdistelminä. Asuinrakennusten katot on määrätty harjakattoisiksi ja niille on annettu harjansuunta ja kattokaltevuus 18 astetta.

Asumista palvelevien ja yhdistävien yksikerroksisten autosuoja- ja talousrakennusten sijoittelulle on annettu ohjeelliset rakennusosalat pihakadun varrelle molemmin puolin merkinnällä (kytk). Jokaisella alle 60 m²:n huoneistolla on oltava vähintään 3 m²:n suuruinen erillisellä ulokäynnillä oleva varasto maantasossa. Yli 60 m²:n suuruiseen huoneistoon on liitettävä vähintään 5 m² suuruinen erillisellä ulokäynnillä oleva varasto maantasossa. Ulkovarastot saa toteuttaa rakennusoikeuden estämättä.



Näkymä koillisesta yläviistosta



Tontin 6 pinta-ala on 2063 m², josta nykyisen asemakaavan mukaisesti katuun kuuluvana osana on luovutettu kaupungille, erottamaton 52 m² suuruinen määrä-ala. Tontti 7 on suuruudeltaan 1178 m². Tontilla 6 on rakennettu 170 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 304,5 k-m² ja tontilla 7 150 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 120,9 k-m².

Kaavaluonnoksessa tontit yhdistetään, jolloin muodostuvan tontin kokonaispinta-ala on n. 3189 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteille on tällä hetkellä yhteensä 733 k-m². Tontin rakennusoikeutta nostetaan 1050 k-m²:n eli lisäystä tulee 317 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta e= 0,33. Asemakaavalla mahdollistetaan I-II –kerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen (AP-6). Rakennusalat on sijoitettu vastakkain. Asuntojen määrä saa olla enintään 11.

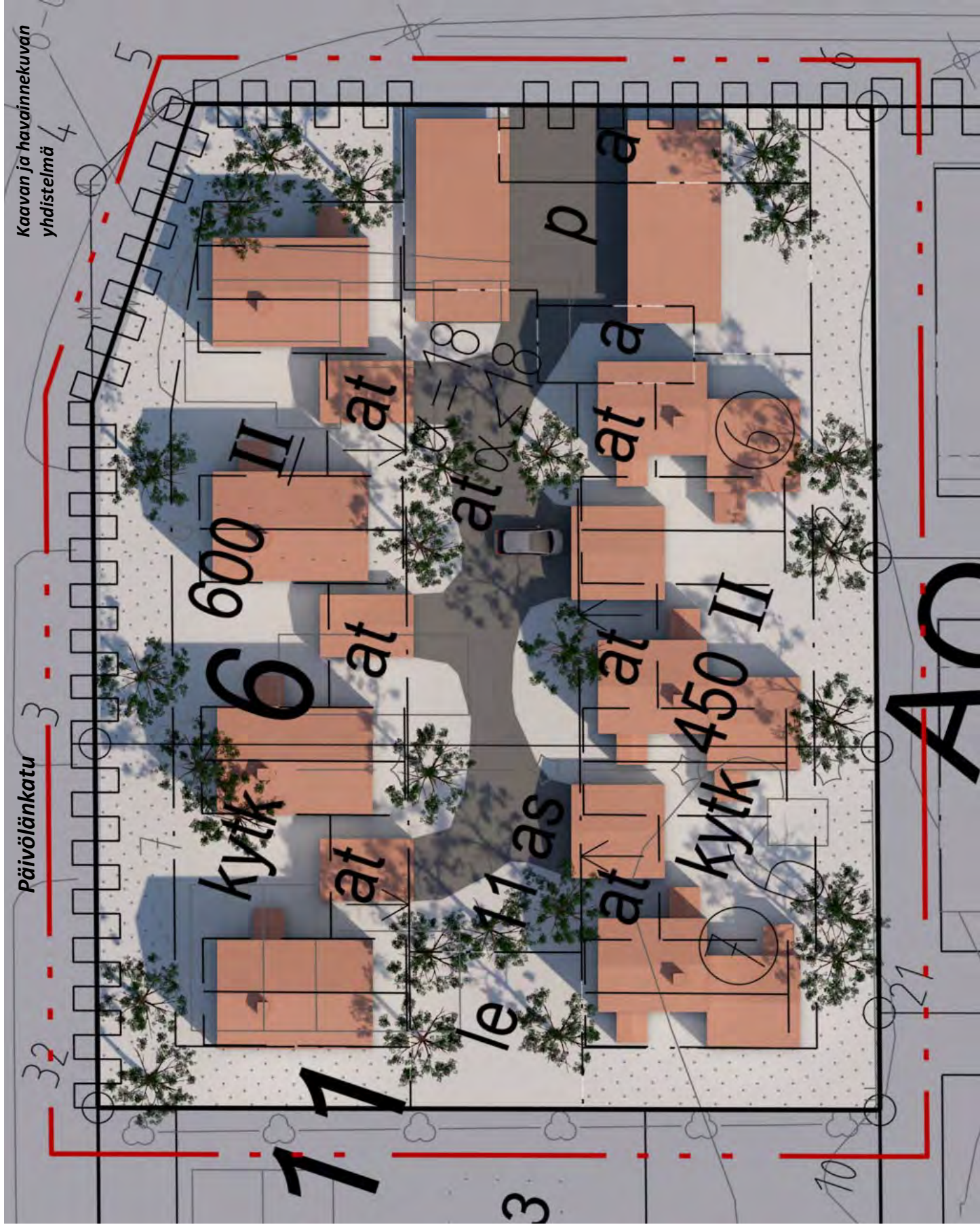
Asemakaavaluonnoksen havainnekuva 28.3.2018

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue edelleen pientaloasumiselle, mutta tehokkaampaan asumiseen.





Pohjan kaupunginosaan uusia ”pohjalaistaloja”

Kaavassa autopaikkavaatimus on 1,5 ap / asunto sekä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto.



Päivölänkatu

Asuinrakennusten rakennusalojen väliin muodostuu yhteispiha ja pihakatuminen alue kulkuyhteyksille ja huoltoajalle. Yhteispihan länsipäässä on varattu alue leikkiin ja oleskeluun. Ajo tontille on määrittä Heleenkadun puolelta. Päivölänkadulta ajo tontille on estetty.

Talousrakennusten kattomuoto voi olla harja- tai pulpettikatto ja kaltevuus pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta.

Autopaikkoja on määrätty 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden ja kaavan mahdollistamaa 11 asuntoa varten on osoitettava 17 autopaikkaa. Niiden sijoitukselle on osoitettu sekä määrätty että ohjeelliset rakennusalat: Heleenkadun puolelle määrättyä ja alueen asuinrakennusten rakennusaloille ohjeellisia merkinnällä (kytk).



८

le

—

Vleismääräykset:

Tontti:

- Rakentaminen on toteutettava korkealuokkaisesti ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Tontin rakentumattomat osat on istutettava. Jokaista asuntoa kohden on tontilla säilytettävä tai istutettava ainakin yksi puu.
- Rakennettaessa kytkettyjä rakennuksia toisiinsa tiiviisti on huomioitava palomääräykset. Alue on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuuskalusto on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Rakennukset:

- Rakennukset tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennukset tulee väritykseltään olla murrettuja maavärejä. Vierekkäisten ja vastakkaiden rakennusten tulee olla eri värejä.
- Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 20% käyttää asukkaan elinkeinonharjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- ja työtiloja varten.
- Jokaisella alle 60 m²:n huoneistolla on oltava vähintään 3 m²:n ja jokaisella 60 m²:n suuruisella huoneistolla on oltava vähintään 5 m²:n suuruinen erillisiä uloskäynnillä oleva varasto maantasossa. Ulkovarastot saa toteuttaa yksikerroksisina niille tarkoitetuille rakennusaloille ja ne voidaan toteuttaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.
- Jokaisella asunnolla tulee olla oma osittain katettu ulkoterasi tai piha.
- Asuntoihin on liitettävä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto
- Rakennukset on liitettävä MRL 57a§:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

Autopaikat:

- Autopaikat on sijoitettava niille varatuille alueille.

Hulevedet:

- Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.



28.3.2018

SEINÄJOEN KAUPUNKI | Kaupunkiympäristön toimiala | Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6 | PL 215 | 60101 Seinäjoki | p. 06 416 2111 (vaihte) | kaavoitus@seinajoki.fi
www.seinajoki.fi



Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215
60100 Seinäjoki

p. 06 416 21111
(vaihde)

Seinäjoki

SEINÄJOEN KAUPUNKI | Kaupunkiympäristön toimiala |
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6 | PL 215 | 60101 Seinäjoki | p. 06 416 2111 (vaihde) |
kaavoitus@seinajoki.fi | www.seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	18.06.2018
Kaavan nimi	Päivölänkatu 7 ja 9		
Hyväksymispvm	18.06.2018	Ehdotuspvm	16.04.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.04.2017
Hyväksymispykälä	50	Kunnan kaavatunnus	06071
Generoitu kaavatunnus	743V180618A50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3190	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3190

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	0,3190	100,0	1050	0,33	0,0000	305
A yhteensä	0,3190	100,0	1050	0,33	0,0000	305
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3190	100,0	1050	0,33	0,0000	305
A yhteensä	0,3190	100,0	1050	0,33	0,0000	305
AP-6	0,3190	100,0	1050	0,33	0,0000	305
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						