

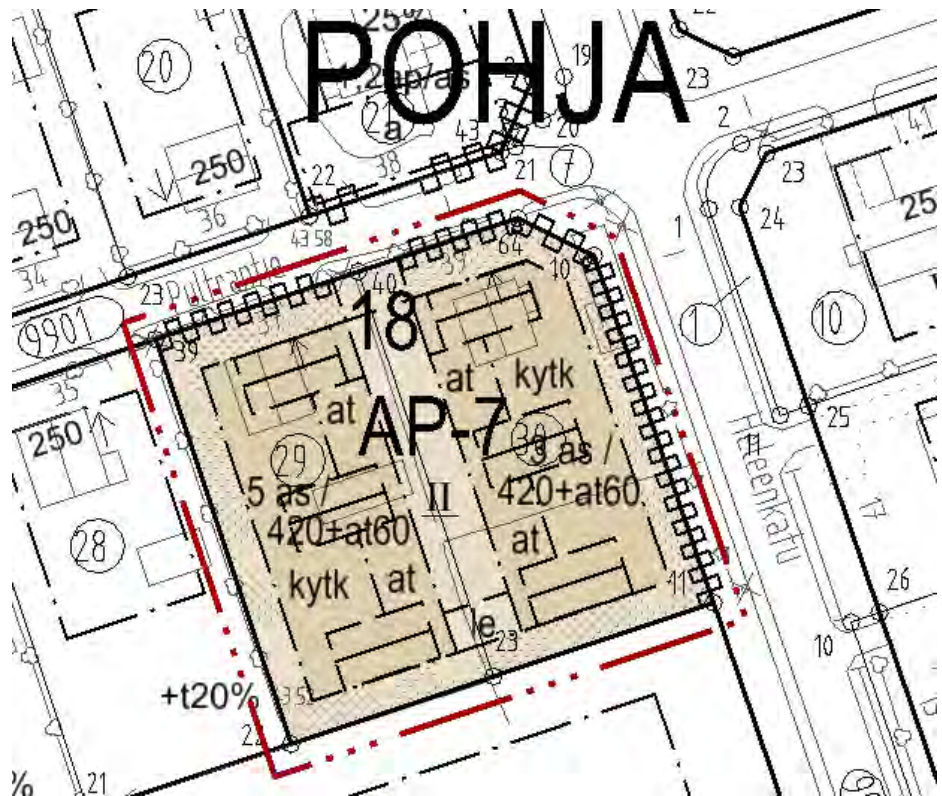
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

POHJA

KORTTELI 6 (osa)

6. kaupunginosa, Pohja, kortteli 18 (osa).

Asemakaavan selostus koskee 19. päivänä marraskuuta 2019 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06074.



Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa korttelissa 18 tonttien 29 ja 30 omistajat hakevat kaavamutosta omistamilleen tonteille.

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt laittaa viireille asemakaavan muutoksen 11.9.2019 § 147.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ	3
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	4
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN TOTEUTTAMINEN.....	4
SUUNNITTELUALUE SIJAITSEE PULTRANTIEN JA HELEENKADUN KULMAUKSESSA.3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	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	14
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	14
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	14
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	14
4.4.2 SUUNNITTELUYÖN AIKANA TEHDYT SELVITYKSET JA TARKASTELUT JA NIISTÄ JOHDETUT TAVOITTEET	15
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	17
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	26
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	26
5.1.2 PALVELUT	27
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	27
5.3 ALUEVARAUKSET.....	27
5.3.1 KORTTELIALUEET	27
5.3.3 SUOJELUKOhteet	27
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	28
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	28
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	29
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	29
5.7 NIMISTÖ.....	31
5.8 KAAVATALOUS	31
5.8.1 YLEISTÄ	31
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	32
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	32
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	32
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	32
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	32

LIITTEET:

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

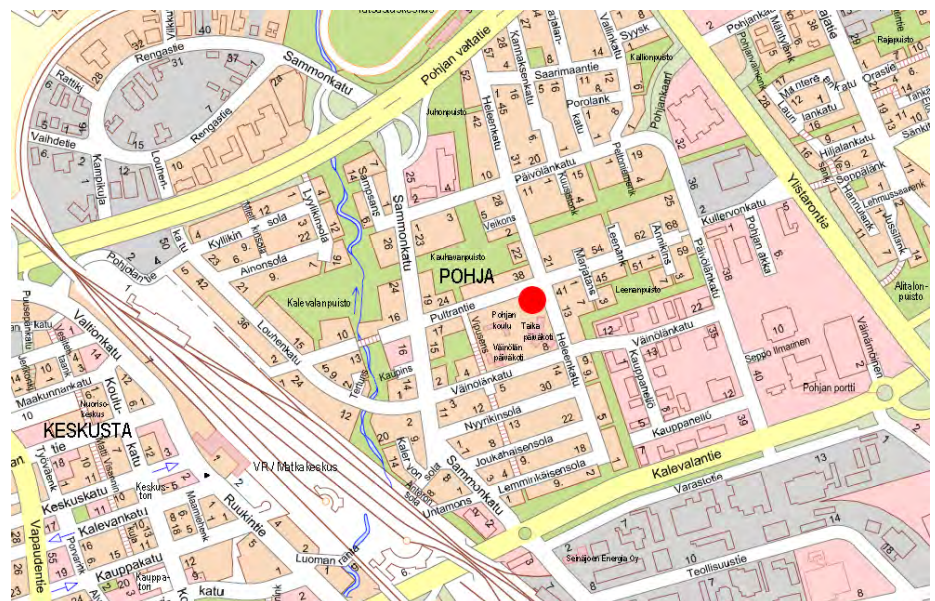
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostusluonnos, joka koskee 19.11.2019 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06074.

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupungin-osan korttelin 18 tontteja 29 ja 30.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosa kortteli 18 (osa).

Alueen sijainti ja laajuus: Asemakaava-alue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, noin 2 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnitteluala sijoittuu Heleeninkadun ja Pultrantien risteykseen ja on laajuudeltaan noin 2572 m².



Kaavamuuosalueen 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 1938 ja 1956 rakennettujen rakennusten tilalle.



Kaavaehdotuksen havainnekuva pohjoisesta Pultrantieltä katsottuna.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 11.9.2019 (§147).

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.10. - 12.11.2019. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ilmoitustaululla (kuulutuksissa) ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 30.10.2019. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 25.11.2019 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 4.12.2019 Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 4.12.2019 - 10.1.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 23.3.2020.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavan muutoksen aloitteentekijänä ovat yksityiset maanomistajat, jotka ovat jättäneet kaavamuuoshakemuksen 3.4.2019. Tontin 6-18-30 omistaja on hakenut kaavamuutosta myös aikaisemmin 28.8.2015.

2.3 Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen

Kaupunki tekee tarvittaessa maankäyttösopimuksen maanomistajien kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Kaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.



Suunnittelualue sijaitsee Pultrantien ja Heleenkadun kulmauksessa.

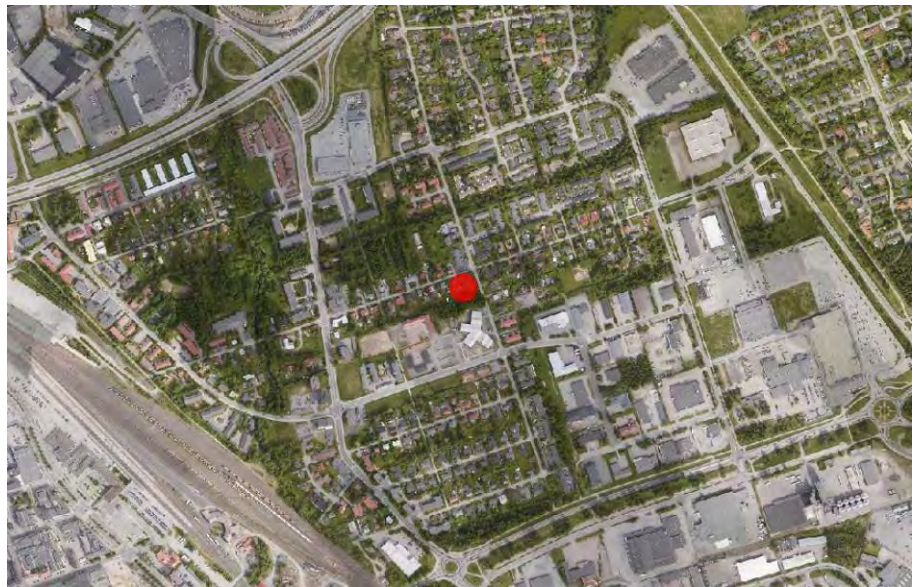
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa pien- ja rivitaloalueeksi rakentunutta Pohjan asuntoaluetta. Suunniteltava korttelialueen osa koostuu kahdesta omakotitontista, jotka sijoittuvat Pultrantien ja Heleenkadun kulmaukseen. Pultrantie tontteineen on Pohjan kaupunginosan parhaiten säilyneitä, asutus- ja rakennushistoriasta kertovia katuja. Sen eteläpuolisilla tonteilla on vielä hyvin säilyneitä, alkuperäisen kaavan mukaan toteutettuja ja 1950-luvuilla rakennettuja omakotitaloja. Perinteisiä omakotitaloja on myös korvattu uusilla yhden- ja kahden perheen omakotitaloilla sekä rivitaloilla. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Pohjan ala-asteen koulu, Väinölän päiväkoti ja Taika päiväkoti. Korttelin päässä sijaitsevat Kauhavan-puisto suunnittelualueen pohjoispuolella ja Leenanpuisto kaakkoispuolella.

Suunnittelualue kuuluu keskustan vaikutuspiiriin, sillä alueen länsipuolella sijaitsevat Seinäjoen aseman alue ja ydinkeskustan korttelit. Lähimmät kaupalliset alueet sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä. Itäpuolelle, Päivölänkadun varrelle sijoittuu vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue, jonne on rakentunut useita tavaratalojen liikerakennuksia.



Ilmakuva vuodelta 2016. Suunnittelualue punaisella pallolla.



Suunnittelualue sijaitsee Taika-päiväkodin vieressä samassa korttelissa.

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 omakotimaisena alueena säilyneen Pultrantien varrella ja Heleentien kulmauksessa. Tontilla 29 sijaitsee vuonna 1956 rakennettu omakotitalo ja kulmatontilla 30 vuonna 1938 rakennettu omakotitalo talousrakennuksineen.



Ortokuva ja muutettava kaava Pohjan kaupunginosan korttelista 18 ja sen lähiympäristöstä ja kaavamuutoksen alaiset tontit 29 ja 30.



Kaavamuutosalue Pultrantien ja Heleenkadun kulmauksessa.

Palvelut

Alueen ympäristössä lähimmät palvelut ovat noin 30-800 metrin päässä Päivölänkadun varrella ja noin 700 metrin päässä Sammonkadun varrella. Lähin alakoulu ja päiväkotit sijaitsevat samassa korttelissa tonttien eteläpuolella. Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Hyllykallion ja Hyllykallion ja Pohjan market- palveluihin.

Virkistys

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat viherverkostona Kalevalanpuisto, Kauhavanpuisto ja Kuusistonpuisto. Alueen itäpuolelle sijoittuu Leenanpuisto. Lähin laajempi virkistys- ja kuntoilualueverkosto sijaitsee Tanelinrannassa ja Hyllykalliolla n. 3 km päässä.

Liikenne

Kokoojakadun luokkaa oleva Päivölänkatu ja Väinölänkatu kulkevat Pohjan kaupunginosan halki, ohjaten liikennevirtaa Pohjan teollisuus- ja liikealueilta Sammonkadulle ja sitä kautta myös Pohjan valtatielle sekä Kalevalantielle ja sitä kautta keskustaan, joka sijaitsee alueesta noin 1,5 km päässä.

Kevyt liikenne

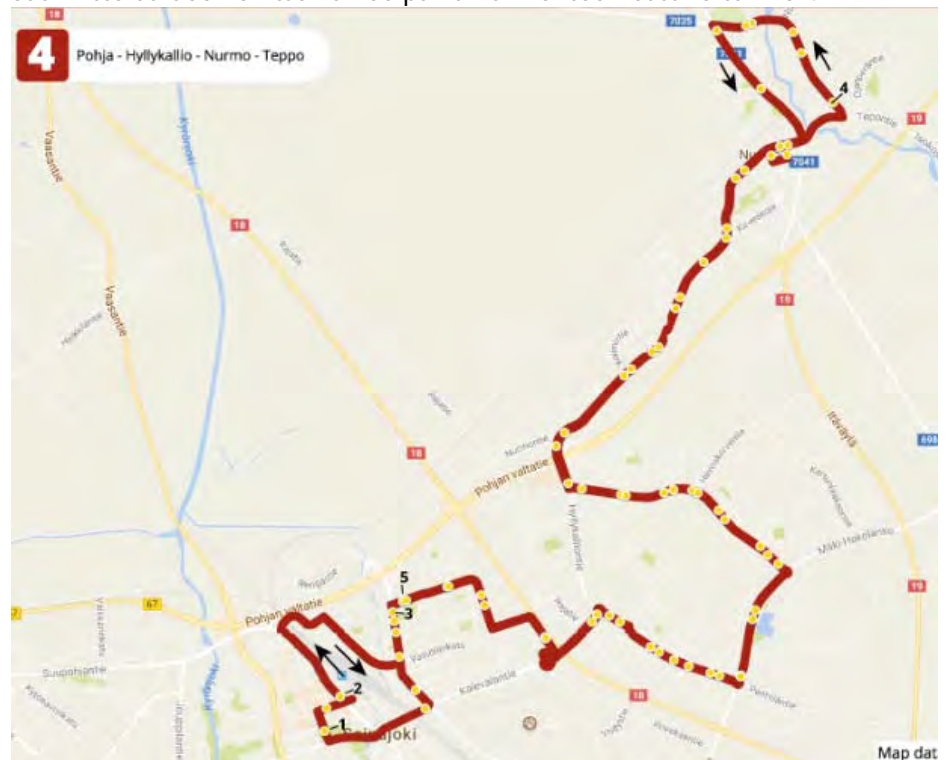
Suunnittelualueen ympäristössä kulkee yhtenäinen kevyenliikenteen reitistö keskustaan sekä Hyllykallion ja Tanelinrannan virkistys- ja kuntoilualueille.



Suunnittelukohte (keltainen pallo), viheralueet (vihreä), kadut (sininen) ja kevyenliikenteen reitit (punainen)

Joukkoliikenne

Suunnittelualueen ohitse kulkee paikallisliikenteen bussireitti nro 4.



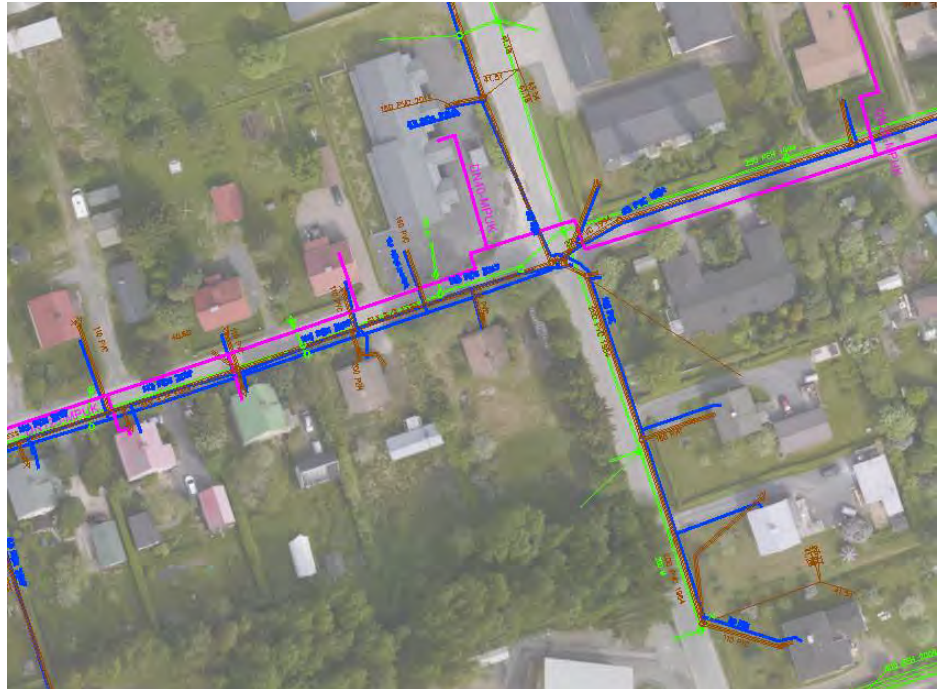
Paikallisliikenteen linja nro 4 (Keskusta-Pohja-Hylllykallio-Nurmo-Teppo)

Väestö

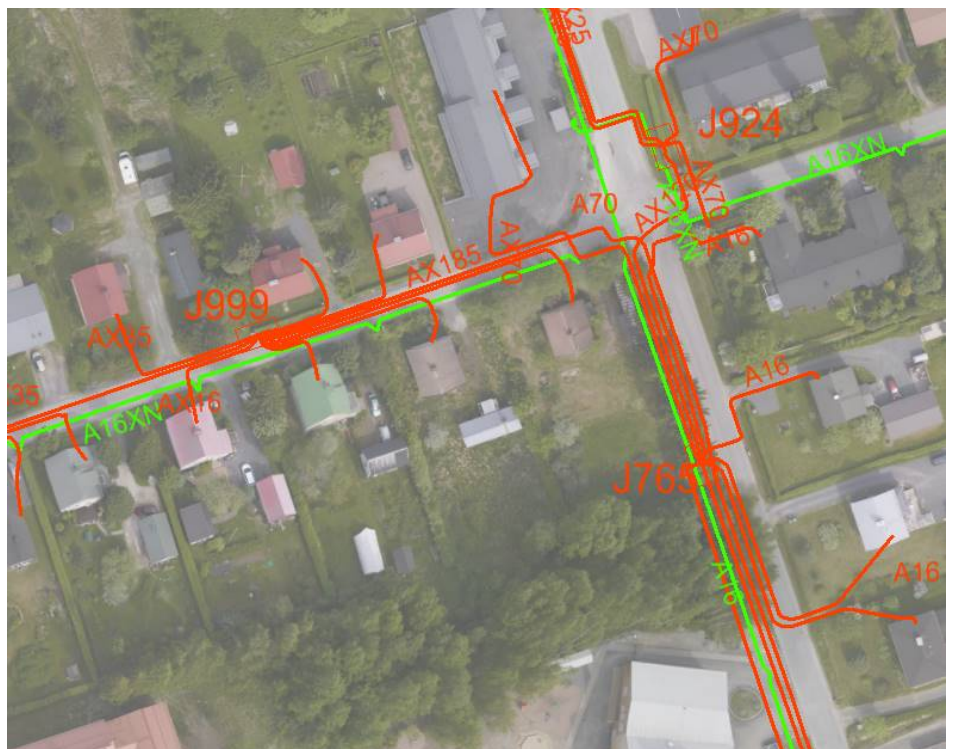
Pohjan kaupunginosassa asui syksyllä 2019 tehdyn tarkastelun mukaan lähes 2400 asukasta. Alle kouluikäisiä 0-6 vuotiaita on 142, kouluikäisiä 7-18-vuotiaita on 238, 19-64-vuotiaita asukkaita on 1493 ja 65-vuotiaita tai vanhempia asukkaita on Pohjassa 508.

Yhdyskuntatekninen huolto

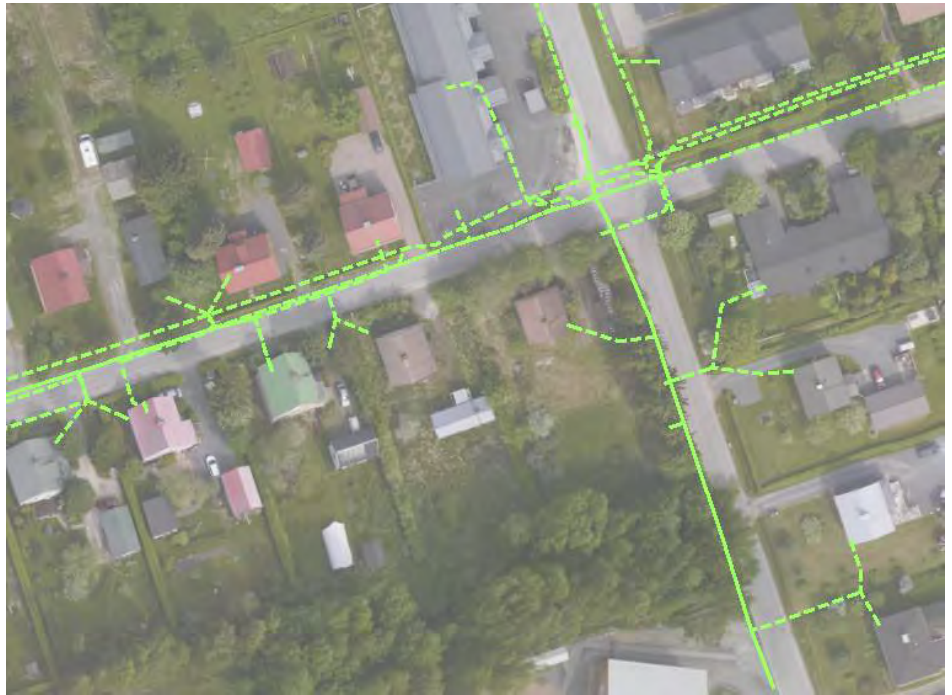
Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.



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



Seinäjoen Energia Oy:n sähköverkko. vihreä= ulkovaloverkko, maakaapeli, 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)

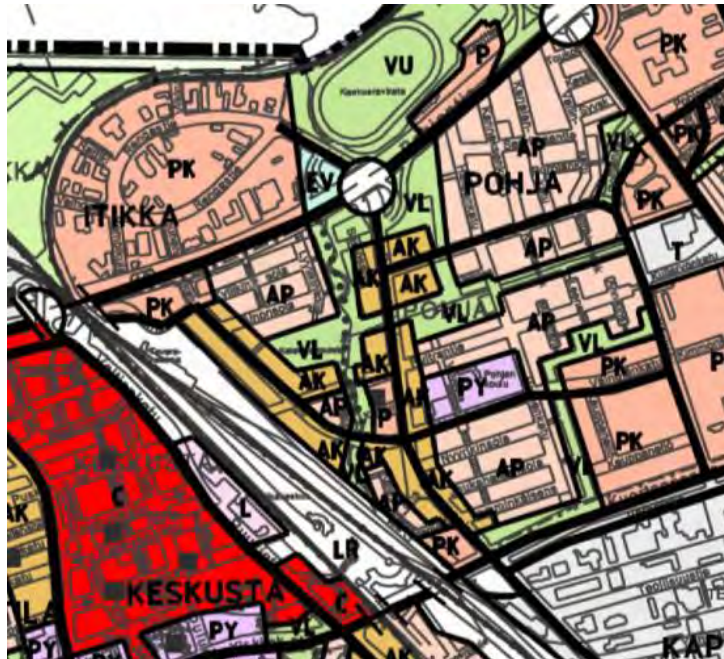
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä 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 matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

tettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.



Ote Seinäjoen keskustan oikeusvaikutteettomasta osayleiskaavasta 1995

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.6.2005 hyväksytty asemakaava. Kaavamääräys on AO-1. "Erillispientalojen korttelialue. Kullekin tontille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoinen pientalo. Rakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään ¼ tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Kerroslu-ku on pakotettu 1 1/3 ja saa olla korkeintaan 1 2/3.



Ote ajantasa-asevakaavasta

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 tietoa-

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 suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 11.9.2019 § 147.

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 pelastuslaitosliikelaitos ja Etelä-Pohjanmaan Maakuntamuseo

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, 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 suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 11.9.2019 (§ 147).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla 30.10.2019. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 30.10. - 12.11.2019.

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 lausunnotmenettelyllä.



4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet

Yksityisten maanomistajien tavoitteena on osoittaa alue tehokkaampaan pientalomaiseen asumiseen.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti ryhdikästä, tiivistä ja monimuotoista pientaloasumista Pohjan pientaloalueelle keskustan läheisyyteen ja hyvien palveluiden yhteyteen. Perinteistä Pohjan pientaloaluetta kehitettäessä on tavoitteena edistää kaupunkimaista pientaloasumista

ta puurakentamisen keinoin ja samalla tukea maakunnallista visiota ja kaupungin strategiaa puurakentamisen edistämisestä. Suunnitelma pyritään sopeuttamaan Pultrantien kaupunkikuvallisesti merkittävään pientalomiljööseen ja mittakaavaan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy, mutta säilyttää pientalomaisten ilmeen. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen hyvien palveluiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen äärelle tukee kestävästä kaupunkisuunnittelusta ja sillä tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja on taajamatoimintojen aluetta.

Suunnittelualue kuuluu myös Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti merkittävään rakennusinventointialueeseen ja sen 2016 laaditussa luonnoksessa todetaan Pohjan pientaloalueista juuri Pultrantien alueella olevan kaupunkikuvallista sekä asutus- ja rakennushistoriallista arvoa. Alueen solmukohdaksi muodostuu Pultrantien varren tiivis asutus, joka seurailee jo 1800-luvun pitäjänkartassa olevaa itä-länsisuuntaista linjausta. Kadunvarren runsas pihakasvillisuus pensasaitoihin ja puineen muodostaa yhdessä jälleenrakennuskauden asutuksen kanssa yhtenäisen, puistomaisten kokonaisuuden.

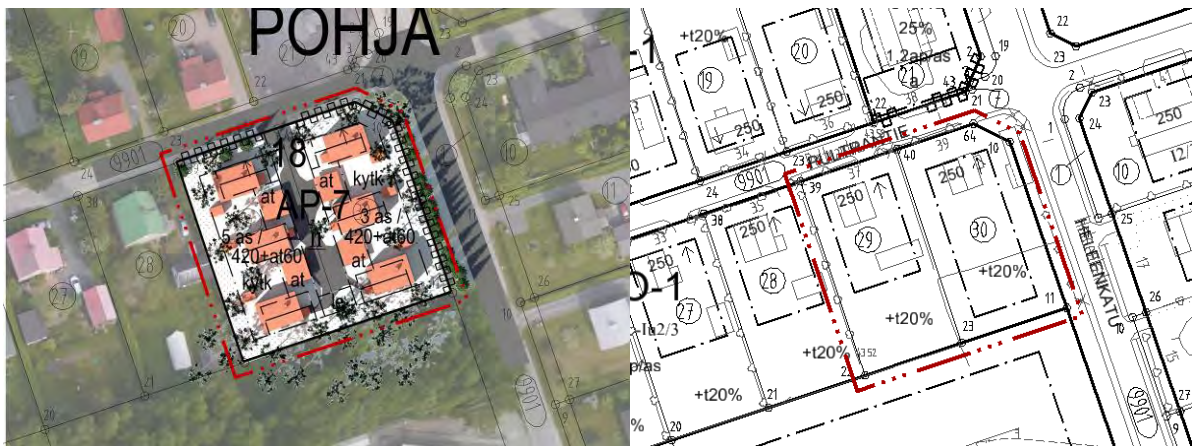
Yleiskaava

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."

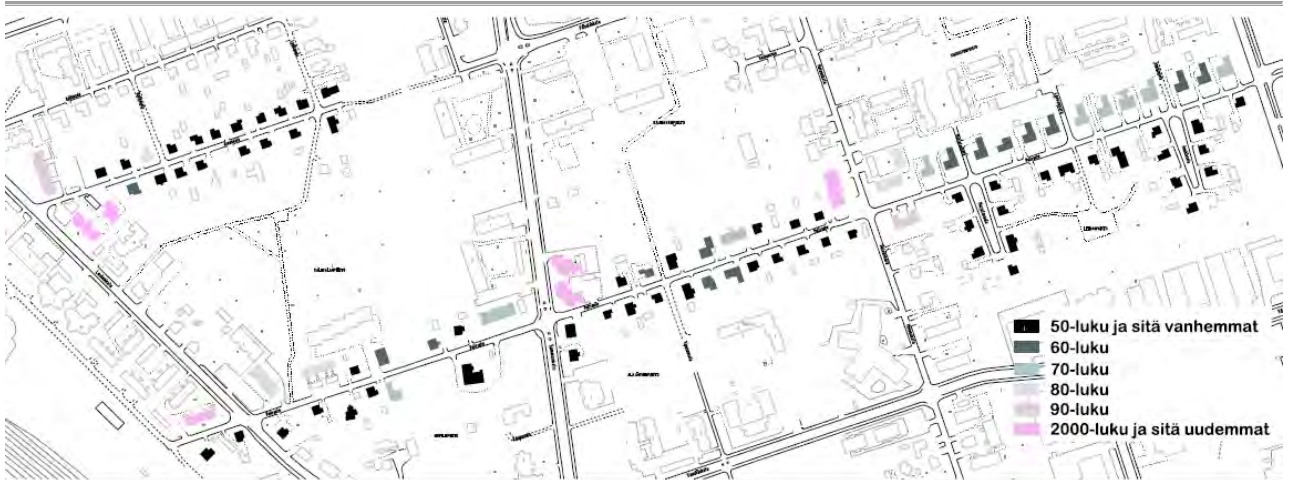
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4.2 Suunnittelutyön aikana tehdyt selvitykset ja tarkastelut ja niistä johdetut tavoitteet



Ote havainnemateriaalista (Liite 2.). Suunnitelmaa kuvaava havainnekuva ortokuvaan sovitettuna ja nykytilannetta kuvaava kaava karttapohjalla.



Ote Pohjan kaupunginosan yhtenäisistä jälleenrakennuskauden katutiloista. Ylempänä Ainonsolan ja alempana Pultrantien varsien vanhimmat rakennukset (mustattuina) ovat 1950-luvulta sitä aiemmilta vuosikymmeniltä. Täydentävällä tiiviillä uudisrakentamisella ei ole heikentäviä vaikutuksia Pultrantien katutilaan, mutta vanhojen omakotirakennusten korvaaminen uusilla heikentää aina alueen autenttisuutta ja alkuperäistä eheyttä.



Täydentävällä tiiviillä uudisrakentamisella vanhoille rakennuspaikoille sijoitettuina ei ole heikentäviä vaikutuksia Pultrantien katutilaan, mutta vanhojen omakotirakennusten korvaaminen uusilla heikentää luonnollisesti aina alueen autenttisuutta ja alkuperäistä eheyttä. Uusi kerrostuma kaksikerroksisenakaan ei kuitenkaan massallisesti juuri poikkea nykyisistä rakennuksista tuoden oman lisänsä vanhemman rakennuskannan yhteyteen.



Kaupunkimaisten pääosin puuverhoiltujen ja puurakenteisten erillispientalojen ryhmä Heleenkadulle päin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Pohjan kaavamuutosalueiden sijainti keskustan, aseman ja Pohjan kaupallisen keskittymän välissä tuo väistämättä tiivistämissä paineita. Suunnittelualueet sijaitsevat tyypillisten jälleenrakennuskauden katujen päissä, mikä on mahdollistanut tehokkaamman täydentämisen tontteja yhdistämällä. Keskustan tuntumassa tapahtuva täydennysrakentamispotentiaalin etsiminen tukee kaupungin strategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita sekä ilmastonmuutoksen hillintää. Pienimuotoisella tiivistämisellä ei ole heikentäviä vaikutuksia yhtenäisiin katutiloihin. Ainarsola ja Pultrantie, jälleenrakennuskauden yhtenäisimmistä kaduista rakennuksineen, esiintyvät Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventointiraportin luonnoksessa vuodelta 2016.

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 30.10.2019

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien, selvitysten sekä neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kahdesta tontista yhdistetty alue edelleen pientaloasumiselle, mutta tehokkaampaan ryhmäpientaloasumiseen kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle. Asemakaava ohjaa mm. lapsiperheille sopivien perheasuntojen rakentamiseen, koska samassa korttelissa sijaitsevat kaksi päiväkotia ja ala-asteen koulu.

Tontin 29 pinta-ala on 1250 m² ja tontti 30 on suuruudeltaan 1322 m². Tontilla 29 on rakennusoikeutta 250 k-m² + 50 k-m² taloustiloille ja rakennettu 170 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 130 k-m². Tontilla 30 on rakennusoikeutta 250 k-m² + 50 k-m² taloustiloille ja rakennettu 162 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 138 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 268 k-m².

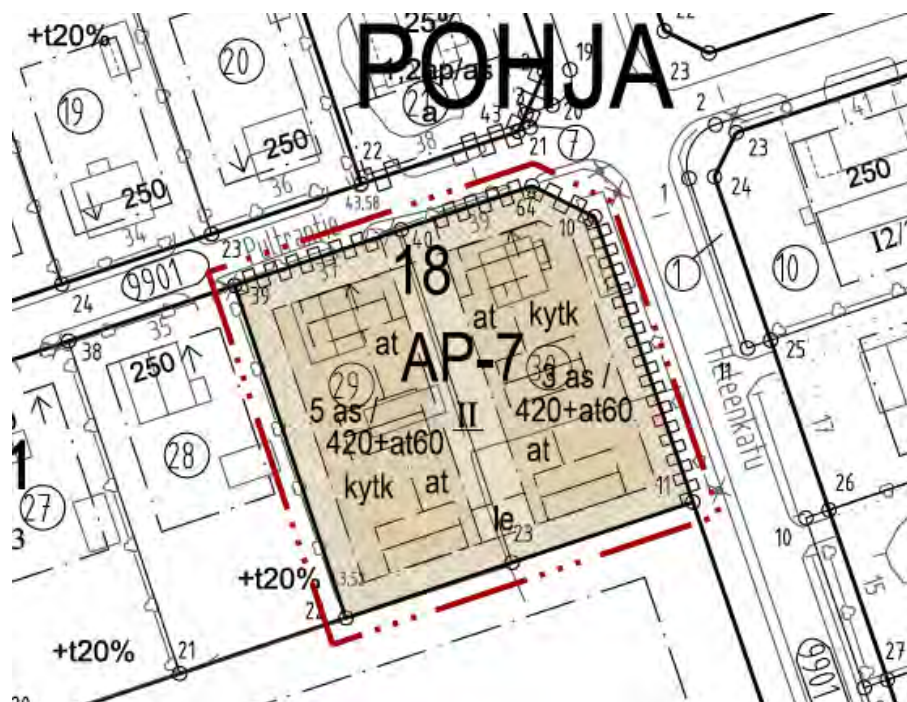
Kaavaluonnoksessa tontit yhdistetään, jolloin muodostuvan tontin kokonaispinta-ala on n. 2572 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m² + 100 k-m², josta jäljellä oleva rakennusoikeus tonteille on tällä hetkellä yhteensä 268 k-m². Tontin asuinrakennusoikeutta nostetaan 840 k-m²:iin ja auton pysäköinti- ja taloustiloille on osoitettu 120 k-m² eli lisäystä tulee 340 asuinrakennusneliötä ja taloustiloille 20 k-m², mikä tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutta 960 k-m² ja tontitehokkuutta $e = 0,37$.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen, jossa pienemmät siivasunnot voivat olla myös yksikerroksisia. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta (AP-7). Rakennusalat on sijoitettu vastakkain ja asuntojen määrä saa olla enintään 8.

Asuinrakennusten rakennusalojen väliin muodostuu yhteispiha ja pihakatu-
mainen alue kulkuyhteyksille ja huoltoajolle. Yhteispihan eteläpäässä on va-
rattu alue leikkiin ja oleskeluun. Kaavan autopaikkavaatimus on 1,5 ap /
asunto sekä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto. Ajo tontille on määrätty Pultrantien
puolelta. Heleenkadulta ajo tontille on estetty.



*Pultrantien varren vanhojen rakennusten harjan suunta on vaihdellut; toisinaan ka-
tua vasten on sijoitettu rakennuksen pääty, toisinaan pidempi julkisivu. Kaavan
määräämä harjansuuntaratkaisu on valittu kaupunkikuvallisista ja mitoituksellisista
syyistä, mutta valittu ratkaisu ilmentää molempia pyrkimyksiä Pultrantien ja Heleen-
kadun kulmauksessa.*



Ote kaavaluonnoksesta 30.10.2019

Rakentamista ja miljöömuodotusta ohjaavat kerrosluku, harjansuunta ja
kattokaltevuus sekä ohjeelliset rakennusalat. Asuinrakennusten on
Pultrantien ja Heleenkadun puoleisilla rakennusaloilla oltava kaksikerroksisia
ja pihan puolella asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II -
kerroksisina isomman ja pienemmän sivuasunnon yhdistelminä.
Kaksikerroksisten asuinrakennusten katot on määrätty kaupunkikuvallisista
syyistä harjakattoisiksi ja niille on annettu harjansuunta ja kattokaltevuus 18
astetta.

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



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

Talusrakennusten 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 8 asuntoa varten on osoitettava 12 autopaikkaa. Niiden sijoitukselle on osoitettu määrätty rakennusalat.



Kaavan mukaisen rakentamisen havainnekuva kaupunkimaisesta pientaloasumisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ja -selostusluonnos ovat olleet luonnoksena nähtävillä 30.10.-12.11.2019. Luonnoksesta saatiin 12.11.2019 mennessä 6 lausuntoa ja yksimielipide. Lausuntonsa antoi Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan Ely -keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Rakennusvalvonta ja Ympäristönsuojelu.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.
Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaan Ely -keskus toteaa lausunnossaan, että rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 360 k-m² eli rakennusoikeus 1,6-kertaistuu. Kaava mahdollistaisi kahdeksan asuntoa nykyisen kahden sijasta. Kaavamääräyksillä ohjattaisiin rakennusten julkisivut ja rakenteet toteutettavaksi pääosin puusta. Rakennukset voitaisiin kytkeä toisiinsa talousrakennuksilla.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen osayleiskaava (1994), jossa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi (AP), ja aluetta koskee kaavamääräys "Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään ¾ alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia." Asemakaavanmuutoksessa tonteille osoitettu tonttitehokkuus on $e=0,37$.

Suunnittelualue on osa Pohjan vanhaa omakotitaloympäristöä. Alue on nostettu yhdeksi inventointikohteeksi maakunnallisesti arvokkaana alueena, jolla on arvoa asutushistorian, rakennusperinteen ja kaupunkikuvan kannalta. Se on esitelty Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventointiraportin luonnoksessa vuonna 2016. Pultrantie tonttineen on kaavaselostuksen mukaan Pohjan kaupunginosaan parhaiten säilyneitä, asutus- ja rakennushistoriasta kertovia katuja. Kaavamuutoksen tontilla 29 sijaitsee vuonna 1956 rakennettu omakotitalo ja kulmatontilla 30 vuonna 1938 rakennettu omakotitalo talousrakennuksineen.

Pohjan alue on yhtenäistä jälleenrakennuskauden aluetta, jonka kaavoitus ei saisi perustua ns. postimerkkikaavoihin. Koko Pohjan jälleenrakennuskauden alueelle tulisi laatia riittävän laaja asemakaava tai yleissuunnitelma, jossa mahdollinen lisärakentaminen on mitoitettu ja suunniteltu huomioiden paitsi alueen arvojen ja erityispiirteiden turvaaminen myös maanomistajien yhdenvertaisuus.

Kahden yhtäaikaaisesti vireillä olevan kaavamuutoksen vaikutuksesta Pohjan jälleenrakennuskautta edustava omakotialuekokonaisuus kutistuu neljän tontin verran, sillä kaava mahdollistaa tonttien uudistumisen kokonaan. Kaavan lähtökohdaksi on, että jälleenrakennuskauden rakennukset puretaan, ja korttelin rakenne muuttuu radikaalisti ko. tonttien osalta täydennysrakentamisen myötä. Esitetyn rakentamisen toteutuessa tontit rakentuvat kokonaan uudestaan, joten ao. tonteilla em. rakennusinventoinnissa mainitut arvot menetetään. Tämä on syytä tuoda esille kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Vastine: Pohjan kaupunginosaan jälleenrakennuskaudelle tyypillinen omakotiasuminen on asutushistorian rakennusperinteen kannalta merkittävää ja alueen arvot kaupunkikuvassa on tunnustettu. Pohjan alue sijaitsee keskustan ja asemansaadun läheisyydessä ja sen uudistumiskykyä ja tiivistämispotentiaalia on kaavamuutoksen yhteydessä tutkittu suunnitteleamalla kaupungin strategian ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Kaavamuutostyön yhteydessä korttelirakenteen tiivistämismahdollisuuksia on etsitty erityisesti Pultrantien katutilaa ja perinteistä rakennustapaa kunnioittavalla tavalla. Pultrantie on Ainonsolan tavoin edustava, jälleenrakennuskauden yhtenäistä rakentamistapaa esittävä vehreä katutila. Lähes kaikki Pultrantien varren noin 20 rakennusta ovat peräisin 1950-luvulta tai sitä aiemmilta vuosikymmeniltä. Siksi kaavamuutoksen lähtökohdaksi onkin valittu katutilan säilyttävä ratkaisu, joka palvelee myös kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja samalla vastaa tiivistämistavoitteisiin.

Kaavamuutos uudistaa tontit kokonaan, mutta alueen puutarhamaisen ilmeen säilyttämiseksi uuden täydentävän asuinkorttelin osan suunnittelussa on pyritty mukailemaan alueen vanhan rakennustavan toiminnallista ja visuaalista luonnetta, muodostamalla jokaisesta asunnosta oma rakennus, joka massaltaan kaksikerroksisena, puuverhoiltuna ja puurakenteisena ei juuri eroaisi ympäristön vanhoista perinteisistä omakotitaloista. Tontin perälle on annettu mahdollisuus sivuasuntotyypilliselle yksikerroksiselle asumiselle tontin asuntotyypin monipuolistamiseksi.

Kadun varrelle on annettu istutusmääräys vanhan tavan mukaan. Alueen vehreyttä säilyttäviä kaavamääräyksiä on annettu myös tonttien välisille rajoille. Myös pysäköinti on ohjattu tontin sisäosiin, kuten jälleenrakennuskauden tonteilla on ollut tapana, joten korttelin rakenne ei tiivistämisestä huolimatta näiltä osin muutu.

Pultrantien kaavamuutostonttien sijainti Heleenkadun kulmauksessa perinteisen pientaloasutuksen ja matalien rivitalotonttien naapurissa muodostaa nykyisellään kaupunkikuvallisesti väljän tuntuisen risteysalueen. Kaksikerroksinen kaupunkimainen pientaloasuminen tiivistää paikan tuoden uuden puusta rakennetun kerrostuman Pultrantien perinteisesti väljään pientaloasumiseen. Kaava ohjaa Taika-päiväkodin naapuriin uutta pientalomaista ja myös perheasuntoja sisältävää kaupunkiasumista hyvien palvelujen äärelle.

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy pientaloilla, eikä siten merkittävästi muutu, vaan säilyttää pientalomaisen ilmeen. Kaupunkikuvalliset arvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen ja asukasmäärän kasvu hyvien palve-

luiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen äärellä tukee kestävää kaupunkisuunnittelua, jolla tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.

Kaavaselostusta täydennetään vaikutusten arvioinnin osalta ja kaavakarttaa täydennetään yleismääräysten osalta.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine: Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen eivät liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan ovat rakennusluvassa ja kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Asemakaavassa on tontille sisäänajotien leveys 5 m. Tarkemmassa, rakennuslupavaiheen tontinkäyttösuunnitelmassa huomioidaan pelastusteiden sijainti ja sovittaminen tontille. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Rakennusvalvonta toteaa, että kaava sallii kahdeksan huoneiston rakentamisen tontille. Kaavamääräyksiin olisi hyvä tarkentaa onko asuntojen määrä velvoittava vai enimmäismäärä.

Asemakaavamääräyksessä yli 60 m²:n asunnon varastotila tulee olla vähintään 5,0 m². Kaava sallii kuitenkin isojenkin asuntojen rakentamisen, jolloin isompi varastotilavaatimus olisi perusteltua ainakin isoissa asunnoissa, koska nykyisin asemakaavoissa pientalotonteilla varastotilan kokovaatimus on vähintään 10 m².

Tämä estäisi ainakin jossakin määrin erillisten kevytrakenteisten valmisvajojen sijoittelua jälkeensä tontille.

Rakennusvalvonnalla ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Vastine:

Asemakaavan tarkoitus on sallia enintään 8 asuntoa. Asemakaavalla ohjataan rakentamaan myös isokokoisia asuntoja. Asuntojen määrää koskevaa kaavamääräystä ja yleismääräyksissä esitettyjen varastojen kokovaatimusta on syytä tarkentaa.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kohteena olevat kiinteistöt olivat rakennusvalvonnan syksyn katselmuskierroksen kohteina. Niistä on valitettu kaupungille, että niiden pihat ovat ränsistyneitä ja hoitamattomia. Tämä asia siis korjaantuu uudisrakentamisen myötä.

Kaavaselostuksen havainnekuviussakin olemassa olevan asutuksen puolella, Pultrantie 35, näkyy kiinteistön rajalla olemassa oleva pensasaita. Kaavassa on syytä huomioida pensasaidan tai vaihtoehtoisesti muun tyyppisen aidan sijoittamista uuden ja vanhan rakennuskannan väliin. Aina, kun uutta rakentamista tulee vanhan keskelle, täytyy ajatella, miten siihen ympärillä suhdaudutaan ja vähennetään ympäristön vastustusta, kun tontit pysyvät omina rauhallisina, yksityisinä alueinaan.

Itse ryhmäpientalotyyppinen rakentaminen sopii yhdistettävälle tontille ja

kyseiseen kortteliin, jossa jo ympärillä on rivitaloa ja julkisia rakennuksia, kuten koulu ja päiväkot. Alueella muutoin on vanhastaan erillispientalotyyppistä rakennuskantaa.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu ei näe estettä asemakaavamuutokselle.

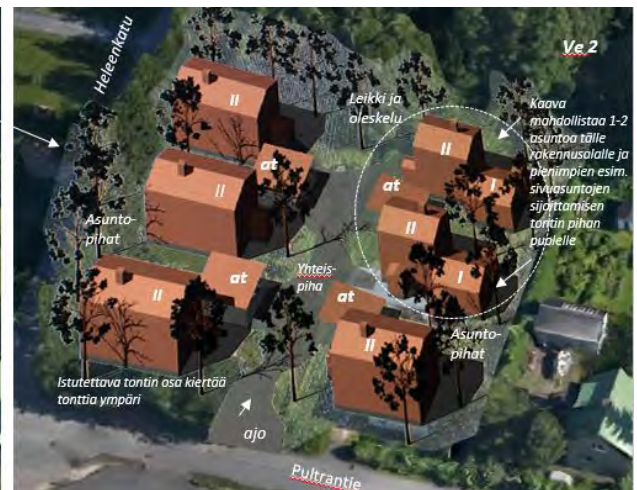
Vastine:

Vanha olemassa oleva rakennuskanta on syytä lausunnon mukaisesti suojata pensasaidalla tai muun tyyppisellä suoja-aidalla uudesta tiiviimmästä rakentamisesta yhtenäisen puustomaisen kokonaisuuden säilyttämiseksi.

Ehdotuksen valmistelu ja kaavaan tehdyt tarkennukset ja muutokset

Kaavakarttaan ja asiakirjoihin tehdyt tarkennukset ja muutokset:

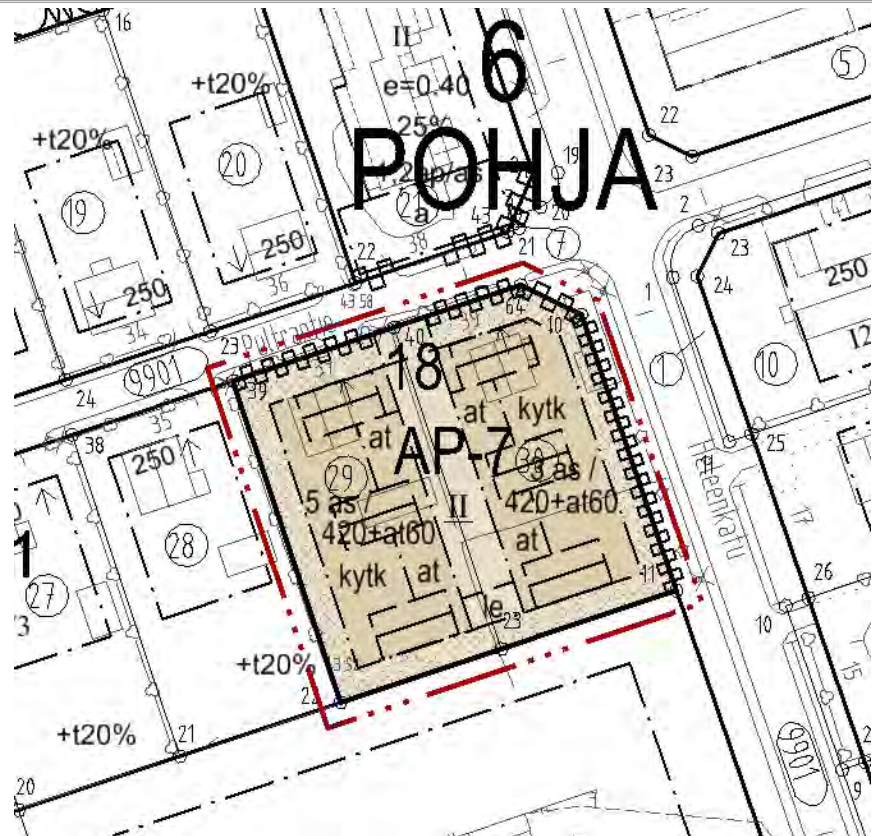
- Kaavaselostusta täydennetään vaikutusten arvioinnin osalta.
- Asuinhuoneistojen lukumäärää koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan siten, että "Luku osoittaa asuinhuoneistojen enimmäislukumäärän."
- Yleismääräyksiä tarkennetaan siten, että $\geq 120 \text{ m}^2$ huoneistoalalla on oltava vähintään 10 m^2 suuruinen erillisellä uloskäynnillä oleva varasto maantasossa.
- Yleismääräystä tarkennetaan siten, että "Pientalorakentamiseen tarkoitettujen tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensailta tai näiden yhdistelmillä, joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia, puurakenteisia suoja-aitoja yksityisyyden lisäämiseksi. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava niiden tilalle vastaavasti uusia."



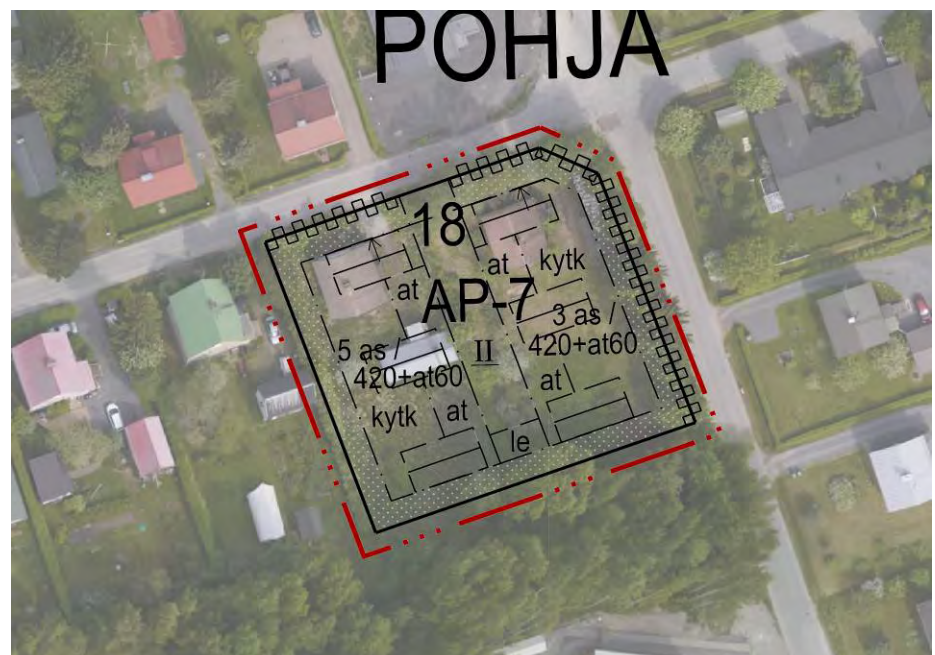
Kaava mahdollistaa puutalorakennusten ryhmän, jossa on enintään 8 asuntoa. Havainnekuva vasemalla esittää kuutta erillistä pientaloasuntoa pienine pihapiireineen. Havainnekuva oikealla pihan perällä ja tontin sisäosalla on mahdollista toteuttaa myös kytettyjä I-II -kerroksisia ja 1-2 asuntoisia pientaloja.

Asemakaavaehdotus 19.11.2019

Saatujen lausuntojen perusteella alueelle on laadittu asemakaavaehdotus 19.11.2019. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.11.2019 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Asemakaavaehdotus 19.11.2019



Asemakaavaehdotus 06074 ja ortoilmakuva 19.11.2019

Pohjan (6.) kaupunginosa korttelin 18 asemakaavamuu-
tos on ehdotuksena nähtävillä 4.11.2019 - 10.1.2020 väli-
sen ajan. Ehdotuksesta saatiin 10.1.2020
mennessä 3 lausuntoa. Lausuntonsa antoi Elisa Oyj,
Etelä-Pohjanmaan Ely - keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto.
Seinäjoen museot on antanut lausuntonsa
16.1.2020. Asemakaavaehdotuksesta ei ole tullut
muistutuksia.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaan Ely -keskus toteaa lausunnossaan, että kaava mahdollistaa edelleen kaavaselostuksessa ja ELY-keskuksen aikaisemmassa lausunnossa esille tuotujen asutushistoriaan, rakennusperinteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvien arvojen heikentämisen. Tätä on pyritty kompensoimaan kaavaratkaisuilla, jotka ylläpitävät katutilan mittakaavaa. Kaavamuutostonttien rakennusoikeuden tuntuva lisääminen ja kaavaratkaisu, joka mahdollistaa autenttisen rakennetun ympäristön uudistamisen kokonaan, voivat johtaa rakennetun ympäristön historiallisten arvojen häviämiseen kaavamuutostonttien osalta.

Vastine: Pohjan kaupunginosan jälleenrakennuskaudelle tyypillinen omakotiasuminen on Seinäjoen ja maakunnankin asutushistorian ja rakennusperinteen kannalta merkittävää. Pohjan alue sijaitsee kehittyvän ja tiivistyvän keskustan ja asemansuodun läheisyydessä. Tiivistämispaaineet heijastuvat myös Pohjan alueelle koetellen sen tiivistämispotentiaalia ja uudistumiskykyä.

Viime vuosina Pohjan pientaloalueella toteutuneiden tiivistämistoimien seurauksena alueelle on rakentunut tyypillisesti matalia rivitaloja ja pienkerrostaloja katutilaan liittyvine laajoine pysäköintiratkaisuneen, jotka eivät muodosta tai tue paikoin perinteistä ja Pohjan alueelle tunnusomaista vehreää katutilaa.

Pultrantien kaavamuutostontit sijaitsevat Heleenkadun kulmauksessa, perinteisen pientaloasutuksen ja matalien rivitalotonttien naapurissa. Ne muodostavat yhdessä nykyisellään kaupunkikuvallisesti väljäntuntuisen risteysalueen. Kaupungin strategian ja asuntopoliittisten linjausten mukaisella kaavamuutoksella on tiivistämisen lisäksi myös Heleenkadun kaupunkitilaa laajemmin eheyttävä pyrkimys. Pohjan alueen keskeistä katujen risteysaluetta ja julkista kaupunkitilaa kohennetaan erillispientaloryhmällä, jolla on rivitalojen tehokkuus, mutta joka sopeutuu paremmin mittakaavaltaan jälleenrakennuskauden rakennuskantaan.

Kaksikerroksinen kaupunkimainen pientaloasuminen tiivistää paikan tuoden uuden, puusta rakennetun lisän ja kerrostuman Pultrantien perinteisesti väljään pientaloasumiseen. Kaava ohjaa Taika-päiväkodin naapuriin uutta pientalomaista ja myös perheasuntoja sisältävää kaupunkiasumista hyvien palvelujen äärelle.

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy pientaloilla, eikä alueen rakeisuus siten merkittävästi muutu, vaan säilyttää pientalomaisten ilmeen. Kaupunkikuvalliset arvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen ja asukasmäärän kasvu hyvien palveluiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen äärellä tukee kestävästä kaupunkisuunnittelusta, jolla tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Seinäjoen Museot toteaa lausunnossaan, että Pohjan alueella on arvoa asutushistorian, rakennusperinteen ja kaupunkikuvan kannalta. Pultrantie on alueen parhaiten säilyneitä, asutus- ja rakennushistoriasta kertovia katuja. Vaikka suunnitelma pyritään sopeuttamaan Pultrantien kaupunkikuvallisesti merkittävään pientalomiljööseen ja mittakaavaan, heikentää vanhojen omakotirakennusten korvaaminen uusilla, alueen autenttisuutta ja alkuperäistä eheyttä. Museo suosittelee olemassa olevien, vuonna 1938 ja 1956 rakennettujen rakennusten säilyttämistä ja kunnostamisen mahdollisuuden selvittämistä. Museo mielestä Pohjan alueella tarvitaan laajempi yleis-, asemakaava tai muu suunnitelma, jolla ohjataan koko alueen mahdollista täydennys- ja korjausrakentamista ynnä muuta alueenkäyttöön liittyvää toimintaa alueen arvojen säilyminen huomioon ottaen. Alueen rakennuskanta tulisi inventoida, jotta alueen ja sen kohteiden voidaan määritellä ja huomioida maankäytön suunnittelussa.

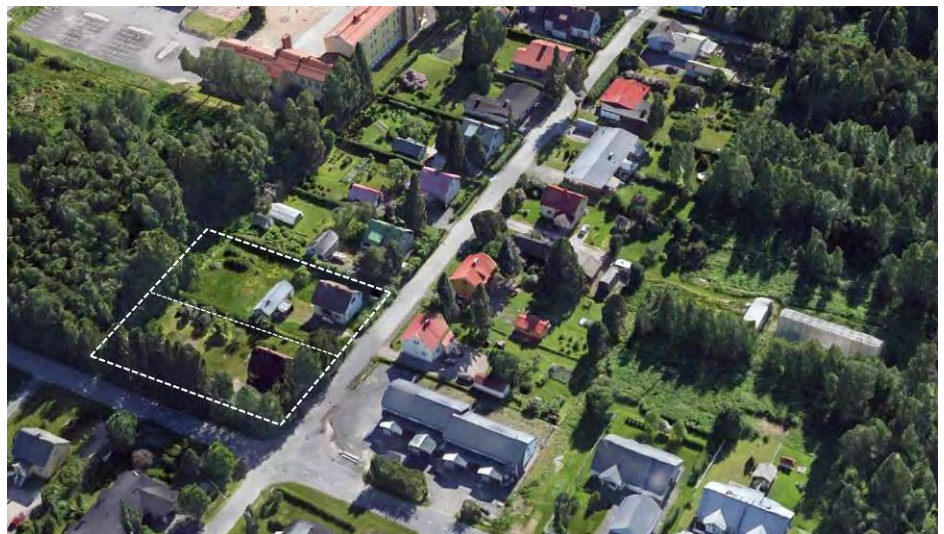
Vastine: Seinäjoen Museot on jättänyt lausuntonsa määräjän jo umpeutuessa. Katso Ely -keskukselle annettu vastine.

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Kaupunginhallitus 16.3.2020

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaa kokouksessaan 16.3.2020 ja päättää esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn 23.3.2020.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS



5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella yhdistetään kaksi tonttia. Tonteilla sijaitsevat vuonna 1938 ja 1956 rakennetut omakotitalot. Kyseiselle korttelialueen osalle osoitetaan kaavamuutoksella 8 asuntoa mahdollistavaa erillisten tai taloustiloilla kytkettyjen pientalojen alue, rakennusoikeutta tarkistaen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2572 m².

Korttelin osan tehokkuus on noin $e=0.37$. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 960 k-m². Suunnitelma lisää kokonaisrakentamisoikeutta 360 k-m².

Kaavamuutoksella annetaan mahdollisuus rakentaa 8 asuntoa. Kaavassa au-

topaikkavaatimus on 1,5 ap / asunto sekä 2 polkupyöräpaikkaa/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 asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.



Asemakaava ohjaa rakentamista säilyttämään alueen ominaispiirteitä Pultrantien kaupunkikuvallisesti tärkeässä risteyksessä

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-7)

Alueelle voidaan rakentaa I-II -kerroksisia kytettyjä tai erillispienaloja. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakennukset voivat olla 1- 2-asuntoisia ja ne voidaan tarvittaessa kytkeä toisiinsa talousrakennuksilla.

5.3.2 Muut alueet

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.



Kaavan mukaisen pientalorakentamisen sovittaminen Pultrantien perinteiseen ja vehreään pientaloympäristöön.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta pientaloasunnoilla. Alueelle muodostuu kaupunkimainen, tuottajamuotoisesti toteutettu, pientaloasuntoja sisältävä, yhtiömuotoinen korttelin osa.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva täydentyy ja tiivistyy. Kaavamuutoksella pyritään parantamaan ja uudistamaan alueen kaupunkikuvaa alueen vanhoja omakotiasumisen ominaispiirteitä kunnioittaen maakunnallisesti arvokkaalla Pohjan Pultrantien pientaloalueella.

Asuminen

Asemakaavamerkinnoin pyritään huomioimaan suunnittelualueen sijoittuminen vehreään perinteiseen pientaloympäristöön ja ohjaamaan tontinkäyttöä hyvän ja viihtyisän asuinympäristön saavuttamiseksi kaupunkimaisen pientaloasumisen keinoin.

Uudisrakentaminen voidaan sovittaa olemassa olevaan rakenteeseen kaavamääräyksiä sekä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä. Suunnitelma lisää kokonaisrakentamisoikeutta 360 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa 8 pientalomaisen asunnon rakentamisen, jotka mahdollistavat perheasuntojen toteuttamisen päiväkotien ja ala-asteen koulun välittömään läheisyyteen.

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 luonnon-

ympäristöön.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuotos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnet ja -määräykset

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

Tontin rakennusoikeus on jaettu kahdelle rakennusalalle, joille on osoitettu molemmille 420 k-m² asuinrakennusoikeutta eli yhteensä 840 k-m² sekä auton pysäköinti- ja taloustitoille yhteensä 120 k-m², joten lisäystä tulee 360 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta $e = 0,37$. Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen, jossa pienemmät sivuasunnot voivat olla myös yksikerroksisia. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta (AP-7). Rakennusalat on sijoitettu vastakkain ja asuntojen lukumäärä tontilla saa olla enintään 8.

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. Heleenkadulta ajo tontille on estetty.

Rakentamista ja miljöönmuodotusta ohjaavat määrättyt rakennusalat, kerrosluvut, harjansuunta ja kattokaltevuus sekä asuntojen lukumäärä ja autopaikkamitoitus. Asuinrakennusten on Pultrantien ja Heleenkadun puoleisilla rakennusaloilla 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 rakennusalat pihakadun varrelle molemmin puolin merkinnällä (kytk). Pientaloasumista palvelevat pihaille rakennettavat ulkovarastot, jotka tuovat näköesteinä yksityisyyttä pienille pihaille. 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 yksikerroksinen varasto maantasossa ja vastaavasti 120 m²:n suuruisten tai sitä suurempien asuntojen yhteyteen liitettävä vähintään 10 m² suuruinen erillisellä uloskäynnillä oleva yksikerroksinen varasto maantasossa. Ulkovarastot saa toteuttaa rakennusoikeuden estämättä asuinrakennusten rakennusaloille. 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 8 asuntoa varten on osoitettava 12 autopaikkaa. Niiden sijoitukselle on osoitettu rakennusalat (kytk) ja määrätty rakennusalat asuinrakennusten väliin merkinnällä (at).

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.
- Tontin sisäisiä kulkuväyliä ja pysäköintialueita ei saa tarpeettomasti asfaltoida. Kaikki tila, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on istutettava.
- Pientalorakentamiseen tarkoitettujen tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensaille tai näiden yhdistelmillä. Joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia puurakenteisia suoja-aitoja yksityisyyden lisäämiseksi. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava niiden tilalle vastaavasti uusia.

Rakennukset:

- Alueen yhtenäisen ilmeen tavoittelemiseksi rakennusten yksinkertaisia ja selkeitä II -kerroksisia massoja tulee täydentää huolellisesti sijoitetuilla kuisteilla ja pihaa muodostavilla yksikerroksisilla aputilarakennuksilla. Pihapuolen rakennusalalla rakennukset voivat olla 1-2 asuntoisia ja sivuasunnot 1-kerroksisia.
- Pultrantien ja Heleenkadun puoleiset rakennukset on rakennettava yksiasuntoisina.
- Rakennusten julkisivut tehdään pääosin puusta. Niiden muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen tulee olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennukset tulee väritykseltään olla murrettuja maavärejä.
- Asuinrakennusten kattomuotona on käytettävä harjakattoa, ja niiden kattokaltevuudeksi on määrätty 1:3 eli 18 astetta (18,4). Katoissa vastapulpetit ja muuten murrettu harjakatot on kiellettyjä. Asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ja autosuojien katot on harja- tai pulpettikattoisia ja niiden kaltevuus on pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta.



Kaava ohjaa Pultrankadun varren rakentamista ryhdikkääseen kaksikerroksiseen rivistöön, joka tukeutuu perinteisen jälleenrakennuskauden asutukseen.

- 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 suuruinen ja erillisellä uloskäynnillä oleva yksikerroksinen ulkovarasto maantasossa. Yli 60 m²:n suuruiseen huoneistoon on liitettävä vähintään 5 m² suuruinen erillisellä uloskäynnillä oleva yksikerroksinen varasto maantasossa ja vastaavasti jokaisella 120 m²:n suuruisella tai sitä suuremmalla asunnolla on oltava vähintään 10 m²:n suuruinen varastotila, josta osa voi olla yhdistettynä autokotoksiin tai -talleihin. Ulkovarastot saa toteuttaa yksikerroksisina 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

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 lä-

hietäisyydellä. Koulu ja päiväkoti sijaitsevat samassa korttelissa. 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

11.09.2019	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
30.10. - 12.11.2019	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
25.11.2019	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
4.12.2019 - 10.1.2020	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
16.3.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
23.3.2020	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

19.11.2019
Täydennykset 10.3.2020

Tiina Leppänen
kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

POHJA (6), KORTTELI 18 (osa)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjan kaupungin osassa, noin 2 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnittelualue sijoittuu Heleeninkadun ja Pultrantien risteykseen ja on laajuudeltaan noin 2572 m².



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa korttelissa 18 tonttien 29 ja 30 omistajat hakevat kaavamuutosta omistamilleen tonteille.

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 11.9.2019 § 147.

Alueella on voimassa 20.6.2005 hyväksytty asemakaava. Kaavamääräys on erillispientalojen korttelialue AO-1. Kullekin tontille saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon. Tehokkuusluku on $e=0,23$ ja $e=0,24$ sekä kerrosluku 1 1/2.

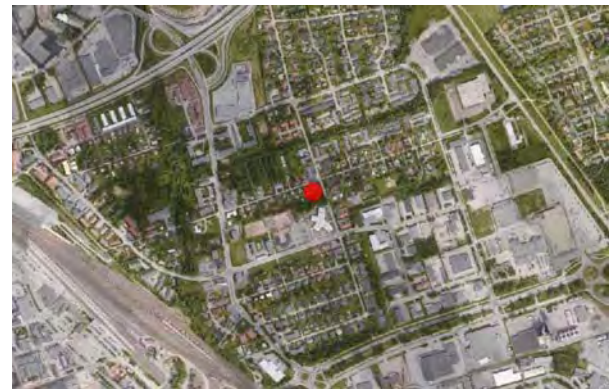
Tontin 29 pinta-ala on 1250 m² ja tontin 30 pinta-ala on 1322 m². Tontilla 29 on rakennettu 170 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 130 k-m² ja tontilla 30 162 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 138 k-m².

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue tehokkaampaan pientalomaiseen asumiseen.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen ympäristö on suurimmalta osin asuntoalueeksi rakentunutta ympäristöä. Suunniteltava korttelialue rajoittuu pohjoisessa Pultrankatuun ja idässä Heleeninkatuun. Viereisiin kortteleihin on rakentunut rivitaloja ja omakotitaloja. Samassa korttelissa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, eteläpuolella sijaitsevat Taika-päiväkoti, Väinölän päiväkoti ja Pohjan koulu. Pultrantien päässä, suunnittelualueesta noin 300-800 m itään sijoittuvat vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue ja kauppa/liikekorttelialue.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

Alueen ympäristössä lähimmät palvelut ovat noin 300-800 metrin päässä Päivölänkadun varrella ja noin 700 metrin päässä Sammonkadun varrella. Lähin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat samassa korttelissa, naapuritontilla. Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Hyllykallion Pohjan market- palveluihin. Noin 200 päässä suunnittelualueesta kulkee paikallisliikenteen bussireitti. Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

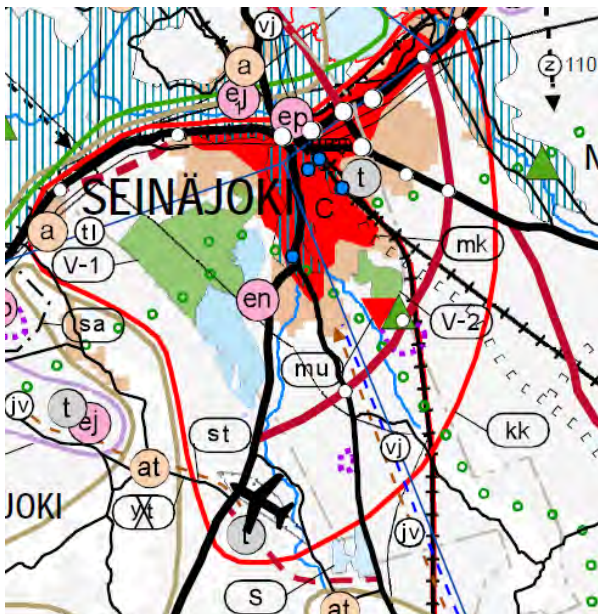
Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa. Tonteilla sijaitsevat vuonna 1956 ja 1938 rakennetut omakotitalot.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

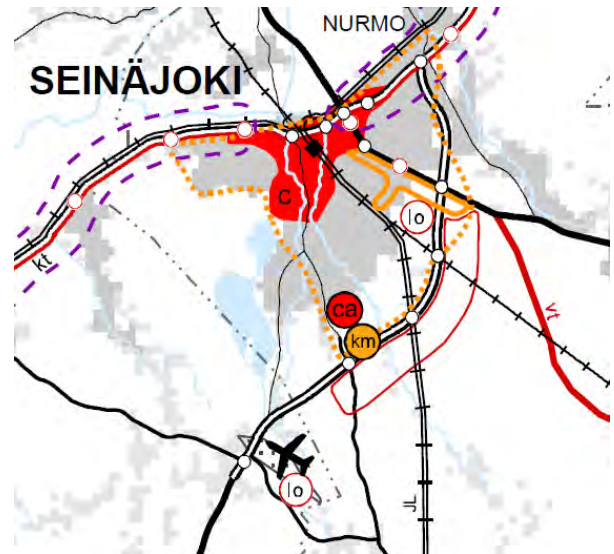
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erytystä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentotien sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

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



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kaavamääräys: "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 kaksi-kerroksisia."



Ote oikeusvaikutteettomasta vuoden 1994 osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2005 hyväksytty asemakaava. Kaavamääräys on AO-1, jonka mukaan alue on erillispientalojen kortteli- aluetta, jossa kullekin tontille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoinen pientalo.



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 perinнемaisemakohteita.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tonttien lähiympäristö Pohjan (6) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on yksityisten omistuksessa, joten alueelle laaditaan tarvittaessa 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 asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

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

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

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, 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 kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 11.9.2019 § 147.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 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 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. Nähtävilläpidosta 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. 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 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 syksyllä 2019
- Kaavaehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2019

- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan vuoden 2020 alussa.

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

Kaavasunnittelija Eija Tuomaala
p. 050 5757 972
eija.tuomaala@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	25.03.2020
Kaavan nimi	Pultrantien kaavamuuotos kortteli 18		
Hyväksymispvm	23.03.2020	Ehdotuspvm	25.11.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2019
Hyväksymispykälä	28	Kunnan kaavatunnus	06074
Generoitu kaavatunnus	743V230320A28		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2573	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,2573
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	0,2573	100,0	960	0,37	0,0000	360
A yhteensä	0,2573	100,0	960	0,37	0,0000	360
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				

Alamerkinntät

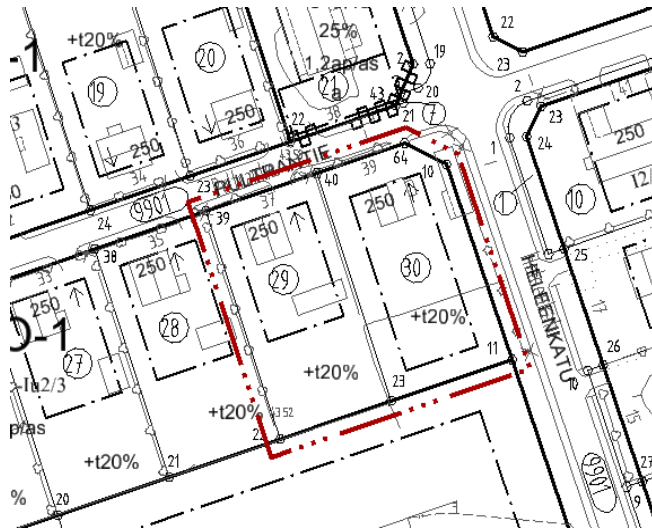
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2573	100,0	960	0,37	0,0000	360
A yhteensä	0,2573	100,0	960	0,37	0,0000	360
AP-7	0,2573	100,0	960	0,37	0,0000	360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavaluonnoksen 06074 havainnemateriaalia

Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa korttelissa 18 tonttien 29 ja 30 alueella

19.11.2019

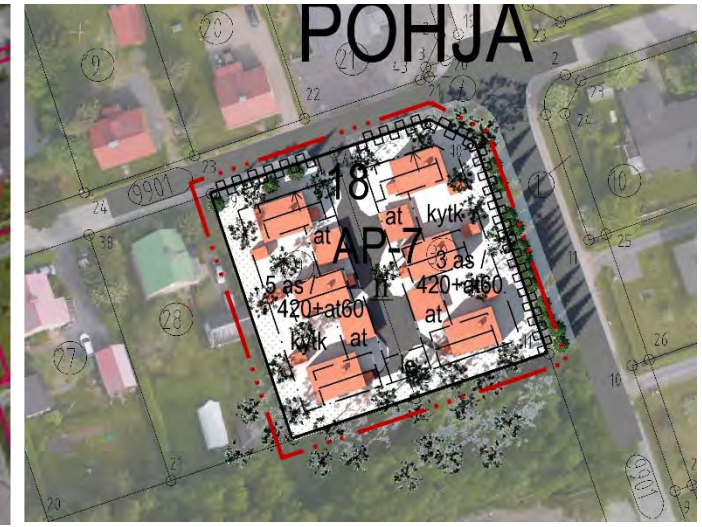




Pohjakartta ja ajantasaa-asemakaava



Ortoilmakuva ja kiinteistörajat



Asemakaavaluonnoksen havainnekuva 30.10.2019

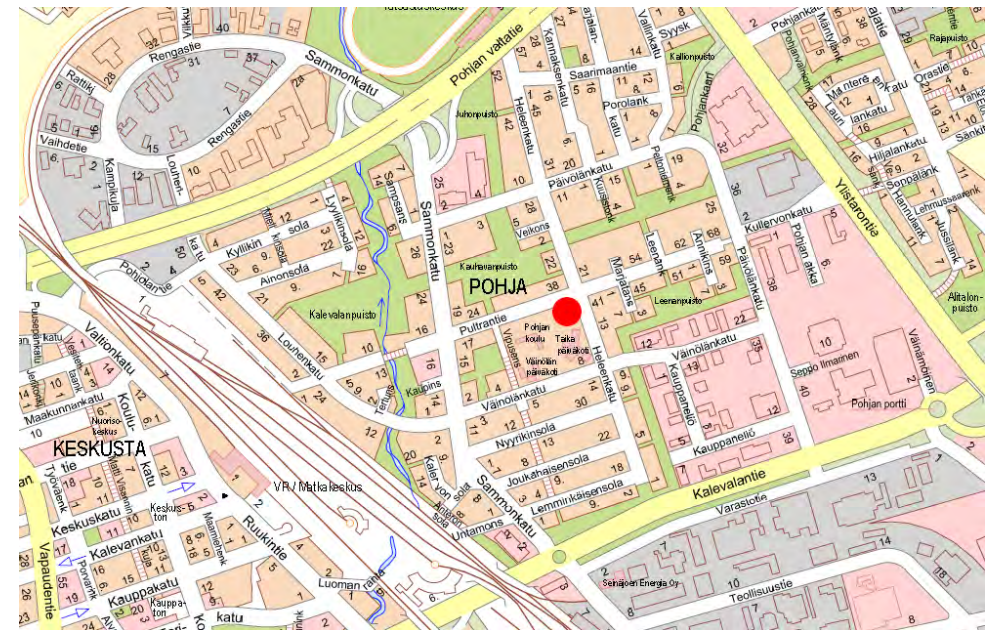
Kaavan tarkoitus

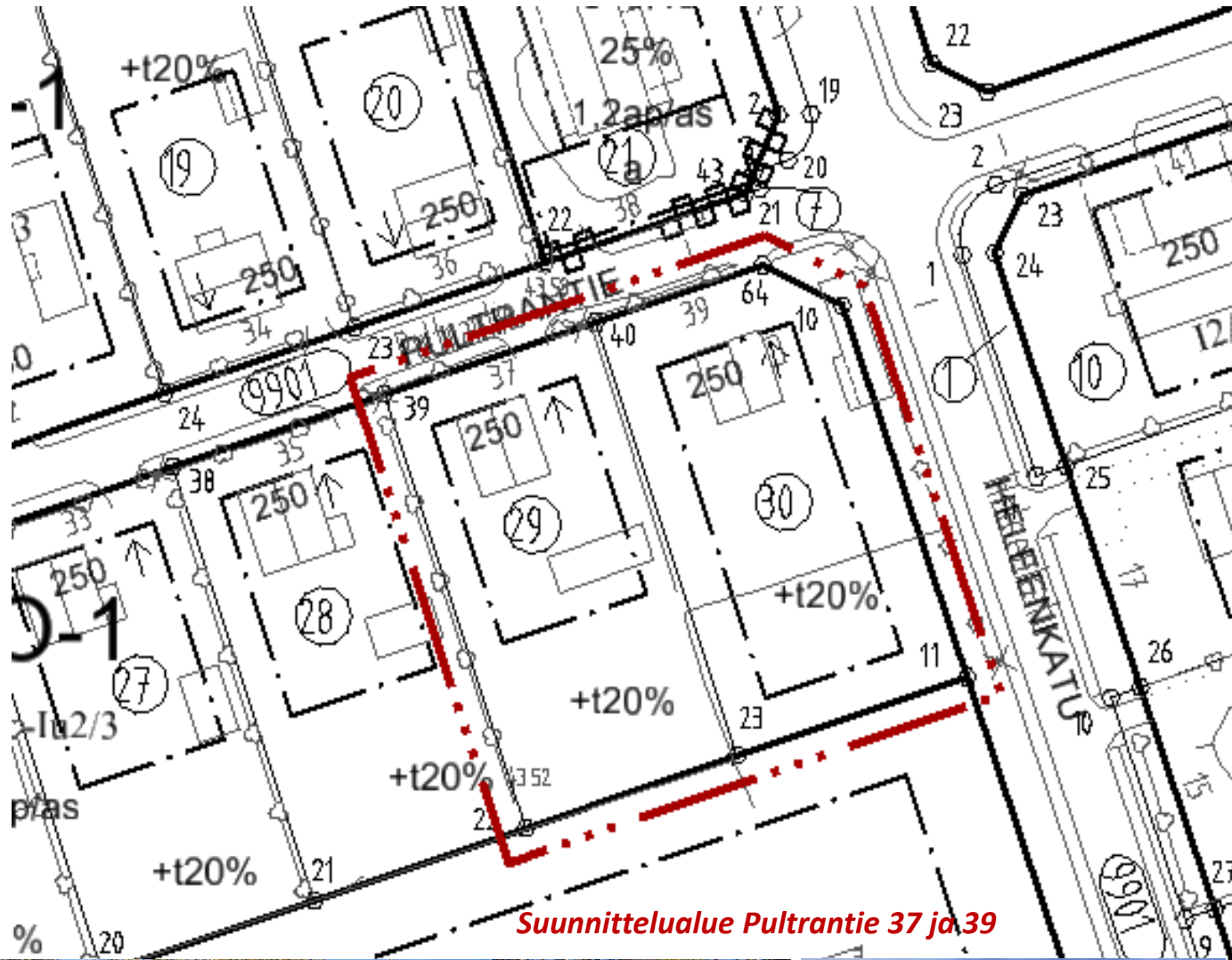
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on, kaksi tonttia yhdistämällä, mahdollistaa alueen tehokkaampi rakentaminen pientaloasumiseen Pultrantien kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla.

Alueelle on tarkoitus osoittaa kytkettyjen pientalojen ryhmä, mahdollisesti purettavien, vuonna 1938 ja 1956 rakennettujen, rakennusten tilalle siten, että maakunnallisestikin arvokkaan Pultrantien pientalomiljöön arvoja ei heikennetä.

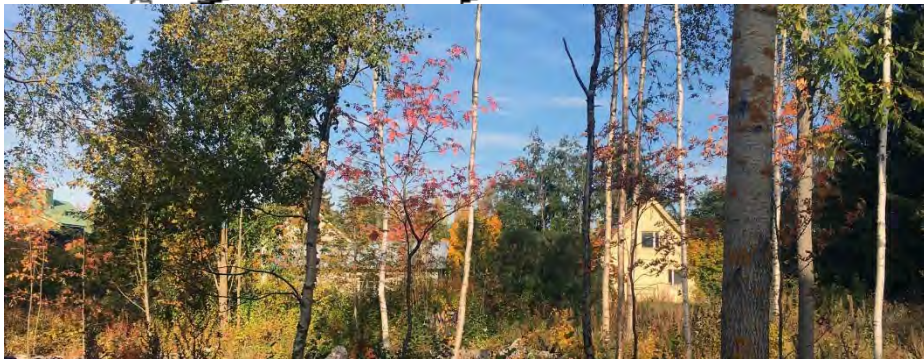
Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta pientaloasunnoilla. Alueelle muodostuu kaupunkimaisia, erillisiä tai kytkettyjä, pientaloasuntoja sisältävä korttelin osa yhtiömuotoiseen asumiseen.

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





Suunnittelualue Pultrantie 37 ja 39



Maanomistajien tavoitteet

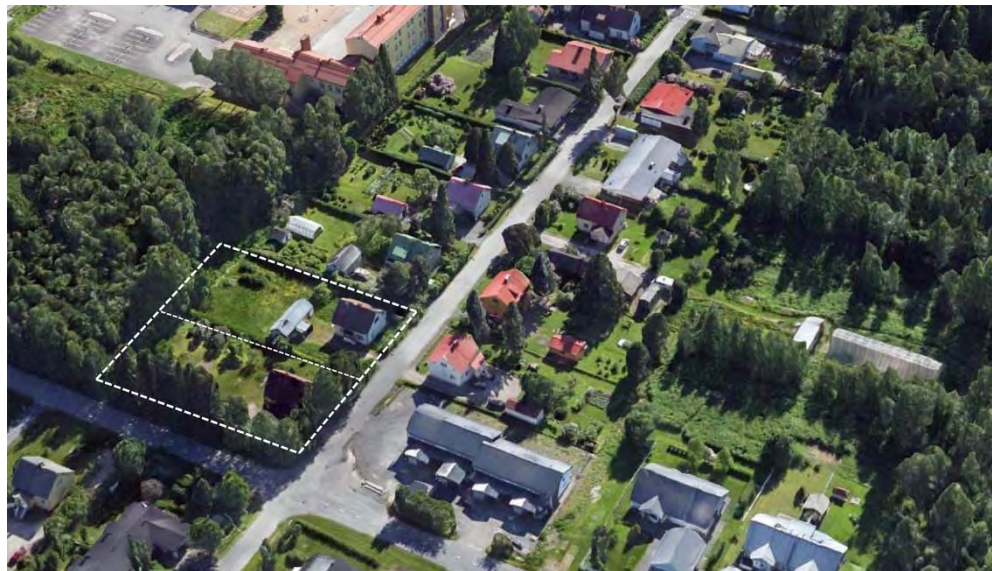
Yksityisten maanomistajien tavoitteena on osoittaa alue tehokkaampaan pientalomaiseen asumiseen.

Kaupungin asettamat tavoitteet – tiivistä ja matalaa puurakentamista

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti ryhdikästä, tiivistä ja monimuotoista pientaloasumista Pohjan pientaloalueelle keskustan läheisyyteen ja hyvien palveluiden yhteyteen. Perinteistä Pohjan pientaloaluetta kehitettäessä on tavoitteena edistää kaupunkimaista pientaloasumista puurakentamisen keinoin ja samalla tukea kaupungin strategiaa ja maakunnallista visiota puurakentamisen edistämisestä. Suunnitelma pyritään sopeuttamaan Pultrantien kaupunkikuvallisesti merkittävään pientalomiljööseen ja mittakaavaan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

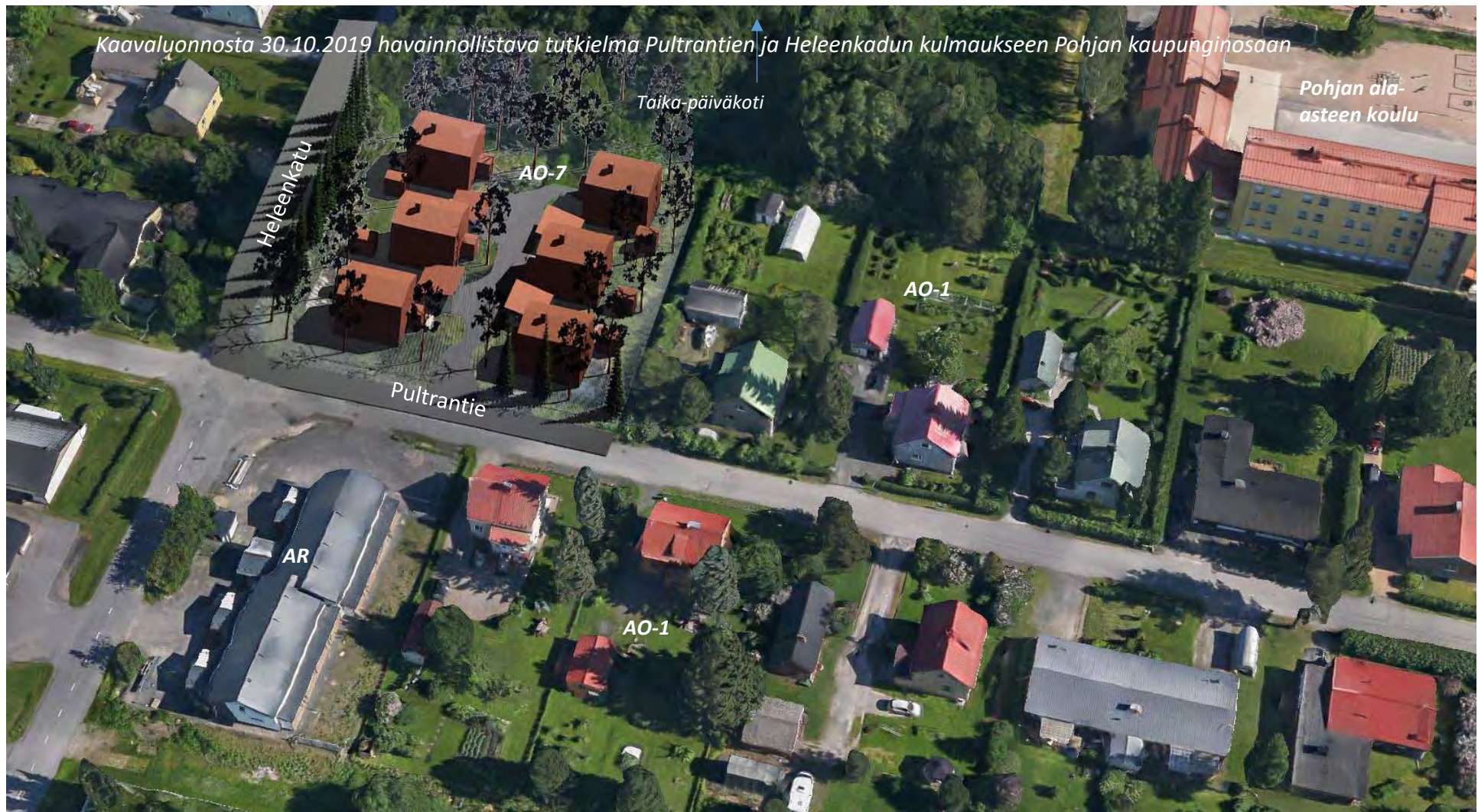
Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy, mutta säilyttää pientalomaisen ilmeen. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen hyvien palveluiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen reittien äärelle tukee kestävää kaupunkisuunnittelua ja sillä tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.



Ve 1



Ve 2



Suunnittelualue on osa pien- ja rivitaloalueeksi rakentunutta Pohjan asuntoaluetta. Suunniteltava korttelialueen osa koostuu kahdesta omakotitontista, jotka sijoittuvat Pultrantien ja Heleenkadun kulmaukseen. Pultrantie tontteineen on Pohjan kaupunginosan parhaiten säilyneitä, asutus- ja rakennushistoriasta kertovia katuja. Sen eteläpuolisilla tonteilla on vielä hyvin säilyneitä, alkuperäisen kaavan mukaan toteutettuja ja 1950-luvulla rakennettuja omakotitaloja.

Perinteisiä omakotitaloja on myös korvattu uusilla yhden- ja kahden perheen omakotitaloilla sekä rivitaloilla. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Pohjan ala-asteen koulu, Väinölän päiväkoti ja Taika päiväkoti. Korttelin päässä sijaitsevat Kauhavan-puisto suunnittelualueen pohjoispuolella ja Leenanpuisto kaakkoispuolella.



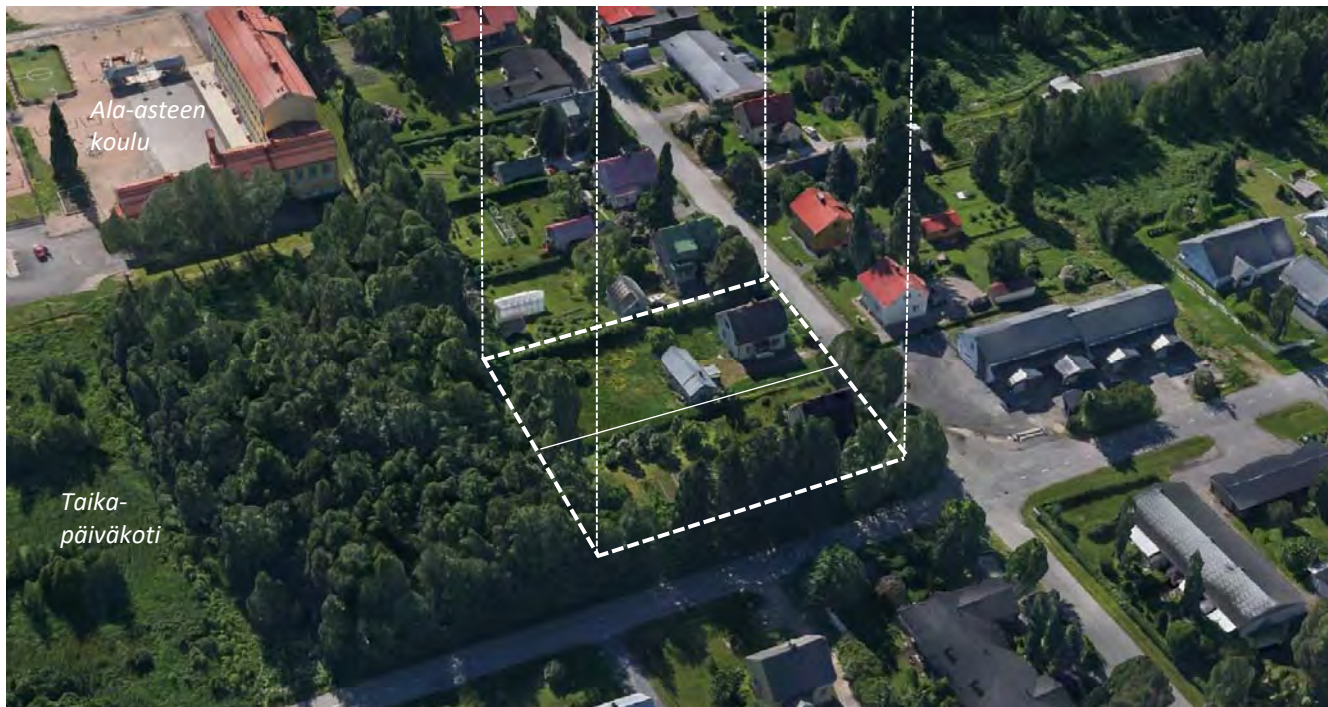
***Puusta rakennettu pientaloryhmä
Pohjan kaupunginosaan Pultrantien
varrelle koulun ja päiväkotien
viereen***

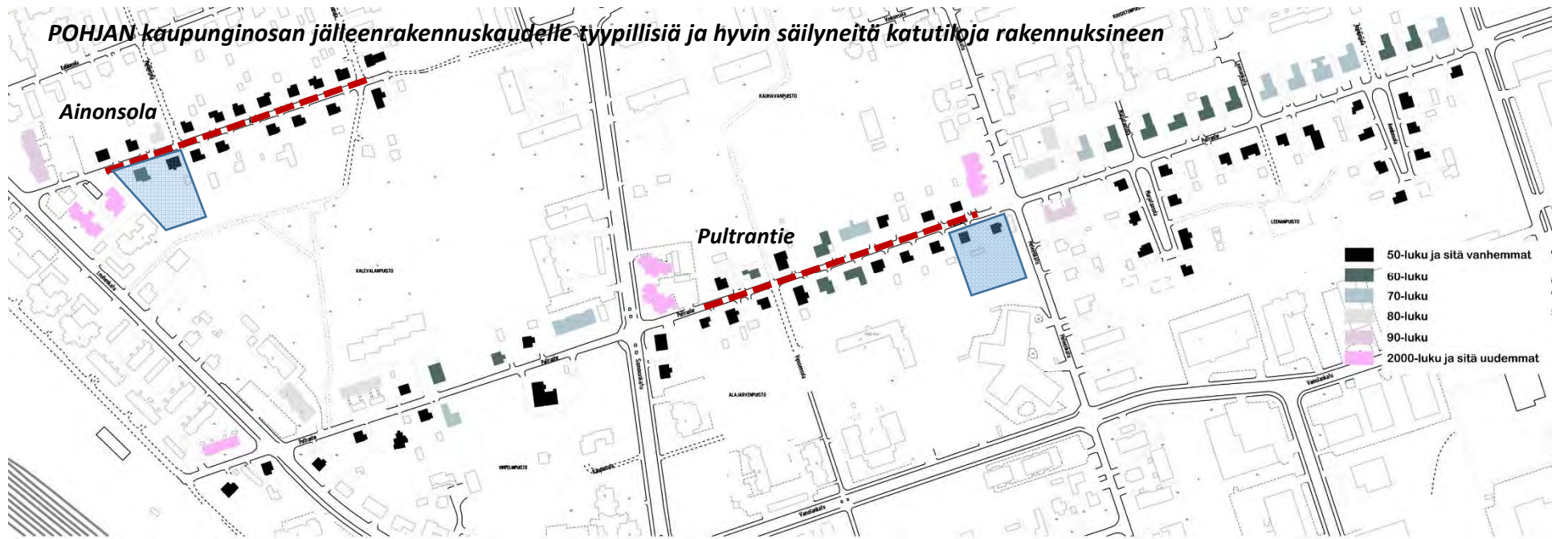
Puutarhamaisen ilmeen säilyttämiseksi uuden täydentävän asuinkorttelin osan suunnittelussa on pyritty mukailemaan alueen vanhan rakennustavan toiminnallista ja visuaalista luonnetta, muodostamalla jokaisesta asunnosta oma rakennus, joka massaltaan kaksikerroksisena, puuverhoiltuna ja puurakenteisena ei juuri eroa ympäristön vanhoista perinteisistä omakotitaloista. Tontin perälle on annettu mahdollisuus siviilasuntotyypiselle yksikerroksiselle asumiselle tontin asuntotyyppien monipuolistamiseksi.

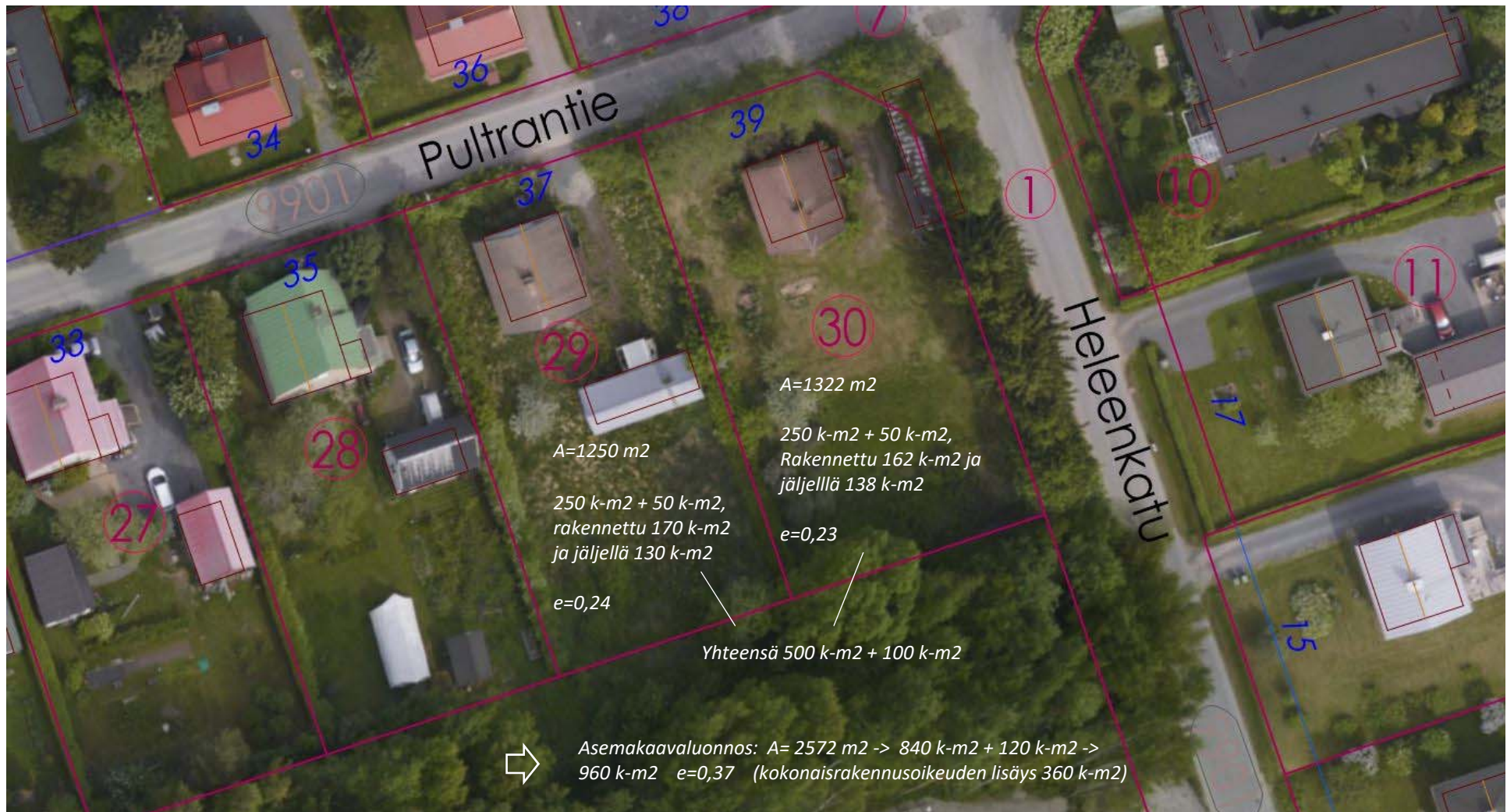
Asuntojen ympärille on järjestetty niiden yksityisemmät pihat pienten talousrakennusten rajaamina.

Asuntoryhmän yhteinen piha sijaitsee tontin keskellä. Se on luonteeltaan pihakatumainen alue ja varattu pääasiassa sisäänkäynneille kulkuyhteyksille ja pysäköintipaikkoihin ajolle sekä huoltoajolle.

Kaava ohjaa puurakentamisella vähähiiliseen asumiseen ja yhtenäiseen ilmeeseen alueen vanhan rakennuskannan tyyppillistä selkeätä muotokieltä mukaillen.

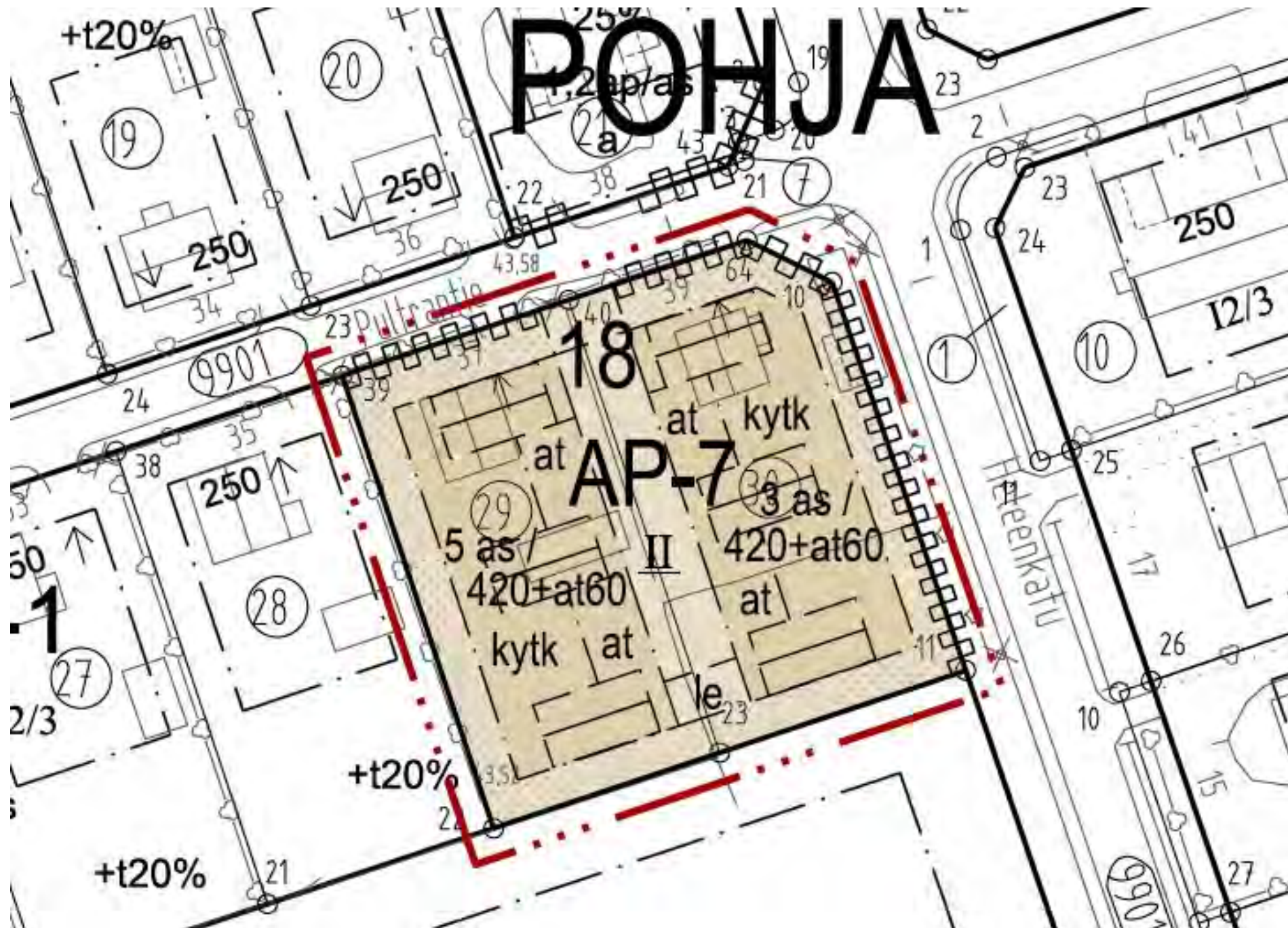






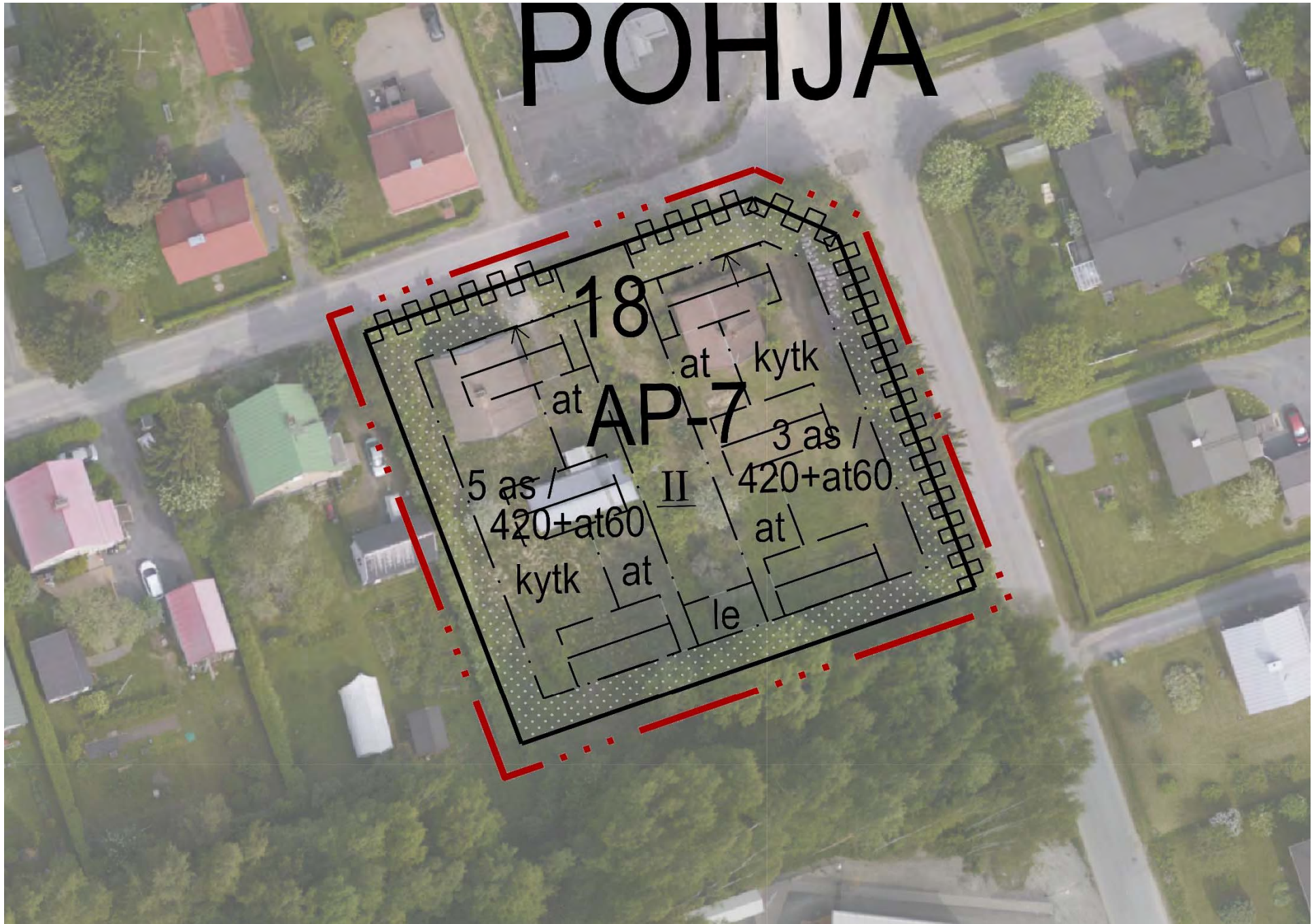
Tontin 29 pinta-ala on 1250 m² ja tontti 30 on suuruudeltaan 1322 m². Tontilla 29 on rakennusoikeutta 250 k-m² + 50 k-m² taloustiloille ja rakennettu 170 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 130 k-m². Tontilla 30 on rakennusoikeutta 250 k-m² + 50 k-m² taloustiloille ja rakennettu 162 k-m², jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 138 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 268 k-m².

Kaavaluonnoksessa tontit yhdistetään, jolloin muodostuvan tontin kokonaispinta-ala on n. 2572 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m² + 100 k-m², josta jäljellä oleva rakennusoikeus tonteille on tällä hetkellä yhteensä 268 k-m². Tontin asuinrakennusoikeutta nostetaan 840 k-m²:iin ja auton pysäköinti- ja taloustiloille osoitetaan 120 k-m² eli lisäystä tulee 340 asuinkerrosneliötä ja taloustiloille 20 k-m², mikä tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutta 960 k-m² ja tonttitehokkuutta e= 0,37.

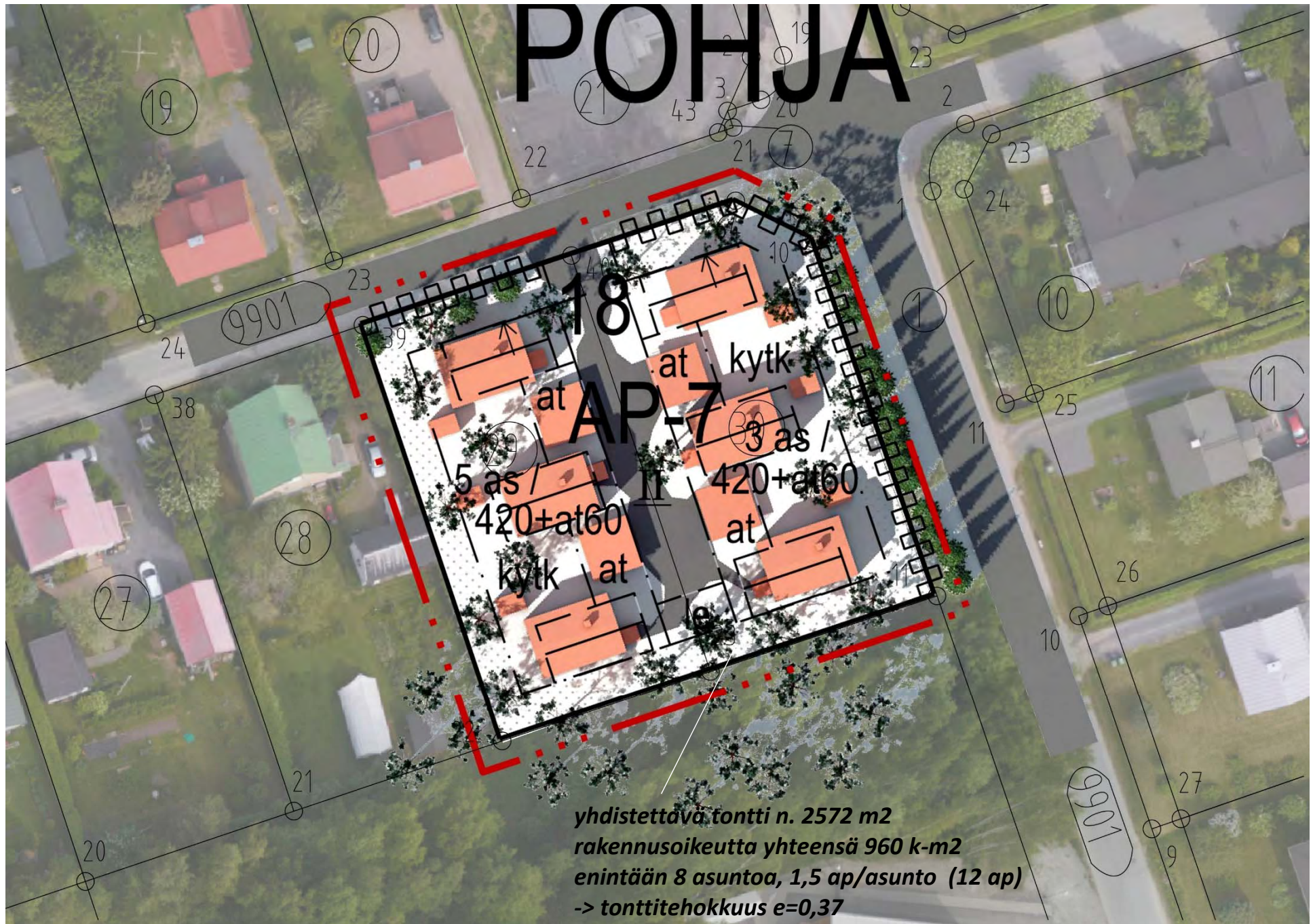


Ote asemakaavaehdotuksesta 06074 19.11.2019

POHJA



POHJA



*yhdistettävä tontti n. 2572 m²
rakennusoikeutta yhteensä 960 k-m²
enintään 8 asuntoa, 1,5 ap/asunto (12 ap)
-> tonttitehokkuus e=0,37*

Asuinpientalojen korttelialue (AP-7)

Alueelle voidaan rakentaa I-II -kerroksisia kytkettyjä tai erillisiä asuinpientaloja. Rakennukset voivat olla 1-2-asuntoisia. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa talousrakennuksilla.

Heleenkatu

Leikki ja
oleskelu

Asunto-
pihat

at

II

II

at

kytk

Asunto-
pihat

at

Kytk – rakennukset voidaan kytkeä
toisiinsa autosuoja- ja
talousrakennuksilla

II

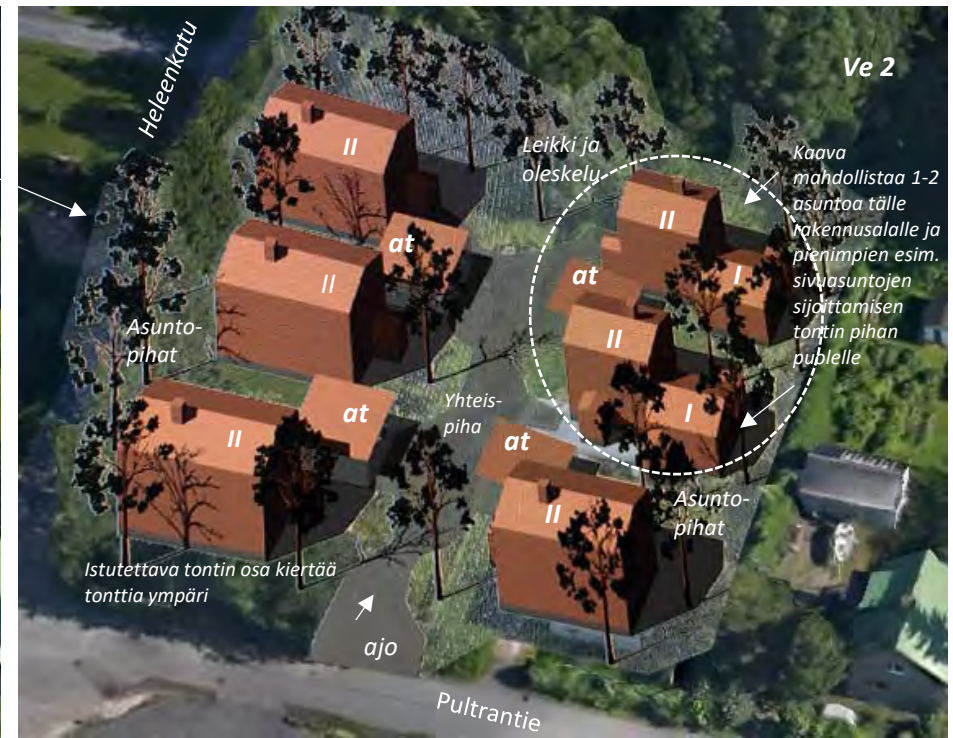
at

Istutettava tontin osa
reunustaa koko tonttia

ajo

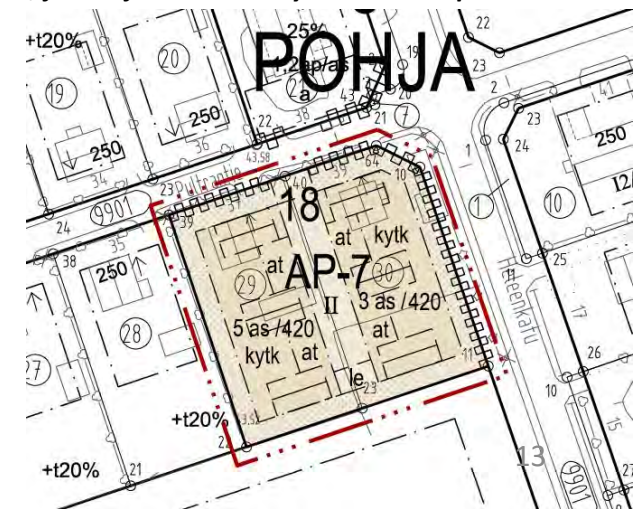
Rakennukset on Pultrantien puolella
rakennettava rakennusalan rajaan
kiinni

Pultrantie



Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen, jossa pienemmät siviisasunnot voivat olla myös yksikerroksisia. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta (AP-7). Rakennusalat on sijoitettu vastakkain ja asuntojen määrä saa olla enintään 8. Asuinrakennusten rakennusalojen väliin muodostuu yhteispiha ja pihakatuminen alue kulkuyhteyksille ja huoltoajolle. Yhteispihan eteläpäässä on varattu alue leikkiin ja oleskeluun. Kaavan autopaikkavaatimus on 1,5 ap / asunto sekä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto. Kaavan mahdollistamaa 8 asuntoa varten on osoitettava 12 autopaikkaa, joille ajo on määrätty Pultrantien puolelta. Heleenkadulta ajo tontille on estetty.

- Rakentamista ja miljöönmuodotusta ohjaavat kerrosluku, harjansuunta ja kattokaltevuus, puurakentaminen sekä ohjeelliset rakennusalat sekä asuntojen lukumäärä ja pysäköintinormi.
- Rakennusala kytkettyjä pientaloja varten. Autopaikat saadaan osoittaa asuinhuoneistokohtaisesti rakennusalalle (**kytk**).
- Asuinrakennusten on Pultrantien ja Heleenkadun puoleisilla rakennusaloilla oltava kaksikerroksisia ja pihan puolella asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II – kerroksisina isomman ja pienemmän siviisasunnon yhdistelminä.
- Kaksikerroksisten asuinrakennusten katot on määrätty kaupunkikuvallisista syistä harjakattoisiksi ja niille on annettu harjansuunta ja kattokaltevuus 18 astetta. Autosuoja- ja talusrakennusten kattokaltevuus voi olla 18 astetta tai pienempi.





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.
- Tontin sisäisissä kulkuväyliä ja pysäköintialueita ei saa tarpeettomasti asfaltoida. Kaikki tila, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on istutettava.
- Pientalorakentamiseen tarkoitettujen tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensaille tai näiden yhdistelmillä. Joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia puurakenteisia suoja-aitoja yksityisyyden lisäämiseksi. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava niiden tilalle vastaavasti uusia.

Rakennukset:

- Alueen yhtenäisen ilmeen tavoittelemiseksi rakennusten yksinkertaisia ja selkeitä II –kerroksisia massoja tulee täydentää huolellisesti sijoitetuilla kuisteilla ja pihaa muodostavilla yksikerroksisilla aputilarakennuksilla. Pihan puolen rakennusalalla rakennukset voivat olla 1-2 asuntoisia ja sivuasunnot yksikerroksisia.

- Pultrantien ja Heleenkadun puoleiset rakennukset on rakennettava yksiasuntoisina.
- Rakennusten julkisivut tehdään pääosin puusta. Niiden muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen tulee olla sopuoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennukset tulee väritykseltään olla murrettuja maavärejä.
- Asuinrakennusten kattomuotona on käytettävä harjakattoa, ja niiden kattokaltevuudeksi on määrätty 1:3 eli 18 astetta (18,4). Katoissa vastapulpetit on kiellettyjä. Asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ja autosuojien katot on harja- tai pulpettikattoisia ja niiden kaltevuus on pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta.
- 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 erillisellä uloskäynnillä oleva yksikerroksinen varasto maantasossa ja vastaavasti jokaisella huoneistoalaltaan 120 m²:n suuruisella tai sitä suuremmalla asunnolla on oltava vähintään 10 m²:n suuruinen varastotila, josta osa voi olla yhdistettynä autokatoksiin tai -talleihin. Ulkovarastot saa toteuttaa yksikerroksisina 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

Autopaikat:

1,5 ap / asunto

Autopaikat on sijoitettava niille varatuille alueille.

Hulevedet:

Rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.



*Tontin julkisivuluonnos
massoittelusta
Pultrantieltä katsottuna*



*Tontin julkisivuluonnos
massoittelusta
Heleenkadulta
katsottuna*

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