

KESKUSTA

7. kaupunginosa, Itikka, korttelit nro 3 (osa) ja 23 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan, joka koskee 13. päivänä joulukuuta 2016 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 07029.



Kuva. Havainnekuva Vaasantieltä (Arkkitehtitoimisto OOPEAA, 2015)

Vireilletulo

Kaksi alueen yksityistä maanomistajaa ovat hakeneet alueelle asemakaavan muutosta. Suunnittelu-alueen kaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2013 – 2016. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueen läheisyydessä, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 12.11.2014.

Suunnittelualue on 1970 – luvun kaavoissa varattu teollisuus- ja varastoalueeksi. Teollinen ja varastokäyttö on merkittävästi vähentynyt ja alue on jo pitkään ollut kaavoitusohjelmassa tavoitteella mahdollistaa kaavojen muutoksilla alueen koheneminen osaksi keskustan kaupunkirakennetta. Valtatie 18 pohjoisen ohikulkutien valmistuminen, entisen postiautovarikon rakentaminen Rytmikorjaamoksi sekä Itikanmäen entisen teurastamoalueen kaavoittaminen asutuskortteliksi ovat viitoittaneet alueen uusia käyttömahdollisuuksia, vaikka alueelle edelleen jää sekä merkittäviä liikenteellisiä "solmuja" että yhdyskuntateknisiä laitoksia.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506
Martti Norja martti.norja@seinajoki.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	19
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1. KAAVAN RAKENNE	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3 ALUEVARAUKSET	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	25
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	25
5.6 NIMISTÖ	25
5.7 KAAVATALOUS.....	25
5.7.1 Yleistä	25
5.7.2 Rakentamiskustannukset	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	27
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	27
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	27
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	27

LIITTEET:

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

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:

- Itikan alueen maisemaselvitys, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2014
- Itikan kolmion yleissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto OOEPA, 2015

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

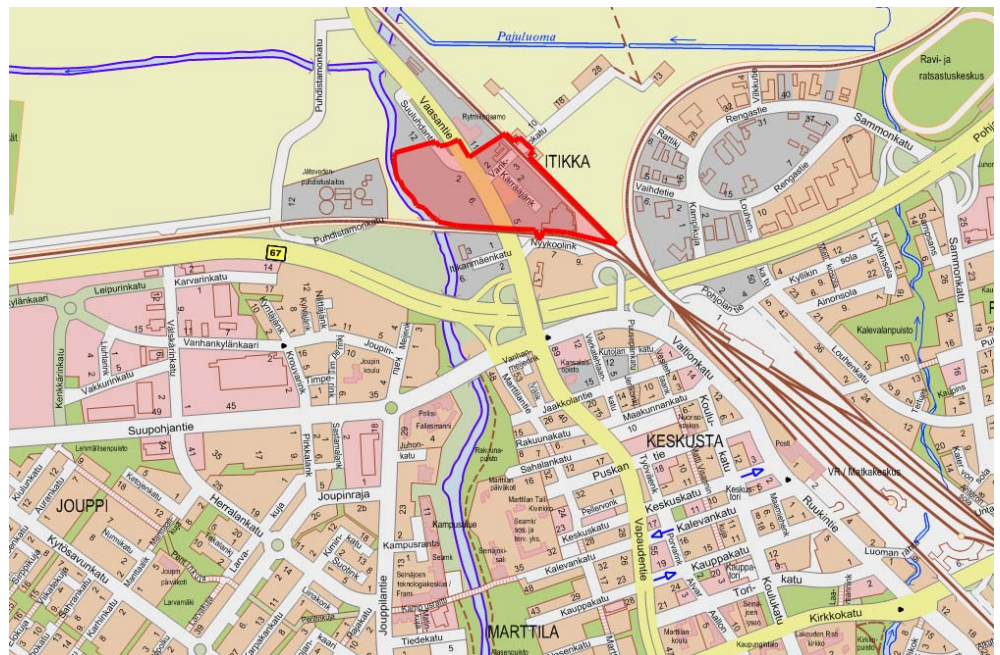
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä joulukuuta 2016 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 07029.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Itikan (7) kaupunginosan korttelit nro 3 (osa) ja 23 23 sekä virkistys-, katu-, ja erityisalueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee noin 1 km Seinäjoen ydinkeskustan pohjoispuolella Seinäjoen uoman sekä Vaasan ja Kaskisten ratojen rajaamalla alueella. Suunnittelualueen laajuus on alun perin n. 11,7 ha. Aiemmin 20.2.2017 kaavanumerolla 07028 hyväksytyn kaavamuutosalueen laajuus oli 5,5 ha ja nyt hyväksyttävän kaavamuutosalueen laajuus on 6,2 ha.



Kuva. Alueen sijainti. Kuvassa on esitetty punaisella luonnosvaiheen suunnittelualueen rajausta.

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on osoittaa alueelle kerrostaloasumista ja kasvattaa alueen asukasluukua. Käytöstä poistuvalla teollisuusalueella halutaan luoda kaupunkimainen ympäristö ja modernia kaupunkiasumista suojaavine korttelipihoineen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen käyttötarkoitus, rakentamistehokkuus ja kerrosluvut sekä päivitetään asemakaavamerkinnot maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 12.11.2014. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 13.10. – 28.10.2016. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.12.2016 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.12.2016 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 29.12.2016- 27.1.2017 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutos on jaettu ennen hyväksymiskäsittelyä kahteen erilliseen alueeseen. Vaasantien itäpuolisten kortteleiden 19 (osa), 21 ja 22 osalta asemakaava hyväksyttiin 20.2.2017 kaavanumerolla 07028. Kaavan suunnittelua on jatkettu Vaasantien länsipuolella kaavanumerolla 07029, joka käsittää korttelit 3 (osa) ja 23 sekä niihin liittyvät erityis-, virkistys- ja katualueet. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 28.8.2017.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaupungin kaavoitusohjelmassa on ollut kirjattuna tavoite uudistaa ja kohentaa koko Vaasantien vartta muuttamalla alueiden käyttötarkoitusta. Tavoitteena on muuttaa alueen pääkäyttötarkoitus pienteollisuudesta asumiseen, tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa ympäristöä korttelien sisällä ja katualueella. Kaavan muutoksella on myös tavoitteena mahdollistaa olemassa olevan muuntamon toiminta ja mahdollinen tuleva laajentaminen.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu AK-, EN- ja LPA -korttelialueita sekä katu-, erityis- ja virkistysalueita.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

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

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan pohjoispuolella Seinäjoen uoman sekä Vaasan ja Kaskisten ratojen rajaamalla alueella. Alueen länsipuolella aukeaa valtakunnallisesti merkittävä Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema. Viime vuosina pääsääntöisesti teollisuuskäytössä olleen alueen käyttötarkoitus tulee muuttumaan ja alueen teollisuustoiminta tulee väistymään lähivuosina, kun aluetta kehitetään Seinäjoen kaupunkistrategian mukaisesti asuntotuotannon painopistealueena.



Kuva. Viistokuva suunnittelualueesta (Seinäjoen kaupungin 3d-malli).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueen pohjoispuolella aukeaa valtakunnallisesti arvokas 6(30) Alajoen maisema-alue, joka on laajamittakaavaista peltoaukeaa Kyrönjoki- ja Seinäjokilaaksoissa.

VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n laatimassa maisemaselvityksen yhteenvedossa aluetta kuvataan seuraavasti:

"Itikan alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen, Ilmajoen Alajoen lakeusmaiseman reuna-alueella, maisemallisessa solmukohdassa, Seinäjoen ja sen oikaisu-uomien risteyskohdassa. Itikan alue sijoittuu viljeltyyn jokilaaksoon, jossa korkeuserot ovat melko loivapiirteisiä ja tästä syystä alue on osittain tulvariskialuetta.

Tarkastelualue edustaa vanhan pellon päälle rakentunutta vanhaa teollisuusaluetta, jonka käyttötarkoitus on muuttumassa. Aluetta on tarkoitus kehittää asumisen painopistealueena. Pääosin lehtipuuvaltaisen alueen rakennettavuuden kannalta haasteellisia näkökohtia ovat paitsi tulvariski myös pehmeälajitteisen ja täyttömaaperän mukanaan tuomat haasteet.

Tarkastelualueen sisällä maiseman kohokohdaksi nousee alueen läpi virtaava Seinäjoki, joka nykyisellään on kuitenkin kasvillisuusvyöhykkeen reunustama ja kaipaasi paikoin näkymälinjojen avaamista. Selkeimpänä maisemahäiriönä alueella erottuu sähkömuuntamo ilmajohtoineen. Samanaikaisesti ilmajohtot ovat kuitenkin osa nykyistä maisemakuvaa ja toimivat myös maisemaa jaksottavina elementteinä. Itikan alueella voidaan todeta olevan monia maisemallisia arvoja. Alueen kehittäminen asumisen painopistealueena vaatii kuitenkin huolellista suunnittelua sekä erityisesti maaperän ja korkeusmaailman asettamien haasteiden ratkaisemista."



SEINÄJOEN OIKAISU-UOMA:
PAJULUOMA

LISÄTARKASTELUALUE

SEINÄJOEN KAUPUNGIN
KESKUSTA

Kuva 2: Tarkastelualue sijoittuu Seinäjoen ja sen oikaisu-uomien risteyskohdan välittömään läheisyyteen.

Sisältää Maanmittauslaitoksen Ortotilmakuvien 10/2014 alustusta.
http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_tilenssi_versio1_20120501



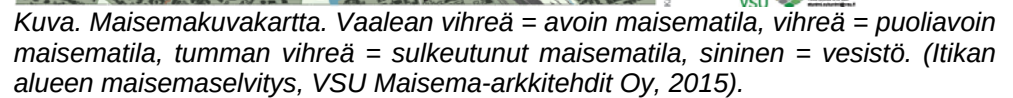
SEINÄJOKI

Kuva 3: Suunnitteluvaihe jakaantuu erilaisiin pienalueisiin.

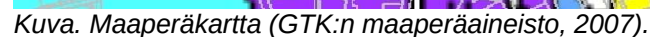
Kuvalähde: Seinäjoen kaupunki



Kuva. Suunnittelualue koostuu erilaisista pienalueista (Itikan alueen maisemaselvitys, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2015). Asemakaavan muutosalue on suppeampi kuin yllä olevissa kuvissa esitetty suunnittelualue.



Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin karkeaa hietaa (Ht) ja osin hienoa hietaa (Hht). Alueen länsipuolella Vaasan radan länsipuolella maaperä on samantyyppistä. Vaasan radan itäpuolella maaperä on hiesua ja alueen eteläpuolella keskustassa maaperätyyppi vaihtelee hyvin paljon. Suunnittelualueen maasto on tasaista ja korkeusasemaltaan välillä +39,9 ... +42,2 m (N2000). Maan pinta on korkeimmillaan Vaasan radan puolella ja se laskee jokeen päin. Alueelle ei ole toistaiseksi tehty tarkempaa pohjatutkimusta.



Alue on loivien korkeuserojen vuoksi tulvaherkkää, joten tulvasuojelu on otettava huomioon rakentamisessa. Länsi-Suomen ympäristökeskus on lausunut aikaisempien Itikan alueen asemakaavamuutosten yhteydessä, että uudet kastuessaan vaurioituvat tavanomaiset rakennukset tulisi sijoittaa todennäköisyydeltään kerran

100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden yläpuolelle, vähintään korkeuteen +41,40 m.

Aikaisemmasta teollisuuskäytöstä johtuen on mahdollista, että alueella on ollut maaperää pilaavaa toimintaa, mikä tulee ottaa huomioon asemakaavassa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on Seinäjoen kaupungin keskustan tuntumassa olevaa vanhaa, vajaakäytöllä olevaa teollisuusaluetta. Alueen itäpuolella Vaasantien varressa sijaitsevat Ecoston kodinkonemyymälä sekä Teboilin polttoaineen jakeluasema. Vaasan radan puoleisilla tonteilla rakennukset ovat huonokuntoisia ja tontteja käytetään nykyisin pääasiassa tavaroiden ja romun varastointiin. Vaasantien länsipuolella sijaitsee Siirilän kasvihuoneet ja taimisto sekä Seinäjoen Energian sähköasema.

Alueella ei ole voimassa olevalla asemakaavalla suojeltuja rakennuksia eikä alueelta tunneta muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuva. Ortokuva vuodelta 2015. Kuvassa on esitetty luonnosvaiheen suunnittelualue.

Yhdyskuntarakenne

Itikan kaupunginosa rajautuu etelässä valtatie 67:n kanjoniin jonka toisella puolella ns. Pohjoiskeskustassa on jo rakentunut osin kahdeksankerroksinen kerrostalovyöhyke, jonka takana on kaupallinen Seinäjoen keskusta. Itikanmäellä sijaitsee Foodwestin elintarviketeknologiakeskus saneeratuissa entisissä Atrian tiloissa Vaasantien varressa sekä Peab Oy:n asuinkerrostaloista koostuva kokonaisuus, joka perustuu vuonna 2009 järjestettyyn arkkitehtikilpailuun.

Yhdyskuntarakenteen olennaisia piirteitä ovat aluetta rajaavat ja halkovat liikennealueet – Vaasan ja Kaskisten rautatiet sekä Vaasantien leveä katualue. Alueen yleisilme on hajanainen ja jäsentymätön.

Palvelut ja työpaikat

Alueen tukeutuu Seinäjoen keskustan kattaviin palveluihin, mistä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

Alueen pohjoispuolella oleva Into Seinäjoki Oy:n ja Seinäjoen kaupungin omistama Rytmikorjaamo tarjoaa palveluja luovien alojen toimijoille, kuten yrittäjille, kehittäjille, opiskelijoille ja muusikoille. Rakennuksesta löytyy mm. työ-, harrastus-, kokous- ja konserttitiloja sekä ravintolatilat. Ainoat suunnittelualueella olevat työpaikat ovat Varikkokadulla sijaitsevan Ecoston myymälässä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkevalla Vaasantiellä kulkee nykyisin enää noin 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa, koska suuri osa liikenteestä ohjautuu ohikulkutien kautta. Liikenteen aiheuttama melu on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

Raideliikenne

Alueen itäpuolelta kulkee Vaasan rata, joka on sähköistetty 2010-luvun alussa. Radalla kulkee lähes yksinomaan matkustajaliikennettä. Seinäjoen ja Vaasan välinen matkustajaliikenne on ollut kasvussa sähköistämisen jälkeen. Alue rajautuu eteläosastaan Kristiinan rataan, jonka tasoristeys on Vaasantiellä alueen eteläpuolella. Sähköistämättömällä Kristiinan radalla kulkee vain satunnaisesti tavaraliikennettä hitaalla nopeudella päiväsaikaan. Asemakaavassa tulee huomioida raideliikenteestä aiheutuva melu ja värinä.

Joukkoliikenne

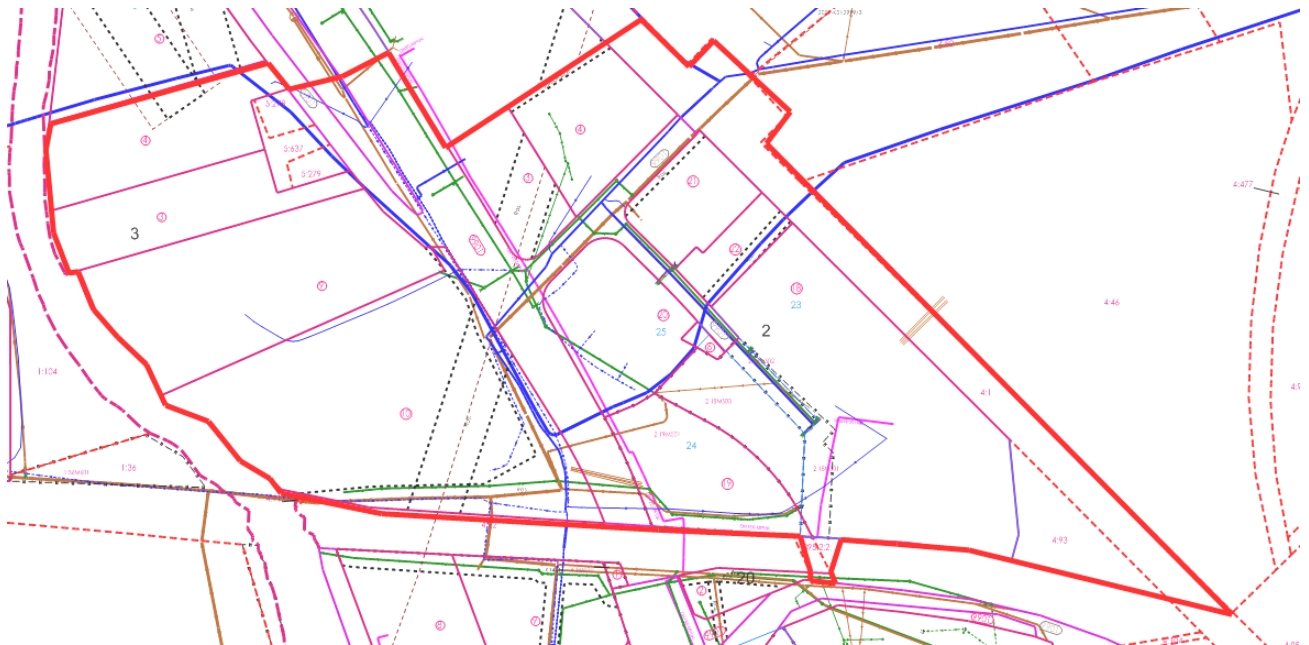
Paikallisliikenteen reitit lähtevät matkakeskuksesta, jonne on matkaa noin 1,5 kilometriä. Alueen läpi kulkee maanantaista perjantaihin reitti 11 (Matkakeskus – Hautala). Vuorotiheys on noin tunnin välein ja vuoroja ajetaan noin klo 7 – 16 välillä.

Kevyt liikenne

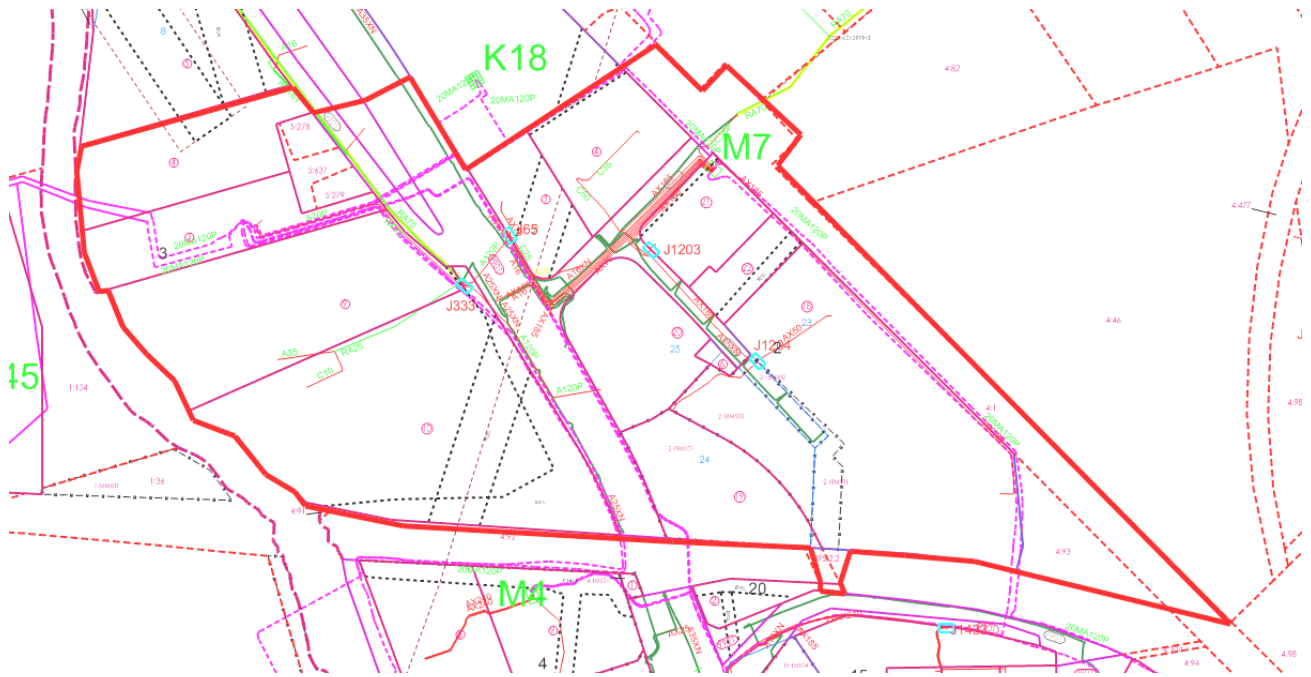
Suunnittelualueella kulkee Vaasantien molemmin puolin yhdistetty pyörätie ja jalakäytävä keskustasta Niemistöön.

Yhdyskuntatekninen huolto

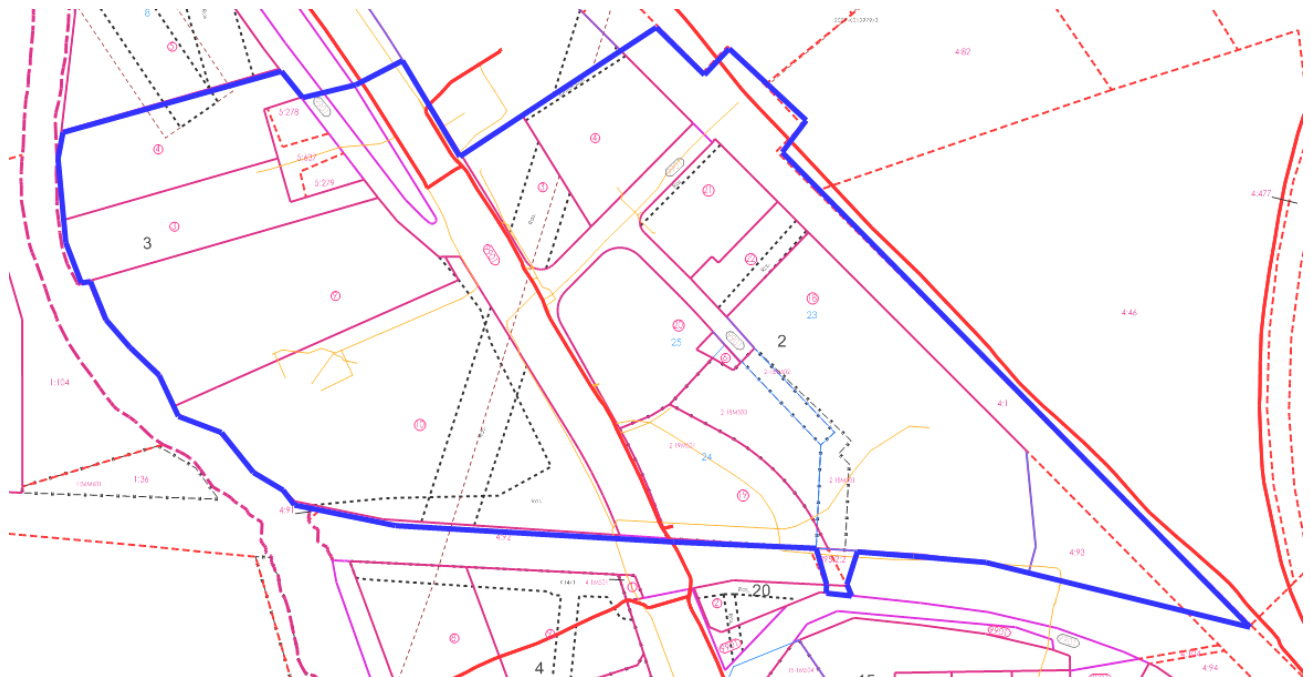
Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Verkostot kulkevat pääosin katualueilla, mutta myös osin korttelialueilla.



Kuva. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto. Sininen=vesi, vihreä=hulevesi, ruskea=jätevesi, aniliinipunainen =kaukolämpö. Kuvassa on esitetty luonnosvaiheen suunnittelualueen raja.

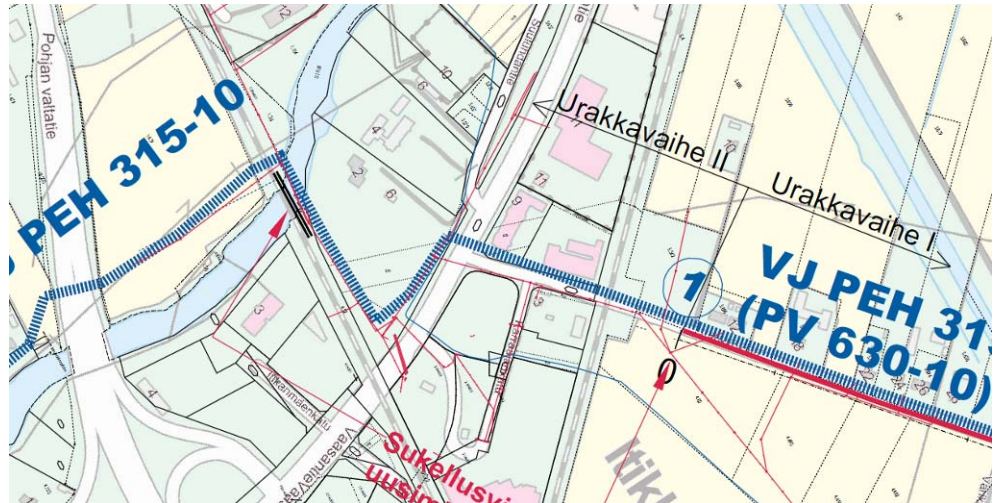


Kuva. Alueen sähköverkot. Vihreä = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, aniliininpunainen = 20 kV verkko. Kuvassa on esitetty luonnosvaiheen suunnittelualueen rajaus.



Kuva. Anvian verkostot. Punainen = valokuituverkko, oranssi = kuparikaapeli. Kuvassa on esitetty luonnosvaiheen suunnittelualueen rajaus.

Alueen läpi on suunnitteilla uusi raakavesijohto, jonka toisen urakkavaiheen rakentaminen on käynnistymässä lähiaikoina. Vesijohto tullaan sijoittamaan alueen eteläosassa rautatien suuntaisesti ja Vaasantien länsipuolta Varikkokadulle, jonka alla se kulkee rautatien itäpuolelle.



Kuva. Raakavesijohdon alustava reitti esitettyä kuvassa sinisellä.

Erityistoiminnot

Alueen pohjoisosassa, Vaasantien länsipuolella sijaitsee Seinäjoen Energian Itikan sähköasema. Sen tärkeimpiä jakelualueita ovat Jouppilan ja Joupin kaupunginosat, kaupungin ydinkeskustan pohjoisosa, sen laajentumisalue ja suunniteltu kauppakeskusalue. Kulutuksen kasvun vuoksi sähköasema tarvitsee laajentumisaluetta muuntajayksiköiden lisäämiselle. Sähköaseman ainoa mahdollinen laajentumissuunta on Vaasantien puolella, koska jokiranta ei ole perustamisolosuhteiltaan so-piva. 110 kV:n verkon alapuolelle ei voi sijoittaa rakennuksia tai muita korkeita rakenteita, joten alapuolista aluetta voidaan hyödyntää esimerkiksi pysäköintiin.

Alueen lähellä, Seinäjoen toisella puolella sijaitsee Seinäjoen Veden jätevedenpuhdistamo, jossa käsitellään pääosa Seinäjoen alueella syntyvistä teollisuus- ja asumajätevesistä. Seinäjoen jätevedenpuhdistamo on biologis-kemiallinen rinnak-kaissaostuslaitos, jota ajetaan ammonium- ja kokonaistyyppä poistaen. Jäteve-denpuhdistamon mitoitusvirtaama on 22 000 m³/d. Jätevedenpuhdistamon hajut-omuutta voidaan kehittää esimerkiksi kattamalla jätevesialtaat.

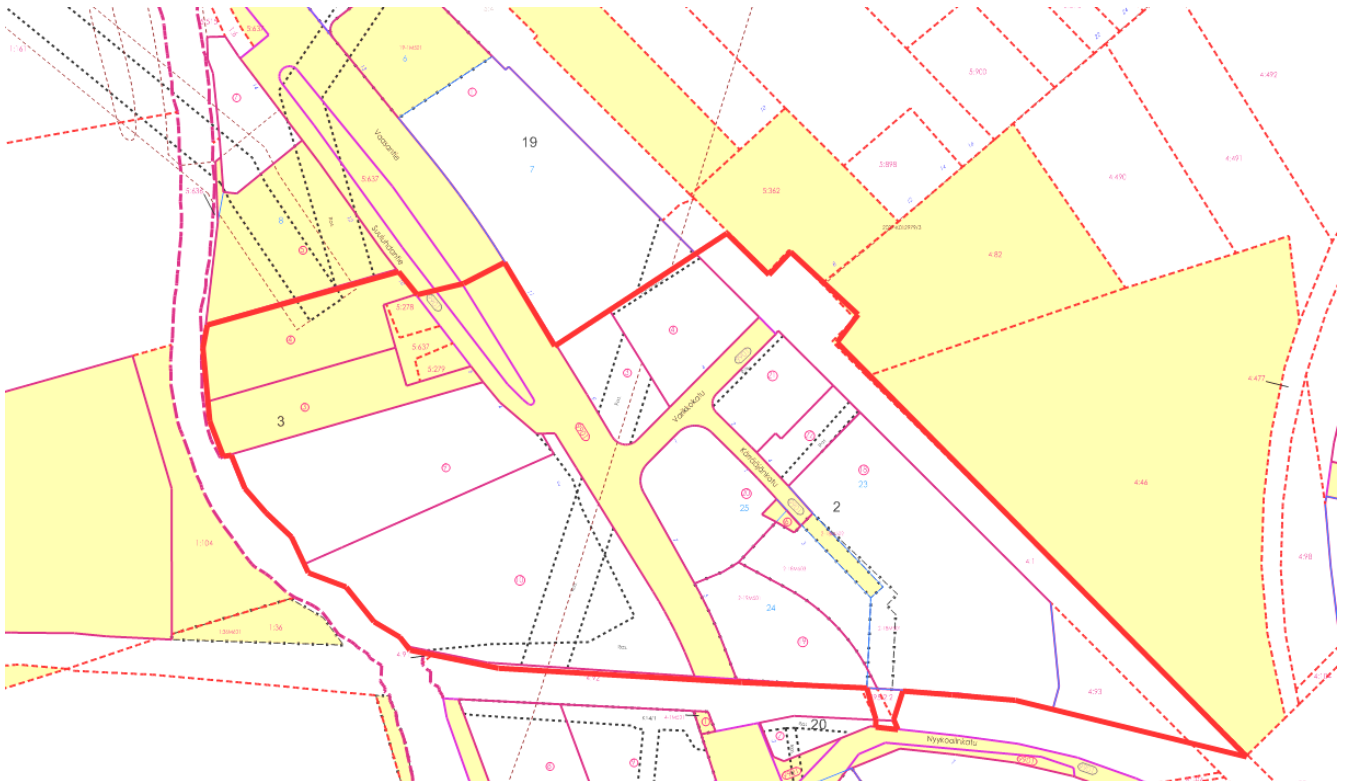
Ympäristöhäiriöt

Vaasantie sekä Vaasan ja Kristiinan ratojen liikenne aiheuttavat jonkin verran meluhaittoja, jotka tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Rauta-teiden liikenne aiheuttaa lisäksi värinähaittoja. Rakennusten ja rakenteiden suunnit-telussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen värinän vaimentamiseen siten, ettei ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.

Kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Into Oy:n ja kaupungin omistama Rytmikorjaamon kiinteistö, joka sisältää työ-, harrastus-, kokous- ja kon-serttitiloja sekä ravintolatilat. Päivittäisellä työ- ja harrastustoiminnalla ei liene vai-kutusta alueen asumiselle, mutta sekä rakennuksessa että sen piha-alueella olevat konsertit ja tapahtumat keräävät säännöllisesti noin 1.000 ja ulkoalueen tapahtu-mat toisinaan jopa useampia tuhansia kävijöitä. Tämä on syytä huomioida asema-kaavassa. Asuinrakennukset pihoiheen tulee sijoitella ja suunnitella niin, että Ryt-mikorjaamon toimintaa ei jouduta niiden vuoksi supistamaan tai rajoittamaan.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueelta katu- ja puistoalueiden lisäksi muuntamon tontit sekä pienen osan korttelista 2 (tontti 6). Rautatiealueet omistaa Suomen valtio. Muut tontit ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva. Alueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella. Kuvassa on esitetty luonnosvaiheen suunnittelualueen raja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluea koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

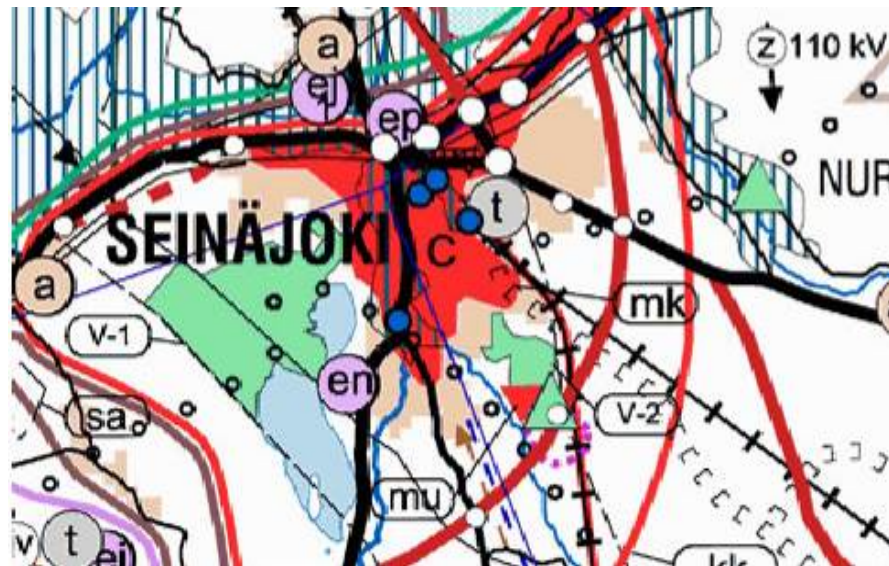
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä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

Maakuntakaava

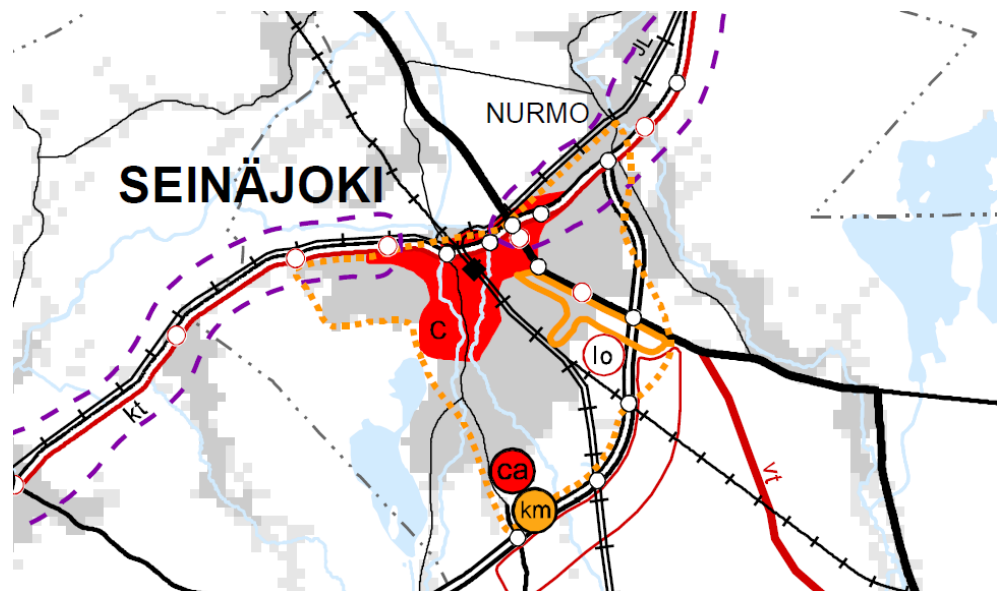
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.5.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Alueelle on myös tullut voimaan 11.8.2016 Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava, joka koskee kaupaa, liikennettä ja keskustatoimintoja. II vaihemaakuntakaava on aiheuttanut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

Yleiskaava

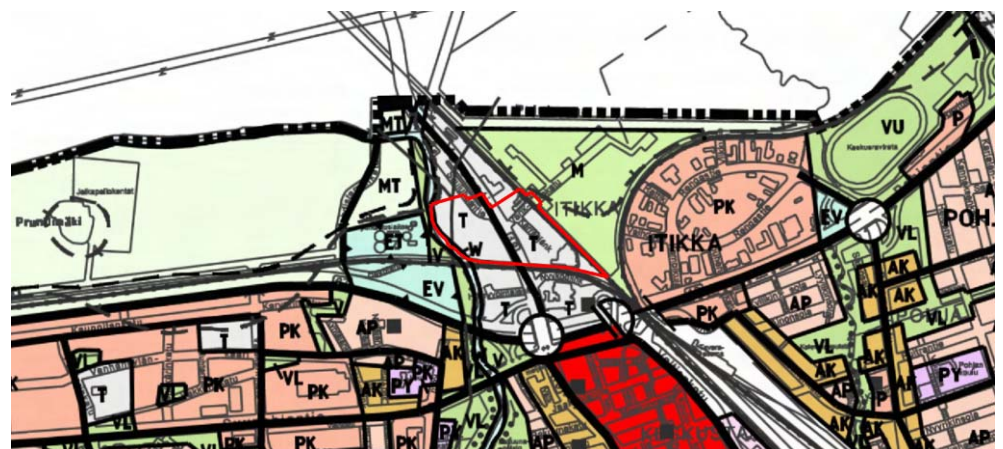
Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleis-kaavassa asemakaavan muutosalue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kaavamääräys kuuluu: "Teollisuus- ja varastotilojen lisäksi alueelle voidaan sallia liike- ja toimistotiloja, mutta asemakaavat on laadittava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Toiminnan kannalta välttämättömät asunnot saadaan sijoittaa alueelle."



Kuva. Ote maakuntakaavasta.



Kuva. Ote Etelä-Pohjanmaan II maakuntakaavasta.



Kuva. Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Vaasantiellä ja sen länsipuolella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1957. Alue on osoitettu suurimmaksi osaksi tehdas- ja varastokortteliksi

(TK+VK) sekä pieneltä osaltaan puistoksi (Vaasanpuisto) ja katualueiksi (Vaasantie ja Suuluhdantie). Vaasantien, rautatien ja Varikkokadun pohjoispuolelle rajautuvalla alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5). Korttelialueella rakennusoikeus on osoitettu tehokuusluvulla $e=0,70$. Vaasan ja Suupohjan ratojen sekä Vaasantien ja Varikkokadun sisään rajautuvalla alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Alueesta noin puolet on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1), osa on huoltoaseman korttelialuetta (LH) ja osa on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Teollisuusrakennusten korttelialueella rakennusoikeus määräytyy tehokkuuden $e=0,70$ mukaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella tehokkuus on $e=0,50$. huoltoaseman korttelialueella rakennusoikeus on 1500 km^2 . Suunnittelualan sallittu kerrosluku vaihtelee välillä II-III. Vuoden 1957 kaavan osalta alue on osoitettu tehdas- ja varastokortteliksi, jonka rakennusoikeudeksi on arvioitu 41 406 m^2 .

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää ja päivittää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

Kaupunki on teettänyt alueelle maisemaselvityksen ja yleissuunnitelman asemakaavoittamista varten. Maisemaselvityksen on laatinut VSU Maisema-arkkitehdit Oy ja yleissuunnitelman Arkkitehtitoimisto OPEAA.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaavaluonnosvaihe

Kaupunki on teettänyt alueelle maisemaselvityksen ja yleissuunnitelman asemakaavoittamista varten. Maisemaselvityksen on laatinut VSU Maisema-arkkitehdit Oy ja yleissuunnitelman Arkkitehtitoimisto OPEAA.

Yleissuunnitelman tarkastelualue oli nykyistä kaavamuutosaluetta suurempi, ulottuen pohjoispäässä Vaasantien ja Vaasan rautatien tasoristeykseen saakka. Suunnitelmassa alueelle oli luonnosteltu asuinrakennusaloja yhteensä noin 90 000 kem². Luonnoksissa oli esitetty Vaasantien katunäkymän muuttamista enemmän kevyttä liikennettä palvelevaksi pienentämällä autojen ajonopeutta. Muita teemoja olivat yhteys jokivarteen, nykyisten luonnon voimavarojen säilyttäminen, kaupunkimaisuus ja liittyminen kaupungin keskustaan.

SUOSITUKSET KAUPUNGILLE

katunäkymä /

Kadun suunnitelmaa tulisi muokata suuntaan, joka laskisi autojen ajonopeutta ja lisäksi kävelijöiden sekä pyöräilijöiden määrää. Uudet tienyhteyssuorat jalankulkijoille yhdistäisivät kadun molempien puolien alueet tiiviimmäksi kokonaisuudeksi.

yhteys jokivarteen /

Alueen vieressä kulkeva joki on arvokas ominaisuus, jonka merkittävyyttä voidaan korostaa, tekemällä siitä helpommin tavoitettava uudella polulla ja liittämällä jokirannan yhteyteen uusia aktiviteetteja.

nykyisten luonnonvoimavarojen säilyttäminen /

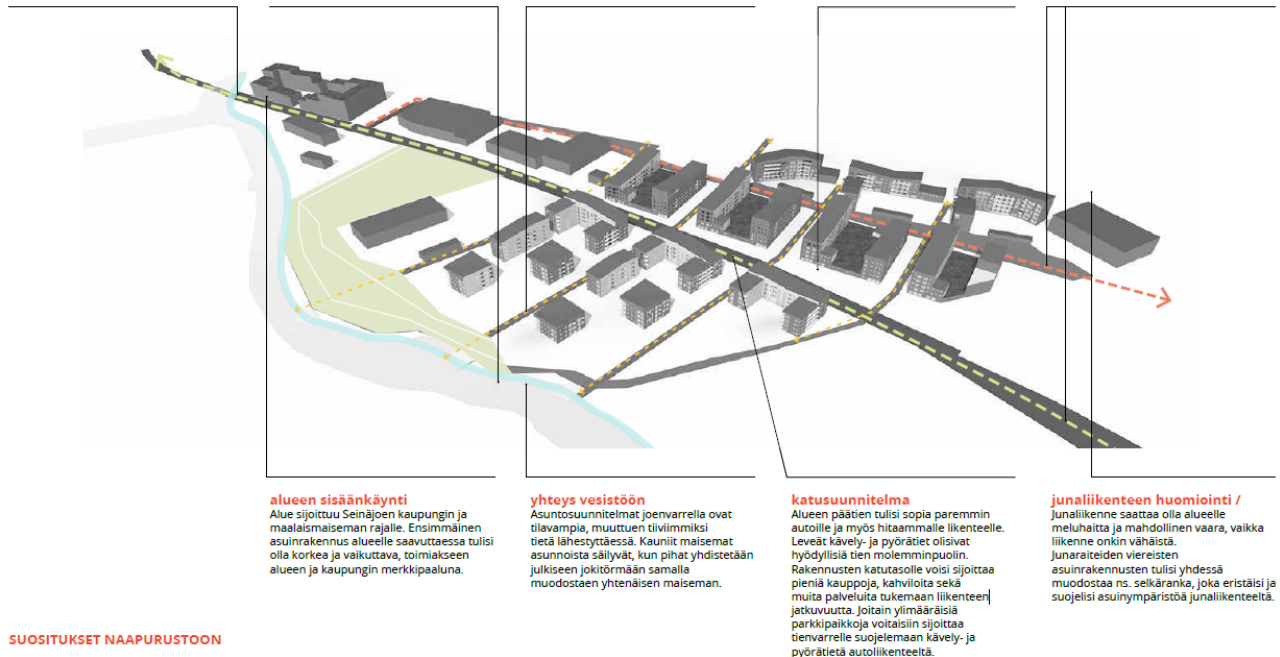
Aluetta jakavat puistokujat tulisi säilyttää. Niiden asetelma luo pohjan uudelle kehitysuunnitelmalle.

kaupunkimaisuus /

Tonttien ja asuntojen tiheys tuo alueelle miellyttävän kaupunkimaisen luonteen. Tiheästi ryhmitellyt asuinrakennukset, puistokujien läheisyys ja pienet palvelut luovat mielekkään asuinympäristön, huolimatta alueen asuinrakennuspainotteisuudesta.

liittäminen kaupungin keskustaan /

Alue toimisi uutena osana kaupunkia. Hyviä yhteyksiä kaupungin keskustaan ja matkahuolto-asemalle tulisi painottaa.



alueen sisäänkäynti

Alue sijoittuu Seinäjoen kaupungin ja maalaismaisen rajalle. Ensimmäinen asuinrakennus alueelle saavuttaessa tulisi olla korkea ja vaikuttava, toimiakseen alueen ja kaupungin merkkipaaluksi.

yhteys vesistöön

Asuinsuunnitelmat joenvarrella ovat tilavampia, muuttuen tiiviimmiksi tiettä lähestyttäessä. Kauniit maisemat asunnoista säilyvät, kun pihat yhdistetään julkiseen jokitormaan samalla muodostaen yhtenäisen maiseman.

katusuunnitelma

Alueen päätien tulisi sopia paremmin autoille ja myös hitaammalle liikenteelle. Leveät kävely- ja pyörätiet olisivat hyödyllisiä tien molemminpuolien. Rakennusten katutasolle voisi sijoittaa pieniä kauppiaita, kahviloita sekä muita palveluita tukemaan liikenteen jatkuvuutta. Joitain ylimääräisiä parkkipaikkoja voitaisiin sijoittaa tienvarrelle suojelemaan kävely- ja pyörätietä autoliikenteeltä.

junaliikenteen huomiointi /

Junaliikenne saattaa olla alueelle meluhaitta ja mahdollinen vaara, vaikka liikenne onkin vähäistä. Junaraidteiden viereisten asuinrakennusten tulisi yhdessä muodostaa ns. seinäranka, joka eristäisi ja suojeleisi asuinympäristöä junaliikenteeltä.

SUOSITUKSET NAAPURUSTOON

OPEAA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE Tiedekatu 2, FI-60320 SEINÄJOKI +358 (0)6 414 1225 - Tehtaankatu 29a, FI-00150 HELSINKI +358 (0)50 364 8305

ITIKAN KOLMIO / VAASANTIE
LUONNOS 2
10.07.2015
TUTKIMUS

Kuva. Luonnosvaiheen havainnekuva alueesta (OPEAA, 2015).

Alueen toimijoiden teettämät suunnitelmat

Myös kaavamuutoksen hakijat ovat teettäneet alueelle omia suunnitelmiaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on lähes 62 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Kaupungin keskeisillä alueilla noin 7 kilometrin säteellä kasvu on ollut lähes tuhat asukasta vuodessa. Koska kaupungin kasvun myötä myytävänä olevien vapaiden uusien kerrostaloasuntojen määrä on vähentynyt Seinäjoella voimakkaasti, on syytä tuottaa nopeasti uusia mahdollisia rakennuspaikkoja, jotta tarve vastaisi kysyntään ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Tavoitteena on keskustan tuntumassa asuvien määrän kasvattaminen, kaupunkikuvan eheyttäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen, rakentamistehokkuuden maltillinen nosto sekä kevyenliikenteen verkoston kehittäminen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työ- ja opiskelupaikat ovat hyvin saavutettavissa ja asuinpaikan läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 12.11.2014.

Maankäyttösopimus

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueiden maanomistajat ja yritykset sekä asukkaat, kaupungin viranomaiset: Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Kone- ja kuljetuskeskus, valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Liikennevirasto, yritykset ja yhdistykset: Viria (ent. Anvia Oy), Peab Oy, sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksen perusteella 12.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 12.10.2016 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvien kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 13.10. – 28.10.2016.

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

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin lausunnot seuraavilta: Anvia Telecom Oy/Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan liitto, Liikennevirasto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Seinäjoen kaupunki puistotoimi, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen kaupunki sivistyskeskus, Seinäjoen kaupunki ympäristönsuojeluviranomainen.. Mielipiteitä saatiin kolme.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 19.12.2016 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 29.12.2016–27.1.2017 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Fingrid Oy:ltä, Liikennevirastolta sekä kaupungin puistotoimelta. Lisäksi EPV Alueverkolta saatiin lausunto nähtävillä olon jälkeen. Muistutuksia ei saatu.

Alueen maankäyttötavoitteiden keskenäisyyden vuoksi asemakaavan muutos on jaettu ennen hyväksymiskäsittelyä kahteen erilliseen alueeseen. Vaasantien itäpuolisten kortteleiden 19 (osa), 21 ja 22 osalta asemakaava hyväksyttiin jo helmikuussa 2017 kaavanumerolla 07028. Kaavan suunnittelua on jatkettu Vaasantien länsipuolella kaavanumerolla 07029, joka käsittää korttelit 3 (osa) ja 23 sekä niihin liittyvät erityis-, virkistys- ja katualueet.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 19.6.2017 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 28.8.2017.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausunntoimenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Asemakaavaa uudistetaan, jotta alue rakentuisi ja kaupunkirakenne tiivistyisi.

Kaupungin kaavoitusohjelmassa on ollut kirjattuna tavoite uudistaa ja kohentaa koko Vaasantien vartta muuttamalla alueiden käyttötarkoitusta. Tavoitteena on muodostaa Itikanmäen käytöstä poistuvasta teollisuus- ja varastoalueesta korkealuokkainen tiivis asuntoalue aivan kaupungin keskustan tuntumaan, parantaa etenkin kevyen liikenteen yhteyksiä ja näin muodostaa alueen uusille asukkaille identiteettiään vahva ja korkealuokkainen asuinalue.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Alue on myös osittain keskustatoimintojen (C) aluetta ja kaupallisen vyöhykkeen (km2) aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa *yleiskaavassa* asemakaavan muutosalue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Asemakaavassa alueet on osoitettu osittain tehdas- ja varastokortteliksi sekä pieneltä osaltaan puistoksi ja liikennealueiksi. Vaasantien, rautatien ja Varikkokadun pohjoispuolelle rajautuvalla alueella kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueesta osa on teollisuusrakennusten korttelialuetta, osa on huoltoaseman korttelialuetta ja osa on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Hakijat ovat teettäneet luonnoksia, joissa esitetään alueelle V – VIII –kerroksisia asuinkerrostaloja. Lemminkäisen luonnoksissa Vaasantien itäpuolelle on esitetty yhdeksää V – VI-kerroksista taloa. Alueelle on esitetty noin 270 asuntoa ja saman verran autopaikkoja. Rakennus K. Karhun luonnoksissa alueen kaakkoisosaan on esitetty kuutta asuinkerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee välillä VI – VIII. Pysäköinti on sijoitettu luonnoksissa maan päälle, jolloin korttelitehokkuus tulee olemaan välillä $e = 0,7 - 0,9$.

RST-Sijoitus Oy (kortteli 19, tontti 4) sekä Hakalan Kiinteistöt Oy (kortteli 19, tontti 3, sekä kortteli 2, tontti 20) ovat halukkaita osoittamaan omistamansa alueet kerrostaloalueiksi (asuinkerrostalojen korttelialue sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). RST-Sijoitus Oy on teettänyt alueelle luonnoksia kahdesta 7-kerroksisesta kerrostalosta, joiden tarvitsema rakennusoikeus on yhteensä 4100 km^2 .

Itikan sähköasema tarvitsee kulutuksen kasvun vuoksi lisätilaa muuntajayksiköiden lisäämiselle. Sähköaseman ainoa mahdollinen laajentumissuunta on Vaasantien puolella, koska jokiranta ei ole perustamisolosuhteiltaan sopiva.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on luoda viihtyisää kaupunkiympäristöä, mahdollistaa Vaasantien varren ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista ja sen olemassa olevien arvojen säilyminen. Alueen eteläpuolelle rakentuvan Itikanmäen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas Kalevan Navetta sekä alueen uudisrakennukset on tehty punatiilestä. Myös alueen pohjoispuolella olevan Rytmikorjaamon, entisen postiautovarikon julkisivu on punatiilinen. Asemakaavassa tulee huomioida punatiili kaupunkikuvallisena erityispiirteensä ja identiteettitekijänä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

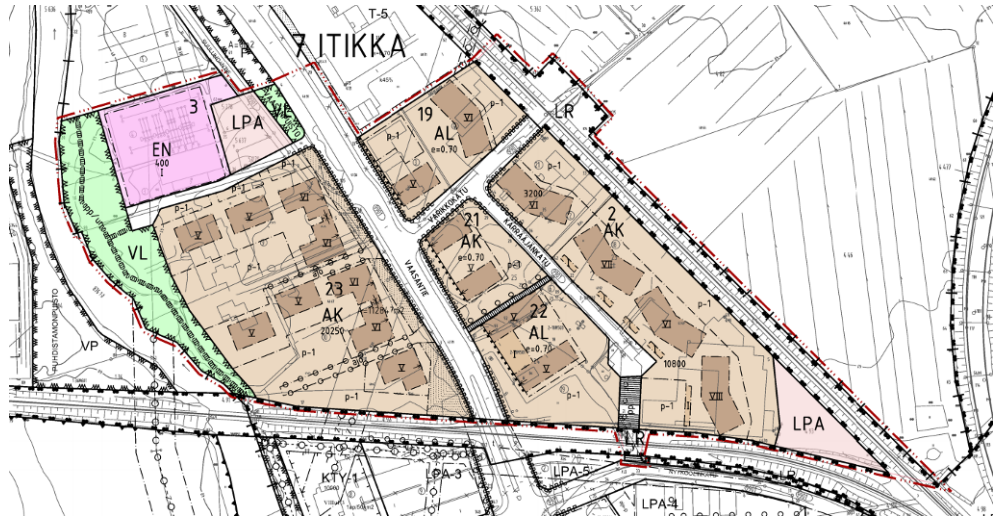
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 13.10.2016

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-
tien pohjalta kaavaluonnos 13.10.2016.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), energiahuollon korttelialueeksi (EN), lähivirkistysalueeksi (VL), rautatiealueeksi (LR) sekä katualueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 45 395 k-m^2 . AK- ja AL -korttelialueilla kerroskorkeudet vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Joki-
uoman puoleiset rakennukset ovat viisikerroksisia, Vaasantien varressa viisi – kuu-

sikerroksisia ja Vaasan radan puoleisella vyöhykkeellä olevat talot kuusi – kahdeksankerroksisia. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat asunnoille 1 autopaikka / 65 kem², liike- ja toimistotiloille 1 autopaikka / 50 kem².



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 13.10.2016

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.10. – 28.10.2016. Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin lausunnot ja kommentit seuraavilta:

Anvia Telecom Oy/Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan liitto, Hakalan kiinteistöt Oy, Liikennevirasto, Oy Teboil Ab, Peab Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Seinäjoen kaupunki puistotoimi, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen kaupunki sivistyskeskus, Seinäjoen kaupunki ympäristönsuojeluviranomainen.

Anvia Telecom Oy/Elisa Oyj toimitti johtokarttansa ja muistuttaa että pääosin siirroista vastaa siirtoa haluava taho.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavan laadinnassa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa että suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja tämä on huomioitava suunnittelussa. Liiton mukaan asemakaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavan laadinnassa.

Hakala Kiinteistöt Oy (suullisena) toteaa luonnoksen olevan sisällöltään hyvä ja haluaa omistamansa alueet otettavan mukaan kaavaluonnokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavan laadinnassa.

Liikennevirasto antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Se muistuttaa rai-deliikenteen melusta, runkomelusta ja tärinästä sekä niiden selvittämisestä ja torjunnasta. Se huomauttaa korttelialueiden ja rakennusalojen rajauksista sekä rautatiealueen rajaamisesta aidoilla. Se myös antaa ohjeet uudelle rautatiealueen ylittä-välle kevyen liikenteen yhteydelle Vaasantien itäpuolella.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavan laadinnassa. Kaavan alueraja-ukset ja määräyksiä täsmennetään. Kaavaan lisätään määräykset melusta ja tärinästä.

Oy Teboil Ab toteaa että heidän omistamansa tontti on kaavoitettu huoltamotoi-mintaan ja että se aikoo jatkaa tontilla tätä toimintaa.

Vastine: Huoltamotoiminnan jatkaminen on tontilla edelleen mahdollista vaikka val-tatie ei enää sivua ko. tonttia. Koska Oy Teboil Ab ei ole halukas kaavamuutoksen jatkamiseen ei yhtiön omistamalle tontille tehdä tässä vaiheessa kaavamuutosta. Tarvittaessa Seinäjoen kaupunki jatkaa alueen kehittämistä erillisellä kaavamuutoksella Oy Teboil Ab niin halutessa.

Peab Oy ehdottaa että Kristiinan radan kevyen liikenteen yhteys edelleenkin ohjataan Vaasantien vieritse. Se esittää että Vaasan radan ja Kristiinan radan välissä oleva metsikkö säilytetään. Se esittää että K. Karhu Oy:n suunnittelemla kerrostaloja rakennettaessa huomioidaan paremmin jo rakennettujen Itikanmäen kerrostalojen näkymiä.

Vastine: Kaavassa on syytä varautua mahdollisuuteen turvallisen kevyen liikenteen yhteyteen Kristiinan radan yli, koska jo nyt harvakseltaan liikennöitävän radan yli kuljetaan jalan. Mahdollisen, mutta ei vielä toteutettavan, yhteyden rakentaminen on kuitenkin suunniteltava huolella ja yhteistyössä Liikenneviraston kanssa. Metsikköä Kristiinan radan ja Vaasan radan välissä ei voida osoittaa säilytettäväksi koska se on rautateiden suoja- ja näkemäalueella. K. Karhu Oy:n rakentamista on muokattu ja ohjattu kauemmas Itikanmäen rakennuksista.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos muistuttaa pelastusteistä ja sammutusveden riittävydestä.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavaa laadittaessa.

Seinäjoen kaupunki puistotoimi pitää alueen rakentumista hyvänä ja toteaa että joen rannalle on mahdollista muodostaa viihtyisä jokirantapuisto reitistöineen.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavaa laadittaessa.

Seinäjoen Energia Oy muistuttaa alueella olevien teknisten laitteiden ja rakennusten tilavaroista ja suojaetäisyyksistä.

Vastine: Huomioidaan kaavaa laadittaessa. Seiverkot Oy kanssa on pidetty erillinen neuvonpito ja katsottu teknisen huollon tilavaraukset ja tulevaisuuden tarpeet.

Seinäjoen kaupunki sivistyskeskus toteaa että alue sijoittuu palveluiden suhteen edullisesti mutta muistuttaa asemakaavaehdotusalueen vieressä sijaitsevasta Rytmikorjaamosta jossa ajoittain järjestetään konsertteja ja toteaa että asuinrakennukset tulee suunnitella siten että ne eivät rajoita Rytmikorjaamon toimintaa.

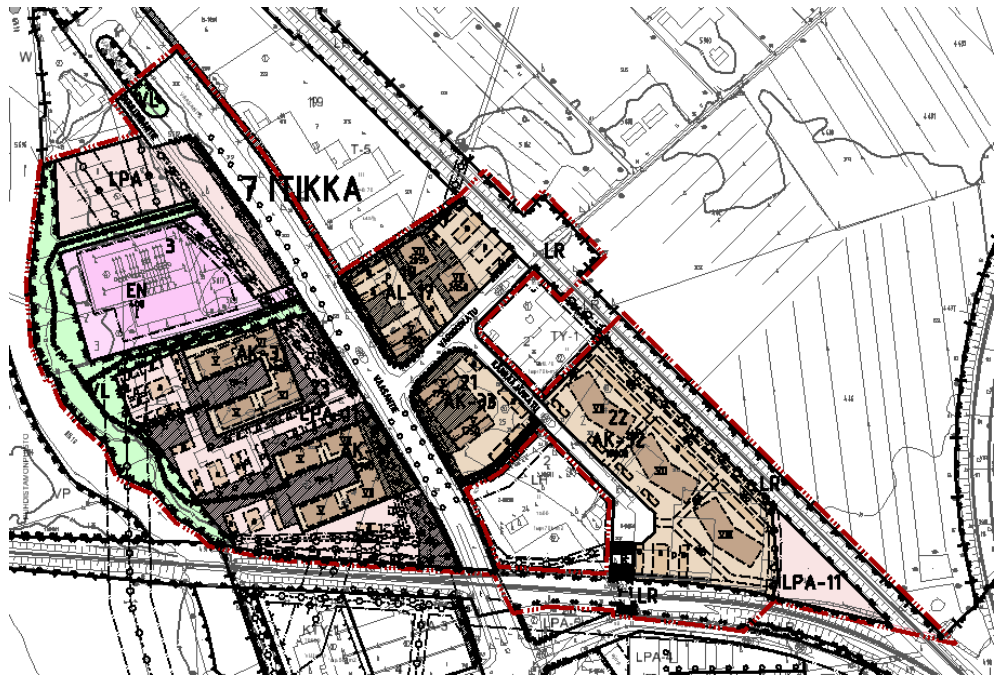
Vastine: Rytmikorjaamon toiminta on huomioitu kaavaa laadittaessa erityisesti lähimpien asuinrakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa. Lähimmät naapurit ovat tietoisia toiminnasta ja ovat hyväksyneet nyt esitetyt ratkaisut. Rytmikorjaamon käyttöön voidaan osoittaa tulevaisuudessa myös lisäpysäköintialueena energiahuollon johtovarausten alapuolinen alue.

Seinäjoen kaupunki ympäristönsuojeluviranomainen toteaa tyytyväisenä että keskusta-alueen tiivistäminen on hyvä asia mutta muistuttaa myös että alue on suunniteltava viihtyisäksi sekä jokirantapuiston ja läheisen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoista. Toisaalta se muistuttaa joen länsipuolella sijaitsevasta jätevedenpuhdistamosta. Se muistuttaa myös alueella nykyisin sijaitsevasta polttoaineen jakelutoiminnasta ja sen vaatimista luvista. Erityisesti se painottaa alueen mahdollisista puhdistustarpeista ja hulevesien käsittelyn tärkeyttä.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Hulevesistä ja maa-alueiden puhdistuksen selvitystarpeesta ja puhdistuksesta annetaan kaavamääräykset. Polttoaineen jakelupisteen omistava Oy Teboil Ab:n omistama korttelialue jää pois tässä vaiheessa kaavamuutoksesta.

Asemakaavaehdotus 13.12.2016

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus 13.12.2016. Kaavaehdotuksessa on huomioitu sähköaseman laajentumistarve. Lisäksi kaavamuutosalueesta on jätetty pois Oy Teboil Ab:n omistama polttoaineen jakeluaseman tontti sekä korttelin 2 tontit 21 ja 22. Oy Teboil Ab ei halunnut tontilleen kaavamuutosta. Tonttien 21 ja 22 omistaja ei ilmoittanut halukkuuttaan kaavamuutokseen kun siitä lähetettiin tiedustelu kaavaluonnosvaiheessa. Seinäjoen Energian sähköaseman pohjoispuolelle on osoitettu LPA-alue, joka mahdollistaa Rytmikorjaamon pysäköintialueen laajentamisen tarvittaessa. Sähköasemalta pohjoiseen kulkevat ilmajohdot kulkevat alueen yli, joten aluetta ei voida osoittaa muuhun tarkoitukseen. Kaavamääräyksiä on päivitetty luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 13.12.2016

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.12.2016 - 27.1.2017. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Fingrid Oyj:ltä, Liikennevirastolta sekä kaupungin puistotoimelta. Lisäksi EPV Alueverkolta saatiin lausunto nähtävillä olon jälkeen. Muistutuksia ei saatu.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että sillä ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Fingrid Oyj:n lausunnossa todetaan, että asemakaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Liikennevirasto toteaa, että se on antanut kaavaluonnoksesta lausunnon, joka on huomioitu kaavatyössä. Liikenneviraston mukaan sillä ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaupungin puistotoimi toteaa lausunnossaan, että jokirannan kevyenliikenteenraitin pitäisi jatkua etelään Suupohjantielle sekä pohjoiseen kaavan ylös asti.

Vastine: Ehdotettu vähäinen muutos voidaan tehdä kaavakarttaan.

EPV Alueverkko Oy antoi lausunnon määräajan jälkeen, mutta se voidaan ottaa huomioon kaavan valmistelussa. Lausunnossa kerrotaan pylväsrakenteiden ja niiden ympäristössä olevien maadoitusjohtimien sijoittumisesta sekä muista turvallisuuteen liittyvistä vaatimuksista voimajohdon lähellä. Lausunnossa edellytetään, että asemakaavassa voimajohdolle varatulla 25 metriä leveällä alueella olevan LPA-alueen maanpinnan korkeus ei saa ylittää arvoa +41,1 metriä (N2000). Lausunnon mukaan lisäksi tulee huomioida pysäköintialueelle mahdollisesti suunniteltavat muut rakenteet, kuten aidat, valaisimet yms. Mainittujen kiinteiden rakenteiden ylittäessä korkeuden +44,1 metriä (N2000), tulee ennen niiden asentamista pyytää erillinen lausunto EPV Alueverkko Oy:ltä. Koska voimajohdon pylväitä ei si-

joitu suunnitellulle pysäköintialueelle, ei erityistä suojausta pylväille tarvita. EPV Alueverkko Oy:n mukaan edellä mainituin edellytyksin lausuntopyynnössä mainittu LPA-alue voidaan rakentaa Niemistö - Itikka110 kV voimajohdon johtoalueelle, kuitenkin aikaisintaan voimajohdon uusimisen jälkeen. Voimajohto tullaan uusimaan vuoden 2018 loppuun mennessä. Työskenneltäessä lähellä suurjännitejärjestelmää on syytä varmistaa, että työntekijät ovat tietoisia työkoneiden, rakennelmien ja työmenetelmien etäisyysvaatimuksista jännitteiseen ilmajohtoon. Lausunnossa huomautetaan, että kaikki työskentely voimajohdon läheisyydessä tapahtuu omalla vastuulla.

Vastine: *Esitetyt turvallisuuteen liittyvät vaatimukset huomioidaan lisäämällä asemakaavaan voimajohtojen alapuolisia alueita koskeva määräys.*

Vähäiset tarkistukset kaava-asiakirjoihin

- Kaavakarttaan on lisätty EPV Alueverkon lausunnon edellyttämä LPA-alueilla kulkevien sähköjohtojen alapuolisia osia koskeva määräys.
- Kevyenliikenteen raittien reittejä lähivirkistysalueella on muutettu Puistotoimen ehdotuksen mukaisiksi ja on annettu määräys: Lähivirkistysalueelle jokirantaan voidaan sijoittaa julkisia tai korttelin 23 asukkaita palvelevia yksityisiä laiturirakennelmia.
- Annettu ilmanvaihtoa koskeva lisämääräys: Asuinrakennusten ilmanvaihtojärjestelmä tulee suunnitella ja sijoittaa huomioiden jätevedenpuhdistamon ajoittainen hajuhaitta.

Kaupunginhallitus 19.6.2017

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn. Koska Vaasantien itäpuolisen osan asemakaavamuutos on hyväksytty helmikuussa 2017 kaavanumerolla 07028, on nyt hyväksyttävänä olevan Vaasantien länsipuolisen alueen kaavanumero 07029. Kaavakarttaan on tehty suunnittelun edetessä ja lausunnoissa esiin tulleet muutokset. Hyväksyttävänä olevan alueen pinta-ala on 6,2 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 19 300 kem².

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 19.6.2017 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella alueet osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), , autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), energiahuollon korttelialueeksi (EN), lähivirkistysalueeksi (VL), sekä katualueiksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6,2 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 19 300 k-m². Aluetehtävyys on e=0,31.

Autopaikkavaatimukset:

- Asunnot 1 ap / 65 kem²
- Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle jonkin verran uusien palvelujen toteuttamista. AL-korttelialueella mahdollistetaan nykyisen kodinkonemyymälän toiminta ja liikerakentaminen myös viereiselle tontille. Alueen ympäristöstä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Vaasantien katualue säilyy asemakaavassa ennallaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Osa suuluhdantien katualueesta poistuu asemakaavamuutoksen myötä ja liittymä Vaasantielle siirtyy pohjoiseen päin noin 190 metriä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Alue on osa taajamarakenteen sisäistä aluetta ja ei siten hajauta yhdyskuntarakennetta ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä.

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos eheyttää ja täydentää kaupunkirakennetta ja lisää kerrostaloasumista Seinäjoen keskustan tuntumassa.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Palvelut

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Tekninen huolto

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

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen keskustan kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen, jota käytetään lähiympäristön kohentamiseen ja uudistamiseen.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

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

Rakentaminen

Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisen kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Laajahkon alueen rakentuminen tulee kestämaan vuosia, mutta ensimmäisten kerrostalojen rakentaminen alkanee pian asemakaavan tultua voimaan.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

12.11.2014	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
13.10. - 28.10.2016	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
19.12.2016	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
29.12.2016 - 27.1.2017	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
19.6.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
28.8.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

14.12.2016
Täydennykset 13.6.2017

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja

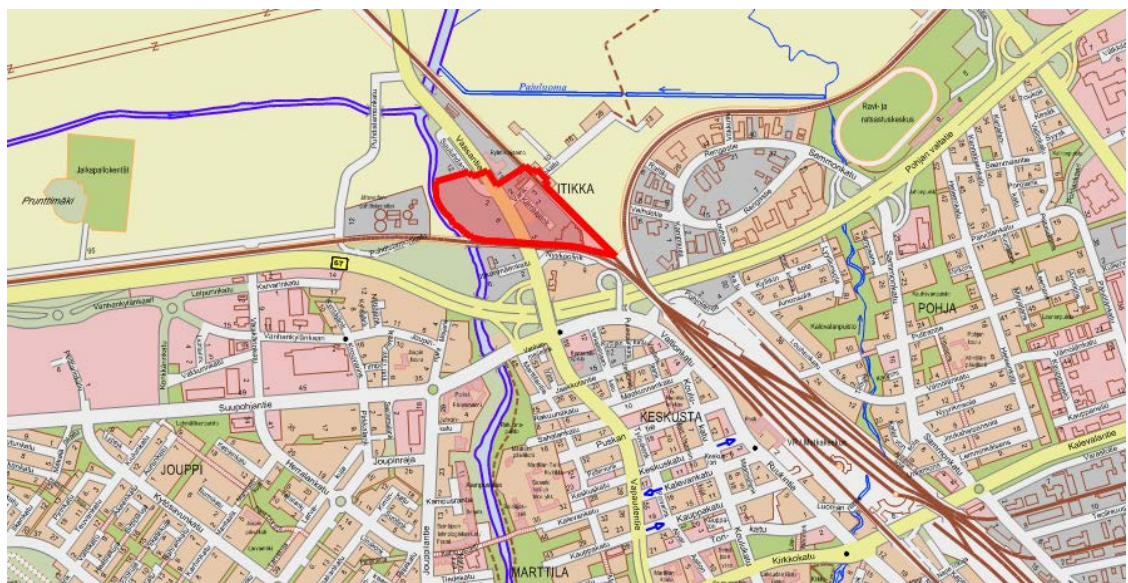
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

ITIKKA, KORTTELIT 2, 3 (OSA) JA 19 (OSA)

Suunnittelualueen sijainti

Alue sijaitsee keskustan pohjoispuolella Seinäjoen, Vaasan radan ja Kaskisten radan rajaamalla alueella Itikan kaupunginosan kortteleissa 2, 3, ja 19.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaksi alueen yksityistä maanomistajaa ovat hakeneet alueelle asemakaavan muutosta. Suunnittelualueen kaavamuuks on kaavoitusohjelmassa 2013 – 2016. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueen läheisyydessä, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Tekninen lautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 12.11.2014.

Suunnittelualue on 1970 – luvun kaavoissa varattu teollisuus- ja varastoalueeksi. Teollinen ja varastokäyttö on merkittävästi vähentynyt ja alue on jo pitkään ollut kaavoitusohjelmassa tavoitteella mahdollistaa kaavojen muutoksilla alueen kohentuminen osaksi keskustan kaupunkirakennetta. Valtatien 18 pohjoisen ohikulkutien valmistuminen, entisen postiautovarikon rakentaminen RytmiKorjaamoksi sekä Itikanmäen entisen teurastamoalueen kaavoittaminen asutokortteliksi ovat viitoittaneet alueen uusia käyttömahdollisuuksia, vaikka alueelle edelleen jää sekä merkittäviä liikenteellisiä ”solmuja” että yhdyskuntateknisiä laitoksia.

Tavoitteena on osoittaa alueelle kerrostaloasumista ja kasvattaa alueen asukaslukua. Käytöstä poistuvalla teollisuusalueella halutaan luoda kaupunkimainen ympäristö ja modernia kaupunkiasumista suo-

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus / vmp

jaisine korttelipihoineen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen käyttötarkoitus, rakentamistehokkuus ja kerrosluvut sekä päivitetään asemakaavamerkinnot uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

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

Vaikutusten arviointi

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

Vaikutukset selvitetään koko siltä alueelta, jolle kaavan olennaisten vaikutusten voidaan arvioida ulottuvan ja huomioidaan yleiskaava. Asemakaavatasolla arvioidaan keskeisimmät lähiympäristöön ja sen laatuun liittyvät asiat.

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

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Itikan kaupunginosassa, Seinäjoen keskusta-alueen pohjoispuolella ja se on luonteva täydennysrakentamisen alue. Alue rajautuu itä- ja eteläpuolelta rautateihin ja länsipuolelta Seinäjokeen. Suunnittelualan laajuus on n. 11,2 ha. Kaupunki omistaa suunnittelualueelta katualueiden lisäksi alueita muuntamon ympäristöstä. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

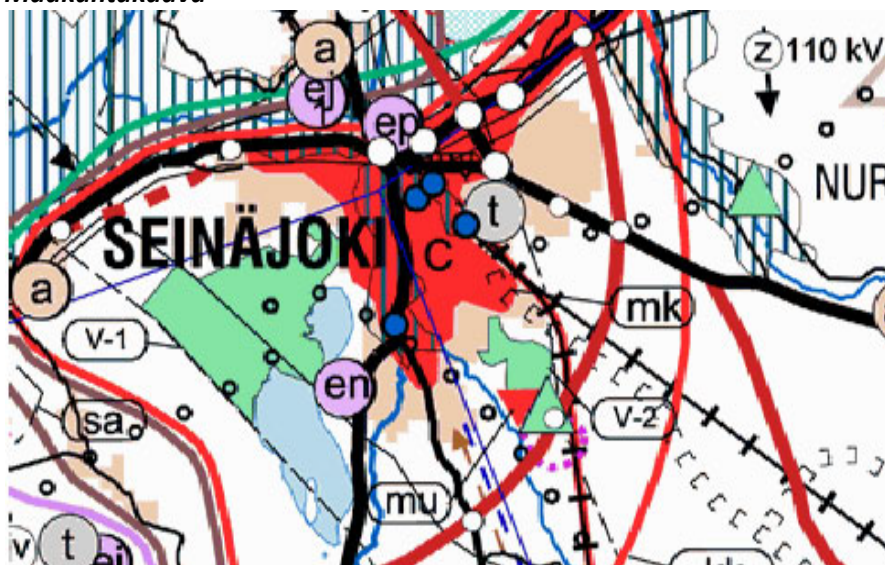


Kuva. Ortokuva vuodelta 2015.

Alueen tukeutuu Seinäjoen keskustan palveluihin, mistä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään. Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

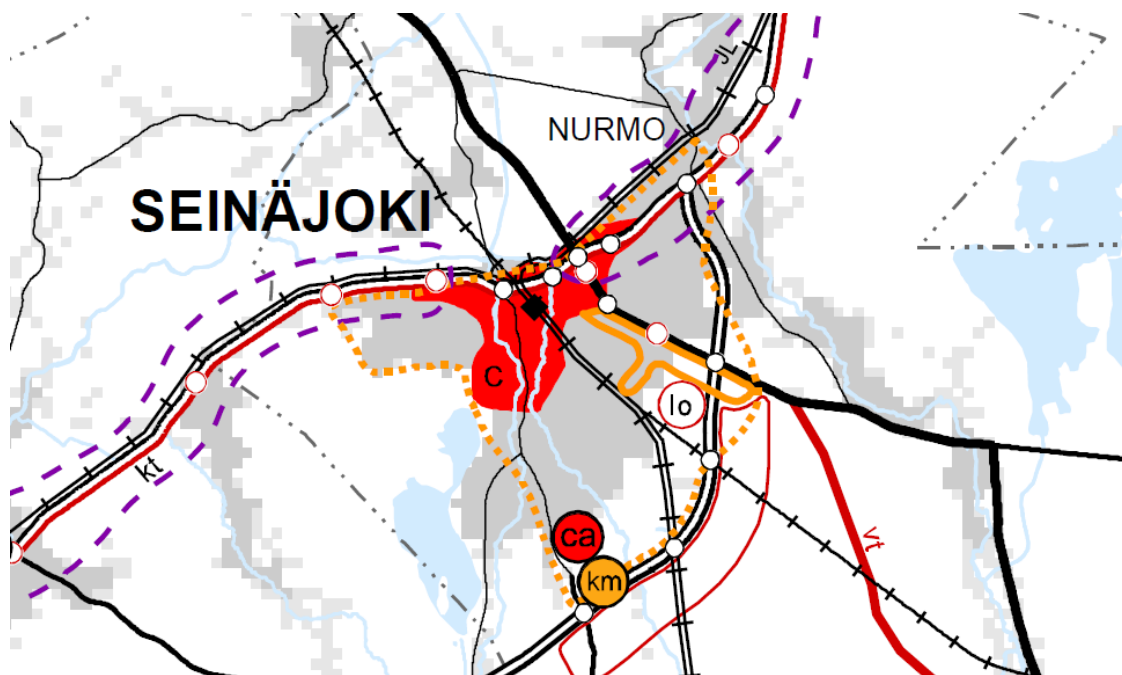
Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava



Kuva. Ote maakuntakaavasta.

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



Kuva. Ote Etelä-Pohjanmaan II maakuntakaavasta.

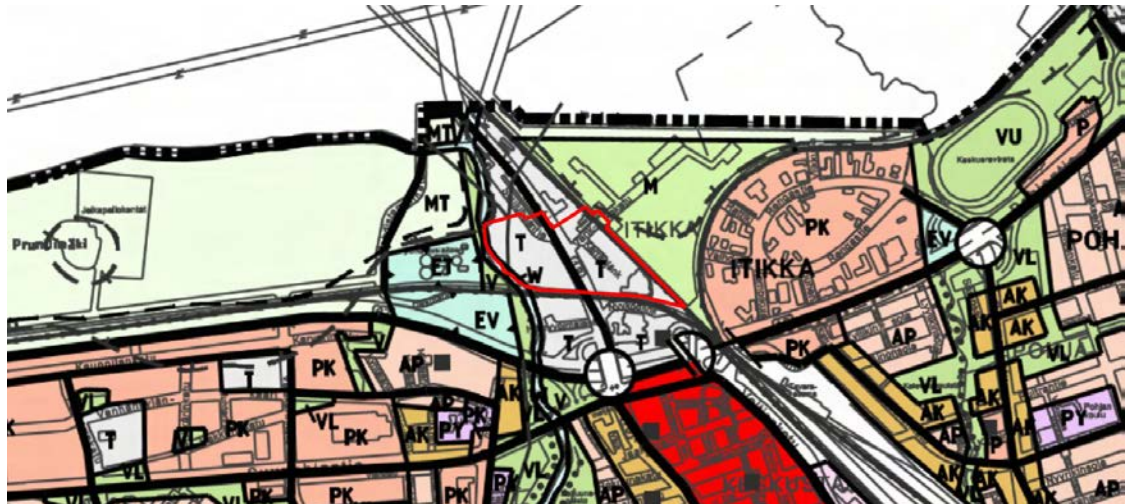
Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kaavamääräys kuuluu: "Teollisuus- ja varastotilojen lisäksi alueelle voidaan sallia liike- ja toimistotiloja, mutta asemakaavat on laadittava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Toiminnan kannalta välttämättömät asunnot saadaan sijoittaa alueelle."

Asemakaava

Vaasantiellä ja sen länsipuolella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1957. Alue on osoitettu suurimmaksi osaksi tehdas- ja varstokortteliksi (TK+VK) sekä pieneltä osaltaan puistoksi (Vaasanpuisto) ja katualueiksi (Vaasantie ja Suuluhdantie). Vaasantien, rautatien ja Varikkokadun pohjoispuolelle rajautuvalla alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Kortteli on osoitettu teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueeksi (T-5). Korttelialueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,70$. Vaasan ja Suupohjan ratojen sekä Vaasantien ja Varikkokadun sisään rajautuvalla alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Alueesta noin puolet on teollisuusrakennusten kort-

telialuetta (TY-1), osa on huoltoaseman korttelialuetta (LH) ja osa on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Teollisuusrakennusten korttelialueella rakennusoikeus määräytyy tehokkuuden $e=0,70$ mukaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella tehokkuus on $e=0,50$. huoltoaseman korttelialueella rakennusoikeus on 1500 kem^2 . Suunnittelualueen sallittu kerrosluku vaihtelee välillä II-III.



Kuva. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



Kuva. Ote ajantasa-asetuskaavasta.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kaupunki on teettänyt alueelle maisemaselvityksen ja yleissuunnitelman asemakaavoittamista varten. Maisemaselvityksen on laatinut VSU Maisema-arkkitehdit Oy ja yleissuunnitelman Arkkitehtitoimisto OOPÉAA.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset sekä asukkaat,

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Liikennevirasto

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Lemminkäinen Talo Oy, Rakennus K.Karhu 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 virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalon 2. kerros), kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.11.2014.

Aloitutus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 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 selostukseen ehdotusvaiheessa.

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

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavamuutoksen 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 hyväksymisestä kaupungin ilmoituslehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syksyllä 2016

Kaavaehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2016

Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan alkuvuodesta 2017

Yhteystiedot ja palaute

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

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus / vmp

Valmistelusta vastaavat

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

ja

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	01.09.2017
Kaavan nimi	7 Itikka korttelit 3 ja 23 (Vaasantien länsipuoli)		
Hyväksymispvm	28.08.2017	Ehdotuspvm	13.12.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2014
Hyväksymispykälä	118	Kunnan kaavatunnus	07029
Generoitu kaavatunnus	743V280817A118		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,2055	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,2055

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

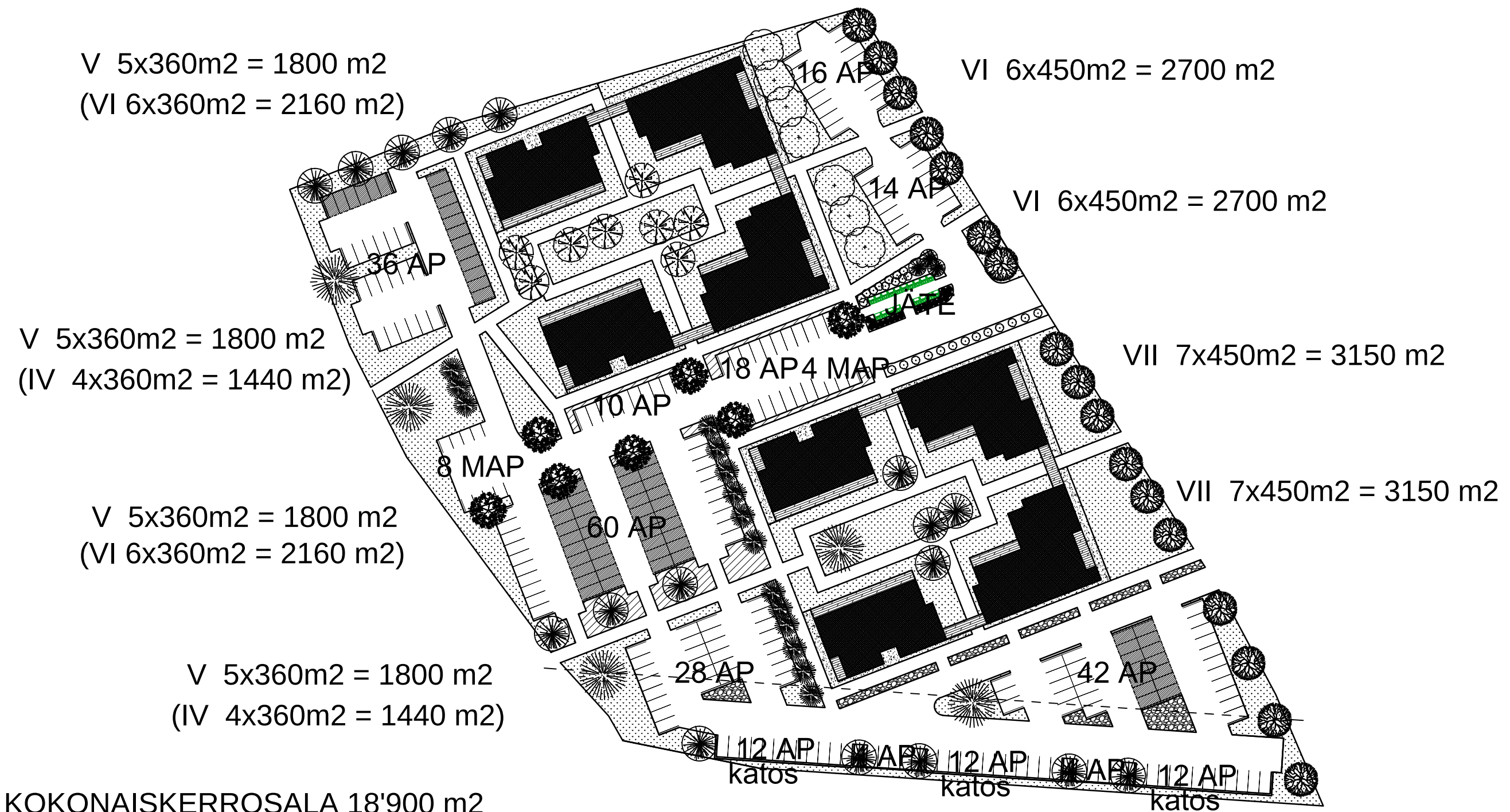
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2056	100,0	19300	0,31	0,0000	-22016
A yhteensä	0,7220	11,6	18900	2,62	0,7220	18900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6919	11,1	0		-0,1828	0
T yhteensä	0,0000		0		-5,0144	-41316
V yhteensä	1,1017	17,8	0		0,7852	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,7081	43,6	0		2,7081	0
E yhteensä	0,9819	15,8	400	0,04	0,9819	400
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	6,2056	100,0	19300	0,31	0,0000	-22016
A yhteensä	0,7220	11,6	18900	2,62	0,7220	18900
AK-31	0,7220	100,0	18900	2,62	0,7220	18900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6919	11,1	0		-0,1828	0
K	0,6919	100,0	0		-0,1828	0
T yhteensä	0,0000		0		-5,0144	-41316
TK+VK	0,0000		0		-5,0144	-41316
V yhteensä	1,1017	17,8	0		0,7852	0
VP	0,0000		0		-0,3165	0
VL	1,1017	100,0	0		1,1017	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,7081	43,6	0		2,7081	0
LPA	0,8117	30,0	0		0,8117	0
LPA-11	1,8964	70,0	0		1,8964	0
E yhteensä	0,9819	15,8	400	0,04	0,9819	400
EN	0,9819	100,0	400	0,04	0,9819	400
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KOKONAISKERROSALA 18'900 m²
 ASUNTOKERROSALAA n. 40% 1. KERROKSISSA
 ASUNTOKERROSALA YHTEENSÄ n. 17'000 m²
 AUTOPAIKAT PIHASSA MIN. 262 kpl 17000 / 65 = 262 (AP)
 AUTOPAIKAT YHTEENSÄ 263 AP + 12 MOPOAP

SEINÄJOKI
 SIIRILÄ

KERROSALAT JA -LUVUT
 AUTOPAIKAT
 02.12.2016
 TEAM-DANIELSSON OY



havainnekuva tumma harmaa tiiliverhous



ITIKAN KOLMIO / VAASANTIE
LUONNOS 2
10.07.2015
NÄKYMÄ

SUOSITUKSET KAUPUNGILLE

katunäkymä /

Kadun suunnitelmaa tulisi muokata suuntaan, joka laskisi autojen ajonopeutta ja lisäisi kävelijöiden sekä pyöräilijöiden määrää. Uudet tienilytyspaikat jalankulkijoille yhdistäisivät kadun molempienpuolien alueet tiiviimmäksi kokonaisuudeksi.

yhteys jokivarteen /

Alueen vieressä kulkeva joki on arvokas ominaisuus, jonka merkitsevyyttä voidaan korostaa, tekemällä siitä helpommin tavoitettava uudella polulla ja liittämällä jokirannan yhteyteen uusia aktiviteetteja.

nykyisten luonnonvoimarojen säilyttäminen /

Aluetta jakavat puistokujat tulisi säilyttää. Niiden asetelma luo pohjan uudelle kehityssuunnitelmalle.

kaupunkimaisuus /

Tonttien ja asuntojen tiheys tuo alueelle miellyttävän kaupungimaisen luonteen. Tiheästi ryhmiteltyt asuinrakennukset, puistokujien läheisyys ja pienet palvelut luo vat mielekkään asuinympäristön, huolimatta alueen asuinrakennuspainotteisuudesta.

liittäminen kaupungin keskusta- /

Alue toimisi uutena osana kaupunkia.
Hyviä yhteyksiä kaupunginkeskustaan ja
matkahuolto-asemalle tulisi painottaa.



alueen sisäänkäynti

Alue sijoittuu Seinäjoen kaupungin ja maalaismaiseman rajalle. Ensimmäinen asuinrakennus alueelle saavuttaessa tulisi olla korkea ja vaikuttava, toimiakseen alueen ja kaupungin merkkipaaluna.

yhteys vesistöön

Asuntosuunnitelmat joenvarrella ovat tilavampia, muuttuen tiiviimmiksi tietä lähestyttäessä. Kauniit maisemat asunnoista säilyvät, kun pihat yhdistetään julkiseen jokitormeen samalla muodostaen yhtenäisen maiseman.

katusuunnitelma

Alueen päätien tulisi sopia paremmin autoille ja myös hitaammalle liikenteelle. Leveät kävely- ja pyörätiet olisivat hyödyllisiä tien molemminpuolin. Rakennusten katutasolle voisi sijoittaa pieniä kauppoja, kahviloita sekä muita palveluita tukemaan liikenteen jatkuvuutta. Joitain ylimääräisiä parkkipaikkoja voitaisiin sijoittaa tienvarrelle suojelemaan kävely- ja pyörätietä autoliikenteeltä.

junaliikenteen huomiointi /

Junaliikenne saattaa olla alueelle meluhaighta ja mahdollinen vaara, vaikka liikenne onkin vähäistä. Junaraiteiden viereisten asuinrakennusten tulisi yhdessä muodostaa ns. selkäranka, joka eristäisi ja suojelisi asuinympäristöä junaliikenteeltä.

SUOSITUKSET NAAPURUSTOON

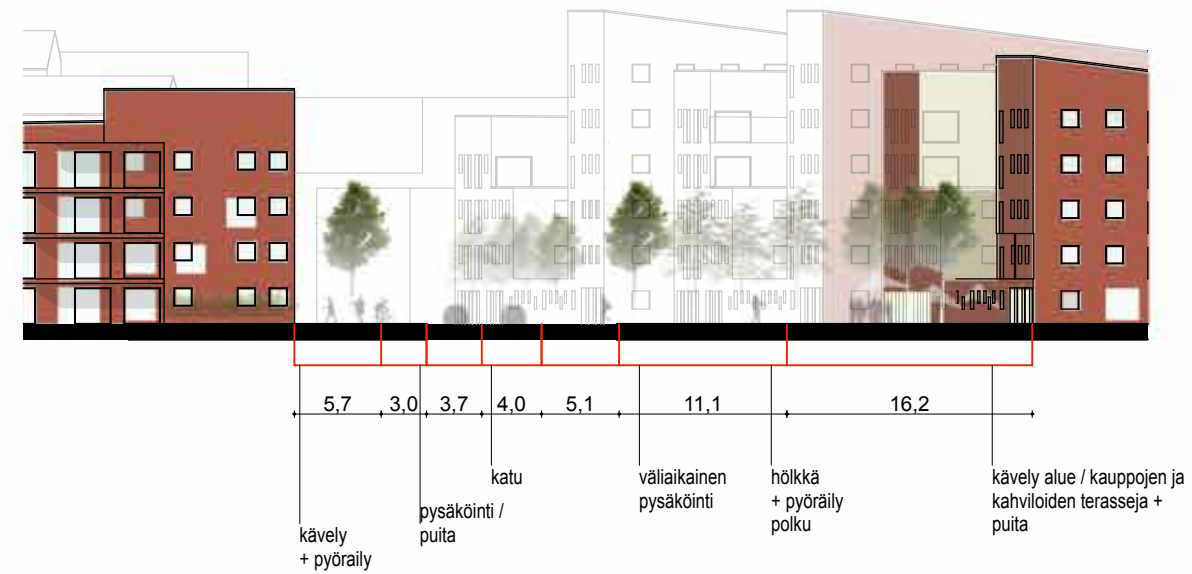
ITIKAN KOLMIO / VAASANTIE

LUONNOS 2

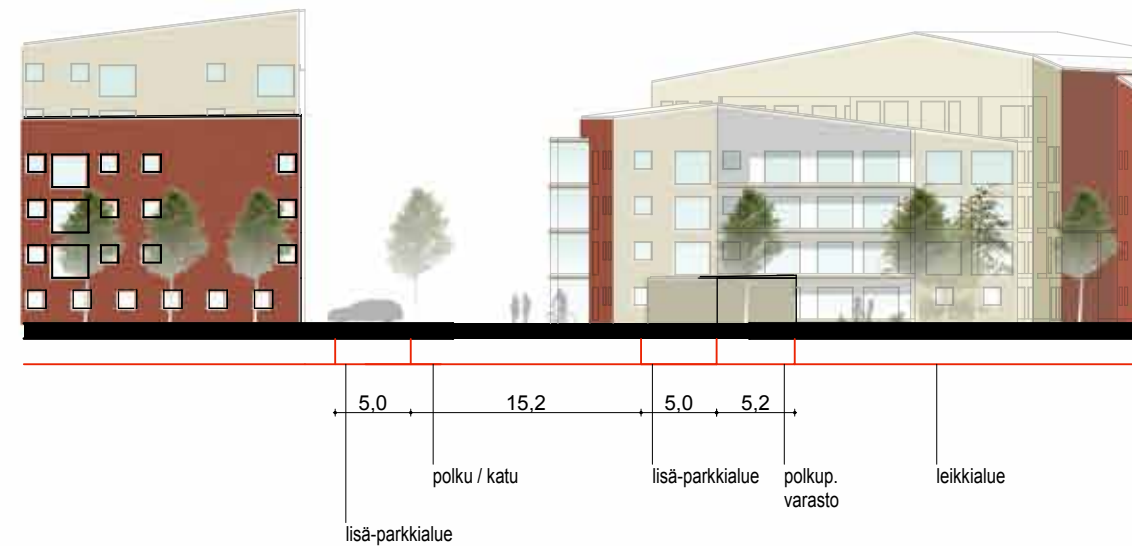
10.07.2015

TUTKIMUS

katu-näkymä
korttelit 3-8
leikkaus A-A



asuinalue näkymä
kortteli 8-11
leikkaus B-B



vesistö näkymä
kortteli 1
leikkaus C-C

