

HALLILA

12. kaupunginosan, Hallilan, korttelin nro 13 sekä siihen liittyvien virkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutos.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos, joka koskee 4. päivänä kesäkuuta 2019 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 12035.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti.

Vireilletulo

Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki on jättänyt asemakaavan muutosanomuksen, joka koskee entistä Törnävän osuuspankin konttorin tonttia, osoitteessa Vuoritie 6. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle voitaisiin rakentaa asuinkerrostalo. Rakennusoikeus ja kerrosluku nousisi merkittävästi. Lisäksi tonttiin on esitetty liitettäväksi osa viereistä Pajuluomanpuistoa.

Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueen tuntumassa, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Tekninen lautakunta teki suunnittelu- aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 2.5.2012.

Laatija

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2. Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	20
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	23
5.1. KAAVAN RAKENNE	23
5.1.1 Mitoitus.....	23
5.1.2 Palvelut	23
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	23
5.3 ALUEVARAUKSET	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	24
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	24
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	25
5.6 NIMISTÖ	26
5.7 KAAVATALOUS.....	26
5.7.1 Yleistä	26
5.7.2 Rakentamiskustannukset	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	27
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	27
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	28
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	28

LIITTEET:

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

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Pajuluoman kaupunkipuron yleissuunnitelma 2005
- Vapaudentien yleissuunnitelma 2018, Ramboll
- Vapaudentien jatkeen luontoselvitys, 2016 Ramboll
- Luontoselvitys, 2018 (Tuomisto Hannu)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

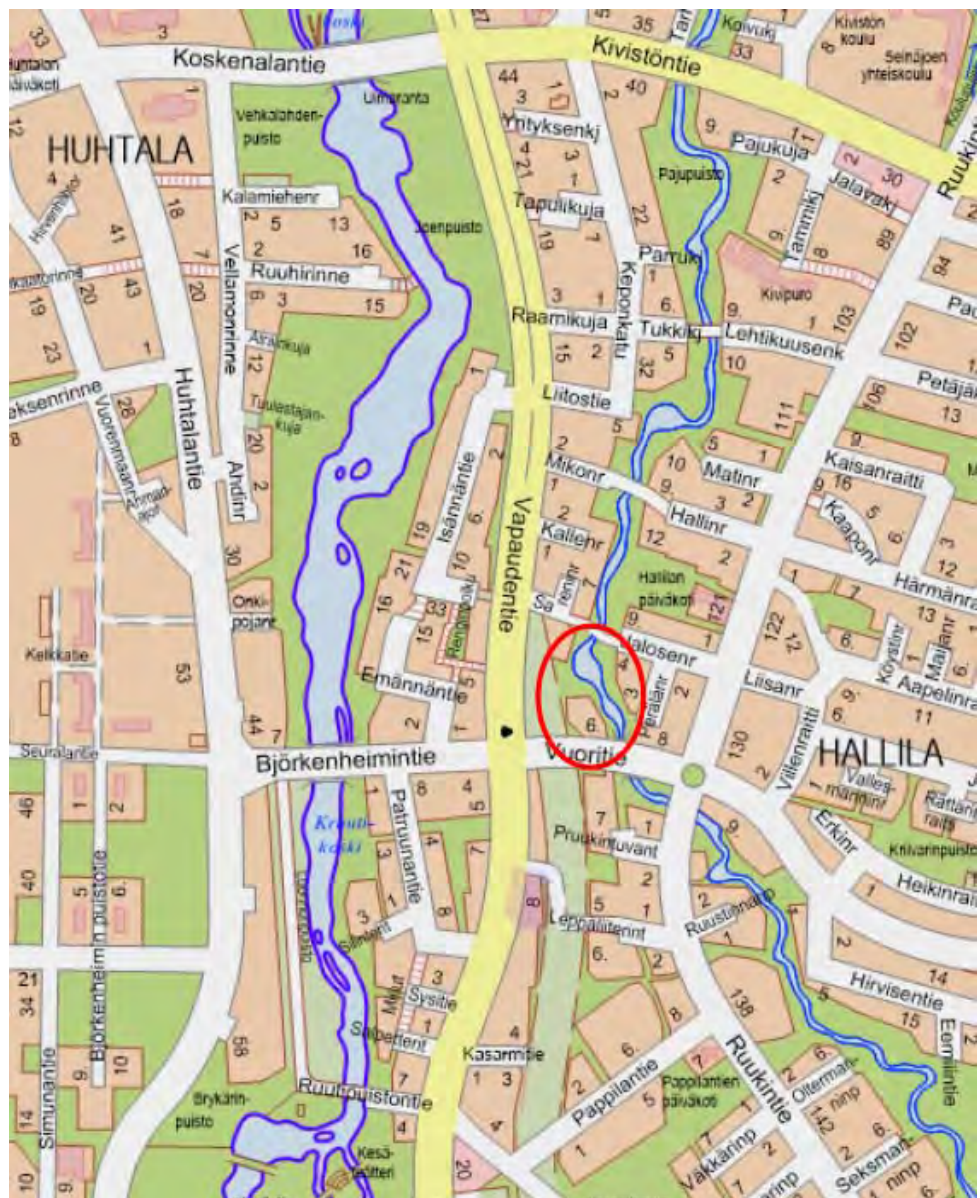
Asemakaavan selostusluonnos, joka koskee 4. päivänä kesäkuuta 2019 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavaluonnosta, kaavanumero 12035.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Hallilan (12) kaupunginosan kortteliä 13 sekä siihen liittyviä vesi- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Hallilan (12) kaupunginosan kortteli 13 ja siihen liittyvät puisto-, vesi- ja erityisalueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Hallilan kaupunginosassa noin 2,5 km Seinäjoen keskustasta etelään. Alue rajautuu Vuoritiehen, Vapaudentien katualuevaraukseen, sekä pohjoisosastaan kortteliin 11. Suunnittelualueen laajuus on n. 1,3 ha.



Kuva. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Kaavalla tutkitaan AL-tontin muuttaminen AK-tontiksi. Pankkikonttori on aikoi-
naan lopettanut toiminnan kyseisellä paikalla. Nykyinen asiakaskäyttäytyminen
on muuttunut pankkitoiminnassa, eikä pankkirakennukselle ole enää tarvetta.
Edellytyksiä muulle liiketoiminnalle ei ole. Rakennus on purkukuntoinen. Tontti
on luonnonkaunis ja tarjoaa asumista Pajuluoman äärellä.

Asemakaavalla varmistetaan kaupunkikuvallisesti tasokas rakentaminen tutkimal-
la suunnittelualueen rakennusoikeudet, kerrosluvut, pysäköinti ja liikennejärjes-
telyt. Tavoitteiden asettelussa on käytetty tukena alueelle teetettyjä suunnitel-
mia ja korttelikohtaisia tonttienkäyttöratkaisuja.

Lisäksi kaavamuutoksella tarkistetaan alueen kaavamerkinnot ja määräykset
maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta
2.5.2012. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma ovat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 17.4. - 30.4.2019. Nähtävänä
olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 10.6.2019 laittaa kaavaehdotuksen
nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 19.6.2019 ja kaava on
ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 19.6. - 9.8.2019 välisen ajan. Nähtävänä
olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupungin-
valtuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.2019.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
Kerroskorkeudeksi esitetään IV. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoi-
keus kasvaa 2950 kem². Tonttitehokkuus olisi $e=0.977$ Alueen kokonaisrakennus-
oikeus on 3250 kem².

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamis-
edellytyksiä on tutkittu. Alueen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisim-
man pian kaavan valmistuttua. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauk-
sessa esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4 *Asemakaavan suun-
nittelun vaiheet*.

3 LÄHTÖKOHDAT

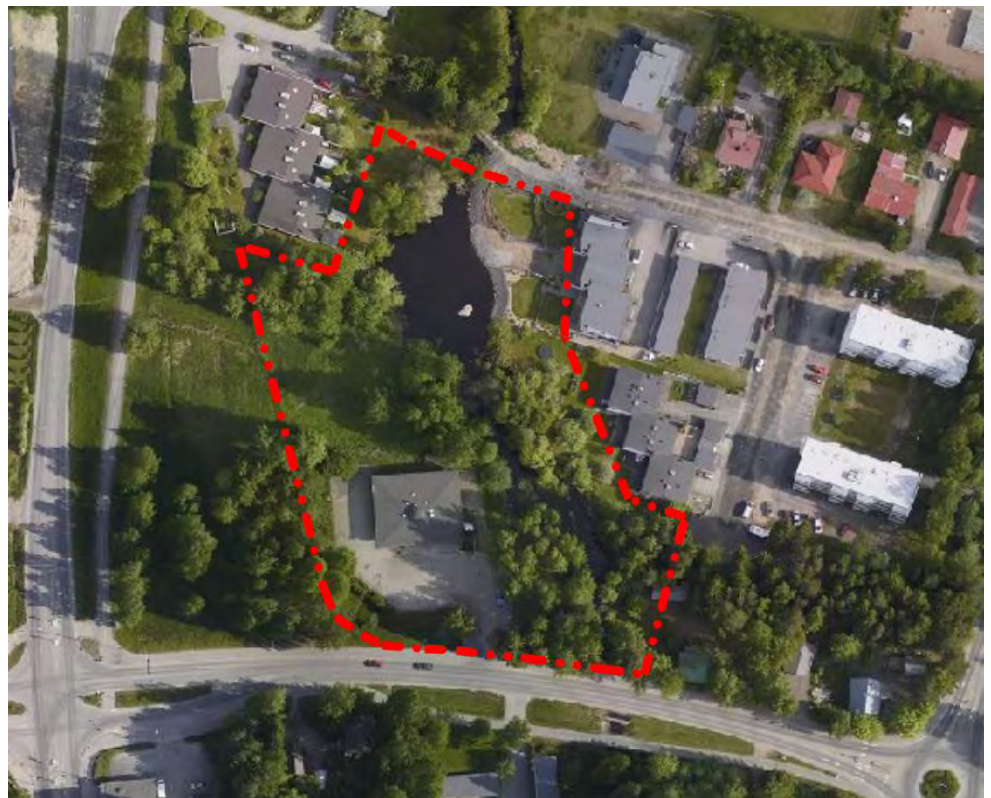
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 1,3 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Hallilan kaupunginosassa, noin 2,4 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Vuoritie 6, Pajuluoman varressa.

Suunnittelualueen kortteli 13 on vuodelta 1965 peräisin olevassa asemakaavassa osoitettu AL-1 Liikerakennusten korttelialueeksi pankkirakennusta varten. Muutosalueella sijaitsee 1-kerroksinen, vuonna 1969 valmistunut liikerakennus, jossa aikoinaan on toiminut pankkikonttori. Alueen kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta kaavamuutostarve on välttämätön.

Alue sijaitsee Pajuluoman puron varren puistoalueen vieressä Vuoritien varressa Asemakaavan mukainen Vapaudentien jatke kulkisi tontin länsipuolella.



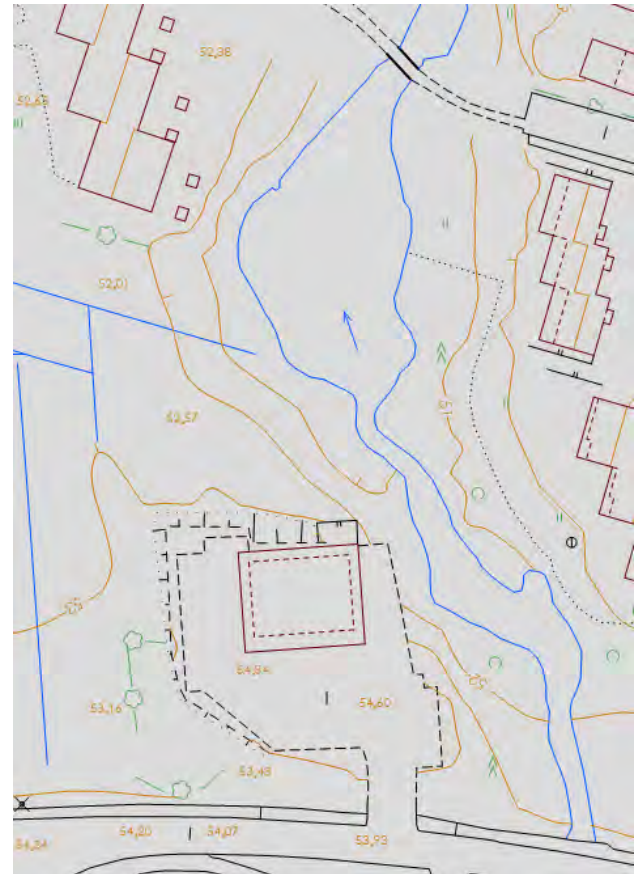
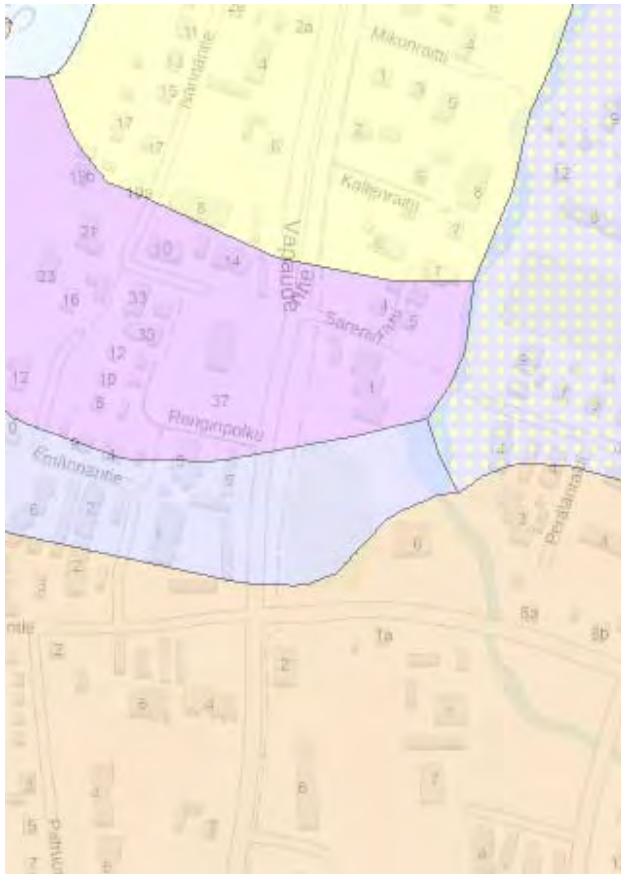
Kuva. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 2018.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on hoidettua puistoaluetta. Vuoritien varressa sijaitsee vanha liikerakennus. Alueella kasvaa jonkin verran lehtipuita. Vuoritien varressa Pajuluoman purovesistön ja pankin sisäänajoväylän välissä on lähimaisemallisesti merkittäviä vanhoja kuusia.

Maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan korttelialue on hiekkamoreenia (Mr) ja puistoalue hiesua (Hs). Alueen lähiympäristössä maaperä on samantyyppistä. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella välillä +51 ... +54 m.



Kuvat: ote GTKn maaperäkartasta (vaalearuskea=hiekkamoreeni, sininen=hiesu, violetti=hieno hietä) ja pohjakartasta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on yli 64 000, joista kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 1500 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 9300 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Hallilan kaupunginosassa Vuoritien varrella, Törnävän kaupunginosan rajalla.

Rakennuskanta

Pajuluoman vastarannalla on rakentunut kaksikerroksisia rivitaloja vuonna 2014 ja 1967. Kaava-alueen luoteiskulmassa on rivitalo vuodelta 1989. Vapaudentien länsipuolella kadun varrella ovat vuosina 2008, 2012 ja 2018 rakentuneet V-VI -kerroksiset kerrostalot. Vapaudentien ja Vuoritien risteysalueen eteläpuolella on V-VI -kerroksisia kerrostaloja eri vuosikymmeniltä.

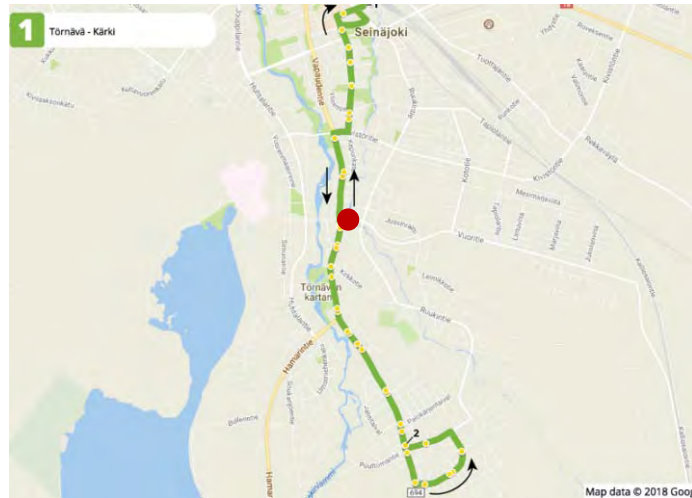


Kuva: Rakennuskantaa kaava-alueen ympärillä

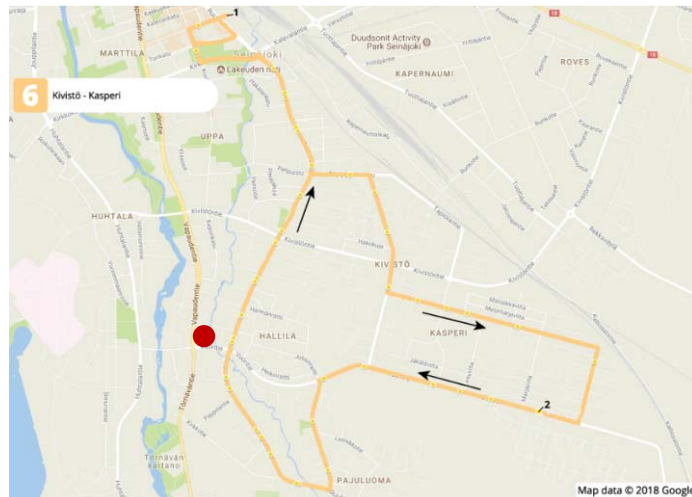
Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alue tukeutuu Törnävän ja ydinkeskustan palveluihin, joita ovat mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Kivistön alakoulu ja yhteiskoulu sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Suunnittelualue sijaitsee paikallisliikennelinjojen ääressä. Vapaudentietä kulkee bussireitti 1 (Törnävä – Kärki). Alueen itäpuolelta kulkee Ruukintietä bussireitti 6 (Kivistö – Kasperi).



Kuva: Vapaudentien bussireitti 1 (suunnittelukohde punainen piste)



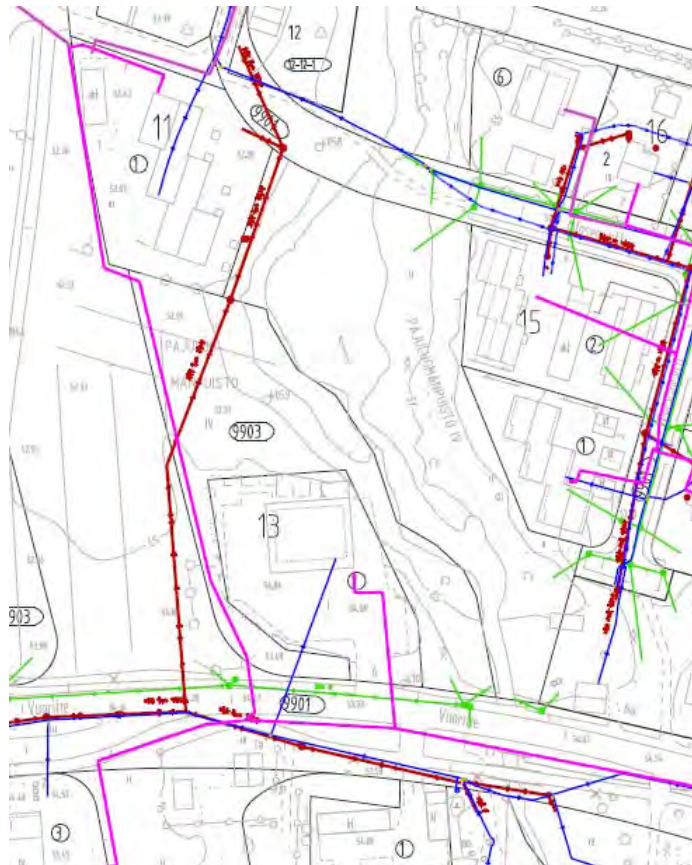
Kuva: Ruukintien bussireitti 6 (suunnittelukohde punainen piste)

20 kV sähkökaapeli sijoittuu osaksi suunnitellun rakennuksen rakennusalalle. Kaapelin siirrosta hakija sopii Seinäjoen Energian kanssa.

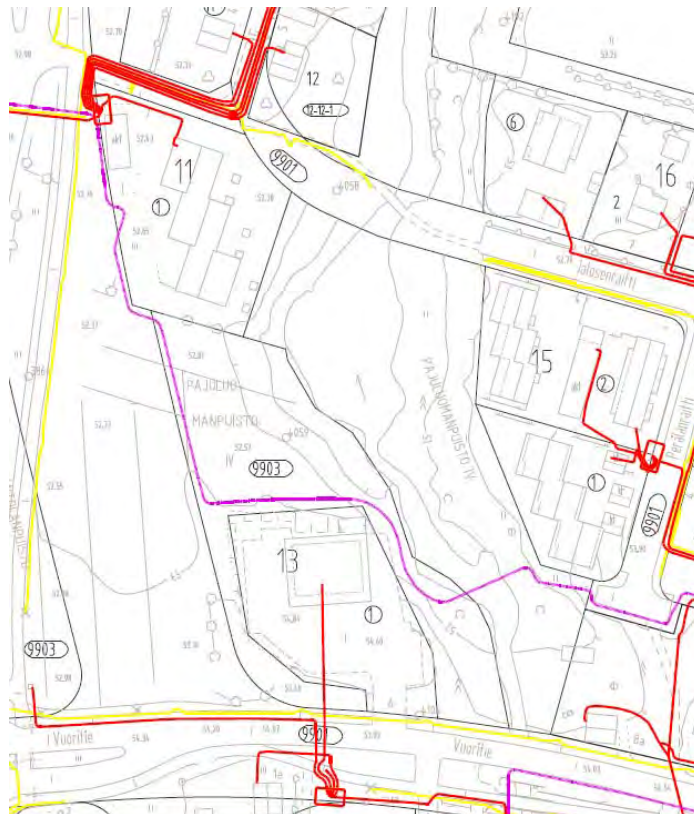


Kuva. Rakennusalalle sijoittuva 20 kV verkko violetilla

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat Vuoritien ja Vapaudentien jatkeen katuvarauksen varressa. Jätevesiverkko kulkee osaksi puistoalueella Pajuluoman varressa.



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



Kuva. Alueen pienjännite- ja ulkovaloverkko
Keltainen = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, violetti = 20 kV verkko.

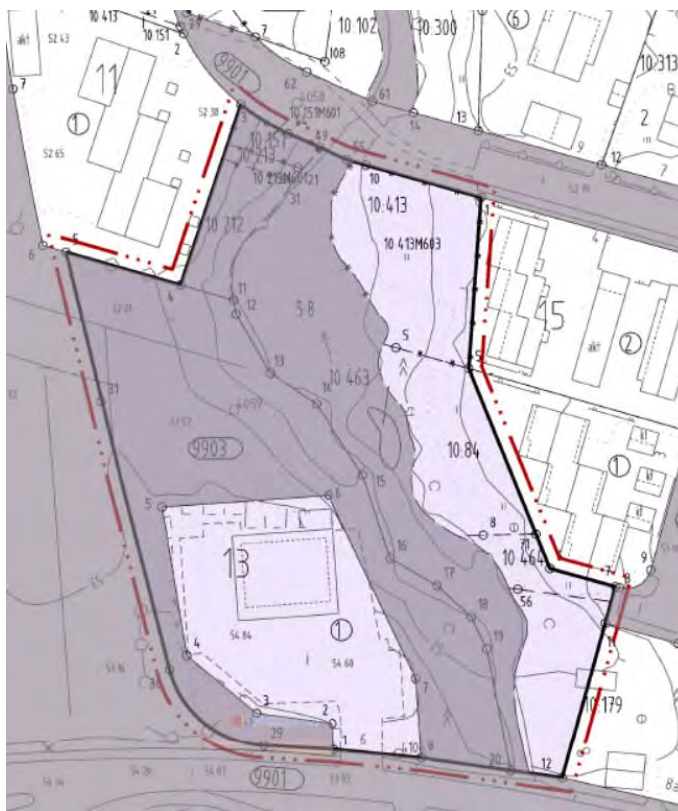


Kuva. Alueen puhelin- ja tietoliikenneverkko

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavoitettavan alueen vesialueen ja puistoalueen, joka sijoittuu Pajuluoman länsipuolelle. Asuin- ja liikerakennusten korttelialue sekä Pajuluoman itäpuolella olevat nykyisen asemakaavan mukaiset puistoalueet ovat yksi-

tyisessä omistuksessa.



Kuva: Kaupungin omistamat alueet on esitetty harmaalla (kaava-alueen lounaiskulman puistoalueesta on pankkikiinteistön kanssa tehty hoitosopimus). Vaaleansininen on yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

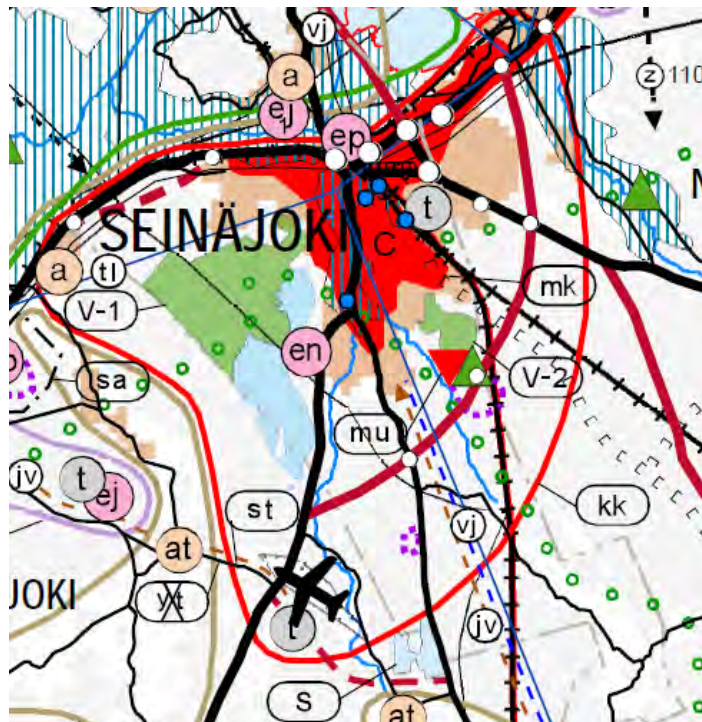
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteita on tarkistettu uudelleen ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. 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.

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

Seinäjäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05 2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan, jossa alue kuuluu maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen (C/mk) sekä on osa kaupun-
kikehittämisen kohdealuetta (kk).



Kuva: Ote kokonaismaakuntakaavasta

Vaihemaakuntakaava II

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

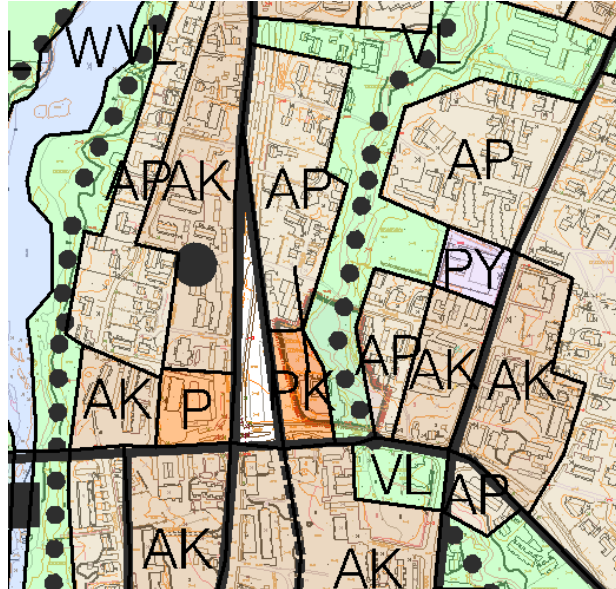


Kuva: Ote vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK). Kaavamääräys (PK) kuuluu: Pääasiallisesti yksityisille palveluille varattu alue, jonne voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös julkisia palvelutiloja. Alueelle voidaan sijoittaa esim. liike-, toimisto-, hallinto-, kokoontumis-, koulutus-

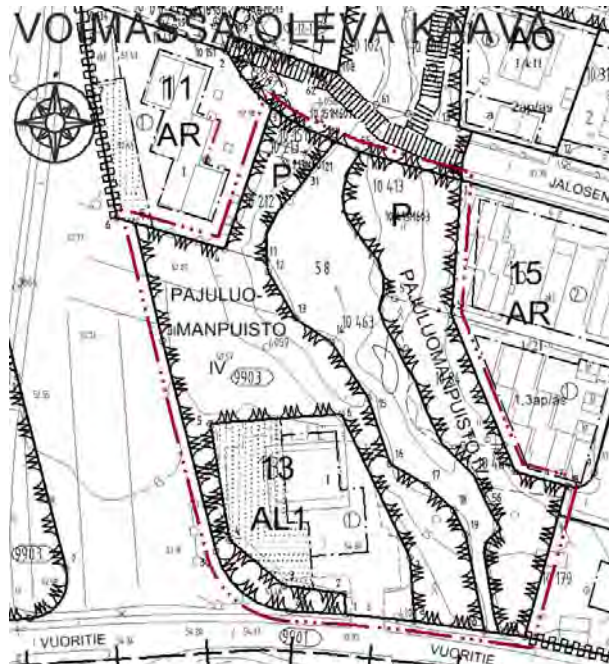
ja majoitustiloja, myös teollisuus- ja varastotilojen rakentaminen on sallittu, mutta alueet on asemakaavoitettava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää näihin tarkoituksiin. Kaavamääräys (AP) kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3 / 4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.



Kuvat. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1965 vahvistettu asemakaava ja sen mukaan tontin kaavamääräys on AL-1 liikeyritysten korttelialue (toimistorakennusta varten), jolle on osoitettu 300 k-m² rakennusoikeutta ja kerrosluku I. Pajuluoman vartta ympäröivät puistoalueet.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Pajuluoman kaupunkipuron yleissuunnitelma 2005.

Kaavamuutosalueelle sijoittuu yleissuunnitelmassa esitetty Kaapoonlammi, joka on huomioitu maisemallisesti merkittävänä vesipintana.

Raportin mukaan lampi on kooltaan n. 1600 m². Uoman ulkokaarteessa todetaan eroosiouhka ja pohjoisosaan on muodostunut liejusaarekkeita. Lammen rannat ovat liettyneet. Lammen keskellä on kookas kivilohkare ja yläpuolella kallioputous. Maisemallisesti merkittävä laaja vesipinta. Vesisyvyys 1950-luvun tietojen mukaan ollut noin 1,5 m. Rantaluiskat ovat loivahkot. Lampi on aikaisemmin ollut myös uimakäytössä. Länsirannalla mm. hopeapajua, kurjenmiekka, rentukka, korpikaisla, viiltosara. Pohjoispuolella huonokuntoinen, uusittava silta.

Arvioitu kunnostustarve ja ehdotetut toimenpiteet: Sijainniltaan keskeinen ja kunnostustarve on ensisijainen. Pohjalietteen poisto, rantapuuston säilyttäminen, eroosion estäminen, valaistu suihkulähde lampeen, kalliokohteen esiintuominen esim. valaisemalla. Lietteen keräytymisen seuranta säännöllisin väliajoin ja poistaminen tarvittaessa.



Ote Pajuriver -yleissuunnitelmasta.

Luontoselvitys 2018

Alueella on tehty luontoselvitys Seinäjoen kaupungin toimesta vuonna 2018. Suunnittelualueelle ei kohdistu kohdemerkintöjä.

Luontoselvityksen mukaan: *"Seinäjoen sivuhaaran Pajuluoman huomioiminen suunnittelussa vesilakiin rinnastettavana kohteena. Pajuluoman varressa olevan puustoisien ekologisen käytävän huomioiminen. Lisäksi huomioitava suuret maisemakuuset nykyisen sisäänajoväylän vieressä."*



Kuvat: Maisemakuuset sisäänajoväylän vieressä ja puustoinen viherkäytävä Pajuluoman rannassa

Tontinkäyttösuunnitelmat kaavaluonnosvaiheessa 23.4.2018, Arkkitehdit LSV

- IV -kerroksinen asuinkerrostalo
- kerrosala on luonnoksissa noin 3200 kem²
- suunnitelmassa on yhteensä 39 asuntoa ja 47 autopaikkaa
- suunnitelmissa tonttia on laajennettu siten, että haluttu kerrosala saavutetaan
- Vapaudentien lisääntyvä liikenne aiheuttaa ympäristölleen meluhaittoja, jotka on huomioitu piha-alueiden suunnittelussa ja asuntojen suuntauksissa



Kuva: Näkymä Vapaudentien suunnasta katsottuna (LSV Arkkitehdit)



Kuva: Näkymä Pajuluoman suunnasta katsottuna (LSV Arkkitehdit)

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma 2018

Muutosalueen viereen ollaan tekemässä yleissuunnitelmaa Vapaudentien jatkeelle.



Ote yleissuunnitelmasta muutosalueen kohdalta.

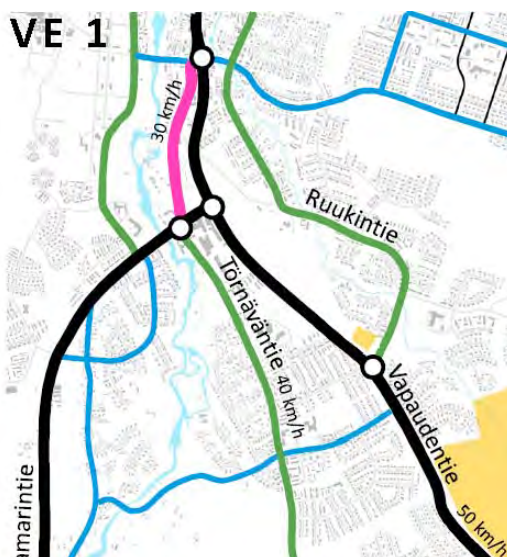
Yleissuunnitelmassa on tehty liikennemäärien mittauksia ja liikennemääräennusteita kaava-alueen lounaispuolelle sijoittuvalla risteysalueella. Yleissuunnitelmasta käy esille myös kaava-alueen pohjaolosuhteet, hulevesien hallinta ja meluselvitys sekä risteysalueen liikennejärjestely.



Kuva: ote nykyisestä liikennelaskelmasta



Kuva: ote ennustetusta liikennelaskelmasta



Kuva: ote liikenneverkosta mahdollisesta Vapaudentien jatkeen muutoksessa

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on, että keskustan alueella ja sen tuntumassa asuvien määrä kasvaa merkittävästi. Asemakaavan muutos on myös Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa.

Etelä-Pohjanmaan osuuspankki on hakenut kaavamutosta omistamalleen asuin ja liikerakentamisen korttelialueelle tavoitteenaan käyttötarkoituksen muuttaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Vapaudentienjatkeen liikennejärjestelyt huomioidaan suunnittelussa.

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 suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 2.5.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelun alueen 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, Puisto- ja 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 liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry 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 2.5.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 17.4.2019 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 17.4 - 30.4.2019.

Maanomistajia tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa.

Lausuntoja saatiin 5 kappaletta. Mielipiteitä ei tullut yhtään.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 10.6.2019 kaavaehdotuksen asettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 19.6.-18.7.2019 välisen ajan.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 10.2.2020 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 17.2.2020.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskusta tiedotetaan kaavan eri käsittelyvaiheista sähköisen asiointipalvelun kautta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Tavoitteena on osoittaa alueet asumiin huomioiden kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Pajuluoma ja sen varren viheralueet osoitetaan puisto- ja vesialueiksi vanhan asemakaavan mukaisesti. Kaavamerkinnot päivitetään uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on maakuntakeskuksen (C/mk) ja kaupunkikehittämisen (kk) aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Yleiskaavatarkastelu on tehty vuonna 1994, jolloin kyseisellä tontilla on toiminut pankkirakennus. Alueen ympäristö on rakentunut suurelta osin yleiskaavan mukaisesti, mutta palvelut ja hallinto ovat keskittyneet Vuoritien ja Vapaudentien risteysalueen Törnävän kaupunginosan puoleiselle alueelle.

Asemakaavassa alueet on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL-1) sekä puistoksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaupunkirakenteen tiivistämisen suunnittelu asemakaavojen muutosten avulla on kaavoitusohjelman periaatteiden mukaista ja kaupungin näkökulmasta kannatettavaa. Alueen asemakaavoitus on sisällytetty vuonna 2016 hyväksytyn kaavoitusohjelman ensisijaisten kaavanmuutosten joukkoon ja sen pohjaksi on teetetty ideasuunnitelma tontinkäytöstä. Suunnitelman on laatinut Arkkitehdit LSV vuonna 2018. Suunnitelma on ollut pohjana alueen asemakaavamuutokselle.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

Etelä-Pohjanmaan osuuspankki on aikanaan lopettanut pankkikonttorin toiminnan kyseisellä paikalla. Nykyinen asiakaskäyttäytyminen on muuttunut pankkitoiminnassa, eikä enää ole tarkoituksenmukaista tuoda toimintaa alueelle. Edellytyksiä muulle liiketoiminnalla alueella ei ole ja alueen kehittäminen asuntotuotantoon täydentää ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta.

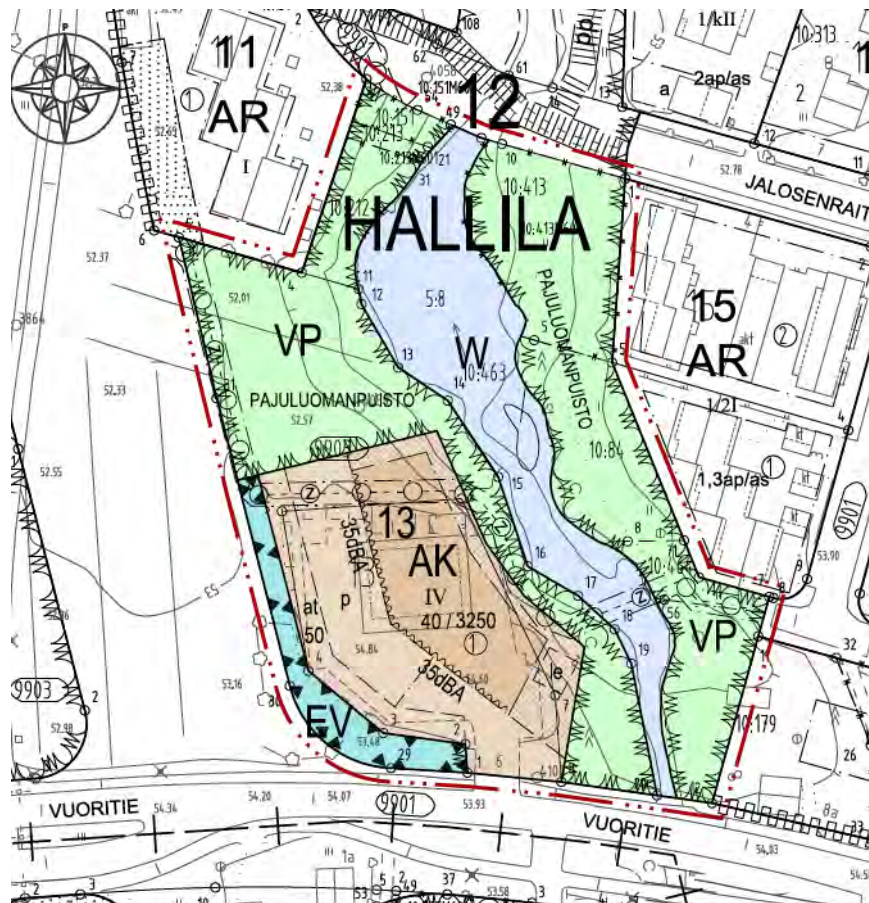
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 17.4.2019.

Alueelta on laadittu esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 17.4.2019.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, puistoksi (VP), suojaviheralueeksi (EV) ja vesialueeksi (W). Alueen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 2950 kem². Kokonaisrakennusoikeus on 3250 kem², mikä on korttelitehokkuutena ilmaistuna $e=0.97$. Korttelialueella kerrosluku on IV. Autopaikkavaatimus on korttelialueella 1ap / asunto, ja vieraspai-koiksi on osoitettava 2 autopaikkaa.



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta 17.4.2019

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.4. – 30.4.2019. Lausuntoja saatiin 5 kappaletta. Mielenpitoja ei saatu yhtään. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Elisa Oyj, Seinäjoen Energia ja Ympäristönsuojelu.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan että, maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksen luonnoksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnittelualue soveltuu hyvin asuinkäyttöön, ympäristö on asumiin painottunutta. Etelä-Pohjanmaan liitolta ei ole huomauttamista kaavaselostuksen luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Merkitään tiedoksi

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

Vastine: Merkitään tiedoksi

Elisa Oyj:llä ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Seiverkot Oy toteaa, että tontin pohjoispuolella sijaitseva 20 kV:n maakaapeli on kaavaluonnoksessa merkitty johtorasitteeksi ja estää rakennuksen rakentamisen.

Vastine: 20 kV:n maakaapeli tulee siirtää kiinteistön omistajan kustannuksella.

Muutokset kaavaan: Kaavakarttaa muutetaan siten, että johtorasite siirretään pois rakennusalueelta ja yleismääräyksiin lisätään määräys: "Korttelin 13 rakennusalueella sijaitsee 20 kV sähköverkko, joka tulee siirtää. Siirrosta ja sen aiheuttamista kustannusvastuista tulee sopia Seiverkot Oy:n kanssa."

Ympäristösuojeluviranomainen toteaa lausunnossaan, että "kaavaselostukseen olisi hyvä lisätä, että (AK) rakentamisessa on huomioitava, että säilytetty puistoyhteys säilyy yleisenä, sillä rakennuksen kohdalla puistokaistale on varsin kapea. Sitä ei tule yhdistää asuinrakennuksen ulkotiloihin siten, että välittyy kuva siitä, että se kuuluisi kiinteistöön, eikä siitä kulkeminen olisi luontevaa.

Luoman varren puistoa tulee olla mahdollisuus käyttää yleisenä tilana, kuten kaavassa on esitetty. Liikennemelu huomioidaan kaavamääräyksissä hyvin, näin se palvelee myös vuosittaisen kesätapahtumien mahdollisen tilapäisen melun suhteen. Tyytyväisenä laitoimme merkille, että kaavassa on hulevesien hallintaan myös kiinnitetty huomiota."

Vastine: Pajuluoman varren puistokaistale julkisena alueena tulee huomioida rakentamisessa.

Muutokset kaavaan: Kaavakarttaan lisätään ohjeellinen aluevaraus puistopolulle tontin ja Pajuluoman väliselle puistokaistaleelle.

Ehdotuksen valmistelu

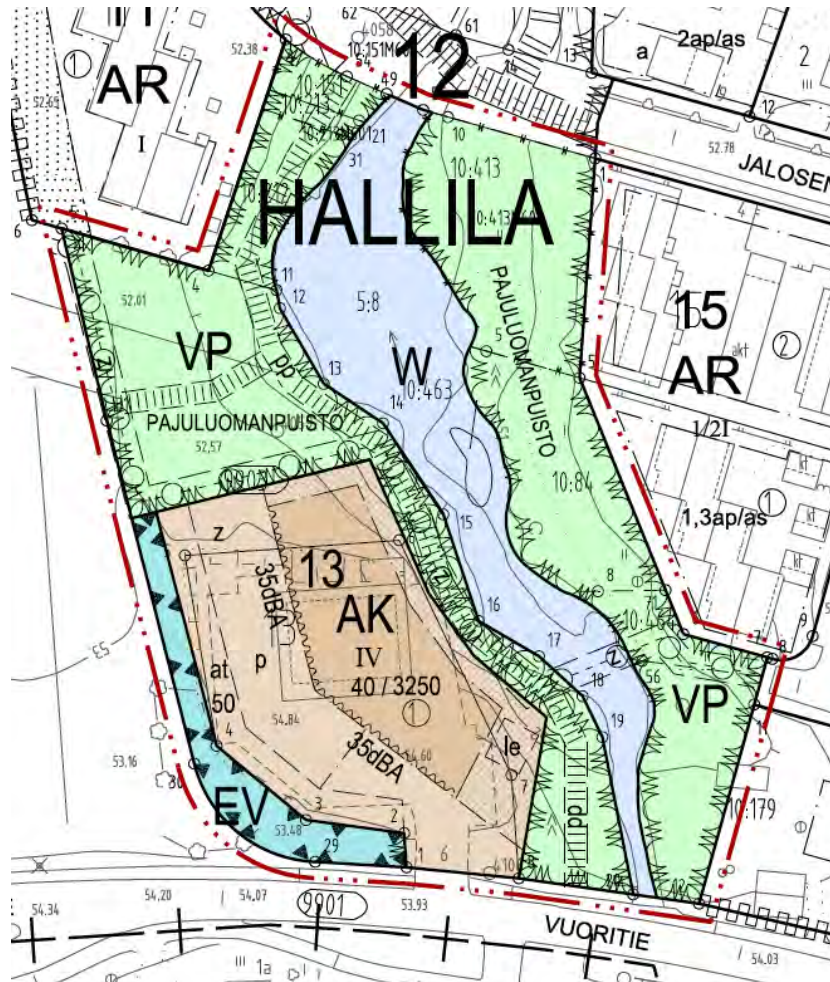
Kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu esitetyt lausunnot yllä esitettyjen vastineiden mukaan. Seiverkot Oy:n antaman lausunnon, ja sen pohjalta käytyjen keskustelujen myötä 20 kV sähköverkko on siirrettävissä. Asiasta pitää sopia Seiverkot Oy:n kanssa erikseen. Seinäjoen puistopuolelta on varmistettu, että puistopolku Pajuluoman varteen on teknisesti mahdollista rakentaa.

Kaavakarttaan on täydennetty ohjeelliset aluevaraukset jalankululle/ kevyelle liikenteelle. Johtorasitemerkintä on siirretty pois rakennusalueelta ja yleismääräykseen on lisätty määräys "Korttelin 13 rakennusalueella sijaitsee 20 kV sähköverkko, joka tulee siirtää. Siirrosta ja sen aiheuttamista kustannusvastuista tulee sopia Seiverkot Oy:n kanssa."

Kaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus neuvotellaan päätettäväksi erikseen.

Asemakaavaehdotus 4.6.2019

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavakaavaehdotus 4.6.2019.



Kuva: Ote kaavaehdotuksesta 4.6.2019

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.12.2019-10.1.2020. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Seinäjoen puistopuolelta. Ehdotuksesta ei ole tullut muistutuksia.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet:

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan että, maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Suunnittelualue soveltuu hyvin asuinkäyttöön, ympäristö on asumiseen painottunutta. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Seinäjoen puistotoimi pitää hyvänä asiana Pajuluoman varteen esitettyä kevyenliikenteen raittia.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Kaavakarttaan ei nähtävillä olon jälkeen tule muutoksia.

Kaupunginhallitus 10.2.2020

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 10.2.2020 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, puistoksi (VP), suojaviheralueeksi (EV) sekä Pajuluoma vesialueeksi (W).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 12612 m² (1,26 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 3250 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 2950 k-m².

Autopaikkavaatimus on korttelialueella 1 ap / asunto ja 2 vierasautopaikkaa.

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella ei muodostu palveluita.

Alue tukeutuu Seinäjoen keskustan ja Törnävän kaupunginosan palveluihin. Kivistön alakoulu ja yhteiskoulu sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle on matkaa noin 1,5 km. Uimahalli ja muita urheilupalveluita on Urheilutalolla 2,3 km:n päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

- Kortteli 13 on osoitettu asuinkerrostalon korttelialueeksi.
- Alueelle saa rakentaa enintään IV-kerroksisen rakennuksen.
- Rakennusoikeus on 3250 k-m². Asuntoja saa rakentaa enintään 40. Auton säilytys- ja talousrakennusten paikka (at) on osoitettu tontilla.
- Korttelissa on osoitettu ne rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
- Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka /asunto ja 2 vierasautopaikkaa.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

5.3.2 Muut alueet

Puisto- ja vesialueet

Pajuluoma osoitetaan vesialueeksi (W) ja sen ranta-alueet puistoalueiksi (VP).

Erityisalueet

Vapaudentien aluevarauksen viereen osoitetaan suojaviheralue (EV)

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska rakentaminen 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 sisältövaatimukseen

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on asemakaavassa otettu huomioon soveltuvien osien 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

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta kerrostaloasunnoilla.

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.

Asuminen

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

Uudisrakentaminen voidaan sovittaa olemassa olevaan rakenteeseen kaavamääräyksiin ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä. Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta 2950 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava korttelialue osoitetaan asuinkerrostalolle. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Virkistys

Kaavamuutoksella tonttiin liitetään osa Pajuluomanpuistoa. Pajuluomanpuisto pienenee noin 810 neliometrillä, mutta sillä ei ole juuri vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön, yhteys Pajuluomaan säilyy.

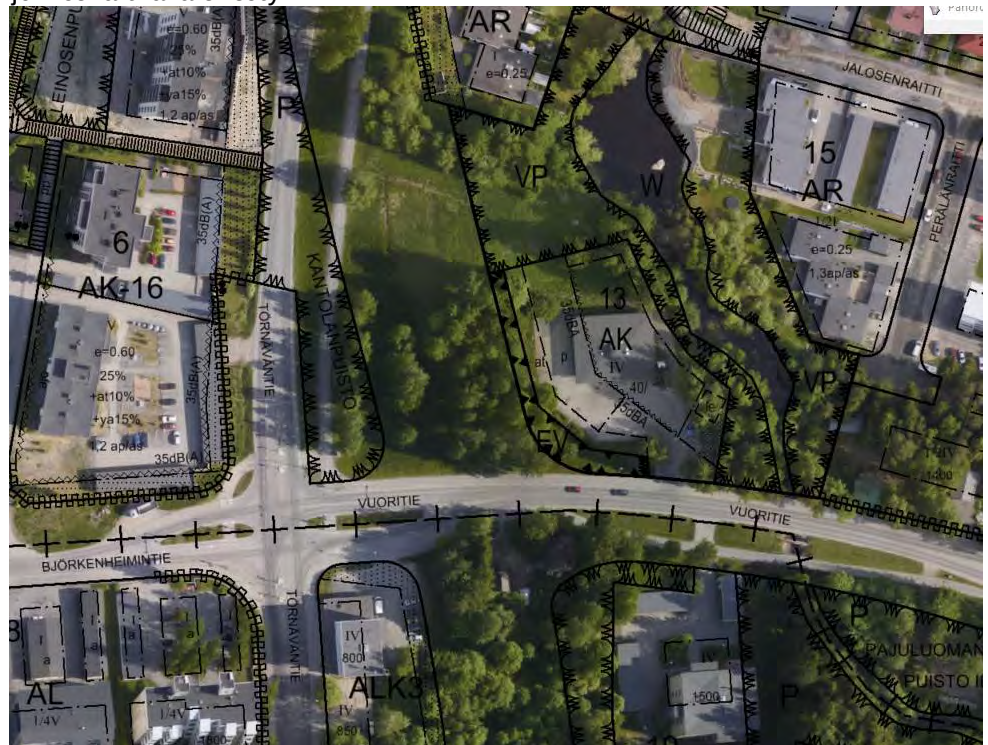
Tekninen huolto

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön. Pajuluomanpuisto ja luoman varsi säilyvät puustoisena.

Luontoselvityksessä esitetty kuusirykelmä pyritään säilyttämään. Puiston käyttö julkisena tilana ei esty.



Kuva: kaavamuutos ja ympäristö orthokuvalla (2018)

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Yleismääräykset:

Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään tontilla maaperään mahdollisuuksien mukaan ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon, esim. hulevesialtain. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pintoja. Hulevesiä ei saa johtaa suoraan Pajuluomaan. AK-korttelialueella rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

Osa autopaikoista on toteutettava viherpintaisina esim. betonireikäkivin.

Asuinhuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla korkeintaan päivällä 35dB(A) ja yöllä 30dB(A).

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei 55dB(A) liikennemelun äänitaso päivällä ja yöllä 50dB(A) niillä ylitä.

Ulkoparvekkeet on rakennettava niin ettei 55/50dB(A) liikennemelun äänitaso niillä ylitä. Ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa avattavin lasiseinän viherhuoneina.

Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen tärinän vaimentamiseen siten, ettei ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.

Suojamuurit ja aidat on rakennettava kiviainespintaisina esimerkiksi poltetusta tiilestä, tiili / kivikorirakenteina, harkoista tai betonista. Suojamuurien ja aitojen on sopeuduttava ympäristöönsä.

Parvekkeet on toteutettava korkealuokkaisesti ja julkisivuihin sopivalla tavalla. Pajuluoman puolella parvekkeet on rakennettava polveilevana ja koko julkisivun mittaisena.

Rakennusten julkisivun tulee olla kiviainespintaiset, korkealuokkaiset tai paikalla muurattu poltetusta tiilestä. Näkyviin jäävät katon osat on oltava konesaumattua peltiä.

Likimain maantasossa oleville asunnoille on osoitettava muurein ja istutuksin piha-alueista erotetut ulko-oleskelualueet tai lasitetut parvekkeet. Ilmastointikoneen ulkoseinät on käsiteltävä pääjulkisivujen tapaan tai ne on sijoitettava näkymättömiin kattopintojen alle. Ilmastointikonehuoneet voidaan rakentaa annettu rakennusoikeus ja kerrosluku ylittäen.

Korttelialueella rakentumattomat alueet on istutettava.

Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei muuta ole osoitettu.

Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

Korttelin 13 rakennusallalla sijaitsee 20 kV sähköverkko, joka tulee siirtää. Siirrosta ja sen aiheuttamista kustannusvastuista tulee sopia Seiverkot Oy:n kanssa.

Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi (RAL 7015) kauttaaltaan.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen 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 kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki laatii maankäyttösopimuksen kaavamuutosta hakevan toimijan kanssa.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

Alueella on valmiina kunnallistekniikan verkosto. Kustannuksia syntyy lähinnä verkostojen siirroista ja mahdollisista liittymistä.

Rakentaminen

Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennuksen sijoittumista tontille on esitetty luonnossuunnitelmissa.



Kuva: Tontinkäyttösuunnitelma (Arkkitiedit LSV)

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.

Rakentaminen alkanee mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavasuunnittelija Eija Tuomaala.

7.1 Käsittelyvaiheet

2.5.2012	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
17.4. – 30.4.2019	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
10.6.2019	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
19.6. – 9.8.2019	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
10.2.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
17.2.2020	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

4.6.2019
täydennykset 4.2.2020

Eija Tuomaala
kaavasuunnittelija

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**HUHTALA (12), KORTTELI 13**

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Hallilan kaupunginosassa, noin 2,4 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Vuoritie 6, Pajuluoman varressa. Alue on laajuudeltaan 12612 m².



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupungin Hallilan kaupunginosassa korttelissa 13 tontin 1 omistajat hakevat kaavamuutosta omistamalleen tontille.

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 2.5.2012 § 61.

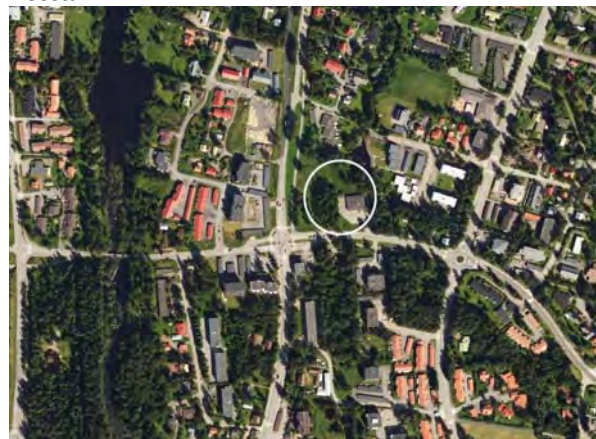
Alueella on voimassa 6.9.1965 hyväksytty asemakaava ja kaavamerkintä: AL-1 Liikerakennusten korttelialue pankkirakennusta varten. Voimassa olevassa asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluku on I. Tontin 1 pinta-ala on 2518 m².

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostaloasumiseen. Samalla päivitetään Pajuluoman ja sen rantojen kaavamerkinnot vastaamaan MRL mukaisia merkintöjä.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat**Lähtökohdat**

Suunnittelualue sijoittuu Pajuluoman ja sen länsipuolen puistojen osalta Seinäjoen kaupungin omistamille maille. Pohjoisosassa alue rajoittuu Jalosenraittiin. Pajuluoman itäpuolella oleva puistoalue on yksityisen omistuksessa. Etelä- ja

länsipuolelta alue rajoittuu vilkasliikenteisiin Vuoritien sekä Vapaudentien katualueisiin. Vapaudentien länsipuolelle on rakentunut uusia asuinkerrostaloja 2000-luvulla. Pajuluoman itäpuolella sekä Pajuluomanpuiston pohjoispuolella on asuinrivitaloja. Mahdollisesti rakentuva Vapaudentien jatke sivuaa suunnittelualuetta lännessä.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

Alueen lähin päiväkoti sijaitsee noin 0,5 km alueesta etelään. Lähin alakoulu, Törnävän alakoulu, sijaitsee noin 1,2 km:n päässä suunnittelualueesta etelään. Kasperin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 2,0 km:n päässä suunnittelualueesta itään.

Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Törnävän ja Kasperin market -palveluihin sekä virkistysalueisiin.

Suunnittelualueen ohitse kulkee paikallisliikenteen bussireitti 1 (Törnävä - Kärki). Alueen itäpuolelta kulkee myös bussireitti 6 (Kivistö - Kasper).

Alue kuuluu vesihuoltoverkoston piiriin.

Suunnittelualue käsittää yksityisen omistaman tontin (2518 m²), jolla sijaitsee vuonna 1969 valmistunut Etelä-Pohjanmaan Osuuspankin purkukuntoinen toimistorakennus.

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös kaupungin omistaman viheralueen osan liittämistä tonttiin. Kaava-alueeseen kuuluu osa kaupungin omistamaa Pajuluomapuistoa IV sekä Pajuluoman itäpuolelle sijoittuvaa yksityisten omistuksessa olevaa asemakaavan mukaista puistoaluetta.

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

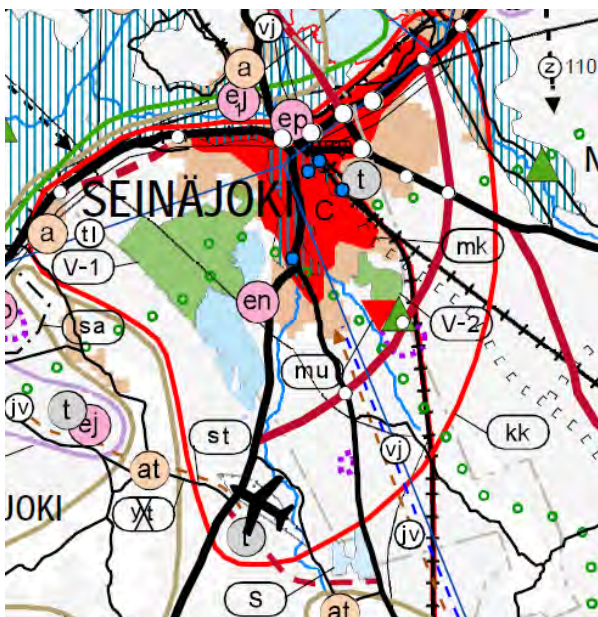
Voimassa olevat kaavat

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. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.*

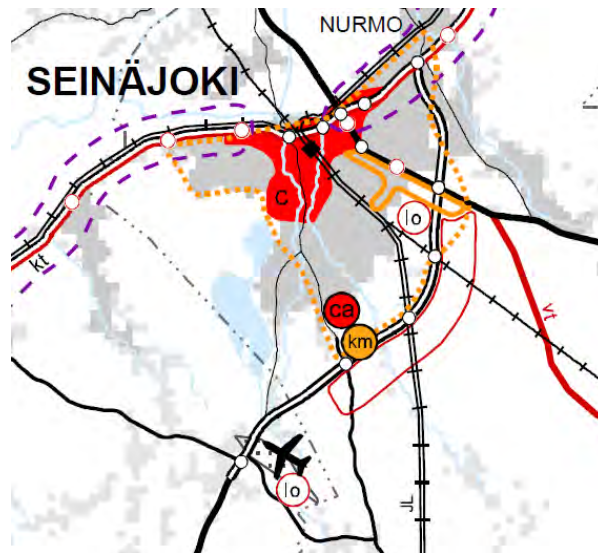
Aluevarausmerkintä on Keskustatoimintojen alue/Maakuntakeskus C (mk), jonka suunnittelumääräys on: *Maakuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään myös kuntien yleis- ja asemakaavoissa yhtenäisesti, joissa myös aluerajukset ja -varaukset osoitetaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa.*



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihekaavunkaava II

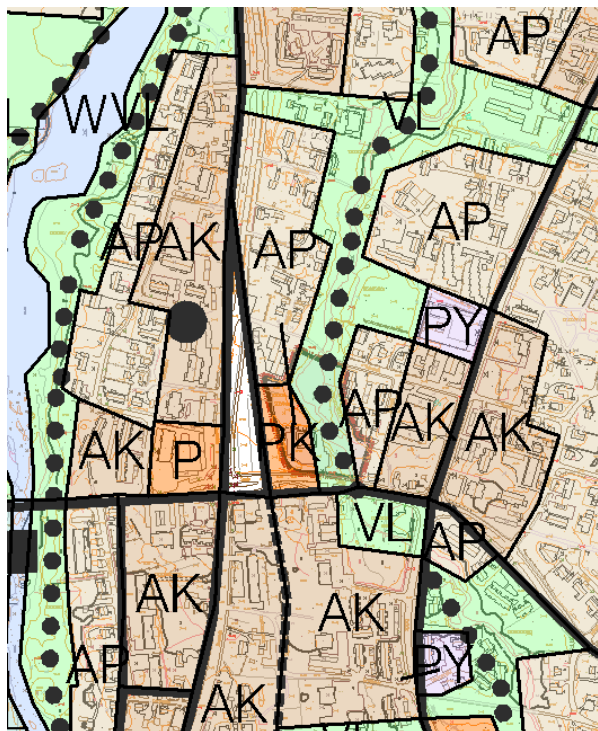
Etelä-Pohjanmaan Vaihekaavunkaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Hallilan kaupunginosan alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (c). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyöhykkeen alueelle (km).



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihekaavunkaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

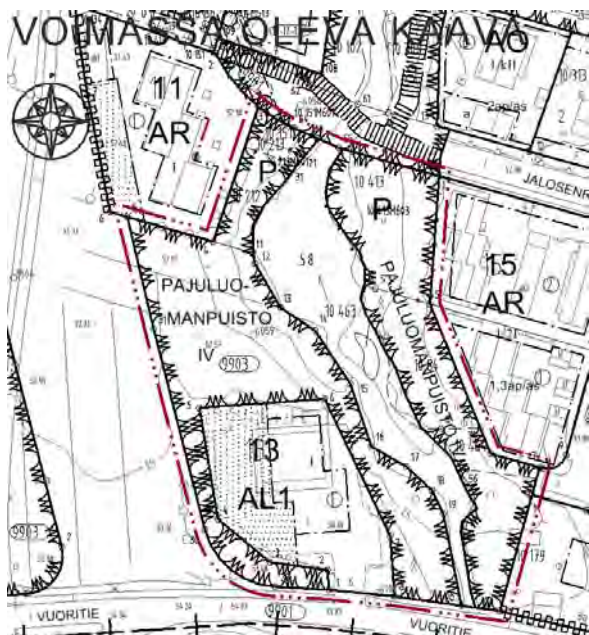
Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK). Kaavamääräys (PK) kuuluu: *Pääasiallisesti yksityisille palveluille varattu alue, jonne voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös julkisia palvelutiloja. Alueelle voidaan sijoittaa esim. liike-, toimisto-, hallinto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja, myös teollisuus- ja varastotilojen rakentaminen on sallittu, mutta alueet on asemakaavoitettava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää näihin tarkoituksiin. Kaavamääräys (AP) 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 kaksi-kerroksisia.*



Ote oikeusvaikutteettomasta Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1965 vahvistettu asemakaava ja sen mukaan tontin kaavamääräys on AL1 liikerakennusten kortteli-alue (toimistorakennusta varten), jolle on osoitettu 300 k-m2 rakennusoikeutta ja kerrosluku I.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Pajuluoman kaupunkipuron yleissuunnitelma 2005.

Kaavamuutosalueelle sijoittuu yleissuunnitelmas- esitetty Kaapoonlammi, joka on huomioitu maisemallisesti merkittävänä vesipintana.



Ote Pajuriver -yleissuunnitelmasta.

Luontoselvitys 2018

Alueella on tehty luontoselvitys Seinäjoen kaupungin toimesta vuonna 2018. Suunnittelualueelle ei kohdistu kohdemerkintöjä.

Luontoselvityksen mukaan: "Seinäjoen sivuhaaran Pajuluoman huomioiminen suunnittelussa vesilakiin rinnastettavana kohteena. Pajuluoman varressa olevan puustoisien ekologisen käytävän huomioiminen. Lisäksi huomioitava suuret maisemakuuset nykyisen sisäänajoväylän vieressä."

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma 2018

Muutosalueen vieren ollaan tekemässä yleissuunnitelmaa Vapaudentien jatkeelle.



Ote yleissuunnitelmasta muutosalueen kohdalta.

Yleissuunnitelmassa on tehty liikennemäärien mittauksia ja liikennemääräennusteita kaava-alueen lounaispuolelle sijoittuvalla risteysalueella. Yleissuunnitelmasta käy esille myös kaava-

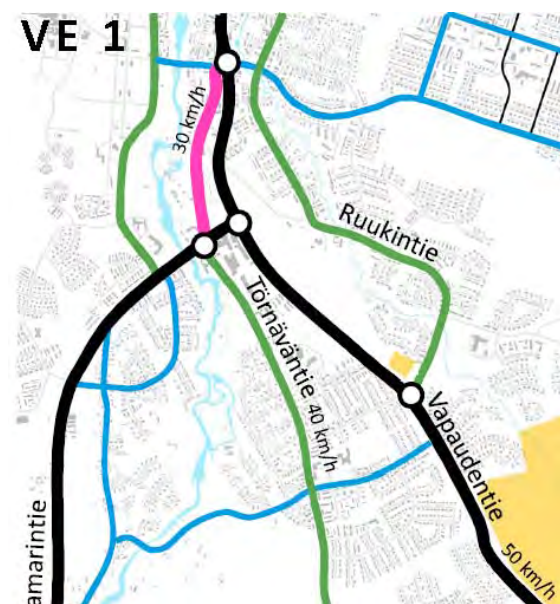
alueen pohjaolosuhteet, hulevesien hallinta ja meluselvitys sekä risteysalueen liikennejärjestely.



Kuva: ote nykyisestä liikennelaskelmasta



Kuva: ote ennustetusta liikennelaskelmasta



Kuva: ote liikenneverkosta mahdollisesta Vapaudentien jatkeen muutoksessa

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tontin lähiympäristö Hallilan (12) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavamuutoksenalaisesta alueesta suurin osa on yksityisen omistuksessa, joten alueelle laaditaan maankäyttösopimus.

Osalliset

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

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

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

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto. ELY-keskusta tiedotetaan asema-kaavan käsittelyvaiheista.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry 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 on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 2.5.2012 § 61.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laetaan 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. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä huhtikuussa 2019
- Kaavaehdotus on nähtävillä kesällä 2019
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan keväällä 2020

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. +358 40 774 8501

martti.norja@seinajoki.fi

Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki

Kaavasunnittelija Eija Tuomaala
p. +358 50 575 7972

eija.tuomaala@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	19.02.2020
Kaavan nimi	Vuoritie 6, Hallila 12, kortteli 13		
Hyväksymispvm	17.02.2020	Ehdotuspvm	10.06.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	02.05.2012
Hyväksymispykälä	15	Kunnan kaavatunnus	12035
Generoitu kaavatunnus	743V170220A15		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2612	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2612

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	1,2612	100,0	3250	0,26	0,0000	2950
A yhteensä	0,3328	26,4	3250	0,98	0,0810	2950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6342	50,3	0		-0,1362	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0552	4,4	0		0,0552	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2390	19,0	0		0,0000	0

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	1,2612	100,0	3250	0,26	0,0000	2950
A yhteensä	0,3328	26,4	3250	0,98	0,0810	2950
AK	0,3328	100,0	3250	0,98	0,3328	3250
AL	0,0000		0		-0,2518	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6342	50,3	0		-0,1362	0
VP	0,6342	100,0	0		-0,1362	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0552	4,4	0		0,0552	0
EV	0,0552	100,0	0		0,0552	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2390	19,0	0		0,0000	0
W	0,2390	100,0	0		0,0000	0



SELOSTUS

Lähtötilanne

Tontilla on 1970-luvulla rakennettu liikerakennus, jossa on toiminut vielä joitain vuosia sitten Eteä-Pohjanmaan Osuuspankin konttori. Rakennuksen sijainti on liiketoiminnan kannalta epäedullinen, koska ympäröivä kaupunkirakenne ei sitä tue ja sen saavutettavuus on liiketoiminnan kannalta huono. Tontti soveltuu sijaintinsa vuoksi huomattavasti nykyistä käyttöä tarkoitusta paremmin asumiseen. Tätä korostaa myös se, että Pajuluoman varsi on puustoinen ja luonnoltaan kaunis. Vastapäätä, Pajuluoman toisella rannalla on laadukkaita kaksikerroksisia rivitaloja. Käytännössä oleva tontti on kooltaan liian pieni taloudellisesti järkevälle rakentamiselle. Siksi Seinäjoen kaupungin asemakaavoituksen kanssa on päädytty tutkimaan mahdollisuuksia tontin laajentamiseen. Vapaudentien lisääntyvä liikenne aiheuttaa ympäristöilleen meluhaittoja, jotka on otettava huomioon piha-alueiden suunnittelussa ja asuintojen suuntauksessa. Tavoitteeksi on asetettu n. 3200 m²:n korkealaatuisen ja rakentamistaloudellisesti järkevän asuinkerrostalohankkeen kehittäminen. Suunnitelmissa tonttia on laajennettu siten, että tavoite voidaan saavuttaa. Asumisen laadun ja kohteen sijainnin vuoksi autopaikkatavoitteeksi on asetettu 1 autopaikka / asunto. Vapaudentien meluhaitat on huomioitu suunnitelmalla asunnot pääosin itään, jossa on lisäksi asumisen kannalta parhaat näkymät. Autopaikoitus on sijoitettu rakennuksen länsipuolelle. Piha-alueita suojataan melulta muurimaisella autokatoksella.

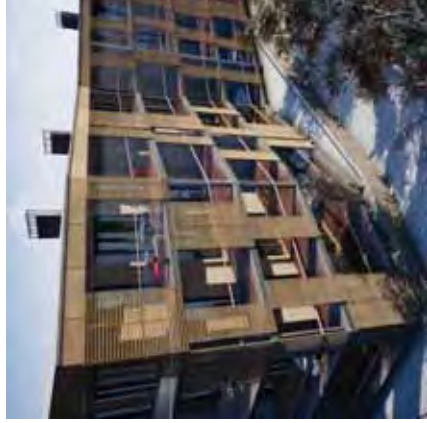
Rakennus

Rakennus on pääosin betonielementtirunkoinen. Parvekkeet ovat joko paikalla valettua betonia tai elementtirakenteiset. Julkisivut ovat kuultoväijätyä, sileävalettua betonia. Betonielementtipinta on joettu laattamaisiin kenttiin. Vaihtoehtoisesti rakennuksen julkisivut voidaan myös verhoilla suurikokoisilla keraamisilla laatoilla. Vesikattorakenteet ovat puuta. Vesikatteena käytetään kumbitumikermiä. Auto-, jäte- ja polkupyöräkatokset katetaan viherkatilla. Ikkunat ovat kiinteitä umpiolasi-ikkunoita, joiden viereen on esimerkiksi makuuhuoneitilojen kohdalla suunniteltu umpinainen tuuletusosa. Parvekkeiden ja oleskelutilojen väliset seinät ovat liukalaseiniä (esim. Profin), jotka parantavat laajojen parvekkeiden ja asuintojen välistä yhteyttä. Osa kunkin asunnon parvekkeesta on suunniteltu kokonaan lasitetuksi puoliympyrämuotoiseksi viherhuoneyhteydeksi tilaksi. Parvekevyöhykkeen ulkosivulle on sijoitettu kunkin asunnon kohdalle kiskolleen ripustetut liikuteltavat puusäileiköt, jotka toimivat aurinkosuojina tai näköesteinä. Nelikerroksisessa rakennuksessa on kaksi hissiliistä, valoisaa porrashuonetta, joiden yhteydessä on ensimmäisessä kerroksessa yhteinen varastoilma ulkoilu- ja apuvälineille.

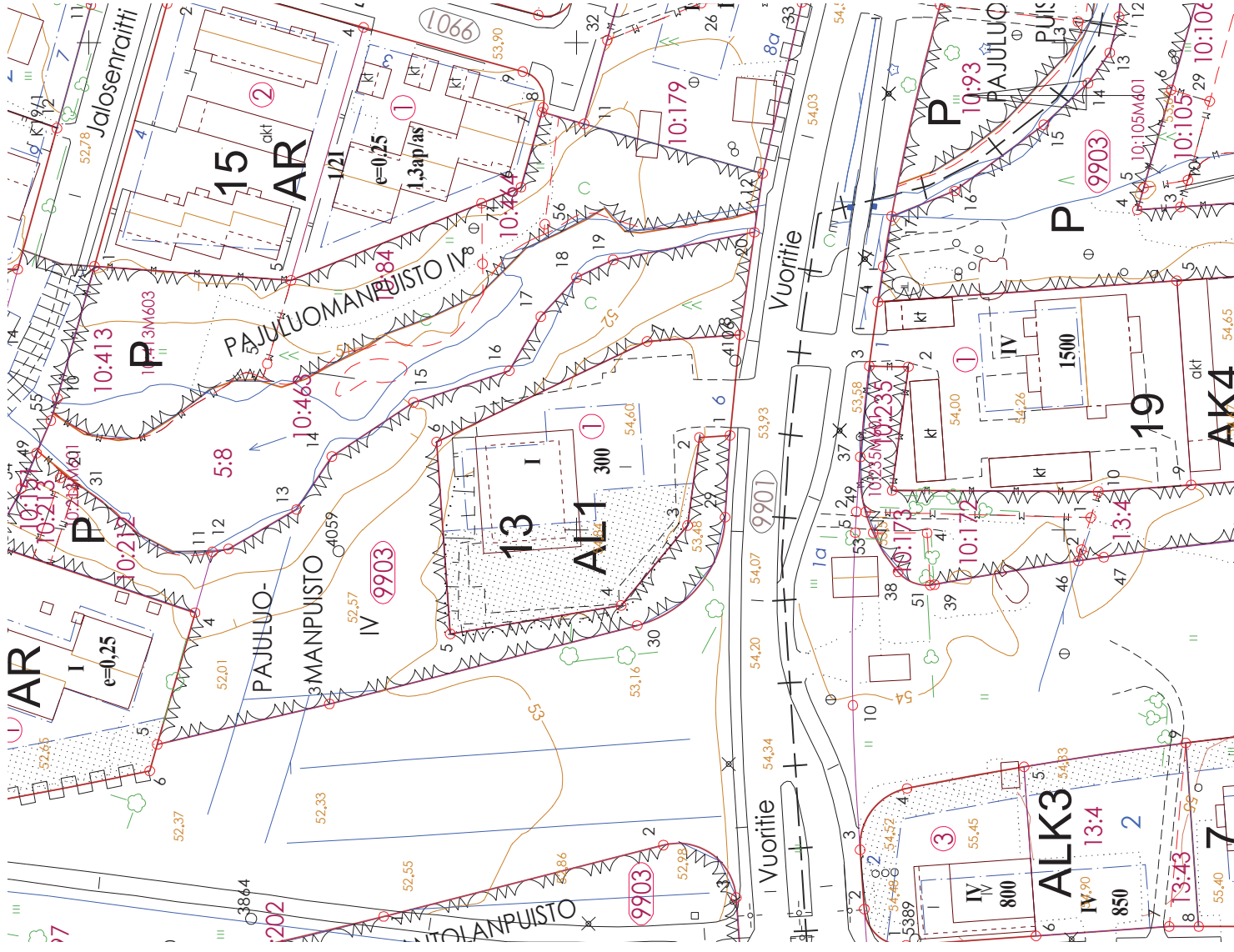
Rakennuksessa on kellarikerros, johon sijoittuvat väestönsuoja, irtaimistovarastot, tekniset tilat ja mahdolliset yhteistilat.

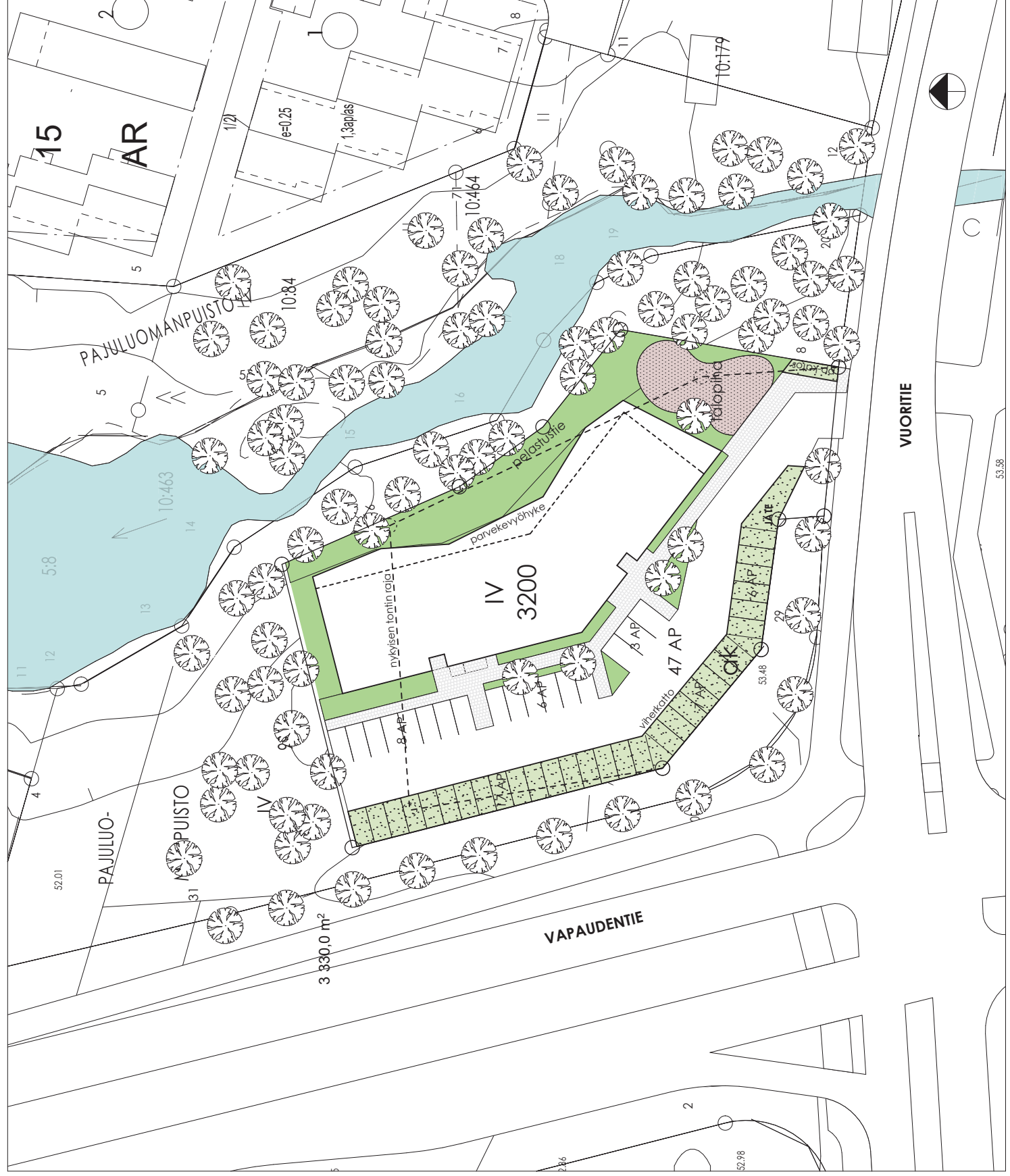
Arkkitehtuuri

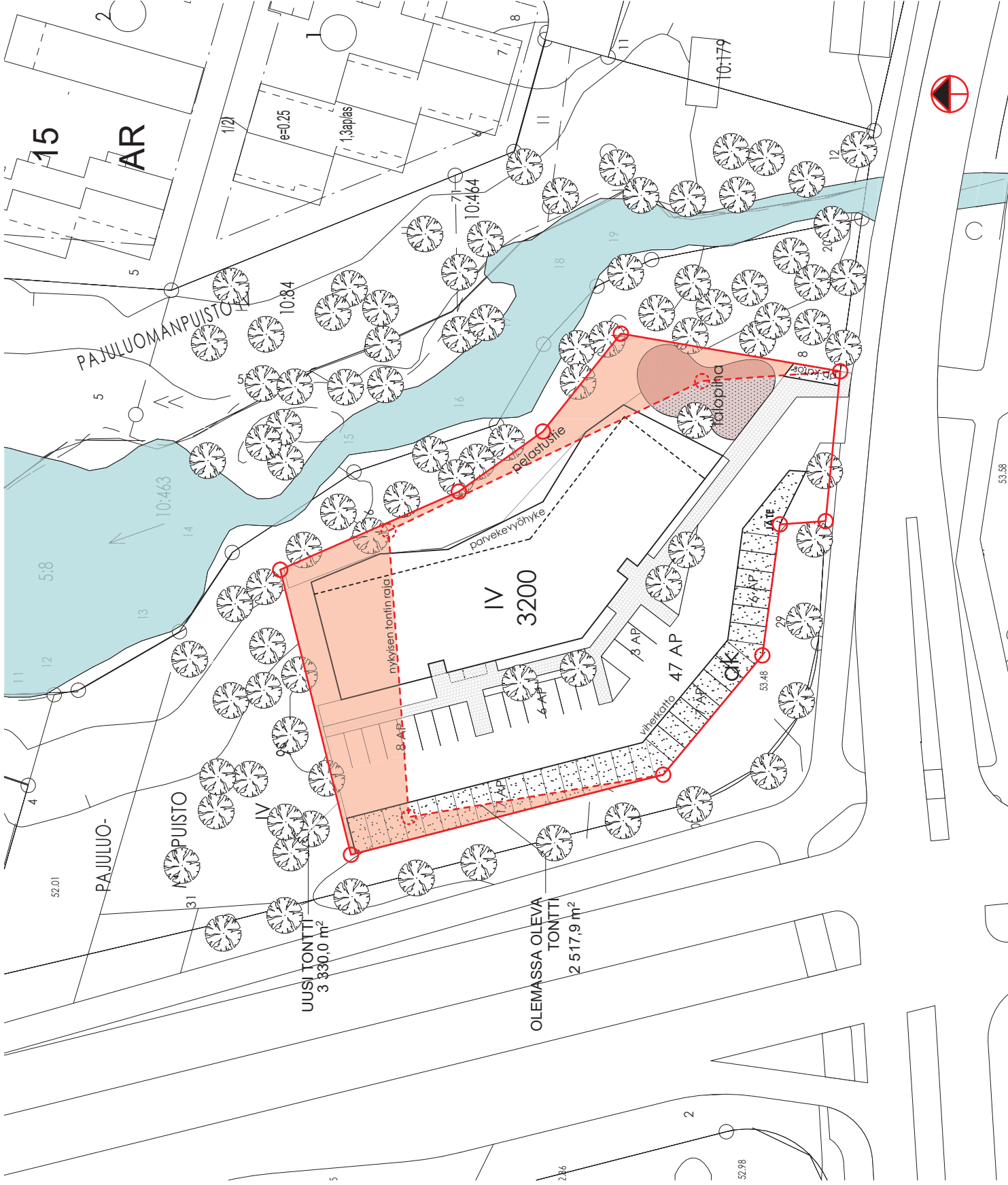
Rakennuksen muotoilu perustuu tontin ja ympäristön asettamiin reunaehtoihin. Rakennusmassan taittaminen kaksiosaiseksi pienentää sen mittakaavaa ja toisalta parantaa asuintojen suuntausta. Rakennuksen taitteinen kattomuoto soviittaa rakennuksen monimuotoiseen ympäristöön, antaa sille yksilöllisen ilmeen ja parantaa sen sopivuutta ympäristön mittakaavaan. Ikkuna-aukotus on rytmikästä ja parvekesivulla runsasta siten, että asunnot avautuvat mahdollisimman läheisesti Pajuluoman varren luontoon. Parvekevyöhykkeen muotoilu mukailee luonnonympäristön polveilevaa rymyä ja soviittaa rakennuksen luonteesta ympäristönsä. Parvekevyöhykkeen lisäksi asunnot läheisesti luonnonympäristöön.







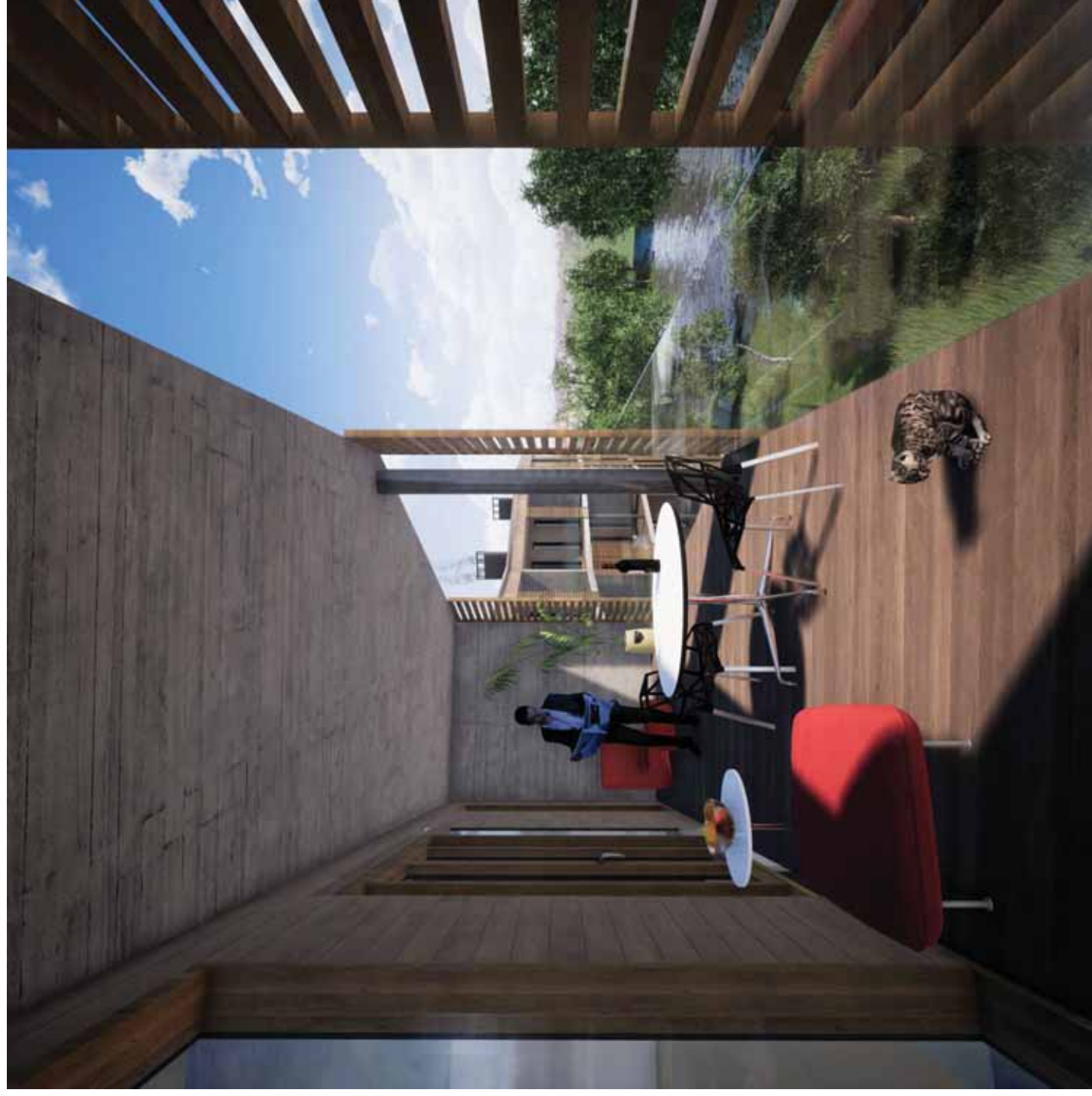




Olemassa oleva tontti: 2518 m²
Uusi tontti: 3330 m²







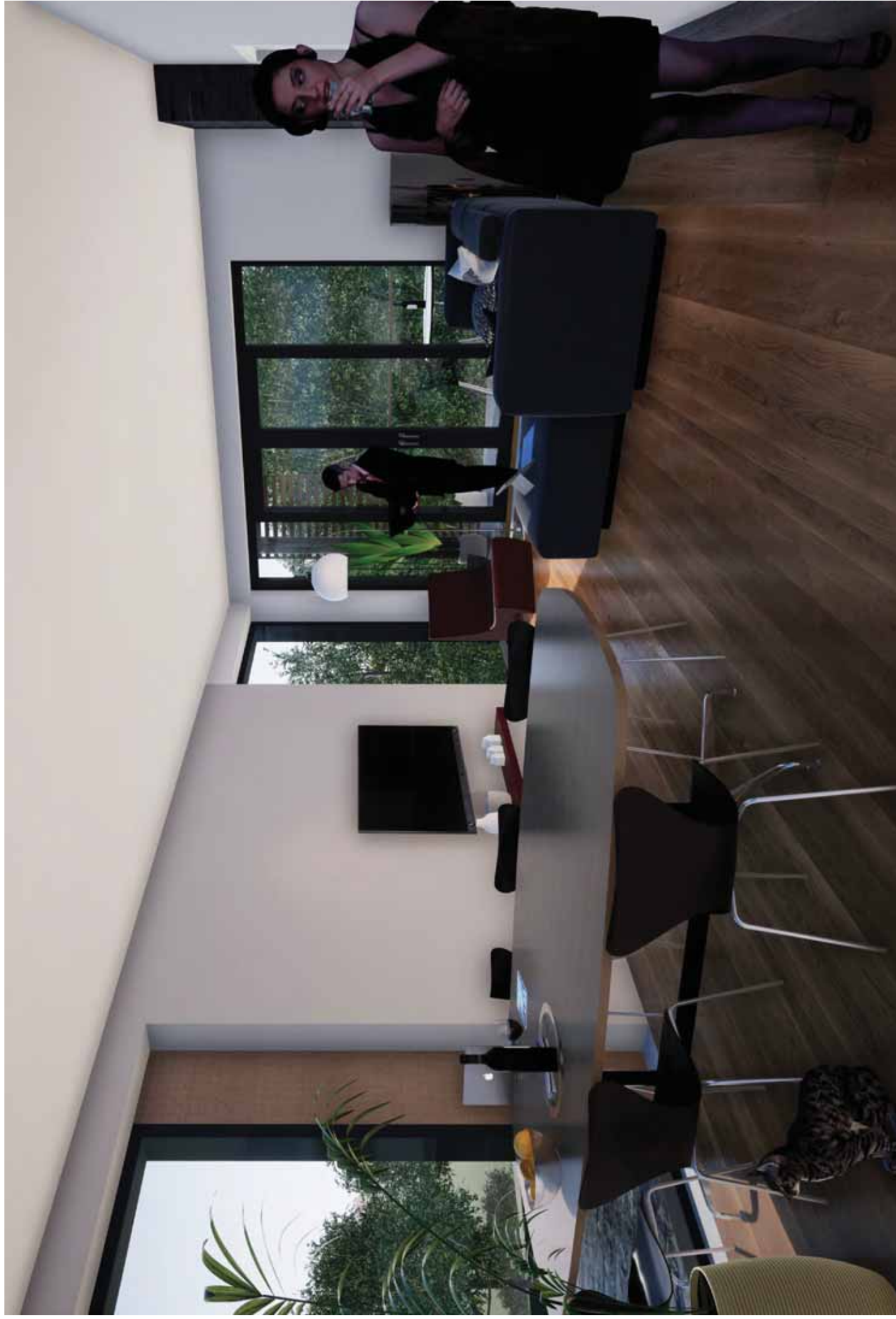


Kerrosala	
Kerros	Kerrosala
1.kerros	794,73
2.kerros	802,65
3.kerros	806,25
4.kerros	806,25
	3 209,88 m ²

Kerrosala 250	
Kerros	Kerrosala 250
1.kerros	777,13
2.kerros	784,39
3.kerros	784,39
4.kerros	784,39
	3 130,30 m ²







67,047



62,500



59,500



56,500



53,500



65,942



