

KÄRKI JA PAJULUOMA

15. kaupunginosa, Kärki, Korttelit nro 108 – 120 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet sekä 20. kaupunginosa, Pajuluoma, katualue

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 02. päivänä toukokuuta 2012 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15023.



Vireilletulo

Kaavalla on tavoitteena laajentaa pientaloaluetta Kärjen asuntoalueella. Tekninen lautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 23.02.2011.

Laatija

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireilletulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	14
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	20
5.1. KAAVAN RAKENNE	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.1.2 Palvelut	20
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
5.3 ALUEVARAUKSET	20
5.3.1 Korttelialueet	20
5.3.2 Muut alueet	21
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	22
5.6 NIMISTÖ	23
5.7 KAAVATALOUS	23
5.7.1 Yleistä	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	23
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	23
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	24

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Kärjen alueellinen pohjatutkimus 2012
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Rakentamistapaohjeet

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Routakallio – Eskoo – Rengonkylä – Honkakylä, Luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2007
- Katu- ja tieverkkoselvitys, Strafica Oy 2008
- Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2008
- Seinäjoen Itäisen ohikulkutien YVA, Ramboll Oy 2009
- Seinäjoen Itäisen ohikulkutien yleissuunnittelu, Ramboll Oy 2009
- Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025, Seinäjoen kaupunki 2009
- Liito-oravaselvitys, Kärjen kaupunginosa, FM Hannu Tuomisto, Seinäjoen kaupunki 2011
- Kärjen alueellinen pohjatutkimus 06.09.2011, Aluetekniikka Oy
- Kärjen alueellinen pohjatutkimus 26.03.2012, Aluetekniikka Oy (liite 2)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 02. päivänä toukokuuta 2012 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15023.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan viheraluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan korttelit 108 - 120 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet sekä Pajuluoman (20) kaupunginosan katualue.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen ja Pajuluoman asuntoalueiden eteläpuolella, Törnäväntien itäpuolelle sekä tulevan Ruukintien jatkeen varressa. Suunnittelualueen laajuus on n. 24 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Kaupungin tavoitteena on laajentaa Kärjen pientaloaluetta etelään päin ja Ruukintien jatkeen tuntumaan sekä tuottaa tontteja vuoden 2013 - 2014 rakentajille. Asemakaavan laajennuksen laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.

Tavoitteena on osoittaa alue pientaloasumiseen huomioiden samalla riittävät alueet virkistykseen. Asemakaavan laajennuksella ratkaistaan asuntoalueen sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut sekä rakennuslaatuun ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja. Myös asumisen palvelutarpeet, päiväkotij- ja koulupaikat tutkitaan kaavoituksen yhteydessä yhteistyössä eri hallintokuntien välillä. Alueen asemakaavoitus eteni vuonna 2011 luonnosvaiheeseen laajempaan alueena, josta pohjoisimman osan kaava Falanderinkadun ympäristössä hyväksyttiin vuonna 2011.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 23.02.2011. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 07.07. - 05.08.2011. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaehdotuksena nähtävillä oli vuoden 2011 syksyllä pohjoisin osa, jonka osalta asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2011. Eteläisemmän osan alueelta maaperään liittyvät selvitykset ovat valmistuneet alkuvuonna 2012. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 07.05.2012 laittaa kaavaehdotuksena nähtäville luonnosvaiheen eteläisemmän osan. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivulla 16.05.2012 sekä lehdessä 23.05.2012. Kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 16.05. - 21.06.2012 välisen ajan. Nähtävänäolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 25.06.2012.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti asuntoalueita rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen ja virkistysalueita leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun. Alueelle muodostuu 81 yhden asunnon (AO-1), 3 kahden asunnon (AO) ja 5 asuinkerrostalo- ja rivitalotonttia (AKR). Yleiskaavan mukaisesti Kärjen asuntoalueen ja uuden alueen väliin sekä luontoarvoiltaa tai -ympäristöltään rakentamiseen soveltumattomat alueet on osoitettu viheralueiksi, joiden avulla myös aluetta laajemmat ulkoilureitit voidaan toteuttaa. Viheralueet korttelialueiden välissä toimivat myös puustoisien ympäristön säilyttämisenä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman osa alueiden pientalotonteista tulee myyntiin loppuvuodesta 2012 vuoden 2013 aikana rakentaville. Osa tonttien myynnistä jaksotetaan kysynnän mukaisesti seuraavalle vuodelle. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan ensimmäisellä alueella keväällä 2013 ja muilta osin kunnallistekniikka rakentuu seuraavan vuoden aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta metsäistä aluetta. Alue liittyy pohjoisosiltaan jo rakenteilla olevaan Kärjen asuntoalueen 1. laajennukseen. Alueen läheisyydessä ovat Kärjen ja Pajuluomen asuntoalueet. Alueen läheisyydessä kulkee myös Törnäväntie, joka on yksi Seinäjoen sisääntuloteistä. Eskoon palvelukeskus toimii tien länsipuolella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on metsäistä. Osin alue on hakattua. Puustoinen alue on osin taimikolla. Alueen maasto on suhteellisen tasaista kohoten kuitenkin itäosiin mentäessä. Maanpinta vaihtelee tasojen + 72,50 m... + 76,00 m välillä.

Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin moreenia (Mr) ja kalliota (Ka) sekä joiltakin osin kallion päällä olevaa turvetta. Saraturvetta (St) on kaavoitettavan alueen länsipuolella. Yleiskaavan teon yhteydessä alueen turvekerroksien paksuutta on tutkittu. Yleiskaavassa esitettyjen Ruukintien jatkeen länsipuolisilla alueilla pohjoisimmilta osiltaan turvekerros oli paksultaan yhden metrin luokkaa tai lähes

aivan maanpinnassa ja eteläisimmiltä osiltaan turvekerroksen paksuus on yli kaksi metriä. Alueen maaperää on selvitetty myös alueen poikki rakennetun vesijohdon yhteydessä. Siinä yhteydessä pohjoisosassa turvepaksuus on alle metrin ja etelämpänä metristä kahteen metriin (kts ympäristökartta).

Alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus elokuussa 2011. Tutkimus rajattiin aikataulun vuoksi koskemaan luonnosalueen pohjoisinta osaa. Luonnosvaiheen eteläisemmältä alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tämä alueellinen pohjatutkimus käsitti kaavoitettavaa aluetta laajemmat alueet. Tutkimuksen yhteydessä selvitettiin turvekerrosten paksuus ja rakentamiskelpoisen maaperän sijainti. Selvitykset on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.1.



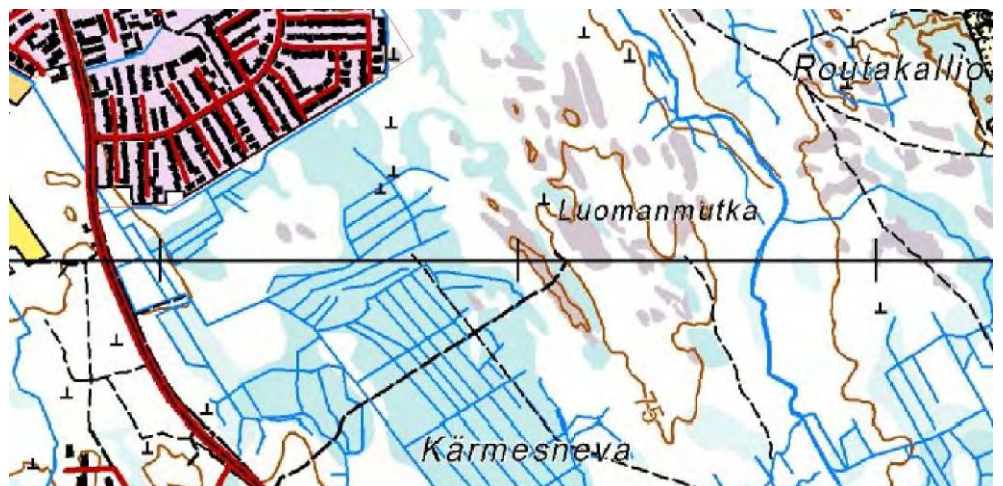
Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2006.

Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu alueelta luontoselvitys vuonna 2007, jota päivitettiin vuonna 2008 liito-oravien osalta. Selvityksen yhteydessä vanhemman Kärjen asuntoalueen eteläpuolelta lähellä Törnäväntietä todettiin olevan liito-oravareviiri. Reviirillä ei vaikutusta kaavoitettavaan alueeseen.

Vesistö

Kaavoitettavan alueen länsipuolitse kulkee isohko laskuoja, josta vedet laskevat ympäristön ojastoa pitkin Seinäjokeen. Alueen itäpuolella noin 600m päässä kulkee lisäksi Pajuluoma.



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen sekä Kärjen ja Pajuluoman asuntoalueisiin. Alue on luonnollista rakentamisen laajentumisaluetta.

Rakennuskanta

Alue on rakentamatonta.

Palvelut

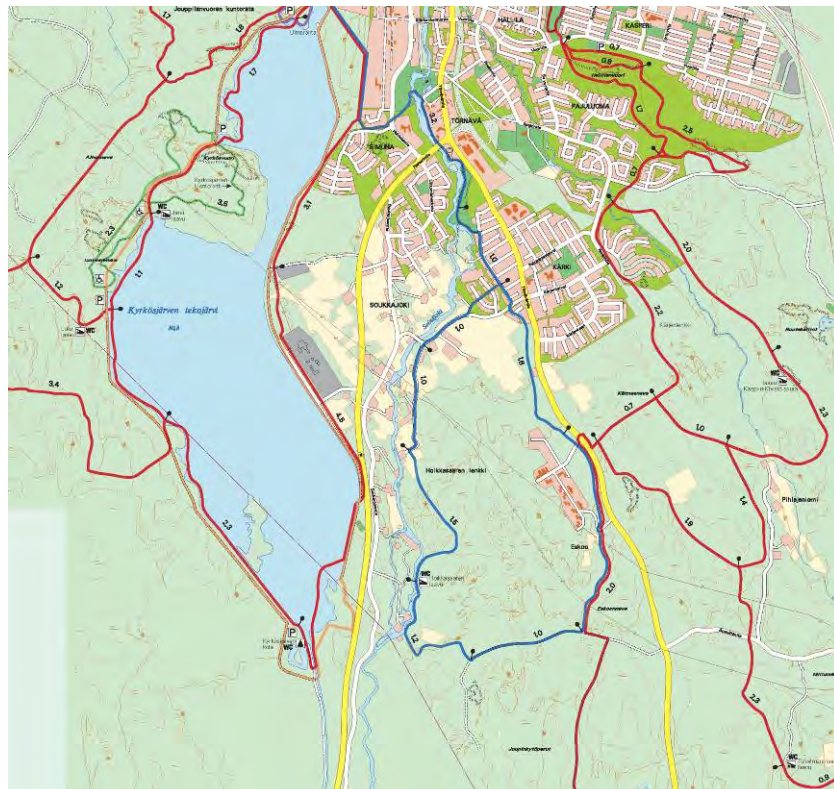
Alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi koulu- ja päiväkotiyksikköä. Alueesta koilliseen n. 1,5 km päässä sijaitsee Pajuluoman koulu, jossa on luokat 1-6, päiväkotia, neuvola, nuorisotilat ja seurakunnan tilat. Pajuluoman koulussa on tällä hetkellä 120 oppilasta. Suunnittelualueesta pohjoiseen n. 1 km päässä sijaitsee Kärjen koulu, jossa on luokat 1-6 (2 sarjaa), päiväkotia, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Kärjen koulussa on oppilaita noin 300.

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n.1,5 km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Eskoon palvelukeskus sijaitsee Törnäväntien toisella puolella n. 1 km päässä.

Muuten alue tukeutuu n.3,5 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

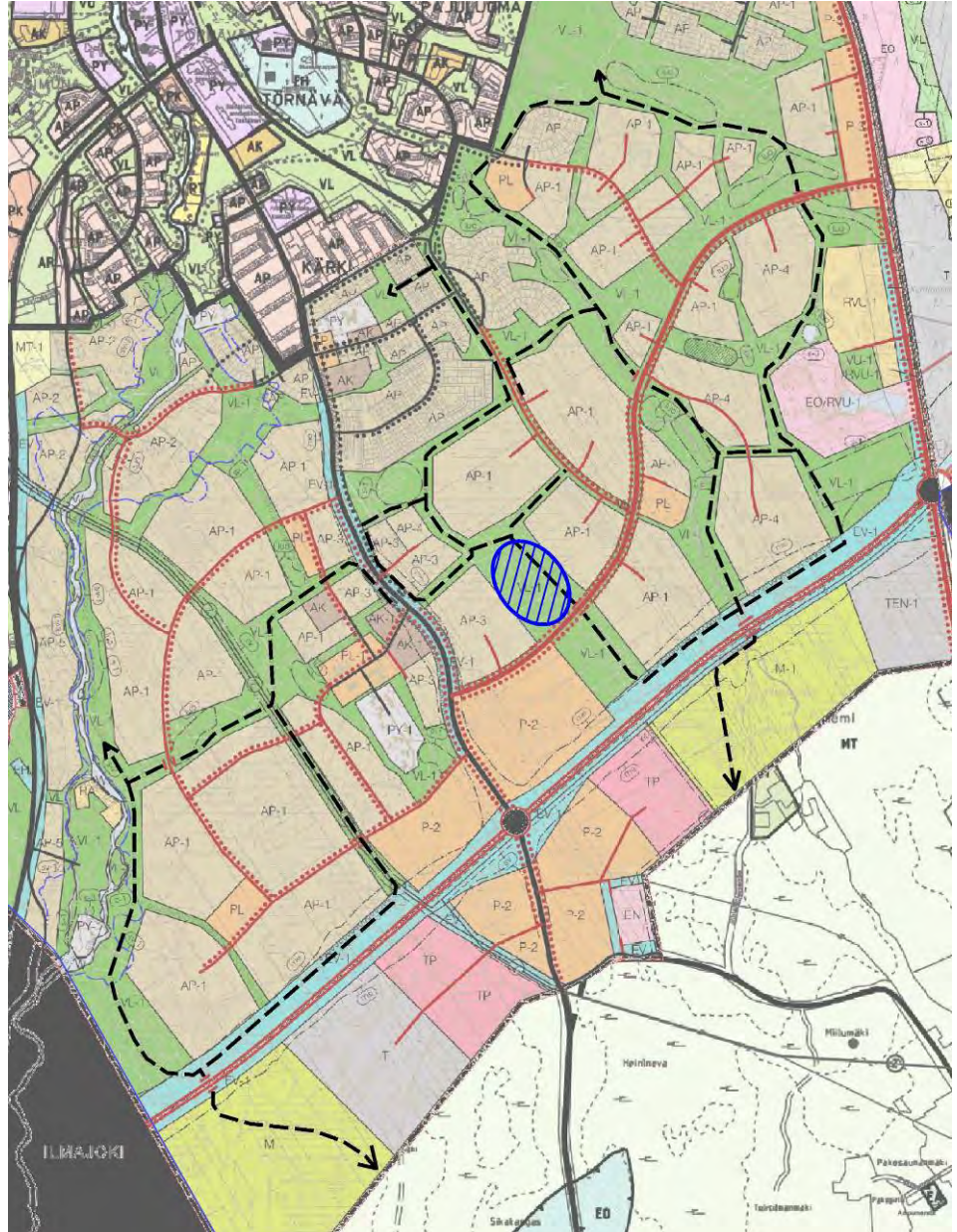
Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Hallilan va-laistu kuntorata (6 km) on n. 2 km alueesta koilliseen. Kärjen koululta lähtevä yhteysreitti (1,4 km) Hallilanvuorelle kulkee n.1km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuina. Alueen läpi ja Pajuluoman varressa kulkee talvisin hiihtoladut. Eskoon ja Seinäjoen varressa kulkevat kävelyreitit. Alueen ympäristössä kulkevilta reiteiltä on yhteydet Kyrkösjärven ympäristön reitistöihin sekä Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin.



Kuva. Ote Seinäjoen ulkoilureittikartasta.

Lisäksi Kärjen ja Pajuluoman koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavassa on huomioitu suunnittelualueen ympäristön laajat ulkoilureittien verkostot, jotka pääosin säilyvät ennallaan (kts.kuva alla).



Kuva. Ote yleiskaavasta, jossa on esitetty mustalla katkoviivalla Eskoon ja Kärjen alueiden ulkoiluverkostojen uudelleenjärjestelyt sekä sinisellä viivoituksella suunnittelualueen läheisyyteen perustettava mahdollinen kosteikko.

Liikenne

Törnäväntie kulkee n. 600 m suunnittelualueen länsipuolella. Vuonna 2009 tien keskivuorokausiliikenne (KVL) oli 3001 ajon/vrk. Eteläisen Seinäjoen yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä katu- ja tieverkkoselvityksessä tien ennustettu keskivuorokausiliikenne on arvioitu olevan 6000 ajon/vrk vuonna 2030. Ennustettujen liikennemäärien ja 50 km/h ajoneuvonopeuden mukaiset 45 dBA:n ulkomelualueet ulottuvat Törnäväntiellä arviolta noin 50 - 100 metrin päähän tien keskilinjasta. Ulkomelualueet eivät aiheuta suojautumistarvetta.

Ruukintien jatke tulee olemaan alueen pääyhteys ja toimimaan pääväylänä kau-

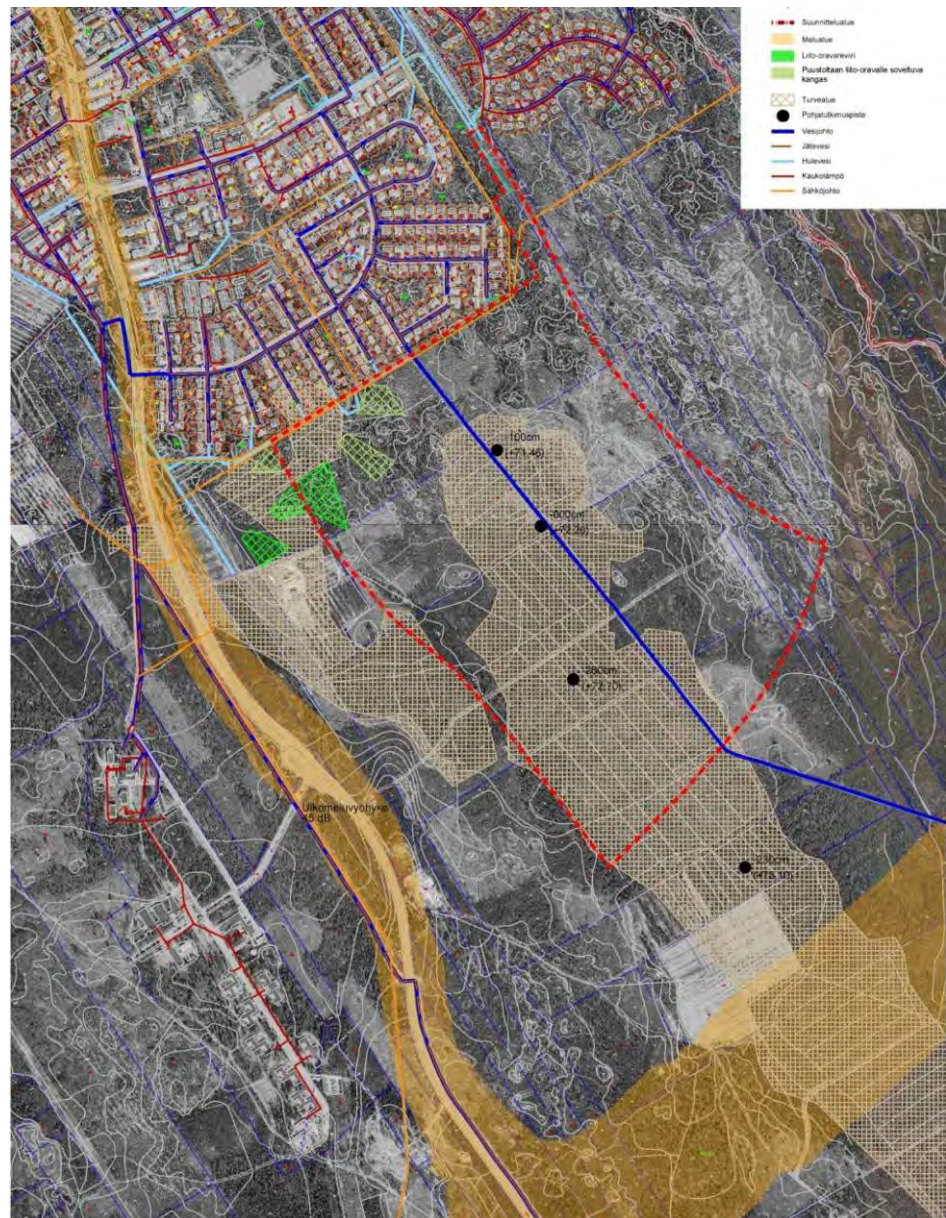
pungista suunnittelualueelle. Tie- ja katuverkkoselvityksen (2009) mukaan ennustettu keskivuorokausiliikenne Ruukintien jatkeella on vuonna 2030 noin 4100 ajon/vrk. Ennustettujen liikennemäärien ja 50 km/h ajoneuvonopeuden mukaiset 55 dBA:n ulkomelualueet ulottuvat jatkeella arviolta noin 36 metrin päähän tien keskilinjasta. Ulkomelualueet huomioidaan kaavan yhteydessä. Lähiympäristön rakentua yhteydet toteutetaan myös Törnäväntielle.

Joukkoliikenne

Koska suunnittelualue on asumaton, ei alueella nykyisin ole joukkoliikennettä. Nykyisin aluetta lähimmäksi tulee paikallisliikenteen linja 1, jonka pysäkit ovat noin kilometrin päässä Kärjenkaarella. Peräseinäjoen suunnasta tulevan seudullisen liikenteen pysäkki on Törnäväntien varressa Eskoon liittymän kohdalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Kärjen ja Pajuluoman asuntoalueille. Kaavoitettava alue liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piiriin. Suunnittelualueen poikki kulkee siirtovesijohto Ämmälänkylään. Kärjen asuntoalueen etelälaitaa ja suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee useampi 20 kV:n sähkölinja.



Kuva. Ympäristökartta

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Maakuntakaava

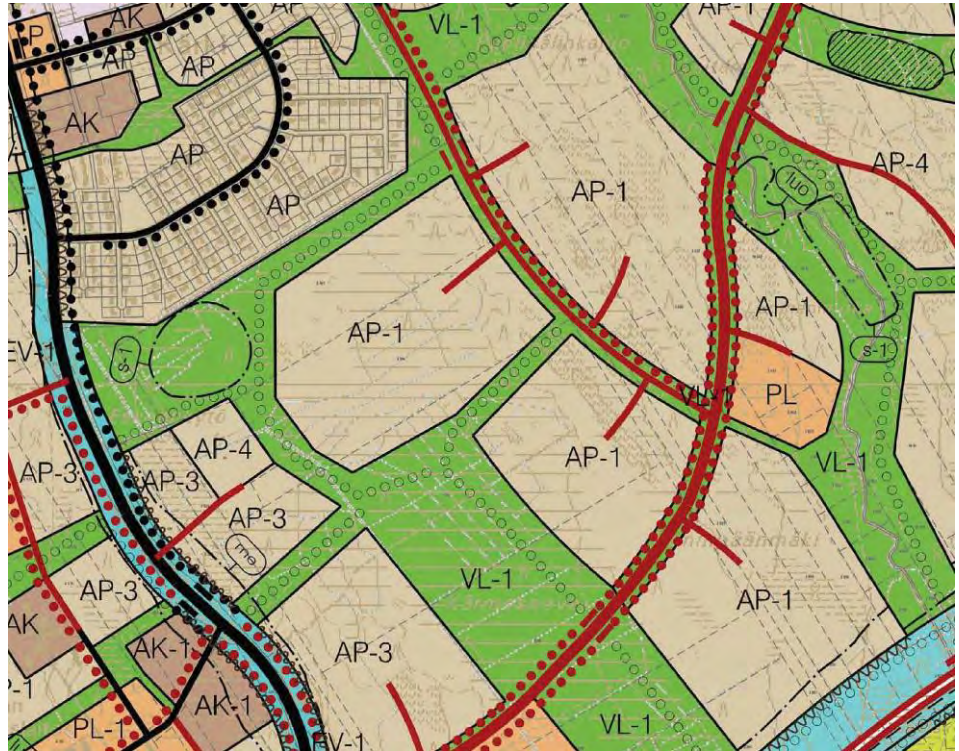
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen (kk) kohdealueeseen ja rajautuu taajamatoimintojen alueeseen. Alueen eteläpuolitse on merkitty Seinäjoen itäisen ohikulkutien yhteys, jossa Törnäväntielle on merkitty eritasoliittymä.



Kuva. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen osayleiskaava vuodelta 2009. Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP-1) ja lähivirkistysalueiksi (VL-1). Asuuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi sekä varattu rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Asuuntoalueen pohjoispuolelle nykyistä Kärjen asuuntoaluetta vasten sekä alueen eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1) alueen puustoisien luonteen säilyttämiseksi, ulkoilureittien mahdollistamiseksi ja alueen luonnonolosuhteiden huomioimiseksi. EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen lajin (liito-orava) elinpiiri on rajattu merkinnällä s-1. Yleiskaavassa Ruukintien on osoitettu jatkumaan alueen itäpuolella. Ruukintie ja uusi yhdystie Törnäväntieltä tulevat toimimaan alueen pääväylinä.



Kuva. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoispuolella Kärjen asuntoalueen laajennuksen asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuuston hyväksynyt 14.11.2011. Muuten Kärjen alueen asemakaavat ovat vuosilta 1981 ja 1992. Ruukintien koillispuolella on voimassa Pajuluoman asemakaava vuodelta 2006. Asemakaavoissa alueet on varattu erillispientalojen sekä rivitalojen korttelialueiksi.



Kuva. Ote Kärjen asemakaavasta vuodelta 2011

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.01.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaaineistoa.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 59 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut koko 2000 -luvun noin 1,5 % vuosittain. Seinäjoen kaupungin strategiassa on tavoitteena tarjota riittävästi tontteja pientaloasumiseen, kiihtyvässä kasvussa vuosituohtantoa on jouduttu määrällisesti nostamaan 130-150 tonttiin. Kiihtyvän kysynnän vuoksi asemakaavoituksen avulla mahdollistetaan vuositaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolilta kaupunkia.

Yleiskaavan mukaisesti Kärjen kaupunginosaan eteläpuoliset alueet Törnäväntiestä Ruukintien linjan jatkeelle ovat kaupungin hallussa ja varattu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi pientaloalueiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 23.02.2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat **suunnittelualueen maanomistajana Seinäjoen kaupunki ja lähi-alueiden asukkaat, kaupungin viranomaiset:** Rakennusvalvonta, Ympäristön-suojelu, Tekniikkakeskus, Kunnallistekniikka, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, **valtion ja muut viranomaiset:** Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto sekä **yri-tykset ja yhdistykset:** Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura ry.

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoitus-päätöksellä 23.02.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on

tiedotettu 06.07.2011 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 07.07 - 05.08.2011.

Viranomaisia tai lausunnon antajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta ja nettiosoitteesta, josta materiaalin on voinut ladata, sekä mahdollisuudesta tilata materiaali. Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjellä ELY -keskukselle.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 07.05.2012 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 16.05. – 21.06.2012 välisen ajan. Kaavasta saatiin 2 lausuntoa.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 18.06.2012 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vähäisillä muutoksilla täydennettynä ilman uutta nähtävilläoloa. Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 25.06.2012 ja siitä saatuja kahta lausuntoa sekä hyväksyi asemakaavan muutoksista kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 25.06.2012.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumiselle kiinteästi nykyiseen rakenteeseen liittyen ja mahdollistaa vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen. Tavoitteena on huomioida asumisen lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet, joiden avulla myös mahdollistetaan arvokkaiden eläinten elinpiirit.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen sekä rajautuu taajamatoimintojen alueeseen.

Kaupunkikehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaan ”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 välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.”

Yleiskaava

Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteisessa osayleiskaava suunnittelualue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) ja lähivirkistysalueeksi (VL-1). Asuntoalueen pohjois- etelä- ja länsipuolelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1) alueen puustoisien luonteen säilyttämiseksi, ulkoilureittien mahdollistamiseksi ja alueen luonnonolosuhteiden huomioimiseksi. Alueen luoteisosiin sijoittuu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen liito-oravan elinpiiri, joka on rajattu merkinnällä s-1. Turvealueesta kerroksiltaan paksumpi alue on osoitettu lähivirkistysalueena, jolle on mahdollisuus muodostaa alueen hulevesistä pidätysallas/kosteikko.

Suunnittelualueen länsipuolella, Törnäväntien varteen on osoitettu asuntoalueita, jotka voidaan toteuttaa tiiviinä enintään 2-kerroksisena pientalo- tai pienkerrostaloalueena. Ruukintie on osoitettu jatkumaan alueen itäpuolella tulevalle Törnäväntien

ja Rautatienkadun väliselle yhdystielle saakka. Tielle on osoitettu kevyen liikenteen ja ulkoilureiteille alitus. Ruukintie ja uusi yhdystie Törnäväntieltä tulevat toimimaan alueen pääväylinä.

AP-1

Asuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi sekä varattu rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen.

VL-1

Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonvaroja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Yhteydet alueen ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan virkistysalueiden osoittamisessa ja niiden laajuuksissa. Alueen luoteisosiin sijoittuva liito-oravan elinpiiri huomioidaan aluerajauksin ja kaavamääräyksin. Turvealueesta kerroksiltaan paksumpi eteläinen alue osoitetaan lähivirkistysalueena, jolle on mahdollisuus muodostaa alueen hulevesistä pidätysallas tai kosteikko.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 07.07.2011

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 07.07.2011.

Suunnittelualueelle on osoitettu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti asuntoalueita rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen ja vapaa-alueita virkistykseen. Alueelle muodostuu pohjoisempaan asuntoalueeseen 141 erillispientalotonttia (AO, AO-1) ja 12 rivitalotonttia (AR) sekä eteläiseen asuntoalueeseen 71 erillispientaloja ja 6 rivitalotonttia.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 07.07.2011

Yleiskaavan mukaisesti Kärjen asuntoalueen ja uuden alueen väliin sekä luonto-ympäristöltään rakentamiseen soveltumattomat alueet on osoitettu viheralueiksi, joiden avulla myös aluetta laajemmat ulkoilureitit voidaan toteuttaa. Puustoisien ympäristön säilyttämiseksi on korttelialueiden väliin soveltuvin osin osoitettu myös viheralueita. Liito-oravan elinpiiri on merkitty säilytettäväksi (s-1) ja sen liikkumisen kannalta merkityksellisellä ympäröivällä lähivirkistysalueella (VL-2) on annettu puustoa koskeva säilyttämisvelvoite.

Ruukintien jatke osoitettiin yleiskaavassa esitetyn mukaisesti. Katualueen laajuudessa varauduttiin erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen. Kärjen asuntoalueen eteläpuoliselle viheralueen kohtaan on osoitettu ulkoilureittejä ja kevyen liikennettä varten alikulku Ruukintien jatkeelle. Uusina katualueina on osoitettu yhteydet uusille tonteille.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kärjen asuntoalueen laajennuksen asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 07.07.2011 – 05.08.2011 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin pelastuslaitoksen, ympäristöosaston, rakennusvalvonnan ja ELY ympäristövastuualueen lausunnot.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta, katujen päihin riittävän kääntötilan varaamista sekä sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Luonnoksessa on varattu riittävät kääntöpaikat katujen päihin. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin ympäristösuojelu esittää lausunnossaan hulevesien huomioimista ja varaamista kaavassa riittäviä alueita kosteikoille, lammikoille tai muille mahdollisesti veden kulkua hidastaville ratkaisuille sekä antaa niitä koskevat kaavamääräykset ja vesiaiheiden paikat.

Vastine

Kaavoitettavan alueen länsilaitaa kulkee isohko laskuoja, jota pitkin tulee eteläpuolisten alueiden pintavesiä. Kaavaluonnoksessa esitettiin jo alustavasti varautumista mahdollisien kosteikoiden tai lammikoiden perustamiseen osoittamalla ohjeellisia vesialueita. Kaavaehdotusvaiheessa on syytä käydä keskustelut kunnallistekniikan ja puistotoimen kanssa asiasta. Tarkennetaan huleveden suunnittelua kaavaehdotuksessa ja annetaan mahdollisuuksien mukaan kaavamääräyksiä.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta esittää lausunnossaan, että pientalontonteille tulisi merkitä asuinrakennusten pääharjansuunta, osoittaa rakennusalue siten, että oleskelualueet avautuvat etelä – länsisuuntaan ja että paritalotontit tulisi olla suurempia.

Vastine

Kaavaluonnosvaiheessa ei vielä otettu kantaa kaikkiin rakennustapaa ohjaaviin määräyksiin. Asuinrakennuksen pääharjansuunnan osoittaminen oli tarkoitus osoittaa vasta kaavaehdotuksessa. Kaavaluonnoksessa kokoojankadun varteen mahdollistettiin kahden asunnon mahdollistavat tontit. Mikäli tontit jäävät pieniksi tähän tarkoitukseen, voi olla tarpeen miettiä niiden käyttötarkoitusta uudelleen. Osoitetaan kaavaehdotusvaiheessa asuinrakennuksen pääharjansuunta ja tarkistetaan kahdenasunnon mahdollistavien tonttien käyttötarkoitus.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaava on maakunta-kaavan mukainen ja ettei heillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine
Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristövaatuualue toteaa lausunnossaan, että liito-oravaselvitys ja liito-oravat on huomioitu kaavassa riittävässä määrin ja ettei heillä ole tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine
Ei muutoksia kaavaan.

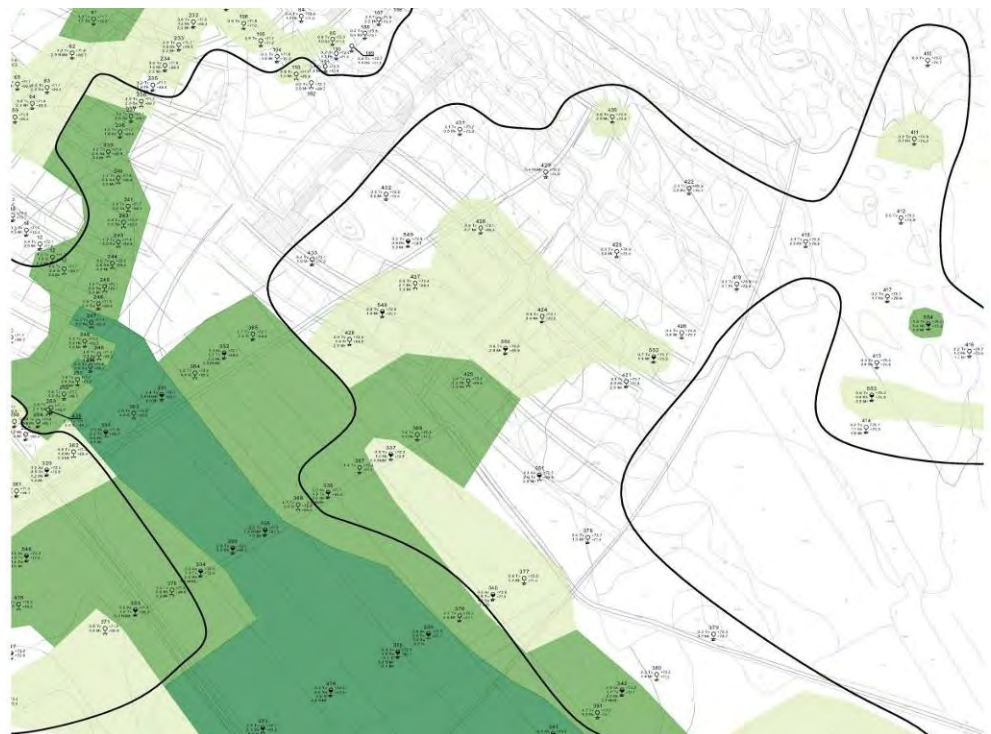
Pohjatutkimus 2011

Alueella suoritettiin pohjatutkimus elokuussa 2011 alueen rakennettavuuden ja turvekerrosten paksuuden määrittämiseksi. Pohjatutkimuksessa tehtiin tärykairauksia 126 pisteessä. Alueella on osin turvealueita, joiden paksuus vaihtelee 0,5 – 1,8 metriin. Turvekerrosten alapuoliset kerrokset vaihtelivat saven, siltin ja moreenin välillä. Tutkimuskartalla on rajattu yli 0,5 metriä paksut turvealueet paksuuden mukaan erivärisiin alueisiin. Lisäksi tutkimuskarttaan oli rajattu hyvin kantavat alueet, joissa tiivis maa on lähellä pintaa.

Pohjatutkimus 2012

Eteläisemmällä osa-alueella suoritettiin pohjatutkimus joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tutkimusalue käsitti kaavoitettavaa aluetta laajemmin alueen. Tutkimuksella oli tarkoitus määrittää alueen rakennettavuus ja turvekerrosten paksuus. Pohjatutkimuksessa tehtiin tärykairauksia 546 pisteessä ja painokairauksia 71 pisteessä.

Alueella on osin turvealueita, joiden paksuus vaihtelee 0,5 – 1,4 metriin. Turvekerrosten alapuoliset kerrokset vaihtelivat saven, siltin, hiekan ja moreenin välillä. Osassa tutkimuspisteitä Tutkimuskartalla on rajattu yli 0,5 metriä paksut turvealueet paksuuden mukaan erivärisiin alueisiin. Lisäksi tutkimuskarttaan rajattu hyvin kantavat alueet, joissa tiivis maa on lähellä pintaa.



Kuva. Ote pohjatutkimuskartasta 2012. Kuvassa vaalean vihreät alueet yli 0,5 m, vihreät alueet yli 1 m ja tumman vihreät alueet yli 2 m turvetta. Mustalla rajauksella on osoitettu alueet, joissa joko heti turpeen alla tai pinnassa kova maa (kallio tai moreeni).

LIITE 2. Kärjen alueen pohjatutkimus 2012

Tarkistettut tavoitteet

Luonnosvaiheen lausuntojen ja hyväksytyn pohjoisosan asemakaavan (Kv 14.11.2011) perusteella

- Osoitetaan kaavakartalla rakennusten harjansuunta sekä rajataan omakotitalojen tonttien rakennusala niin, että asuinrakennuksen ja talousrakennuksille syntyy piha-alueita.
- Tarkistetaan kattokaltevuutta koskevaa kaavamääräystä voimaan tulleen Kärjen I vaiheen asemakaavan mukaiseksi.

Pohjatutkimuksen 2012 ja alueen olosuhteiden perusteella

- Osoitetaan rakennuspaikat kantavammille osille aluetta hyödyntäen samalla kadunrakentamistapaa, jossa pintamaata yleensä poistetaan noin yhden metrin verran.
- Osoitetaan Ruukintien varren läheisyydessä oleva kallioalue ja siihen liittyvä notkelma rakentamisen ulkopuolella linjaamalla erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueita uudelleen.
- Alueella kulkeva vesijohto ja valokuitu tullaan linjaamaan uudelleen alueen ulkopuolella, joten ne eivät aiheuta huomiota luonnoksen länsiosassa.

Kaupunginhallitus 07.05.2012

Saatujen lausuntojen, pohjaolosuhteiden, alueen muiden olosuhteiden sekä Kärjen I vaiheen asemakaavan perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus. Asemakaavassa on osoitettu 81 yhden asunnon omakotitalotonttia (AO-1) ja 3 kahden asunnon omakotitalotonttia (AO) ja 5 asuin- ja rivitalotonttia (AKR). Alueelle muodostuu tiivis asuntoalue kokoajakadulta erkanevien 8 asuntokadun varteen. Asuntoalueiden ympärille on jätetty laajat viheralueet huomioiden luonto-olosuhteet, ulkoilureittiyhteydet ja puustoisin ilmeen säilyminen.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta 02.05.2012



Kuva. Ote havainnekuvasta 02.05.2012

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä **16.05. – 21.06.2012**. Ehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja yksi suullinen kommentti.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaava on vahvistetussa maakuntakaavassa taajamatoimintojen laajentumisaluetta ja on maakuntakaavan mukainen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta, katujen päihin riittävän kääntötilan varaamista sekä sammutusveden järjestämistä

Vastine

Pelastuslaitoksen lausunto on samansisältöinen heidän luonnoksesta annetun lausunnon kanssa. Siihen on annettu vastine ja se on huomioitu luonnosvaiheessa. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Energia Oy on lisäksi suullisesti esittänyt toiveen puistomuuntamon paikan varaamisesta sisääntulotien varren pohjoispuoliseen puistoon.

Vastine

Huomioidaan puistomuuntamon paikka kaavassa ohjeellisella et-merkinnällä.

Seinäjoen kaupungin ympäristösuojelu esittää lausunnossaan, että kaavassa tulisi määrätä hulevesien maaperäimeytyksestä tai muusta tavasta hidastaa hulevesien pääsyä vesistöön. Ympäristönsuojelu esittää kaavan laajentamista alueelta lähtevän ojan alueelle. EV-1 alueelle toivotaan meluidan tai -vallin toteuttamismahdollisuutta kaavassa. Lisäksi toivotaan rivitalojen pihamaat merkittäväksi istutettavaksi, leikki-/oleskelualueiksi tai yhteiseksi autottomiksi alueiksi. Pysäköinti-alueet tulisi osoittaa tontin reuna-alueille. Autoille varattavan alueen kokoa voidaan alentaa määräämällä asuntojen lukumäärä ja kerrosluku sellaiseksi, että viihtyisät

alueet saadaan toteutettua.

Vastine

Luonnosvaiheessa kaavoitettavan alue ulottui alueella kulkevan ojan saakka. Siinä yhteydessä on esitetty hulevesiratkaisuja osoittamalla pidätysaltaita. Ratkaisu kehittyi vietäessä kaavaluonnoksesta pohjoisosa kaavaehdotuksena ensin hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2011 puolella osoittamalla hulevesiratkaisut sen kaavan eteläosassa. Kaavaluonnoksen eteläosa rajattiin ehdotusvaiheessa luonnosvaihetta kapeammaksi jättämällä laajempi virkistysalue Törnäväntien varren kaavoituksen yhteydessä tutkittavaksi mahdollistaaksemme katuverkkotarkastelulle lisäaikaa mahdollisine hulevesijärjestelyineen. Kaavoitusta on tehty kunnallistekniikan suunnittelun kanssa yhteistyössä, mikä on käsittänyt myös pintavesisuunnittelun. Hulevesien pidättäminen tullaan ottamaan huomioon kunnallistekniikan suunnittelussa tarkemmin.

Asemakaavassa EV-1 –alueen kaavamerkintä mahdollistaa meluaidan tai –vallin rakentamisen, mikäli se on tarpeen. Kaavassa alueen laajuus on osoitettu niin syväksi, ettei tämän hetkisen tiedon valossa niiden rakentaminen ole tarpeen.

Kaavassa rivitalo- ja pienkerrostaloalueilla asuntojen lukumäärä on osoitettu ja osalla rakennusalueita rakennukset ovat määrätty rakennettavaksi kaksikerroksisiksi, mitkä ohjaavat rakentamista siten, että vapaata piha-alueita jää leikkialueiksi ja yhteiseen oleskeluun, mikä ilmenee myös selostuksen liitteenä olevasta havainnekuvasta. Lisäksi rakennuslupavaiheessa rakentamismääräykset ohjaavat piha-alueiden leikki- ja oleskelualueista.

Ei muutoksia kaavaan.

Anvia Oyj on antanut lausunnon, jossa ilmoittavat, että alueella sijaitsee karttaliitteen mukaisesti heidän omistamia kaapeleita.

Vastine

Anvian omistama kaapeli on ollut kaavoitustyön yhteydessä tiedossa ja siitä on käyty keskustelut Anvian edustajan Pitkäjärven kanssa. Kärjen pohjoisemman osan rakentamisen yhteydessä on jo tarve kaapelia siirtää. Kaapeli tulee siirtymään Anvian toimesta tulevan Ruukintien jatkeen varteen ja siitä eteenpäin Pihlajaniemen suuntaan. Tästä syystä kaapelin huomioiminen ei kaavoitettavalla alueella ole enää tarpeellista.

Ei muutoksia kaavaan.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

Lisätään puistomuuntamolle paikka kokoojakadun pohjoispuoliselle VL-1 alueelle et-2 merkinnällä.

Kaupunginhallitus 18.06.2012

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 18.06.2012 ja päättänyt esittää tehdyillä vähäisillä muutoksilla asema-kaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävilläoloa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan pientaloasumisen laajentumisalueet Kärjen asuntoalueen ympäristössä. Virkistysalueiden avulla huomioidaan luontoympäristöltään arvokkaat kohteet, liittyminen ulkoilureittiverkostoon ja puustoisien ilmeen säilyttäminen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 243 304 m² (24,3 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 31 230 krsm². Asuinrakentamiseen on osoitettu 26 570 krsm² ja asuinrakentamisen apurakennuksille 4 660 krsm². Kaavalla mahdollistetaan alueelle 84 omakotitalotonttia ja 5 asuinkerrostalo- ja rivitalotonttia.

Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 450 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena käytetään erillispientaloalueella 3,8 asukasta / asunto ja 1 asukas / 45 asuinkerros- ja rivitalokrsm².

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

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi koulua. Kärjen koulu on n. 1 km suunnittelualueesta pohjoiseen ja Pajuluoman koulu n. 1,5 km koilliseen. Koulujen yhteydessä toimii päiväkotit, neuvola, seurakunnan tiloja, nuorisot ja kerhotiloja. Kärjen koulussa toimii myös hammashoitola.

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n.1,5 km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Eskoon palvelukeskus sijaitsee Törnäväntien toisella puolen n. 1 km päässä. Muuten alue tukeutuu n.3,5 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, joilla mm. huomioidaan ja turvataan luonnonympäristöltään arvokkaita alueita ja eläimistöä sekä niiden reitit. Laajoilla virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömäinen ilmasu. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. 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 ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AKR

Korttelit 108 ja 120 on osoitettu asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia. Ruukintien ja uuden kehätien varressa on edellytetty, että asuinrakennukset rakennetaan kadunpuoleiseen rakennusalan rajaa kiinni ja että kyseisten katujen varsilla asuinrakennukset rakennetaan II-kerroksisina. Ruukintien varressa asuinrakennusten sen puoleisen sivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneris-

tävyys tulee olla vähintään 35 dB(A).

- AKR -korttelien asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee välillä 940 krsm² - 11500 krsm² tontin koosta riippuen. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontilla voidaan talousrakennukselle rakennusoikeutta 65 – 80 krsm². Autonsäilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto

Erillispientalojen korttelialue AO, AO-1

Korttelit 109 – 119 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Kortteleissa pääosin saa rakentaa vain yksiasuntoisia erillispientaloja (AO-1). Kortteleissa 109, 112 ja 119 alueen sisääntulokadun varren tonteilla saa rakentaa 1 tai 2 asuntoisia erillispientaloja (AO).
- AO-1 -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 krsm² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus 50 krsm². AO -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 350 krsm² ja autotalli-/talousrakennuksen 80 krsm².
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 25%.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue VL-1

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena osin korttelialueiden väliin sekä alueen reunoille muuta aluetta vasten on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1). Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisenä kevyen liikenteen reiteille ja ulkoilureiteille varaukset, jotka toimivat yhteyksinä myös aluetta laajempiin ulkoilureittiverkostoihin. Kevyen liikenteen ja ulkoilureittien sijainti ratkaistaan tarkemmin puisto- ja katusuunnittelun yhteydessä.

Kokoojakadun varteen viheralueelle on varattu ohjeellinen alue jätteenkeräilypistettä (**et-1**). Korttelien 115 ja 116 väliin on osoitettu ohjeellinen aluevaraus leikkikentälle (**vk**).

Suojaviheralue EV-1

Ruukintien jatkeen varteen korttelin 110 kohdalle sekä uuden kehätien varteen korttelien 116 – 120 kohdalle on varattu suojaviheraluetta (EV-1). Alueen leveydessä on varauduttu mahdolliseen liikennemeluun. Mikäli liikennemäärät on tulevaisuudessa huomattavasti ennakoitua enemmän, on alueelle mahdollista sijoittaa meluvallin tai meluntorjuntarakenteita. Alue on tarkoitettu säilyttämään metsäisenä.

Katualueet

Ruukintietä on jatkettu asuntoalueiden pituudelta etelään päin. Ruukintieltä erkanevan alueen sisäinen kokoojaku toimii alueen sisääntulotienä. Asuntotontit ryhmittyvät kokoojakaduilta erkanevien asuntokatujen varteen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukee Kärjen alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan 2025 periaatteiden mukaista. Asutuksen laajennusalueet noudattelevat yleiskaavaa. Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna alueen ääressä. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueesta kehittyy asuntoalue, jolla säilyy kuitenkin luonnontilainen ilme.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen lähes 500 asukkaan asuinalue. Laajempi alueen rakentuminen ympäristössä muodostaa yli 10 000 asukkaan uuden asuinalueen.

Palvelut

Alue tukeutuu Kärjen koulun palveluihin, jossa on 1-6 luokan tilat sekä lasten päivähoito- ja neuvolatoiminnan tiloja. Koulun ympäristöön on mahdollista sijoittaa myös koulutoiminnan laajennukset. Kärjen alueelle sijoittuu myös päivittäistavara-kauppa ja elintarvikekioski. Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja sekä Törnävän kaupallisia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen käyttö metsätalouteen poistuu.

Virkistys

Alue tukeutuu Kärjen alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin. Viheralueille on toteutettavissa aluetta palvelevia reitistöjä ja yhteyksiä. Alueen lähialueella on laajoja metsäalueita, joita on mahdollisuus käyttää virkistykseen ja ulkoiluun.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Kallioisella alueella kunnallistekniikan rakentaminen saattaa edellyttää kallion louhimista, mikä lisää kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Alueen lähialueelle toteutettavat lammikot tai altaat mahdollistavat kaupungin pintavesien hallittavuuden parantamista suurien sadantojen yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy pääosin ennallaan. Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden tontin sekä aikaa myöten kasvavan puuston avulla.

Luonnonolot

Alueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliota, jotka sopivat hyvin rakentamiseen. Kallio saattaa tuottaa lisäkustannuksia mahdollisen louhinnan osalta. Alue rajautuu osin turvealueelle sekä turvealueen rajalle. Turvealueella perustaminen saattaa vaatia massanvaihtoja, mikä tulee tutkia tonttikohtaisesti rakentamisen yhteydessä. Asuntoalueiksi osoitetuilta alueilta ei ole todettu merkittäviä luonnonympäristöjä. Alueet ovat olleet osin myös ihmistoiminnan piirissä, joten ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia alueen luonnonoloihin.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä väriyksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
- Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus. **AO-kortteleissa** kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:3, jossa jyrkempää kattokaltevuuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa. Talousrakennuksissa ja päärakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi rakennustapaohjeen mukaisesti. **AKR-kortteleissa** kattokaltevuus tulee olla 1:3...1:4. Mikäli rakennukset rakennetaan pelkästään yksikerroksisena, kattokaltevuus tulee olla 1:2,5...1:3. Talousrakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:3."

- Kortteleissa 108 – 112 ja 118 – 120 rakennukset tulee porrastaa tarvittaessa maaston mukaan.
- Erillispientalotonteilla tulee rakentaa päärakennuksesta erillinen autotalli/katos- ja varastorakennus.
- AO- ja AO-1 kortteleissa jokaisella huoneistolla tulee olla vähintään 10 m² suuruinen ja AKR –kortteleissa alle 60 m² huoneistoilla vähintään 3 m² ja yli 60 m² huoneistoilla vähintään 5 m² suuruinen erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto maantasossa.
- AKR –korttelialueissa asuinhuoneiston ikkunat on avauduttava kahteen ilman- suuntaan ja 1. krs:n asunnoilla tulee olla oma aidalla tai istutuksin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 40 m².
- Rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinänpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu näkemän katkaiseva pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.
- Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaihteittain. Tontin ja muun alueen maanpinnan tasoeron tulee olla alle 0,5 metriä.
- Rakennukset on liitettävä MRL 57a §:n edellytysten mukaisesti kaukolämpö- verkkoon.

5.6 Nimistö

Nimitoimikunta on nimennyt alueen uudet kadut ja puistot. Uusia katuja ovat

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Kaupunki saa tonttikauppojen kautta korvauksen, jota käytetään mm. alueen katu- ja kunnallisteknikan verkoston täydennysrakentamiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaehdotuksen havainnekuvaotteessa sivulla 18 ja liitteenä 5 olevassa havainnekuvassa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat liitteenä.

Liite 5. Havainnekuva

Liite 6. Rakentamistapaohjeet

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupungin omistamien alueiden erillispientalo- ja rivitalotontit tulevat myyntiin kaavan saatua lainvoiman arviolta vuoden 2012 lopulla. Osa tonttien myynnistä jaksotetaan vuodelle 2013.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen.

7.1 Käsittelyvaiheet

23.02.2011	Teknisen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
07.07.– 05.08.2011	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
07.05.2012	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
16.05. – 14.06.2012	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
18.06.2012	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
25.06.2012	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan täydennettynä valtuuston hyväksyttäväksi
25.06.2012	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

02.05.2012
Täydennykset 25.06.2012

Jyrki Kuusinen
Yleiskaava-arkkitehti

Hilkka Jaakola
Kaavoituspäällikkö

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan laajennus

KÄRKI II

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella ja Peräseinäjoentien itäpuolella noin 5-6 km Seinäjoen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualueen laajuus on n. 24 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 59 000 asukasta. Seinäjoen väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina ja vuosittainen kasvu on ollut noin 1,5 prosenttia. Seinäjoen kaupungin tonttituotantotavoitteet ovat olleet vuosittain yli 100 omakotitontin tuottaminen rakentajille. Kiihtyvässä kasvussa vuosituotantoa on jouduttu määrällisesti nostamaan 130 – 150 tonttiin ja kaavallinen tonttivaranto on käynyt vähäiseksi.

Kärjen kaupunginosan eteläpuoliset alueet Peräseinäjoentiestä Ruukintien linjan jatkeelle ovat kaupungin hallussa ja varattu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

asemakaavoitettavaksi pientaloalueiksi. Kiihtyvän kysynnän vuoksi tavoitteena on asemakaavoituksen avulla mahdollistaa vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varata kaavoituksella uusia asuntoalueita Kärjen kaupunginosasta.

Asemakaava on aloitettu vuonna 2011 laajempaan alueena, jota pohjatutkimusselvityksen aikataulutuksen vuoksi vaiheistettiin ja vietiin pohjoisin osa hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2011. Eteläisimmältä osalta pohjatutkimukset ovat valmistuneet vuonna 2012 ja alueen asemakaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2012 aikana.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Peräseinäjoentien itäpuolelle tulevan Ruukintien jatkeen varteen. Kaavoitettava alue ja lähiympäristö on metsäistä. Alueen lähiympäristö on osin myös soistunutta. Alue rajautuu pohjoispuolella rakenteilla olevaan Kärjen asuntoalueen laajennukseen. Alueen läheisyydessä ovat Kärjen ja Pajuluomen asuntoalueet. Ruukintien jatke tulee olemaan alueen pääyhteys. Lähiympäristön rakentuessa yhteydet toteutetaan myös Peräseinäjoentielle. Eskoon palvelukeskus toimii Peräseinäjoentien länsipuolella.

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys vuonna 2007. Siinä yhteydessä suunnittelualan vanhemman Kärjen asuntoalueen eteläpuolelta lähellä Törnäväntietä on todettu liito-oravareviiri. Reviirillä ei ole vaikutusta kaavoitettavaan alueeseen. Suunnittelualue on länsiosaltaan suhteellisen tasaista. Maanpinta kohoaa hieman itäosissa. Maanpinta vaihtelee tasojen + 72,00 m... + 76,00 m välillä. Alueen maaperä on kalliota, moreenia ja osin kallion päällä olevaa turvetta. Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

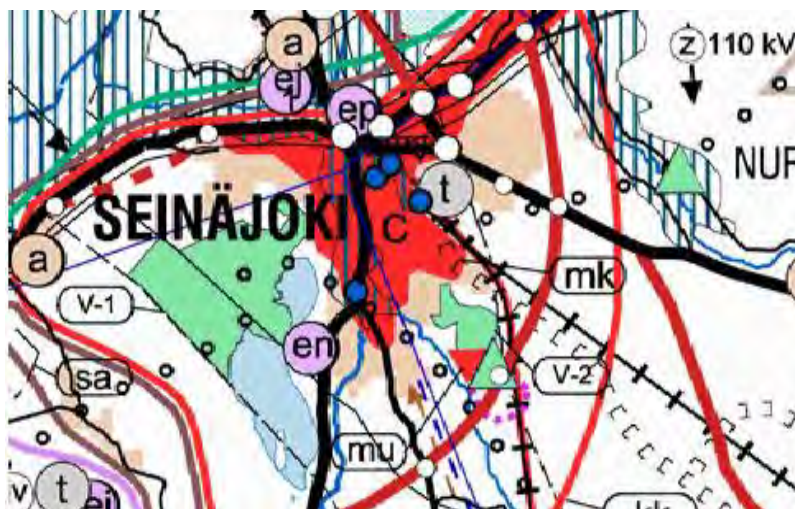


ilmakuva alueesta vuodelta 2006

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.05.2005. Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Alue on osa kaupunkikehittämisen (kk) kohdealuetta, jonka mukaan aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palvelujen sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Alueen lähi-alueelle sen eteläpuolelle on merkitty uutena tieyhteytenä Seinäjoen itäinen ohikulkutie sekä itäpuolelle Hallilanvuoren ulkoilumaastot ja Routakallio virkistysalueina.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava



Ote yleiskaavayhdistelmästä

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen osayleiskaava vuodelta 2009. Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1). Asuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi sekä varattu rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Asuntoalueen pohjoispuolelle nykyistä Kärjen asuntoaluetta vasten sekä alueen eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1) alueen puustoisien luonteen säilyttämiseksi, ulkoilureittien mahdollistamiseksi ja alueen luonnonolosuhteiden huomioimiseksi. Yleiskaavassa Ruukintien on osoitettu jatkumaan alueen itäpuolella. Ruukintie ja uusi yhdystie Peräseinäjoentieltä tulevat toimimaan alueen pääväylinä.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoispuolella Kärjen asuntoalueen laajennuksen asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuuston hyväksynyt 14.11.2011. Muuten Kärjen alueen asemakaavat ovat vuosilta 1981 ja 1992. Ruukintien koillis-puolella on voimassa Pajuluoman asemakaava vuodelta 2006. Asemakaavoissa alueet on varattu erillispientalojen sekä rivitalojen korttelialueiksi.



Ote Kärjen asemakaavasta vuodelta 2011

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Luontoselvitys 2007 ja liito-oravaselvitys 2011

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu alueelta luontoselvitys vuonna 2007, jota päivitettiin vuonna 2008 liito-oravien osalta. Selvityksen yhteydessä Kärjen vanhempien asuntoalueiden eteläpuolelta lähellä Törnäväntietä todettiin olevan liito-oravareviiri, joka huomioitiin yleiskaavassa merkinnällä (s-1). Samalla viheralueiden avulla järjestettiin mahdollisuus kulkureiteille. Asemakaavoitusta varten alueella suoritettiin tarkistuskäynti vuoden 2011 keväällä ja tarkennettiin liito-oravien reviirien sijainti sekä niille parhaiten soveltuvat sekapuustoiset tuoreet kankaat sekä kulkureitit. Liito-oravareviirit on huomioitu vuonna 2011 hyväksytyssä, alueen pohjoispuolisessa asemakaavassa.

Pohjatutkimukset 2011 ja 2012

Alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus elokuussa 2011. Tutkimus rajattiin aikataulun vuoksi koskemaan luonnosalueen pohjoisinta osaa. Luonnosvaiheen eteläisemmältä alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tämä alueellinen pohjatutkimus käsitti kaavoitettavaa aluetta laajemmat alueet. Tutkimuksen yhteydessä selvitettiin turvekerrosten paksuus ja rakentamiskelpoisen maaperän sijainti.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura 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 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 23.02.2011.

Aloitus- 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 ELYkeskus, 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. 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 pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

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

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä *heinä-elokuussa 2011*
- Kaavaehdotus on nähtävillä *touko-kesäkuussa 2012*
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan *kesäkuussa 2012*

Yhteystiedot ja palaute

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

Valmistelusta vastaavat

Kaavoituspäällikkö Hilikka Jaakola
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506,
hilikka.jaakola@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Yleiskaava- arkkitehti Jyrki Kuusinen

p. (06) 416 6435, fax (06) 416 2506,
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	26.09.2013
Kaavan nimi	Kärjen asuntoalueen laajennus II		
Hyväksymispvm	25.06.2012	Ehdotuspvm	07.05.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.02.2011
Hyväksymispykälä	89	Kunnan kaavatunnus	15023
Generoitu kaavatunnus	743V250612A89		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,3305	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	23,3336
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9969

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	24,3305	100,0	31230	0,13	23,3336	31230
A yhteensä	11,0930	45,6	31230	0,28	11,0930	31230
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,3453	30,2			6,3484	
R yhteensä						
L yhteensä	3,6304	14,9			3,6304	
E yhteensä	2,2618	9,3			2,2618	
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	24,3305	100,0	31230	0,13	23,3336	31230
A yhteensä	11,0930	45,6	31230	0,28	11,0930	31230
AO	0,4291	3,9	1290	0,30	0,4291	1290
AKR	1,7703	16,0	5640	0,32	1,7703	5640
AO-1	8,8936	80,2	24300	0,27	8,8936	24300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,3453	30,2			6,3484	
VL-1	7,3453	100,0			6,3484	
R yhteensä						
L yhteensä	3,6304	14,9			3,6304	
Kadut	3,5284	97,2			3,5284	
Pihakadut	0,1020	2,8			0,1020	
E yhteensä	2,2618	9,3			2,2618	
EV-1	2,2618	100,0			2,2618	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



RAKENNUSTAPA OHJEET

KÄRJEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

KORTTELIT 108 - 120

02.05.2012



KÄRJEN 15. KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 108 - 120 KOSKEVAT RAKENNUS- TAPAOHJEET

1 OHJEIDEN TARKOITUS

Maankäyttö ja rakennuslain 117§ todetaan että *"Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset."*

Tämä rakennustapaohje täydentää asemakaavaa ja selventää, mitä mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja kaavamääräykset antavat rakentamiselle. Niiden tarkoitus on ohjata rakentajaa mahdollisimman hyvään tontinkäyttöön siten, että alueelle muodostuu vaihteleva ja ilmeikäs, mutta toisaalta perusolemukseltaan yhtenäinen asuinympäristö. Kaikenlaisia muotioikkuja on syytä välttää sekä värityksessä että muodoissa, ne vain vaikuttavat kummallisilta vuosien kuluttua. Myös rakennusteknisesti on viisainta pysyä koetuissa ratkaisuissa.

Nämä rakentamistapaohjeet ovat kaavan selostuksen liitteenä ja valtuuston hyväksymiä. Tontinluovutussopimuksessa sitoudutaan noudattamaan rakennustapaohjeita.

Jo hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista on myös syytä selvittää rakennustarkastajan kanssa oman ratkaisun sopivuus tontille.

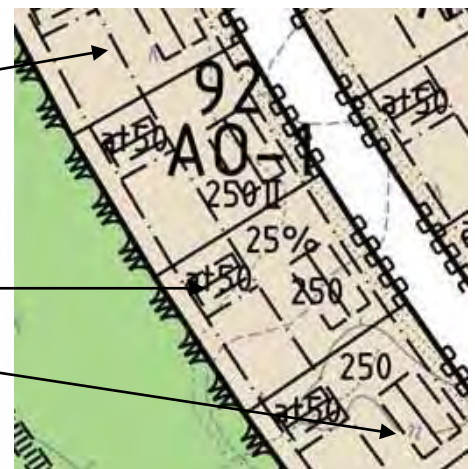
2 TONTIN SUUNNITTELU JA VIHERRAKENTAMINEN

2.1 RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Rakennusten sijoittelussa tontille tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä. Asemakaavassa **rakennusala** (pistekatkoviiva) määrittää rakennettavan alueen. Kaikki rakenteet on pystyttävä tekemään omalla tontilla, mikä voi vaatia rakennuksen sijoittamista keskemälle tontilla tai rakenteiden huolellista suunnittelua. Suurella osaa tonteista on annettu **sitovana tontin osa, jolle autotalli-/talousrakennus voidaan sijoittaa(at)**. Päärakennuksen ja talousrakennuksen sijainti on annettu **ohjeellisena** (katkoviiva). Sijoittelussa on pyritty yhtenäiseen ilmeeseen ja siihen, että jokaiselle tontille muodostuu suojaisa piha-alue lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan. Rakennusvalvonta ohjaa rakennuksen sijoittamista tontilla.

Asuinrakennukset on suunniteltu rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan siten, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Päärakennuksen lisäksi autotallin tai katoksen ja muiden rakennusten tulisi rajata tontille suojaisat oleskelupihat, joita istutukset täydentävät. Asemakaavassa on annettu määräys autotallin ja varistorakennuksen rakentamisesta erillisenä ja, että jos auton säilytyspaikka rakennetaan katoksena päärakennuksen yhteyteen, tulee rakentaa erillinen varistorakennus.

Tonteilla joilla autotalli / -katos sijaitsee kadun varressa, on niiden ajo-aukkojen suuntausta pyritty ohjaamaan pihan suuntaan kaavassa rakennusalan määrittelyllä ja ajoneuvoliittymäkielloin. Tarkoituksena on mahdollistaa auton kääntäminen ja säilyttäminen omalla tontilla, ei katualueella.



Rakennusten sijoitteluun voi vaikuttaa lisäksi tontille tuodut omat ja naapuritontin liittymät, jotka on huomioitava. Eristelevyt eivät saa peittää liittymiä. Liittymät selviävät tonttikartasta. Rakentajapala-verissa ohjataan rakennusten sijoittamista ja myös rakennusvalvonnasta kysyä ohjeita rakennusten sijoitteluun.

Jos vain mahdollista asuinhuoneiden pääikkunoita ei ole hyvä sijoittaa kohti naapuritonttia, jotta oma ja naapurin yksityisyys tulisi suojatuksi. Palomääräykset on myös huomioitava, jos rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin tontin rajasta. Kaikki rakentaminen on suoritettava omalla tontilla. Tämä koskee myös maanalaisia rakenteita. Tarvittaessa rakennus on syytä sijoittaa kauemmaksi rajasta, kuin rakennusala sallii.

2.2 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET



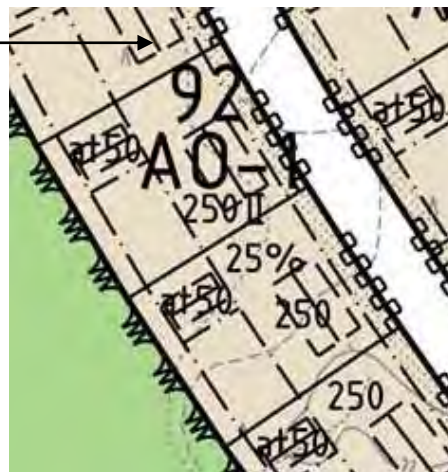
Kuva. Ote asemakaavasta

Erillispientalo(omakotitalo)tonttien (AO, AO-1) määräykset kortteleissa 109 - 119:

Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AO-1**, voi rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AO** voi tehdä kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kaikille tonteille voi tehdä enintään kaksikerroksisen talon. Yksikerroksisen talon rakentajien on syytä rakentaa hivenen korkeampi talo käyttöullakolla ja varautumalla samalla ullakon myöhempään rakentamiseen etenkin, jos naapuritalot ovat korkeampia, puolitoista- tai kaksikerroksisia.

Asemakaavassa on annettu sitovana määräys päärakennuksen ja autotalli-/talousrakennuksen harjan suunnasta viivalla.

Tontilla oleva merkintä **25%** tarkoittaa, kuinka monta prosenttia tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Lukuun lasketaan kaikkien rakennusten lisäksi katokset, autosuojat ja varastot. Määräyksen tarkoituksena on, että tontti ei täyty rakenteilla, vaan sille jää vapaata oleskelu- ja istutustilaa. Käytännössä määräys tarkoittaa, että esimerkiksi 25 %:n määräyksellä 1120 m² tontista voi käyttää rakentamiseen 280 m². Jos ulkorakennus katoksineen vie tästä 60m² ja päärakennukseen suunnitellut katokset ja kuistit 30m², jää päärakennuksen ensimmäiseen kerrokseen käytettäväksi 190 k-m², mikä tarkoittaa, että haluttaessa rakentaa 250 k-m² asuinrakennuksen täytyy osa huoneista sijoittaa toiseen kerrokseen.



Rakennusoikeus vaihtelee omakotitalotonteilla 250 k-m² (AO-1) - 350 k-m² (AO). Rakennusoikeus lasketaan ulkoseinien ulkopinnan mukaan, rakennusvalvonta selvittää laskutavan tarvittaessa tarkemmin. Tonteille saa lisäksi rakentaa autotalleja tai talousrakennuksia ilmoitetun erillisen rakennusoikeuden verran 50 k-m² (AO-1) tai 80 k-m² (AO). Jokaisella asunnolla on oltava 10m² erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto maantasossa.

Rivitalotonttien (AR) määräykset kortteleissa 108 ja 120:

Rakennusten sijoittelussa tontille noudatetaan asemakaavamääräyksiä. Rakennukset voivat olla on enintään kaksikerroksisia. Rakennuksista Ruukintien varteen sijoittuvat on edellytetty rakennettavaksi kaksikerroksisina, jolloin pihoille saadaan väljyyttä sekä suojaa Ruukintietä vasten. Sijoittelussa on pyritty yhtenäiseen ilmeeseen ja siihen, että muodostuu suojaisat oleskelualueet.

Rakennusoikeus vaihtelee rivitalotonteilla 940 k-m² - 1150 k-m² tontin koosta riippuen. Rakennusoikeus lasketaan ulkoseinien ulkopinnan mukaan, rakennusvalvonta selvittää laskutavan tarvittaessa tarkemmin. Tonteille saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia ilmoitetun erillisen rakennusoikeuden 50 k-m² (+t50) tai 60 k-m² (+t60) verran.

Jokaisen asunnon on avauduttava vähintään kahteen ilmansuuntaan. Jokaisella likimain maantasoisella asunnolla on oltava oma yhtenäinen aidalla tai istutuksin suojattu piha-alue, jonka suuruus on vähintään 40 m², ja jokaiselle asunnolle on varattava joko 3 m² (asunto ≤ 60 m²) tai 5 m² (asunto > 60 m²) erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto maantasossa.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusmassat on jäsennettävä siten, ettei synny yli 20 metriä pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja. Tämä voidaan toteuttaa rakennuksia porrastamalla tai muutoin, esimerkiksi parvekkeiden, katosten tai varastojen sijoituksella.

Autojen säilytyspaikat on määrätty kaavassa keskitetysti tontille ja osoitettu rakennusosalalla **(a)**. Muualle ei autopaikkoja saa sijoittaa. Autojen säilytyspaikat ovat tarkoitettu pääosin autokatoksille ja kattamattomille autopaikoille. Mikäli halutaan rakentaa autotalleja, rakentaminen vähentää kokonaisrakennusoikeutta samassa suhteessa kuin niille syntyy rakennusoikeutta. Varastoraken-

nukset ja muut aputilat voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisesti rakennusaloille. Suosittelemme kuitenkin jätteiden sijoittamista maan alaisiin säiliöihin.

Liikenne

Tonttiliittymää kadulle ei saa sijoittaa **ajoneuvoliittymäkiellolla** (hakaviiva) asemakaavassa merkityiltä tontin sivulta. Liittymät ovat pääosin asuntokadulta eivätkä kokoojakadulta.

Kaukolämpö

Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin kaukolämmön (yhteistoimintalaitos) toiminta-alueella. Asemakaavassa on edellytetty asuinrakennusten liittymistä kaukolämpöön MRL 57a § edellytysten mukaisesti.

Tonttien maanpinnan korkeusasema on käsitelty kohdassa *2.3 Maaston huomioiminen*.

2.2 MUUT ALUEET

Merkintä et-1 osoittaa ohjeellisesti alueen, jolle voi sijoittaa jätteenkeräilypisteen. Merkintä et-2 osoittaa alueet, jotka on varattu energialaitoksen muuntamolle tai vesihuollon laitteille tai muille teknisille laitteille. Vihreät alueet **VL-1, VL-2** ovat virkistysalueita ja niihin on osoitettu katkoviivalla mahdolliset ohjeelliset **kevyenliikenteen tai ulkoilureittien yhteydet**, joiden paikat **osoitetaan tarkemmin puistosuunnittelun yhteydessä**. Leikkikentät on osoitettu **VK** merkinnällä.

2.3 MAASTON HUOMIOIMINEN JA KUNNALLISTEKNIikka

Tontille rakennettaessa tulee välttää tarpeetonta täyttöä ja leikkauksia. Tontilla on syytä säilyttää korkeuserot ja naapurialueita, puistoa tai muuta yleistä aluetta vasten tasoero tulee olla alle 0,50 m. Maantäytössä tulee huomioida sen soveltuminen maisemaan ja ympäristöön sekä alueen mahdollinen rakentuminen vaihteittain. Rakennuslupapaperustuksissa on osoitettava maanpinnan olevat ja tulevat korkeudet koko tontin osalta sekä maanpintojen liittyminen naapuritonttien korkeustasoihin.

Rakennukset on yleensä edullista suunnitella maaston muodon mukaan porrastamalla rakennuksen perustuksia ja julkisivuja. Rakennuksen korkeusasemaa määriteltäessä on huomioitava alimman viemäroittävissä olevan lattiatason korkeus. Keskimäärin päärakennuksen lattiataso on yleensä noin 0,70 m korkeammalla kuin viereisen tien keskilinjalla korkeus, joka löytyy tonttikartan liitteestä. Syytä on kuitenkin huomioida mihin suuntaan nykyinen maasto viettää. Autotalli on usein syytä rakentaa tätä alemmaksi. Viimeaikoina useasti rakennukset on sijoitettu aivan liian ylös, kun takavuosina ne olivat usein liian matalalla. Tämä aiheuttaa vain hankaluuksia ja kustannuksia sekä itselle että usein myös naapurille. Suunnittelijan on osoitettava rakennuslupapaperustuksissa harkittu rakennusten korkeus. Rakennustarkastus määrittää tarkemmin korkeudet paikan päällä. Rakennustarkastuksen ohjeita on noudatettava.

On syytä käydä suunnittelijan kanssa paikan päällä tarkastamassa oman tontin korkeuserot. Tontteja ei saa tasoittaa vaan mahdolliset tason nostot on toteutettava niin, että tontin reunoilla pysytään alkuperäisissä maastokorkeuksissa. Kadun puolella rakennusten ja autopihan korkeus on sovitettava naapuritontin ja katukorkeuden kanssa. Rakennusvalvonta ohjaa korkeuksia kadun puolella ja rakentajien on syytä toimia yhteistyössä.

Kärjen asuntoalueen maaperä on pääosin moreenia, kalliota ja silttiä. Näiden maa-ainesten päällä rakennettaviksi ajatelluilla alueilla on osin myös turvetta 0,5 – 1,5 m. Maaperää on selvitetty aika kattavasti tärykairausmenetelmällä, joka ei kuitenkaan anna välttämättä riittävää perustamistietoa. Rakennusten perustaminen tulee varmistaa tonttikohtaisin pohjatutkimuksin. Rakennuslupahakemuksen liitteenä on oltava maaperä- ja perustamistapaselvitys.



Kuva. Ote pohjatutkimuskartasta 2012. Kuvassa vaalean vihreät alueet yli 0,5 m, vihreät alueet yli 1 m ja tumman vihreät alueet yli 2 m turvetta. Mustalla rajauksella on osoitettu alueet, joissa joko heti turpeen alla tai pinnassa kova maa (kallio tai moreeni).

2.4 PIHA JA AITA

Talo ja sen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa rakennus tai rakennukset määräävät perusjäsenyyksen. Piha puolestaan liittyy rakennuksen muuhun kaupunkirakentamiseen, kylään ja maisemaan. Pihan toiminnallisessa jäsentämisessä on huomioitava oleskelu-, leikki-, huolto- sekä autopaikkojen sijoitus. Lisäksi kannattaa huomioida rakennukseen johtavat tai sitä sivuavat tiet ja kunnallistekniikka, jotka voivat rajoittaa pihan suunnittelua.

KATUAITA

Kadun ja tonttien väliin suositellaan istutettavaksi pääosin pensasaita mikäli mahdollista. Kokoojakadun ja tonttien väliin suositellaan rakennettavaksi umpinainen puuaita, joka samalla suojaa pihaa mahdolliselta liikenteen vaikutuksilta. Aita tulee poikkikatuja välillä yhtenäinen ja väri tulee olla valkoinen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää mahdolliset naapurikiinteistöjen aidat.

TONTTIEN VÄLIAIDAT

Myös tonttien välit suositellaan aidattavaksi mieluiten pensasaidoin. Aita suositellaan sijoittamaan rajalle, mutta tähän tarvitaan naapurin suostumus.

2.5 VIHERRAKENTAMINEN

Kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana on pihan tavoiteltu luonne ja olemassa oleva kasvillisuus, siksi rakennuspaikoilla kannattaa säilyttää aina tervettä ja elinvoimaista kasvillisuutta, joka liittyy rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Kuitenkaan kaikkea puustoa ei tarvitse eikä voi säilyttää. Pihavalaistus tulee sovittaa pihan luonteen ja toiminnan mukaiseksi ja suunniteltava siten, ettei valaistus häiritse naapureita.

2.6 ASEMAPIIRROS

Asemapiirroksen tarkoituksena on kuvata tonttia ennen ja jälkeen rakennustoimenpidettä niin, että suhde tontin ja sen lähiympäristön sekä virallisiin määräyksiin ilmenee. Siksi asemapiirustuksessa on esitettävä Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 mukaisesti seuraavat asiat :

- Kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksiset sekä kaavamerkinnot
- Tontin tai rakennuspaikan rajat
 - päämitat
 - lähiympäristön kiinteistöjen rajat ja rakennukset
 - kortteleiden, katujen ja muiden alueiden rajat
- Rakennettavat rakennukset ja rakennelmat
 - sijainti
 - päämitat
 - etäisyydet rajoista, rakennuksista tai tunnetuista pisteistä
- Teknisen ja muun huollon järjestely
 - pintavesien poisjohtaminen

- kiinteistön käyttöön ja huoltoon kuuluvat tilat
- vesimittarin sijainti
- alimman viemäroidyn tason korkeusasema
- yleisen viemärin padotuskorkeus
- Pihamaan järjestely
 - autopaikat
 - ajo- ja kulkutiet
 - leikki- ja oleskelualueet
 - kuivatus- ja tuuletusalueet
 - jätehuollon järjestely
 - säilytettävät istutukset ja puusto
 - istutettavat alueet
 - pihavalaistus
 - lipputanko
- Korkeussuhteet
 - rakennuspaikan kulmapisteiden, rajojen, rakennuksen nurkkapisteiden ja pihamaan eri kohtien suunnitellut ja viralliset korkeussuhteet (sen mukaan kuin tiedot ovat käytettävissä)
- Ilmansuunnat

Lisäksi nimiölehdellä on ilmoitettava tontille rakennettavien rakennusten tilastotiedot; rakennuksen tilavuus ja kerrosalalaskelman peruste, jolla osoitetaan rakennusoikeuteen laskettava kerrosala.

3 RAKENNUSTEN YLEISILME

Asemakaavan mukaan **rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä väriyksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.**

Päärakennuksen tulisi olla sopusuhtaisen massoitellun ja huoneiden valoisuuden vuoksi suhteellisen kapearunkoinen. **Rakennusten rungon syvyys tulisi olla maksimissaan 8,5 m.** Oleskelutilat ja niihin liittyvät terassit on syytä suunnata oleskelupihalle lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan. Keittiöstä on myös hyvä olla näköyhteys sisääntulosuuntaan.

Ikkunoiden sijoitusta julkisivussa on syytä harkita tarkkaan, ei ainoastaan julkisivun kannalta, vaan myös huoneista avautuvien näkymien ja ilmansuuntien mukaan. Oman ja naapurin yksityisyyden vuoksi pääikkunoiden on hyvä avautua omalle tontille, puistoon tai kadulle päin eikä naapuritontille. Riittävän suurten ikkunoiden tulee jäsentää ja rytmittää julkisivua sekä tuoda valoa sisään. Kun rakennuksen runkosyvyys on kohtuullinen, niin rakennuksen sisäosiin riittää valoa. Jos mahdollista, jokaiseen huoneeseen on syytä avata ikkuna ainakin kahdelta eri ilmansuunnalta.

4 KATOT

Alueen ilmeeseen pyritään saamaan yhtenäisyyttä samantyyppisten kattojen avulla. Katon muoto vaikuttaa voimakkaasti koko rakennuksen hahmoon ja se näkyy katukuvassa kauas ja on rakennusmassoja sitova aihe. Alueella pyritäänkin katon väreillä yhtenäiseen ja selkeään kattomaiseen. Asemakaavassa on edellytetty, että **katon väri tulee olla kortteleitta yhtenäinen.** Sävy tulee olla lämmin. **Katon väri** tulee olla kortteleittain seuraava:

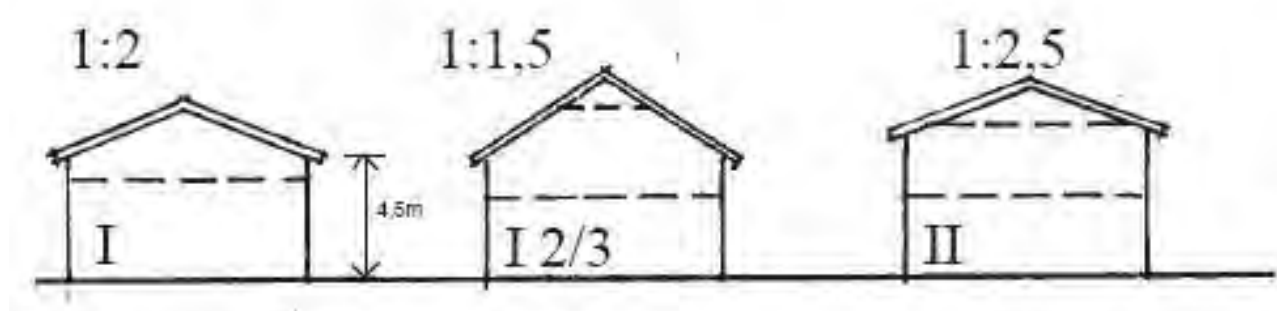
- korttelit 109 - 119: *lämmin punainen*
- korttelit 108 ja 120: *grafiitin harmaa*

Suosittellemme aitoja materiaaleja kuten poltettua kattotiiltä, betonikattotiiltä, kattahuopaa ja maalattua konesaumattua peltikatto. Sellaisia katteita jotka matkivat toisten katemateriaalien ulkonäköä, kuten tiilikuvioinen peltikatto, tulee välttää.

Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus. **Kattokaltevuus** on määritelty **erillispientaloissa** välille **1:1,5 - 1:3**, jossa jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa, ja **asuinkerrostalo - rivitaloissa** välille **1:3 – 1:4**. Kattokaltevuusmääräyksen johdosta suositellaan rakennus suunniteltavaksi mahdollisimman kapearunkoiseksi, jolloin myös rakennuksen harjan korkeus jää matalammaksi ja katosta ei tule turhan hallitseva.

Alueen yhtenäisen ilmeen vuoksi suosittelemme yksikerroksisiin omakotitalorakennuksiin ns. käyttöullakkoa ja mieluiten sellaista, johon myöhemmin voidaan rakentaa huoneet. Tällöinkin suosittelemme räystäiden nostamista ylöspäin niin, että julkisivuun saadaan korkeutta, vaikkapa yläkerran pienille ”haukkaikkunoille”, mieluummin kuin kovin jyrkkää kattokaltevuutta. Suomen ilmastossa on myös syytä välttää katon turhia jiirejä ja erkkereitä vesivahinkojen ja tarpeettomien rakennuskustannusten vuoksi. Vaikka suosittelemme harjakattoa, voi toki muitakin kattomuotoja perustellusti käyttää, esim päärakennuksen liittyvien aputilojen osalla. Taitekattoista (= Mansardikatto) ei saa rakentaa.

Vesikattokaltevuuksissa sallitaan siis vaihtelevuutta. Sivurakennuksessa voi hyvin olla ja usein on syytäkin olla loivempi kattokaltevuus kuin päärakennuksessa ja sen katon harjan suunta voi olla toinen kuin päärakennuksessa. **Päärakennukseen kohtisuorasti olevissa sivurakennuksissa kattokaltevuus ei tule olla 1:4 kaltevuutta loivempi ja autotalli/varastorakennuksissa 1:3 kaltevuutta loivempi.** Muissa tapauksissa noudatetaan päärakennuksen kattokaltevuutta. AO- tonteilla autotalli-varastorakennuksen harjansuunta on määrätty. Autotalli-/ varastorakennukseen suosittelemme harjakattoa, mutta katto voi olla myös pulpettikatto, mikäli kattomuoto toteutuu kortteleittain. Sivurakennuksissa kattomuoto voi olla joko harja- tai pulpettikatto. Muutoinkin sivurakennuksen on syytä olla päärakennusta vaatimattomampi. **Rivitalorakentamisessa talousrakennuksen kattokaltevuus tulee olla 1:3 ja päärakennukseen liittyvien osien tulee noudattaa päärakennuksen kattokaltevuutta.**



Kuvassa on esimerkkejä erillispientalorakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista.

5 JULKISIVUT

5.1 YLEISTÄ JULKISIVUISTA

Asemakaavassa on annettu määräys, että **rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä värityksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen eikä**

kirkkaita julkisivuvärejä (päävärinä) sallita.

Vaikka julkisivumateriaali ja pintojen käsittelyn yhdenmukaisuus luovat kaupunkikuvaan yhtenäisyyttä, voi alueen rakennusten ulkoseinämateriaali vaihdella. Turhan voimakkaita kontrasteja julkisivussa on kuitenkin vältettävä, esim. aivan puhtaanvalkoisia ikkunoita tummassa seinässä. Toisaalta yhtäläillä valkoiset ikkunat liki valkoisessa seinässä saattavat olla haljuja.

Emme suosittele valkoisia tai melkein valkoista seinää. Perinteisestä värimaailmasta voi hyvin ottaa oppia, vaaleassakin seinäpinnassa olisi oltava väriä n. 4%. Tutut ja turvalliset julkisivumateriaalit ja värit ovat koeteltuja ja pitkäikäisiä, erikoisuuksia tulee välttää. Julkisivujen väryksessä tulee pyrkiä rauhalliseen yleisilmeeseen käyttämällä vain 1-3 väriä. Muotivärit vanhenevat nopeasti, mutta koetut perinteiset värisävyt miellyttävät silmää vielä vuosienkin kuluttua. Nämä värit myös varmasti sopivat toisiinsa.

Julkisivuissa on syytä välttää kaikenlaista ”tilpehööriä”, turhia jakoja ja monen suuntaisia panelointeja jotka aiheuttavat edelleen turhia pellityksiä ja listoitusta. Tällainen kikkailu on tarpeetonta rakennuksessa jonka suhteet ovat kunnossa. Julkisivumateriaalia valittaessa on syytä selvittää materiaalin kokonaiskustannukset, mm. rapattu pinta pohjatöineen saattaa olla yllättävän kallis. Erillisen talousrakennuksen väritys tulee soveltua päärakennuksen väreihin, mutta sen hahmon ja väriytyksen on syytä olla päärakennusta vaatimattomampi ja yksinkertaisempi. Kadun puolelle sijoitetaan selvästi havaittavaan paikkaan valaistu osoitenumero.



Perinteisiä Suomessa käytettyjä öljyvärejä

5.2 JULKISIVUVÄRIT

Kärjen alueella suositellaan vaaleita sävyjä. Emme suosittele kylmiä vihreitä tai sinisiä julkisivuvärejä vaan lämpimiä sävyjä jotka sopivat yhtäläillä sekä puu- tai kivipintaisiin rakennuksiin.

Julkisivumateriaalina voi olla sekä kiviaineinen että puu. Suosittelemme julkisivuväriksi pehmeitä sävyjä, harmaata, terraa, umbraa ja sammalta esimerkiksi helmenharmailla koristeosilla, sekoitus-suhde korkeintaan 30%. Perinteiset murretut keltaiset sävyt sopivat myös hyvin.

6 TEKNISET VERKOSTOT

Vesi, viemäri ja sähköliittymät ja niiden suojaetäisyydet tonteilla tulee huomioida rakennusta suunniteltaessa. Liittymät selviävät virallisen tonttikartan liitteistä. Kopio tonttikartasta on syytä hankkia kaupungin mittauspalvelusta mahdollisimman pian ennen suunnittelun aloittamista, itse virallinen tonttikartta on oltava mukana rakennuslupahakemuksessa. Se kannattaa kuitenkin hakea myöhemmin, sillä se on voimassa vain kolme kuukautta.

7 AJONEUVOLIITTYMÄT

Tontille sallitaan vain yksi ajoneuvoliittymä, jonka tulisi sijaita vähintään 3 metrin etäisyydellä tontin nurkkapisteestä. Tämä etäisyys halutaan säilyttää mahdollisten sähkö- ja muiden kaapeleiden kyt-kentäkaappien sijoittamista varten. Säännöksestä voidaan poiketa, mikäli energia- ja puhelinlaitokset antavat siihen suostumuksensa.

Ajoneuvoliittymän voi tehdä enintään 6 metriä leveäksi ja muutoin tontti kehoitetaan aitaamaan ja istuttamaan pensasaidoin katua vasten. Varsinaisen rummun on oltava vähintään 2 metriä pidempi kuin liittymä on leveä. Autoille on rakennettava tarpeelliset säilytys- ja kääntöpaikat tontille, aina kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Liikenneturvallisuuden vuoksi auton säilytyspaikka on sijoitettava niin, ettei kadulle jouduta peruuttamaan. Autotallia tai katosta ei saa sijoittaa korkeudeltaan liian ylös jotta sinne on helppo ajaa.

8 POSTILAATIKOIDEN SIOITUS

Postilaatikot tulee sijoittaa ryhmiin niin, etteivät postinhakumatkat muodostu kohtuuttoman pitkiksi. Postilaatikoiden sijoittelussa tulee huomioida liikenneturvallisuus ja katujen kunnossapito. Postinjakelu tulee voida myös suorittaa suoraan autosta. Postilaatikot tulee sijoittaa kaduittain samalle puolen katua. Laatikoteline on sijoitettava metrin etäisyydelle ajoradan asfaltin reunasta. Laatikoiden yläreunojen korkeuden on oltava metrin korkeudella ajoradan pinnasta. Ohjeesta poikkeavaan laatikon tai laatikkoryhmän sijoitukseen on saatava postikonttorin suostumus.

Laatikoiden ulkonäkö vaikuttaa katukuvaan, siksi niiden värissä ja mallissa tulisi pyrkiä yhtenäisyyteen kaduittain tai ainakin laatikkoryhmittäin. Pyydettyäessä tullaan postin toimesta merkitsemään laatikkoryhmien tarkka sijoitus maastoon. Postista on mahdollisuus myös ostaa postilaatikoita ja laatikkotelineitä paikalleen asennettuina. Laatikot tulee sijoittaa telineeseen ryhmittäin osoitenumerojärjestykseen. Osoitenumero ja mahdollisesti myös nimi tulee merkitä laatikkoon selvästi näkyviin.

Jyrki Kuusinen
Yleiskaava-arkkitehti
Arkkitehti SAFA
Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä sekä tätä rakennustapaohjetta ja muutoinkin ohjaa rakentamista.