tark. KH 13.2.2017, 13.12.2016

SEINÄJOKI

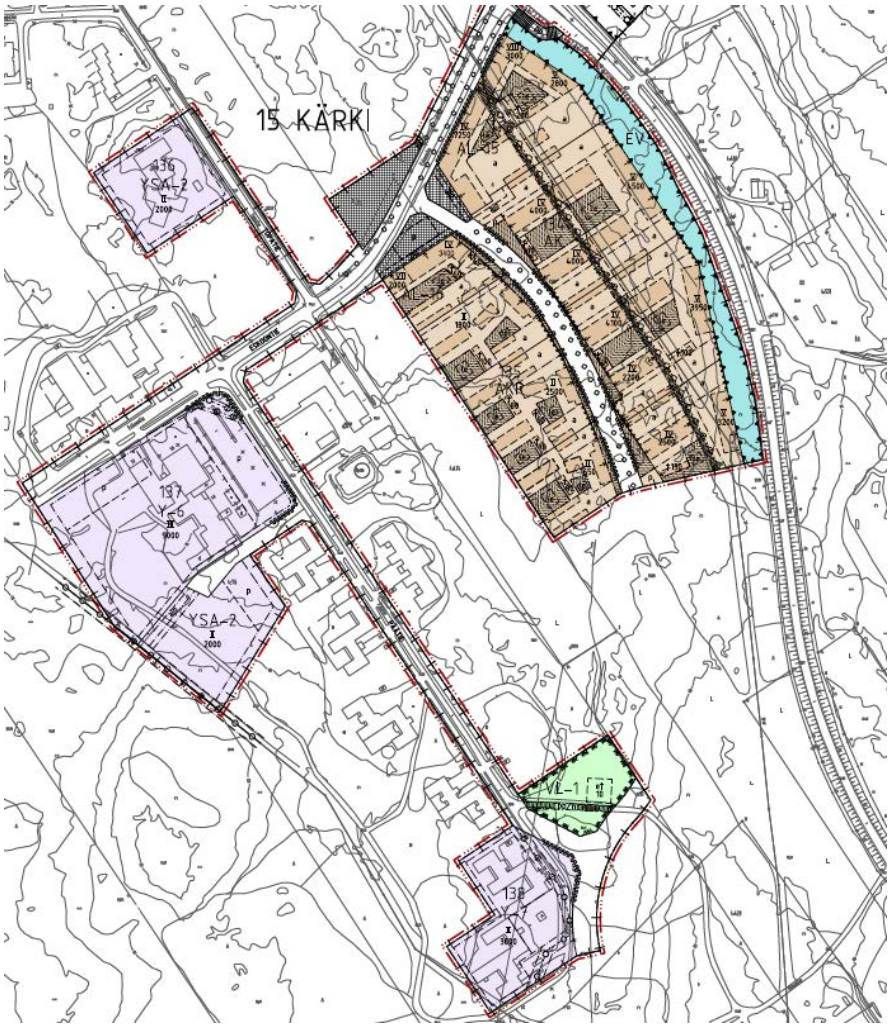
Diaarinumero 713/2016
Toimielinkäsittely Kaup.valtuusto 20.2.2017
Kaavanumero **15025**

KÄRKI, Eskoon alue

15. kaupunginosa, Kärki, korttelit 134 – 138 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus koskee 13. päivänä joulukuuta 2016 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15025.



Vireilletulo

Kaavoitushanke on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2011 lähtien ja tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavan laajennuksen 12.4.2012. Eskoon kuntayhtymä on omalta osaltaan hakenut omistamansa alueen asemakaavoitusta 30.9.2011.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT **4**

1.1 TUNNISTETIEDOT 4

2 TIIVISTELMÄ **5**

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVA 5
2.3 ASEMAKAAVAN 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 *16*

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **26**

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 26
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 26
4.3.1 OSALLISET 27
4.3.2 VIREILLETULO 27
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT 27
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ 27
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 27
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 27
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET 29

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS **36**

5.1. KAAVAN RAKENNE 36
5.1.2 PALVELUT 36
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 37
5.3 ALUEVARAUKSET 37
5.3.1 KORTTELIALUEET 37
5.3.3 SUOJELUKOHTEET 38
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 38
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN 38
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN 39
5.7 NIMISTÖ 39
5.8.1 YLEISTÄ 39

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **39**

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 39

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA **40**

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Rakennustapaohje

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Luontoselvitys, Routakallio-Eskoo-Rengonkylä-Honkakylä. Seinäjoen kaupunki, 2007
- Luontoselvitys, Seinäjoen eteläisen yleiskaavan laajennus - Viitasammakot. Seinäjoen kaupunki, 2008
- Seinäjoki Yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2008
- Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025. Seinäjoen kaupunki, 2009
- Kiinteistö- ja toimitilastrategia 2021. Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä, 2015
- Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma, Seinäjoki. Arkkitehdit LSV, 2016
- Eskoon alueen ja Törnäväntien liikenneselvitys. Eskoon alueen liikennetuotos ja Törnäväntien toimivuustarkastelut, SITO Oy, 2016
- Eskoon suunnitelmat, Tuki- ja osaamiskeskus ja Ikäihmiset. Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2016
- Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma, Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie-Törnäväntie-Itäväylä, Sito Oy 2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

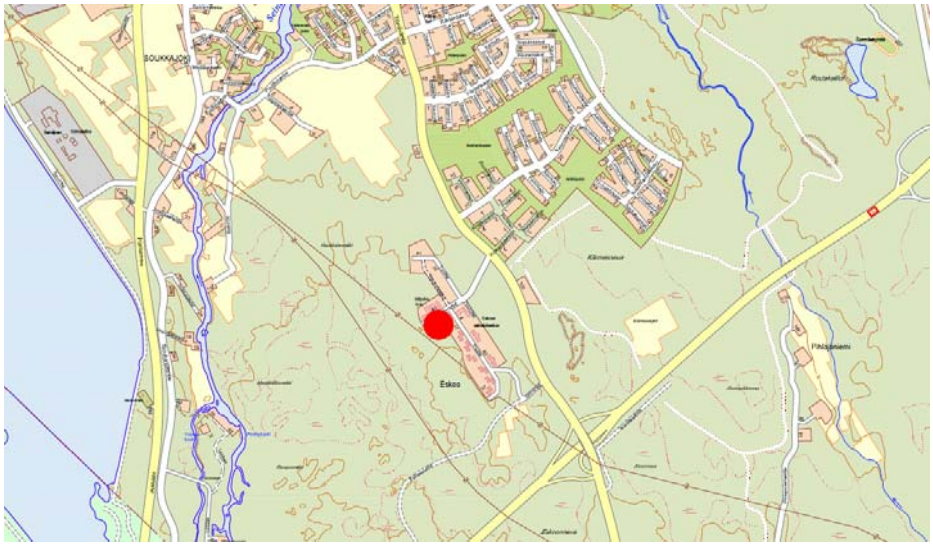
Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä joulukuuta 2016 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15025.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Kärjen 15. kaupunginosan asemakaavan katualuetta.

Asemakaavan laajennus koskee Seinäjoen kaupungin Kärjen laajennusaluetta Eskoon ympäristössä Törnäväntien länsipuolella.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan korttelit 134 - 138 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus: Kaava-alue sijaitsee Eskoossa Kärjen kaupunginosan laajennusalueella noin 7 km kaupunkikeskustasta etelään. Suunnittelualueen laajuus on noin 16 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus
Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on uuden kaupunginosakeskuksen muodostaminen nykyisen Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän rakennetun ympäristön lähiympäristössä itäiseltä ohikulkutieltä kaupunkiin johtavan sisääntulotien varteen. Alueesta on tarkoitus muodostaa luonnonläheinen, ”green-care” -periaatetta noudattava asuin- ja palveluympäristö. Alue kaavoitetaan yhteistyössä kaupungin ja Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän kanssa vastaamaan sekä kehittyvän kaupungin asunto- ja palvelurakentamisen että Eskoon palvelukeskuksen tarpeita.

Asemakaavoitus etenee alueella vaiheittain. Eskoon Tuki- ja osaamiskeskus tarvitsee toimiakseen asianmukaiset palvelutilat. Ensimmäisessä vaiheessa kaavalla mahdollistetaan Eskoon Tuki- ja osaamiskeskuksen sekä ikäihmisille suuntautuvan uudisrakennusten sijoittuminen alueelle. Samalla alueelle rakentunut lastentalo, joka on luvitettu poikkeamisluvin, otetaan asemakaavan piiriin ja peruskorjauksen käyneet jäljelle jäävät Helakoti, Kaarisilta ja Luovi todetaan kaavalla.

Seinäjoen kaupungin omistamilla alueilla pyritään asemakaavoituksella tukemaan Seinäjoen kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä osoittamalla tiivistä rakentamista Törnäväntien varteen kaupunkikuvalliset tekijät huomioiden.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitushanke on ollut Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2011 lähtien. Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä on jättänyt omalta osaltaan aluetta koskevan asemakaavamuutoshakemuksen 30.9.2011. Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 12.4.2012. Hanke sisältyy Seinäjoen kaupungin vuoden 2016 kaavoituskatsaukseen, jonka hyväksymisestä ja nähtävilläolosta on kuulutettu Seinäjoen Sanomissa 30.3.2016. Seinäjoen kaupunki on yhdessä Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän kanssa teettänyt asemakaavoituksen tueksi maankäyttösuunnitelman vuonna 2016.

Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 24.11. – 9.12.2016. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 23.11.2016. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.12.2016 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.12.2016 ja kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 22.12.2016 – 24.1.2017 välisen ajan. Asianosaisilta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot kaavaehdotuksesta.

2.2 Asemakaava

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän alue on rakentunut tähän mennessä ilman asemakaavaa. Rakentaminen on tapahtunut pääosin 1960 –luvun lopulla ja 1970-luvun alussa. Viimeisimmille rakennuksille, Niittyvillan koululle vuonna 2013 ja lastentalolle vuonna 2015, on myönnetty rakennuslupa suunnittelutarveratkaisun kautta. Alue on niin taajaan rakennettu, että uudet rakennushankkeet on tarpeen tutkia jatkossa asemakaavalla.

Seinäjoen kaupungin tuleva kasvu, kaupungin maanomistustilanne ja itäisen ohikulkutien valmistuminen mahdollistavat kaupungin asemakaavoituksen suuntaamista Eskoon alueelle. Asemakaavan laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan ja asemakaavoituksen tueksi laadittuun maankäytön suunnitelmaan.

Asemakaavalla osoitetaan Eskoon kuntayhtymän alueelle julkisen palveluun liittyviä korttelialueita, joissa osassa todetaan nykyiset toiminnot (YSA-2, Y-7) ja osassa mahdollistetaan uudis- täydennysrakentaminen (YSA-2, Y-6). Törnäväntien varteen osoitetaan tiiviitä kerrostalokortteleita (AK), joissa osassa mahdollistetaan liike- ja palvelutoiminnot (AL-15, AL-16). Kaavalla osoitetaan myös tarvittavat katuyhteydet ja viheralueet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman alueelle rakentuu ensimmäiseksi Ikäihmisten asumisyksikön keväällä 2017 sekä Tuki- ja osaamiskeskus arviolta vuosien 2018 – 2019 aikana. Alue on rakennettua ympäristöä ja kaupunki toteuttaa alueella tarpeen mukaan kunnallisteknisten verkostojen uudistamista. Kaupungin omistamille maille asemakaavan mukainen rakentaminen toteutuu tontin myyntitarpeen mukaan tulevien vuosien budjetoinnin yhteydessä.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on Eskoon palvelukeskukseen liittyvää rakennuskantaa ja niiden välisiä katuyhteyksiä. Muuten alue ja lähiympäristö on rakentamatonta metsäaluetta. Alue rajautuu itäsivultaan Törnäväntiehen, joka on yksi Seinäjoen sisääntuloteistä, sekä Kärjen laajoihin asuntoalueisiin. Eteläpuolella on Itäväylä ja Eskoon eritasoliittymän alue, johon on osoitettu yleiskaavassa laajat palvelujen alueet. Länsisivulla kulkee voimalinjat sekä vielä rakentamattomat metsäalueet.

Ilmakuva vuodelta 2015.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osin rakennettua ympäristöä ja osin havupuuvaltaista metsää. Eskoon palvelukeskuksen lähiympäristö on osin rakentamatonta metsäaluetta ja osin hakattua metsänpohjaa. Alueen identiteetin kannalta vehreys ja luonnonläheisyys ovat tärkeitä tekijöitä. Näkymät alueen rakennuksista suuntautuvat luontoon.

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee tasojen +76,58 – +81,20 (N2000). Maanpinta laskee loivasti etelästä pohjoiseen päin.

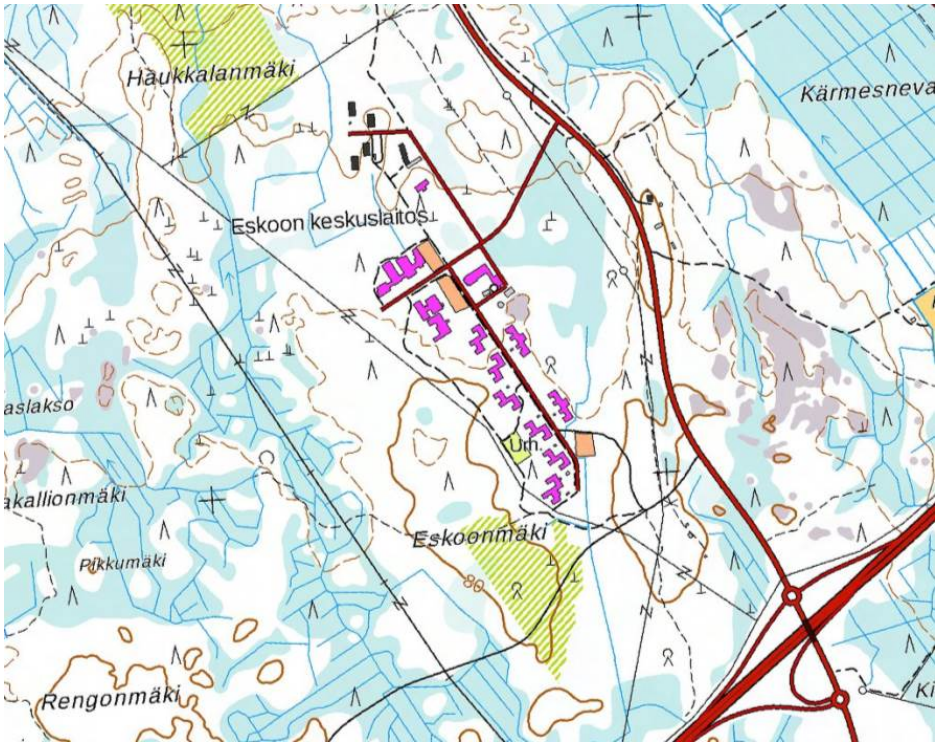
Maaperä
Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia (Mr).

Luontoselvitys
Alueelta on laadittu *Routakallion – Eskoon – Rengonkylän – Honkakylän luontoselvitys* Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2007. Luontoselvityksen mukaiset metsälain ja luontodirektiivin mukaiset kohteet rajautuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. *Eskoon avokalliot* rajautuvat suunnittelualueen itäpuolelle ja *Eskoon liito-oravareviiri* rajautuu alueen eteläpuolelle.

Asemakaavassa ja jatkosuunnittelussa varmistetaan lähialueella sijaitsevan liito-oravareviirin lisääntymis- ja levähdysalueen säilyminen säilyttämällä liito-oravalle

soveltuvia metsäalueita. Lisäksi puustoisilla viheryhteyksillä pyritään varmistamaan liito-oravien elinpiirien väliset yhteydet. Lähin asuttu elinpiiri sijaitsee asemakaavoitetulla puistoalueella Kärjen asuntoalueella n. 1,2 km pohjoiseen ja seuraava elinpiiri sijaitsee Seinäjoen jokivarressa n. 1,7 km luoteeseen.

Vesistö
Seinäjoen ns. kuivauoma virtaa n. 1,2 km suunnittelualueen länsipuolella.



Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys
Seinäjoen väkiluku on noin 61 600 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1,5 prosenttia:

2010	2011	2012	2013	2014	2015
57811	58703	59556	60371	60908	61536

Seinäjoen markkina-alueella, joka on valtakunnallisesti 6. suurin, asuu noin 209 000 asukasta ja lähimarkkina-alueella (Seinäjoen seutu ja pääosa Kuusiokunnista) noin 140 000 asukasta.

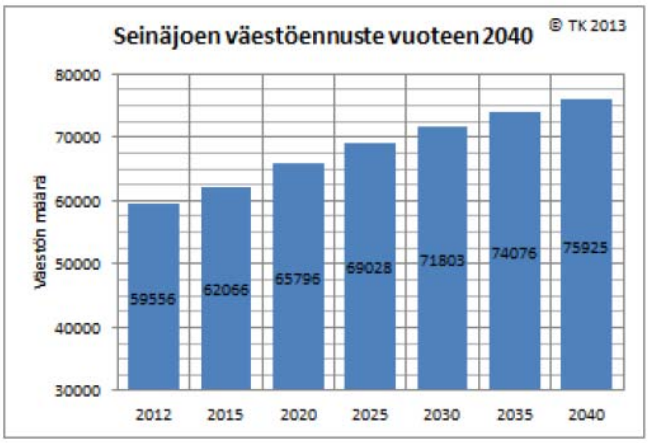
Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2040 asti:

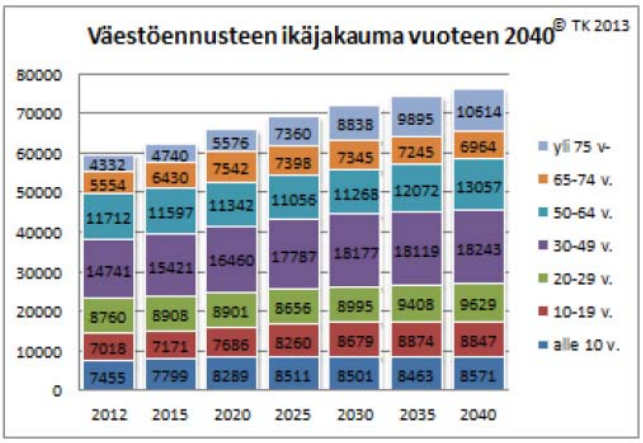
2020	2025	2030	2035	2040
64956	67792	70186	72054	73436

Seinäjoen väestön kehitys on ollut 2000 –luvulla vuositasolla noin 1 – 1,5 % luokkaa ja väkiluku on kasvanut keskimäärin 600 – 800 asukkaalla vuodessa. Seinäjoen kaupunkikeskusta-alueen (7 km:n säde keskustorilta) väestön kehitys on ollut useina vuosina yhtä suurta tai suurempaa kuin koko Seinäjoen väestönkehitys, esimerkiksi vuosina 2010 – 2012. Keskimäärin keskusta-alueen väestön kehitys on ollut noin 80 % koko Seinäjoen väestön kehityksestä.

Seinäjoen väestön kehityksen mukainen väestön kasvu tarkoittaa, että kasvulle tulee varata uutta kerrosalaa asumiseen keskusta-alueella vuoteen 2020 mennessä noin 110 000 kem^2, vuoteen 2030 mennessä noin 410 000 kem^2 ja vuoteen 2040 mennessä noin 570 000 kem^2. Asumisväljyys on kasvanut koko 2000 – luvun. Mi-

käli kerrosalaan lasketaan myös asumisväljyyden kasvu, olisi sen tuottama tarve vuoteen 2020 mennessä noin 230 000 kem^2, vuoteen 2030 mennessä noin 350 000 kem^2 ja vuoteen 2040 mennessä 610 000 kem^2. Kaupunki on asettanut strategiassaan ydinkeskustan kehittämisen etusijalle tavoitteena väestön merkittävä lisäys, noin 5 000 uutta asukasta vuoteen 2040. Tavoite tarkoittaisi noin 250 000 kem^2 uutta asumisen kerrosalaa. Jos pelkästään keskusta-alueen väestön kasvun mukainen kerrosalatarve on noin 570 000 kem^2, jää muulle kaupunkikeskusta-alueelle käytettäväksi vielä 320 000 kem^2. Asumisväljyyden kasvu tuo vielä lisää pelivaraa, joten ydinkeskustan lisäksi on mahdollista kehittää myös muita asuntoalueita.





61 536	+ 4260	+ 10 270	+ 14 400
80 %	+ 3400	+ 8 216	+ 11 520
krsm2	+ 170 000	+513 350	+720 000
80 %	+ 105 000	+410 800	+576 000
Asumisväljyys	+ 4m2	+ 6 m2	+10 m2
	+ 287 200	+430 800	+750 250
80 %	+ 230 000	+348 960	+615 000

Ikäjakauman % osuus eri vuosina

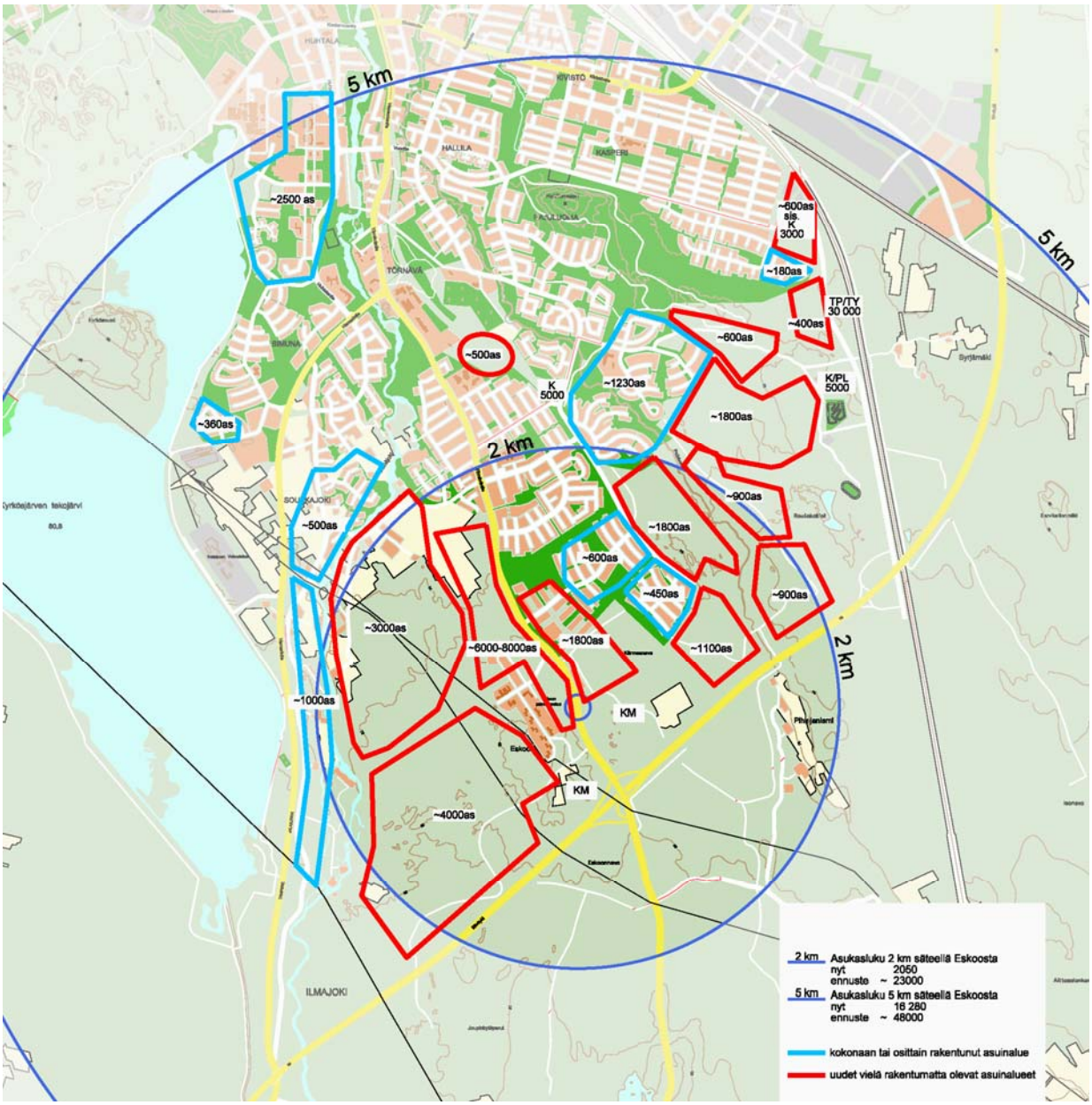
	2015	2030	2040
65 –	18	23	23
20 – 64 v	58	54	54
0 -19 v	24	23	23

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen itäpuolella Törnäväntien toisella puolella ovat Kärjen laajat asemakaavoitetut asuntoalueet. Alue tulee kytkeytymään sitä kautta taajamarakenteeseen. Jatkosuunnittelun edetessä suunnittelualue kuroutuu myös pohjoisosaltaan taajamarakenteeseen kiinni. Alueen koillispuolella itäväylän eritasoliittymän alueelle suunnitellaan parhaillaan liikerakentamisen korttelialuetta.

Alueen ympäristön rakentumisen myötä tulevina vuosina ja vuosikymmeninä Eskoon lähialueella väestö lisääntyy huomattavasti. Lähialueella tulee asumaan 2 km säteellä 23 000 asukasta ja 5 km:n säteellä 48 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä.

Asemakaavoitettavan alueen mukaisen alueen väestön lisäys toteutuessaan on noin 1100 asukasta. Asemakaavoitus alueella jatkuu ja ensivaiheessa kaavoitettavan alueen lähiympäristöön Törnäväntien, Eskoontien ja Päätien varteen syntyy noin 3000 – 4000 asukkaan asuinalue.



Rakennuskanta

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsevat Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän palvelukeskuksen rakennuskantaa. Hallitsevana julkisivumateriaalina rakennuksissa on punatiili ja kattomuotona tasakatto. Pääosa kiinteistöistä on rakennettu vuosina 1969 – 1971.

Nykyisten kiinteistöjen elinkaari alkaa olla lopuillaan. Sosiaalipuolella tapahtuvat muutokset ja laitospaikkojen määrän muutos 300 paikan kokonaisuudesta 36 paikkaan merkitsee suurta muutosta alueen rakennuskannalle tulevaisuudessa. Suurin osa alueella olevista rakennuksista tullaan purkamaan ja alueen käyttötarkoitus tullaan muuttamaan laitosasumisesta tavalliseen asumiseen. Uudempaa rakennuskantaa ovat Niittyvillan koulu ja Lastentalo.

Kaava-alueella rakennuksista sijaitsevat Terapiatalo (v.1983), Niittyvillan vanhakoulu (v.1971) sekä Niittyvillan koulu (v.2014), Helakoti (v. 1970), Kaarisilta ja Ammattiopisto Luovi (v. 1970) ja Lastentalo (v. 2015). Lastentalon laajennus on parhaillaan rakenteilla.

Palvelut

Suunnittelualueen palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän palvelukeskus, joka tarjoaa monipuolisia sosiaalihuollon erityispalveluja.

Alueella sijaitsee Niittyvillan erityiskoulu, joka on ensisijaisesti tarkoitettu vaikeimmin kehitysvammaisille ja soveltuvin osin lievemmin vammaisille oppivelvollisuusikäisille oppilaille. Koulussa on 24 oppilaspaikkaa. Koulun yhteydessä toimii iltapäivähoitotoiminta.

Suunnittelualueella sijaitsevat Terapiatalo ja Aistikeskus Sateenkaari. Aistikeskus Sateenkaaressa on erilaisia toimintatiloja, joissa on mahdollisuus toteuttaa kädentaidollisia, maalauksellisia, motorisia eli liikunnallisia sekä rentouttavia aistituokioita. Aistikeskus Sateenkaaren tilat ovat varattavissa myös opiskelija-, koululais- ja muille ryhmille, esim. tyhy-toimintaan.

Alueella sijaitseva ammattiopisto Luovi on valtakunnallisesti toimiva ammatillinen erityisoppilaitos. Kaarisilta on erityiskoulutus- ja päivätoimintakeskus, joka tarjoaa erityiskoulutusta ja päivätoimintaa erityistä tukea tarvitseville oppivelvollisuutensa suorittaneille kehitysvammaisille nuorille ja aikuisille.

Suunnittelualueella sijaitsee asumisyksikkö Helakoti, joka tarjoaa nuorille aikuisille kehitysvammaisille asumispalvelua ja asumisharjoittelua. Suunnittelualueen pohjoisreunalla sijaitsee Eskoon sosiaalipalvelujen Lastentalo.

Lähiympäristön palvelut

Seinäjoen keskustan monipuoliset palvelut ovat n. 7 km päässä. Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti ja pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n. 1,5 km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Suunnittelualueesta n. 1,8 km päässä sijaitsee Kärjen koulu, jossa on luokat 1-6 (2 sarjaa). Koulussa on oppilaita noin 270. Koulun yhteydessä on päiväkoti, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja.

Lähin yläluokkien koulu, Pruukin yhtenäiskoulu, sijaitsee n. 2,7 km päässä. Koulussa on luokat 5 – 9.

Suunnittelualueen pohjoispuolella n. 0,3 km päässä sijaitsee päiväkoti Muksula, joka on 47-paikkainen päiväkoti. Muksula toimii Tupatien päässä olevassa kerrostalossa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on erilaisia Eskoon sosiaali- ja palvelukeskuksen asumisyksiköitä mm. Kärjen kortteeri, joka tarjoaa erityistä tukea tarvitseville nuorille ja aikuisille asumispalvelua ja yksilöllistä tukea omaan kotiin, Kotomarkki, joka tarjoaa asumispalveluja kehitysvammaisille henkilöille, jotka tarvitsevat ympärivuorokautista apua ja tukea arjessa sekä Lasten- ja nuortenkoti Vanamo.

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee Eskoon sosiaali- ja palvelukeskuksen laitoshuollon yksiköt: Kuntokaari, Kotopihlaja, Tuulentupa, Neliapila, Kuusikoto ja

Metsätähti, joiden osalta toiminnot muuttuvat, kun laitoshuollon tarpeet alueella muuttuvat.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakaupat sekä lähimmät koulu- ja päiväkotiyksiköt.

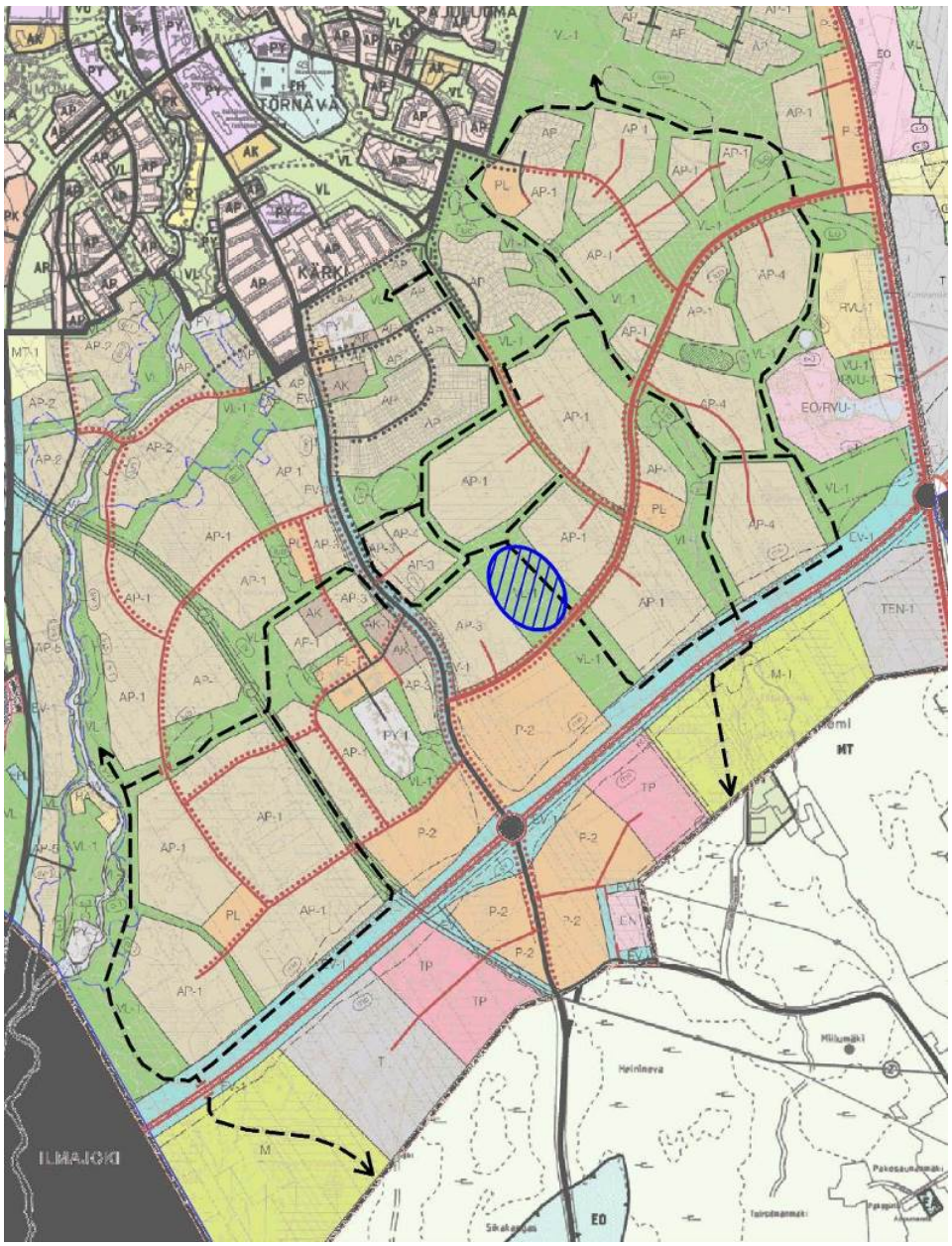
Asemakaavoitettavan alueen mukaisen alueen väestön lisäys toteutuessaan on noin 1100 asukasta. Asemakaavoitus alueella jatkuu ja ensivaiheessa kaavoitettavan alueen lähiympäristöön Törnäväntien, Eskoontien ja Päätien varteen syntyy noin 3000 – 4000 asukkaan asuinalue. Mikäli alueen väestönlisäys ylittää 2000 asukkaan rajan, tulee alueelle perustettavaksi alakoulu ja päiväkoti. Kärjen koulu ja Pajuluoman koulut ovat tällä hetkellä täynnä.

Virkistys

Eskoon alueella on luontopolku ja Niittyvillan koulun yhteydessä on lähiliikuntapaikka. Alue on metsäistä ja alueelle tullaan osoittamaan hyvät viherverkostot jatkosuunnittelun edetessä.

Alueen lähiympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Hallilan valaistu kuntorata (6 km) on n. 3,5 km alueesta koilliseen. Kärjen koululta lähtevä yhteysreitti (1,4 km) Hallilanvuorelle kulkee n. 1,8 km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Pajuluoman varressa kulkee talvisin hiihtoladut ja Seinäjoen varressa kulkevat kävelyreitit. Alueen ympäristössä kulkevilta reiteiltä on yhteydet Kyrkösjärven ympäristön reitistöihin sekä Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin.

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



Ote yleiskaavasta, jossa on esitetty mustalla katkoviivalla Eskoon ja Kärjen alueiden ulkoiluverkostojen uudelleenjärjestelyt.

Liikenne

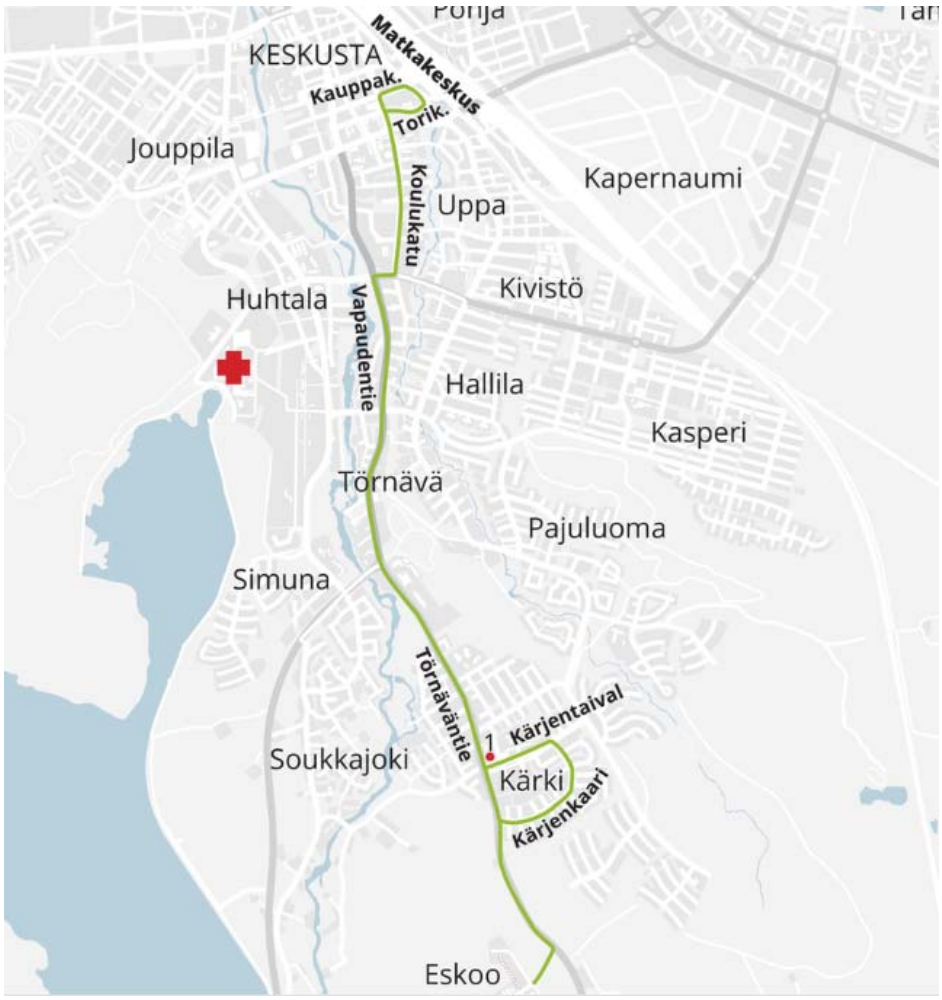
Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti alueen itäreunalla kulkevaan Törnäväntiehen. Suunnittelualueen tieverkosto koostuu Eskoontiestä, Tupatiestä ja Päätiestä. Seinäjoen keskustan saavutettavuus autolla on noin 6,5 km. Kevyenliikenteen väylä on toteutettu Törnäväntien varressa, sen itäpuolella Eskoon liittymään saakka. Suunnittelualueelle on alikulku Törnäväntien ali.

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. Törnäväntien varren asuinkortteleiden piha-alueet tulee suojata liikennemelulta, mikä voidaan hoitaa asuinrakennusten sijoittelulla. Sisämelun suhteen ei ole suojaustarvetta.

Seinäjoen itäinen ohikulkutie vaikuttaa kasvattaen Törnäväntien liikennemääriä ja muodostaen Törnäväntiestä uuden pääväylän keskustaan. Törnäväntiestä tulee myös joukkoliikenteen pääväylä. Itäväylän risteysalueen ympäristöön muodostuvat kaupan alueet tulevat osaltaan vaikuttamaan Törnäväntien liikennemääriin.

Mikäli Vapaudentien jatke tulee toteutumaan tulevaisuudessa, se tulee vaikuttamaan alentavasti Törnäväntien liikennemääriin ja Törnäväntien asemaan pääväylänä keskustan suuntaan.

Joukkoliikenne
Suunnittelualue kuuluu paikallisliikenteen piiriin. Paikallislinja 1 ajaa Matkakeskuksesta Törnäväntietä Kärjenkaaren kautta Eskooseen ja takaisin. Lähin paikallisliikenteen linja-autopysäkki sijaitsee Eskoontiellä Eskoon keskuksessa. Törnäväntiellä kulkee muuta bussiliikennettä ja lähimmät pysäkit ovat etelään mentäessä Eskoontien kohdalla ja pohjoiseen mentäessä 150 m Eskoontiestä keskustan suuntaan.



Paikallisliikenteen linjan 1 reitti.

Lisäksi paikallisliikenteen bussit (linjat 5 ja 3) kulkevat Ruukintietä ja lähimmät pysäkit ovat alueen läheisyydessä Kärjenkaarella. Reittejä 1, 3 ja 5 tullaan muuttamaan asuntoalueiden ja liikealueiden laajentuessa alueella.

Suunnittelualueen ohi Törnäväntietä pitkin kulkee myös paikallisliikenteen Ämmälänkylän linja numero 7 sekä Peräseinäjoelle ja siitä eteenpäin menevät seudulliset bussit.

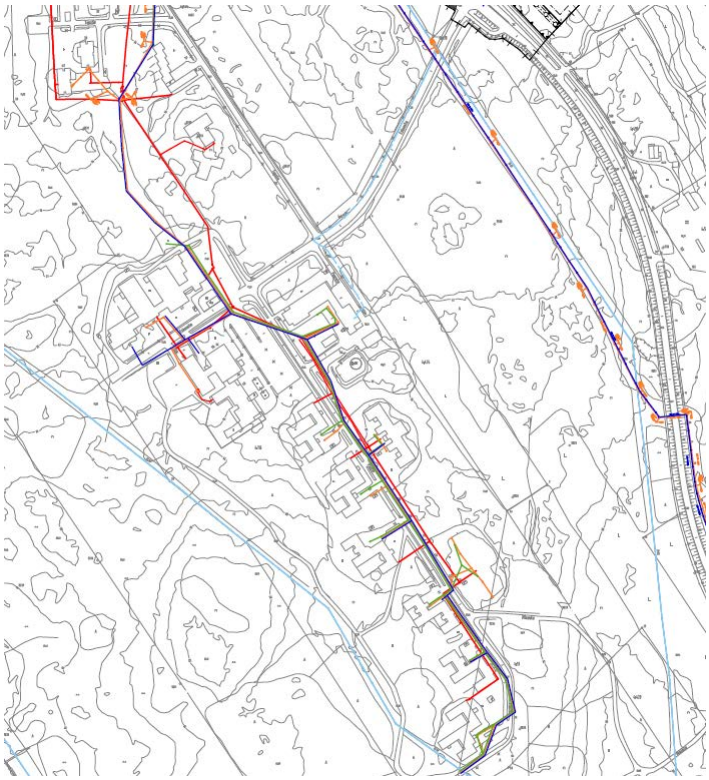
Paikallisliikenteen linjan 3 reitti

Paikallisliikenteen linjan 5 reitti

Paikallisliikenteen linjan numero 7 reitti kulkee suunnittelualueen ohi Törnäväntietä pitkin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen pohjoispuolella kulkee kaukolämpöverkosto. Eskoon alueen sisäinen kaukolämpöverkoston kunto vaatii tarkempia tutkimuksia. Suunnittelualue rajautuu länsisivultaan 45 kV:n ilmajohtoon. 20 kV:n ilmajohto kulkee alueen poikki lähempänä Törnäväntietä ja sen suuntaisesti. Eskoon alueella on oma maanalainen sähköverkosto. Runkovesijohto ja –jätevesijohto kulkee alueen poikki Törnäväntien suuntaisesti.



Ote alueen teknisistä verkostoista. Punainen = kaukolämpö, sininen = vesijohto, oranssi = jätevesiverkosto, vihreä = hulevesiverkosto, vaalean sininen = sähkö

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on osin kaupungin, osin Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän ja osin yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

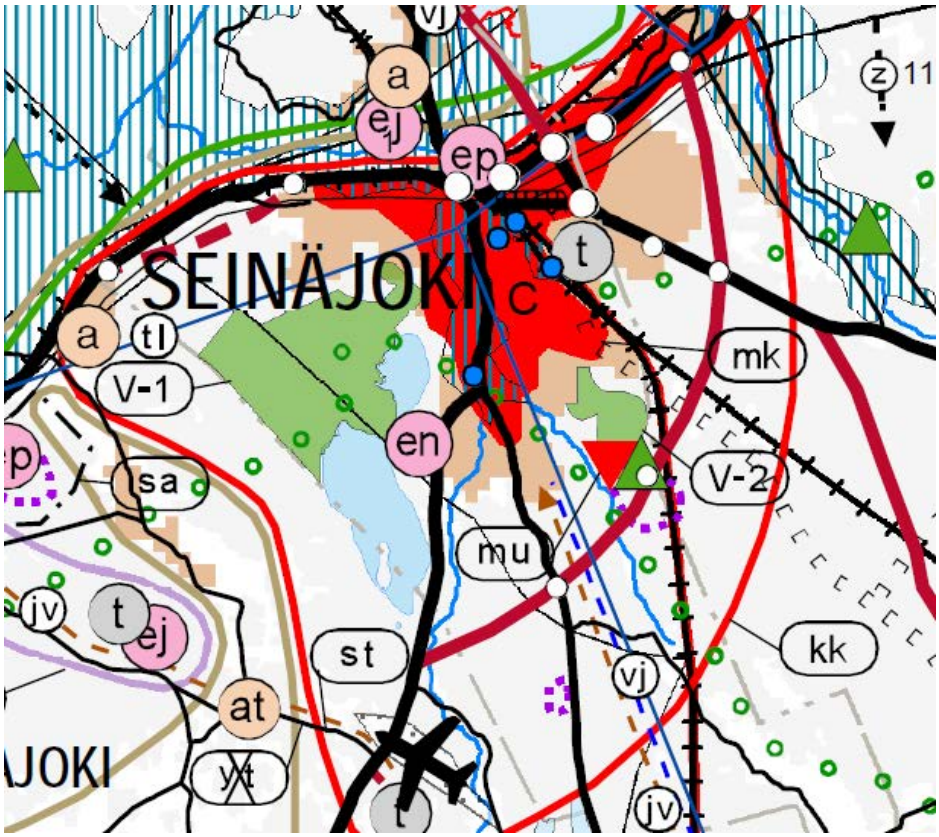
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

Kokonaismaakuntakaava 2005
Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005.

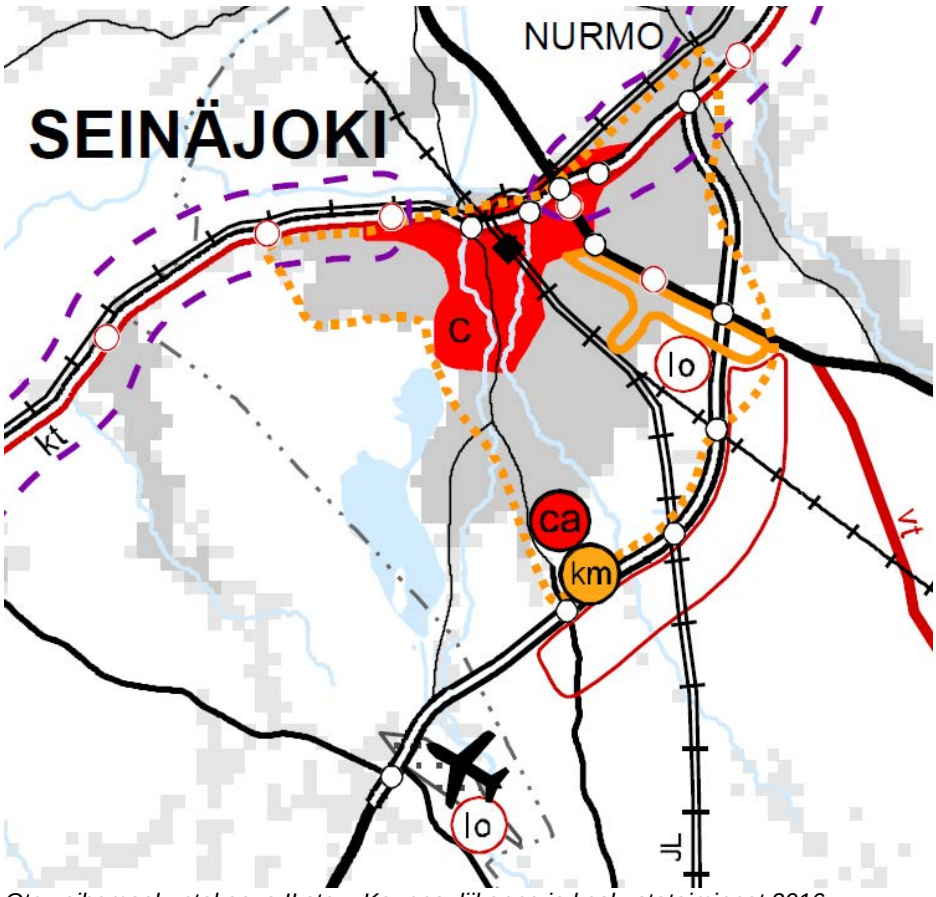
Maakuntakaavassa suunnittelualue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

Muut suunnittelualueeseen kohdistuvat maakuntakaavamerkinnät ovat kumoutuneet vaihemaakuntakaava II voimaantulon myötä.



Ote kokonaismaakuntakaavasta 2005

Vaihemaamaakuntakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan 30.5.2016 ja kaava on tullut voimaan 11.8.2016.



Ote vaihemaakuntakaava II:sta – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot 2016

Suunnittelualueen vaihemaakuntakaavan määräykset ovat seuraavat:

Kaupallinen vyöhyke, (km2)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m^2 ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m^2.

Keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavat keskustatoimintojen alakeskukset, jotka täydentävät keskustatoimintojen alueiden muodostamaa palvelurakennetta. Alakeskuksissa on asutuksen lisäksi palveluihin, hallintoon ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Suunnittelumääräys: Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

• Seinäjoen Eskoon alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 k-m^2
• Kauhavan Alahärmän alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 15 000 k-m^2

Muille keskustatoimintojen alakeskusten alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määriteltyjä, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä yksiköitä.

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alakeskuksen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kohdemerkintä (km)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikön alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, c, ca).

Suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

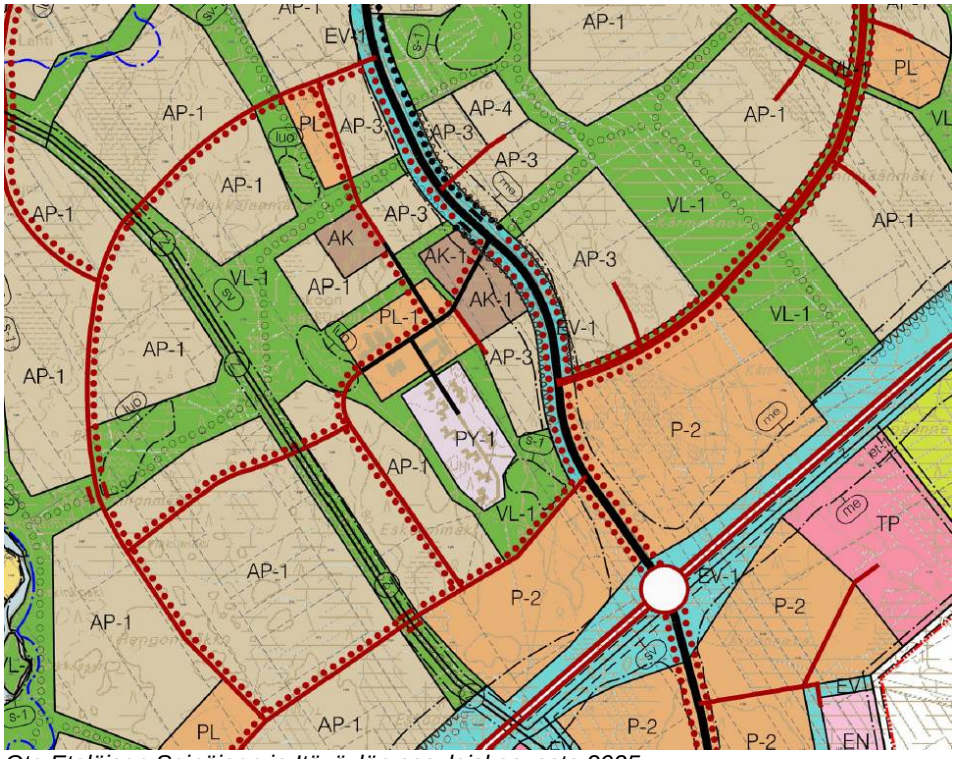
Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:
- Alajärvi, pohjoinen sisääntulotie 5 000 k-m^2
- Kauhajoki, Aronkylä 10 000 k-m^2
- Kurikka, Magneetti 15 000 k-m^2
- Lapua, Novapark 20 000 k-m^2
- Seinäjoki, Eskoo 70 000 k-m^2

Kauhajoen Aronkylässä merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Seinäjoen Eskoossa merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän sisäpuolelle saa sijoittua seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 20 000 k-m^2. Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän ulkopuolelle ei saa sijoittua seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.6.2009.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat yleiskaavamerkinnät:

AK-1: Kerrostalovaltainen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Alueelle sallitaan enintään viisikerroksiset asuinkerrostalot. Osa alueesta voidaan toteuttaa tiiviinä vähintään 2-kerroksisena pientaloasutuksena.

AP-1: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen.

AP-3: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Alue voidaan toteuttaa tiiviinä enintään 2-kerroksisena pientalo- tai pienkerrostaloalueena.

PL-1: Lähipalvelujen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palvelutoimintoja sekä työpaikkatoimintaa ja asuntoja.

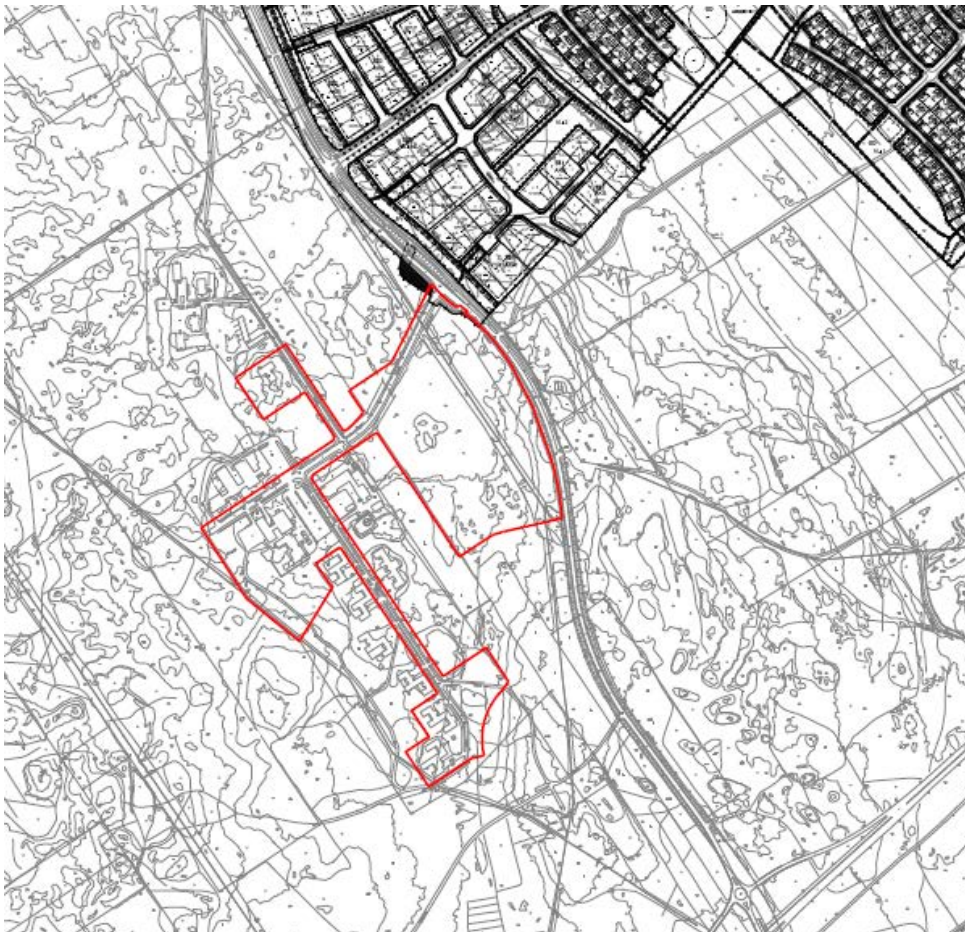
PY-1: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

VL-1: Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.

sv: Suojavyöhyke. 110 kV:n sähkölinja.

me: Melualue. Keskimääräinen 45/55 dBA ulkomeluvyöhyke, vuoden 2030 liikennemääräennusteilla laskettuna.

Asemakaava
Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu osittain itäosiltaan Kärjen asuntoalueiden asemakaavoihin.



Suunnittelualueen rajaus ja ote ajantasakaavasta

Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

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

Pohjakartta
Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot
Asemakaavaa varten ei ole asetettu rakennus- ja toimenpidekieltoa.

Suojelupäätökset
Suunnittelualueella eikä sen läheisyyteen sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita tai muinaisjäännöksiä.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma
Arkkitehdit LSV on laatinut Eskoon ympäristöön maankäyttösuunnitelman 23.5.2016. Maankäyttösuunnitelman tarkastelualue oli kooltaan n. 1,29 km^2, suunnittelualue n. 0,59 km^2, josta Eskoon alue n. 0,29 km^2. Suunnitelmaa laajennettiin koskemaan myös Eskoon liikealuetta. Maankäyttösuunnitelmassa on tutkittu Eskoon alueelle lisärakentamista kuntayhtymän nykyisestä käytöstä vapautuville alueille ja sitä ympäröiville laajoille kaupungin omistamille alueille. Suunnitelman tavoitteena on ollut luoda kokonaan uusi viihtyisä puutarhamainen kaupunginosa.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelman havainnekuva 23.5.2016 / Arkkitehdit LSV

Kaupunginosan runko muodostuu alueen eri korttelialueita yhdistävästä puistoverkostosta, joka on rakentunut alueen olemassa olevien suojeltavien tai muulla tavalla arvokkaiden luontokohteiden varaan. Puistoalueille on sijoitettu asukkaita palvelevia ulkoliikunta- ja harrastustoimintoja.

Kaupunginosan keskus muodostuu nykyisen Eskoontien varteen, johon sijoittuu julkiset, kaupalliset ja muut palvelut keskeisen aukiokokonaisuuden ympärille. Alueella kulkee pohjois-eteläsuuntainen puistoakseli, joka risteää keskusaukion kanssa. Koulu ja päiväkoti sijaitsevat puistoakselin varrella Eskoon sisääntulossa. Liikuntakentät sijaitsevat puistovyöhykkeillä.

Alueella on kiinnitetty erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen. Puistoakselin kautta voidaan järjestää turvalliset kevyenliikenteen yhteydet koko kaupunginosakeskuksen alueelle viherverkostoja pitkin.

Eskoon tuki- ja osaamiskeskuksen ja Niittyvillan koulun alue sijoittuu kaupunkikeskustan länsireunalle. Suunnitelmissa nykyistä tuki- ja osaamiskeskuksen raken-

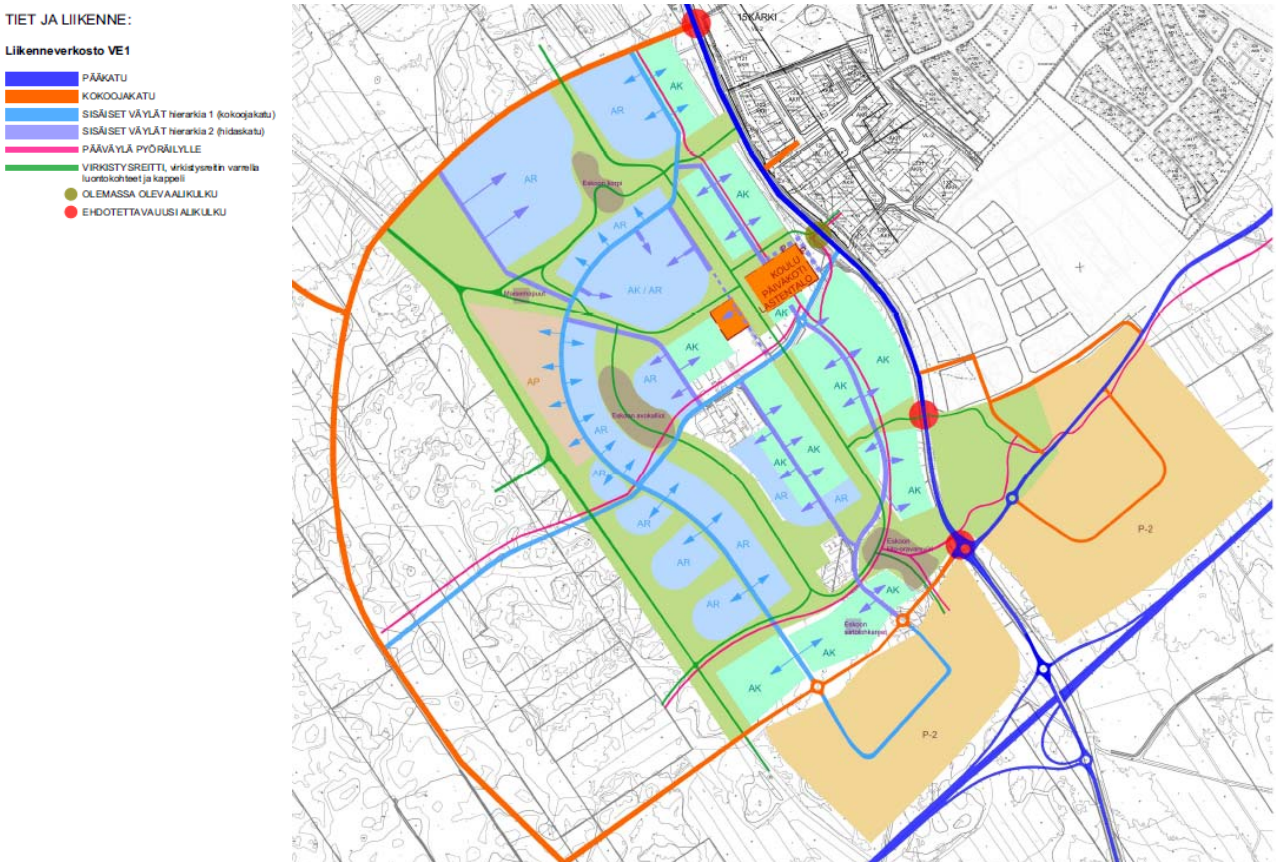
nusta on laajennettu ja alueen liikenneympäristöön on kiinnitetty huomiota. Alueelta on turvalliset yhteydet viherverkostoihin. Laitoskäytöstä poistuville alueille on suunnitelmassa osoitettu asuinrakentamista.

Asuinrakentamisen kerroskorkeudet suunnittelualueella vaihtelevat yhdestä kerroksesta kahdeksaan kerrokseen. Eskoon sisääntulossa ja kaupunkikeskustassa on korkeampaa 8-kerroksista ja Törnäväntien varrella on 4 – 5-kerroksista rakentamista. Pääosin alue muodostuu asumiseen tarkoitetuista 2- ja 4-kerroksisista sekä 1- ja 2-kerroksisista korttelipihoista, jotka on ryhmitelty siten, että kadunvarren asuinrakentaminen on korkeampaa ja puistoja vasten on matalampaa rakentamista. Tilaa vievän kaupan alueen läheisyyteen on suunniteltu 4-kerroksista asuinrakentamista. Korttelipihoilta on yhteys puistoalueille ja korttelipihat on suunniteltu pääosin autottomiksi. Autoille on suunniteltu erilliset alueet.

Tilaa vievän kaupan alue sijoittuu alueen eteläreunalle itäisen ohikulkutien varteen. Tilaa vievän kaupan alueella rakentaminen sijoittuu korttelien reunoille ja pysäköintialueet kortteleiden sisään. Asuinrakentamista vasten liikerakentaminen massoitellaan pienipiirteisesti. Kevyenliikenteen yhteydet ulottuvat tilaa vievän kaupan alueelle.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Näkymä alueen Törnäväntieltä Eskoontien sisääntulosta.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Näkymä kerrostaloalueelta.



Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Ote suunnittelualueen tulevista virkistys-, katu- ja kevyen liikenteen yhteyksistä.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016/Arkkitehdit LSV. Alueen palvelut ja toiminnot.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Ote suunnittelualueesta.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Havainnekuva Eskoontien alkupäästä.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Havainnekuva Eskoontien loppupäästä. Lastentalo vasemmassa alakulmassa ja Niittyvillan koulu keskellä kuvaa (mustat katot).

Liikenneselvitys
Maankäyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä Sito Oy:n tekemän liikenne-ennusteen mukaan Törnäväntien liikennemäärät Eskoontien kohdalla v. 2030 – 2040 on 7600 ajon/vrk ja vuonna 2050 9300 ajon/vrk. Ennusteet perustuivat siihen, että Törnäväntie toimii jatkossakin pääsisääntulotienä Eskoon eritasoliittymästä. Selvityksen mukaan tulee jatkossa Eskoontien liittymässä varautua valo-ohjaukseen tai kiertoliittymään. Katualue ei mukana kaavassa. Kiertoliittymälle ei Törnäväntien katualueella ole tilaa ja varaus tulisi tutkia erikseen.

Valtuusto teki 21.3.2016 päätöksen, että Vapaudentien jatketta suunnitellaan. Päätöksen mukaisesti kunnallistekniikan suunnittelu on käynnistänyt selvityksillä alueen suunnittelua. Eskoon eritasoliittymän liikealueeseen liittyvän Vapaudentien jatkeen alustavan yleissuunnitelmassa tutkittiin liikenne-ennusteet uudestaan. Selvityksen mukaan, jos Vapaudentie toteutetaan, niin vuonna 2050 ennustetut liikennemäärät ovat Törnäväntiellä Eskoon kohdassa n. 4000 – 5000 ajon./vrk. Huomattavasti pienemmät ajoneuvomäärät vähentävät tarvetta edellä mainittuihin Eskoontien liittymän valo-ohjaukseen tai kiertoliittymään, jos ollenkaan.

Vapaudentien jatkeen selvityksessä esitetään myös Törnäväntien nopeusrajoituksen laskua 30 km/h:iin. Nopeuden lasku ja liikenteen väheneminen Törnäväntiellä vähentävät tarvetta suojautua liikennemelulta.

Tuki- ja osaamiskeskuksen sekä Ikäihmisten asumisyksikön suunnitelmat
Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän strategian mukaan alueen rakennuskanta uudistuu ja pääosa rakennuskannasta poistuu. Kuntayhtymä keskittää toimintojaan Niittyvillan koulun yhteyteen rakennettavaan Tuki- ja osaamiskeskukseen, johon myös jäljelle jäävä laitosasuminen sijoitetaan. Saman kokonaisuuteen tullaan rakentamaan myös Ikäihmisten asumisyksikkö. Rakennusten suunnittelu on käynnissä. Ikäihmisten asumisyksikön rakentaminen alkanee kevään 2017 aikana ja Tuki- ja osaamiskeskuksen vuosien 2018 -19 aikana.

Havainnekuvia Arkkitehtitoimisto Jääskeläisen alustavista luonnoksista 21.11.2016

Havainnekuvia Arkkitehtitoimisto Jääskeläisen alustavista luonnoksista 21.11.2016

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laajennus perustuu Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän 2025 osayleiskaavaan. Seinäjoen kaupungilla on Eskoon alueella laaja maanomistus ja Itäisen ohikulkutien valmistuminen ja alueen maankäytölliset tavoitteet mahdollistavat asuntotuotannon merkittävää kehittämistä ko. alueella.

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä on hakenut omistamansa alueen asemakaavoitusta 30.9.2011. Taustalla on valtioneuvoston periaatepäätös (21.1.2010) kehitysvammaisten henkilöiden laitoshoidon vähentämisestä ja asumispalvelujen kehittämisestä. Eskoon palvelualueelta vapautuu laajoja laitoskäytössä olleita ja niitä palvelevia alueita muuhun käyttöön tulevaisuudessa.

Eskoon alue on tähän asti toteutunut ilman asemakaavoitusta. Lastentalon rakennushankkeen yhteydessä vuonna 2015 todettiin, että koska alueen rakentaminen on taajaa ja alueelle on käynnistetty asemakaavan laadinta, edellyttää rakentaminen suunnittelutarveharkintaa, eikä anottua rakentamista voida enää käsitellä suorilla rakennusluvilla. Lastentalolle pyrittiin löytämään paras mahdollinen rakennuspaikka tulevaa asemakaavoitusta ajatellen ja sille myönnettiin suunnittelutarvelupa.

Lastentalon rakennushankkeen jälkeen Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymälle on tullut tarve rakentaa alueelle uudisrakennus Eskoon Tuki- ja osaamiskeskus sekä Ikäihmisille suunnattu asumisyksikkö. Rakennuspaikat sijaitsevat yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitettavalla alueella, eikä rakennushankkeissa voida enää edetä suunnittelutarveratkaisuilla, vaan rakentaminen alueelle tulisi tapahtua asemakaavan perusteella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitushanke on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2011 lähtien. Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän kanssa on käyty neuvotteluja vuodesta 2011 lähtien ja he ovat omalta osaltaan hakeneet omistamansa alueen asemakaavoitusta 30.9.2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Kaupungin viranomaiset: Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sosiaali- ja terveyskeskus, Sivistyskeskus, Kone- ja kuljetuskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo

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

Yritykset ja yhdistykset yms:, Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura ry

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.2.2012. Kaavamuutos on vuoden 2016 Kaavoituskatsauksessa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.3.2016 ja kuulutettu lehdessä 30.3.2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 23.11.2016. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 24.11. – 9.12.2016.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kirjeellä Etelä- Pohjanmaan ELY -keskukselle. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Kaavasta saatiin 6 lausuntoa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 19.12.2016 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 22.12.2016 – 24.1.2016 välisen ajan. Kaavasta saatiin 3 lausuntoa.

Kaupunginhallitus on käsitellyt asemakaavaa kokouksessaan 13.2.2017. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 20.2.2017.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet
Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän tavoitteena on kaavoittaa omistamansa maa-alueet vastaamaan sekä kehittyvän kaupungin asunto- ja palvelurakentamisen että Tuki- ja osaamiskeskus Eskoon tarpeita. Ensisijassa on Tuki- ja osaamiskeskuksen uudisrakennuksen sekä Ikäihmisille suuntautuvan rakennushankkeiden toteuttaminen asemakaavalla. Kuntayhtymän tavoitteena on luoda alueesta ”hyvinvointikaupunginosa”, jossa mahdollistuu esteetön asuminen ja harrastusmahdollisuudet kaiken ikäisille ihmisille. Hyvällä liikennesuunnittelulla tavoitellaan tur-

vallista ja esteetöntä ympäristöä. Tavoitteena on ympäristön säilyttäminen mahdollisimman luonnonläheisenä ”Green care” ideologiaa toteuttavana alueena. Tavoitteena on koko alueen toimivuuden huomioiminen yli maanomistusrajojen.

Kaupungin asettamat tavoitteet
Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumiselle nykyiseen rakenteeseen liittyen ja mahdollistaa Eskoon kuntayhtymän uudisrakentaminen. Samalla tavoite on huomioida alueen maankäytössä tukeutuminen olemassa olevaan verkostoon (kadut, johdot) ja joukkoliikenteeseen luomalla riittävän tehokasta maankäyttöä yleiskaavan tavoitteita soveltaen.

Kaupungin tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja väljästi rakentuneiden alueiden maankäytön tehostaminen. Kaava on Seinäjoen kaupungin asuntopoliittisen ohjelman 2025 mukainen. Asuntotuotantoa on tarkoitus osoittaa keskustan lisäksi alueille, joissa työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Asuntopolitiikassa huomioidaan kaupungin nykyisen palveluverkon sijoittuminen ja sen toimivuuden turvaaminen.

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.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Maakuntakaava
Maakuntakaavassa alue kuuluu **keskustatoimintojen alakeskus** – kohdemerkinnän alueeseen (**ca**). Suunnittelumääräyksessä kiinnitetään huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen, joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin, kevyen liikenteen turvallisiin yhteyksiin ja kulttuuriympäristöihin. Merkinnän alueelle seudullista vähittäiskauppaa saa sijoittaa enintään 20 000 kem^2.

Maakuntakaavassa alue on osa **kaupallista vyöhykettä (km2)**, jonka alueella seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja on pt-kaupassa 5 000 kem^2 ja et- kaupassa 10 000 kem^2.

Yleiskaava
Suunnittelualueella on voimassa Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava, jossa Eskoon kuntayhtymän alueet ovat osoitettu julkiseen palveluun **(PL, PY)** ja Eskoontien alkuosa kerrostalorakentamiseen ja pientalovaltaiseen asumiseen **(AP).**

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Alueen sijainti joukkoliikenneväylän varressa tukee tarvetta tarkistaa yleiskaavan tavoitetta Törnäväntien varressa osin tehokkaampaan maankäyttöön. Joukkoliikenne toimii, kun asumiseen osoitettujen alueiden tiheys on vähintään 20 as/ha.

Alueen yhteydet ympäristön ulkoilureitteihin huomioidaan suunnittelussa. Viheryhteydet todetaan jatkokaavoituksessa tehdyn maankäyttösuunnitelman mukaisesti.

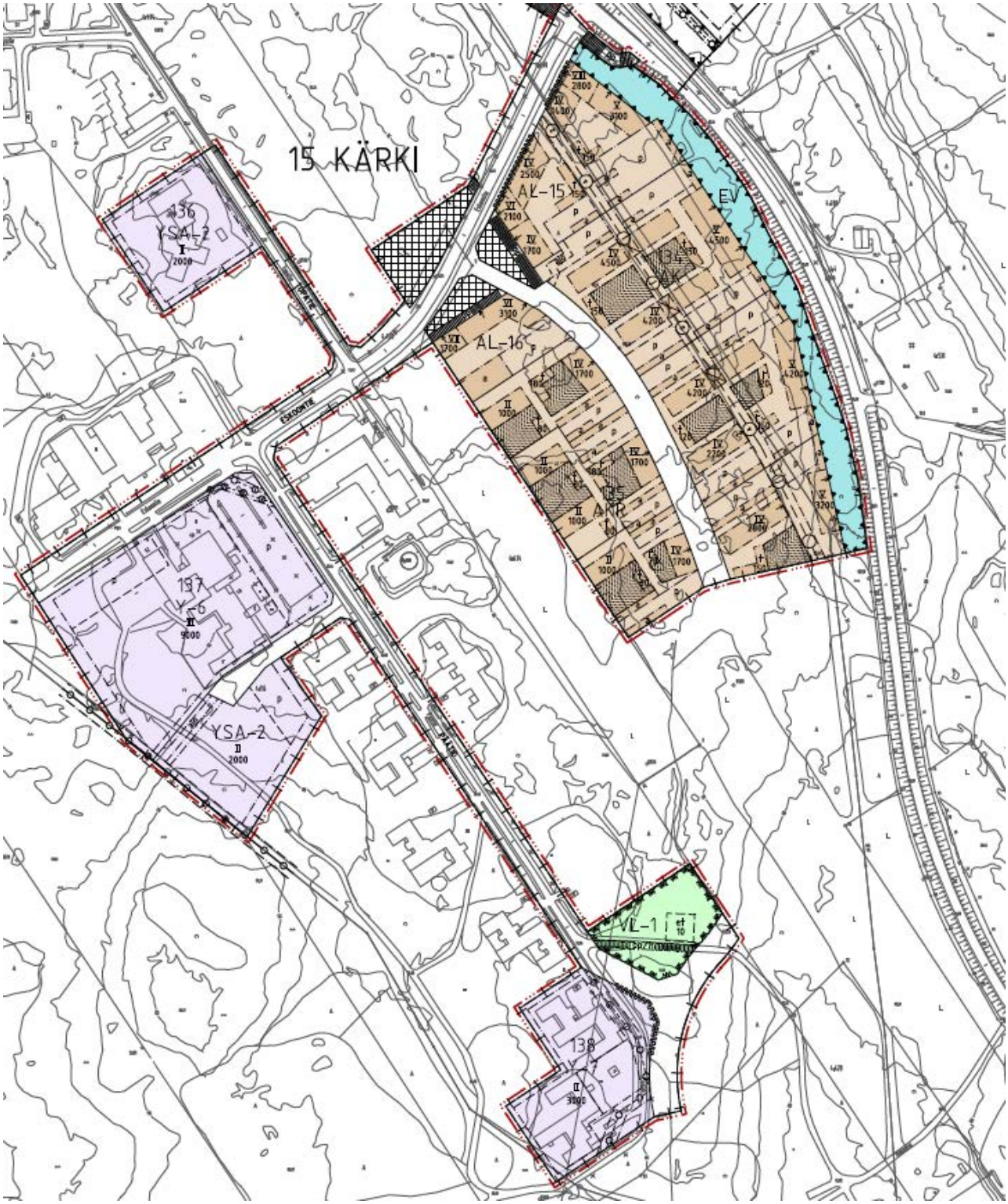
4.4.2 Suunnittelutyön aikana tehdyt selvitykset ja tarkastelut ja niistä johdetut tavoitteet

Suunnittelutyön pohjana on käytetty osayleiskaavatöiden yhteydessä tehtyjä selvityksiä sekä suunnittelutyön aikana tehtyä laajaa maankäyttösuunnitelmaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 24.11.2016
Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien, selvitysten sekä neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos.



Ote kaavaluonnoksesta 24.11.2016

Kaavalla mahdollistetaan Tuki- ja osaamiskeskuksen uudisrakentaminen Niittyvillan koulu ja terapiatalon yhteyteen osoittamalla alue yleisten rakennusten korttelialueena (Y-6), mikä mahdollistaa monipuolisen toiminnan toteuttamisen. Ikäihmisten asumisyksikön uudisrakentaminen on osoitettu sosiaali- ja terveyshuoltoon liittyvään asumiseen (YSA-2). Samalla merkinnällä on myös osoitettu Lastentalo Tupatien varressa. Päätien päässä olevat Helakoti, Kaarisilta ja Ammattiopisto Luovi on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y-7), mikä mahdollistaa asumiseen, erityispalveluihin ja opetustoimintaan liittyvät toiminnot alueella. Päätien päässä on huomioitu viheralueella (VL-1) operaattoreiden tarve telemaston sijoittamiseen (et).

Eskoontien alkupäässä on osoitettu laaditun maankäyttösuunnitelman ja asuntopoliittisen tavoitteiden mukaisesti joukkoliikenneväylän varteen tehokkaampaa ja tiiviimpää asuntorakentamista. Törnäväntien ja Eskoontien varteen on osoitettu pääosin kerrostalotyyppiseen rakentamiseen AL-, AK- ja AKR – korttelialueet, jotka mahdollistavat myös vähäisessä määrin asumisen erityispalveluja ja kaupallisten palvelujen sijoittamista Eskoontien varren lähimpiin kortteleihin.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 24.11. – 9.12.2016 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa.

Telia Company Oy on ilmoittanut lausunnossaan, ettei heillä ole ko. alueella hankkeita vireillä.

Vastine
Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimista, katujen päihin riittävää tilaa raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen ja sammutusveden järjestämistä. Lisäksi esittävät, että Eskoon liittymä tulee sujuvoittaa niin, etteivät kääntyvät ajoneuvot pysäytä liikennevirtaa. Pelastuslaitoksen tietoon on tullut vaaratilanteita.

Vastine
Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Alueella ei ole päättyviä katuja vaan kaikki kadut tulevat jatkumaan, joten kääntymispaikkaa ei tarvita.

Eskoontien katualue on suunniteltu niin leveäksi, että siinä on mahdollista vasemmalle kääntyville oma kaista. Nykyiset ja lähivuosien ennustetut liikennemäärät eivät vielä kuitenkaan edellytä Törnäväntien ja Eskoontien liittymään toimenpiteitä eikä myöskään pidemmällä tulevaisuudessa, jos Vapaudentien jatke toteutuu. Mikäli Törnäväntie tulee olemaan jatkossakin sisääntuloväylänä, tulee liittymässä varautua vuoden 2040 – 2050 ennuste-tuilla liikennemäärillä joko valoihin tai kiertoliittymään. Törnäväntie ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen. Mahdolliset liittymäjärjestelyt tulee tutkia erikseen.
Ei muutoksia kaavaan.

Anvia Telecom Oy | Elisa Oyj:llä ei ollut lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine
Ei muutoksia kaavaan.

Fingrid Oyj:llä toteaa lausunnossaan, ettei Fingrid Oyj:n voimajohtoja sijoitu alueelle. Pyytävät kuitenkin tiedottamaan kaavan etenemisestä.

Vastine
Kaavasta voidaan tiedottaa Fingrid Oyj:tä.
Ei muutoksia kaavaan.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että asemakaavassa on huomioitu yleiskaavassa osoitettu alueen käyttö asuntorakentamiseen. Lähiömäinen tehorakentaminen, joka poikkeaa yleiskaavasta, yllättää. Heidän mukaansa ensimmäisellä lausunto-mielipidekierroksella olisi tarvittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua selvitettävää tietoa: *"MRL 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukein yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset."*

Ympäristönsuojelun mukaan on tarpeen tietää, miten nopeasti kaavan mukainen rakentuminen voi tapahtua vai onko lähiösuunnitelma liian massiivinen toteutuakseen kaupungin reunalle. On tärkeää tietää, voiko alue rakentua vaiheittain siten, että asuminen voi toteutua rauhallisessa ympäristössä. Asumisviihtyvyyteen ei kuulu eläminen rakennustyömaalla työmaaliikenteen keskellä. Ympäristösuojelu toteaa, lausunnossaan, että puutarhakaupunkiin kuuluu viheralueita alueen sisälle, eivätkä avenuet yksinään tuo puutarhakaupunkia.

Ympäristönsuojelu lausuu, että näin merkittävän laitakaupunkikeskuksen kehittäminen edellyttää liikennesuunnitelmaa, jossa sekä turvalliset kevyenliikenteen väylät että muut liikenneväylät on suunniteltu kokonaisuutena huomioiden nykyinen ja tuleva asuminen, lähipalveluiden ja muualle kaupunkiin sijoitettujen palveluiden saatavuus. Palveluiden riittävyyttä ei ole selvitetty, eikä laitakaupunki ole mm. opiskelijoille tai omakotitalosta poismuuttaville palvelutasoltaan riittävä. Jos uuden alueen palvelutasoa nostetaan, tarvitaan tieto kaava-aineistossa. Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä julkisen liikenteen kehittämistä alueen ja keskustan välillä. Lähiöasuntoalue ei voi tai saa toimia ilman yhteyksiä kaupunkipalveluihin.

Mikäli aluetta kehitetään perheille ja aktiivisessa työelämässä oleville omilla autoilla liikkuville, tarvitaan aivan erilainen suunnitelma. Tiiviisti rakentuvalla kerrostaloalueella uhkana on puistojen muuttuminen parkkialueiksi. Henkilöautoliikenne tarvitsee sujuvasti toimivat liikenneratkaisut.

Liikenne on erittäin merkittävä ilmanlaatuun ja ilmastonmuutokseen vaikuttava tekijä. Näin kauaksi kaavoitettavan alueen liikkumisesta aiheutuvat ilmastovaikutukset on tarpeen selvittää. Suunnitelma tarvitsee rinnalleen voimassaolevaa yleiskaavaa noudattavan vaihtoehdon.

Vastine

Alueen asemakaavoitusta on edeltänyt Eskoon kuntayhtymän alueeseen ja Eskoon eritasoliittymän pohjoispuoliseen alueeseen liittynyt laaja maankäytön suunnittelu vuoden 2015 syksystä kesään 2016, missä ko. kaavoitettava alue on ollut osana suunnittelua. Maankäyttöratkaisusta on ollut otteet nähtävilläoloaineistossa ja selostuksessa. Suunnitelma yhteydessä on tutkittu ajoneuvoliikenteen lisäksi myös kevyen liikenteen yhteyksiä, viheryhteyksiä ja muuta palvelurakennetta. Koko suunnitelmaa ei laitettu nähtäville suuren tiedostokoon takia, mutta <u>kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia laittaa aineisto kokonaisuudessa nähtäville</u>.

Maankäytönsuunnitelma on käsittänyt laajan noin 200 ha käsittävän alueen ja sitä aluetta ei ole ollut mahdollista ottaa asemakaavoituksen piirin kokonaisuudessa vaan asemakaavoja laaditaan vaiheittain, mikä käy ilmi myös tehdystä maankäytön suunnitelmasta. Ensimmäinen asemakaava on käynnistetty tarkoituksenmukaisilta ja kiireellisimmiltä osilta aluetta. Eskoon kuntayhtymän tavoitteena on käynnistää ensi vuoden keväällä ikäihmisten asumisyksikön rakentamisen Niittyvillan koulun viereen. Loppuvuodesta 2017 tai alkuvuonna 2018 on tavoitteena Tuki- ja osaamiskeskuksen rakentaminen. Kaupungin omistaman alueen osalta kaavoituksen piiriin on otettu alue, joka sijaitsee olemassa olevan katuverkon (Eskoontien) ja kunnallistekniikan piirissä sekä jolla on parhaiten mahdollisuus tukea ja lisätä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella (Törnäväntie).

Kaava-alueen vierestä Törnäväntietä kulkee paikallisliikenteen linja 7 Matka-

keskuksesta Ämmälänkylään. Eskooseen kulkee linja 1 sekä Kärjen alueelle kulkevat linjat 3 ja 5. Lisäksi kaava-alueen vierestä kulkee Törnäväntietä pitkin seudullinen linja-autoyhteys Peräseinäjoen ja Seinäjoen välillä. Kaavan valmistelun yhteydessä sekä aiemmassa maankäytön suunnitelman yhteydessä on keskusteltu kaupungin joukkoliikenteen suunnittelusta vastaavien kanssa tulevasta kehityksestä. Alueen joukkoliikenteen tarkempi suunnittelu tehdään alueen katuverkoston kehittymisen myötä, mutta linjat 1 ja 7 sekä seutuliikenne palvelevat suoraan kaavoitettavan alueen rakentumista ja tulevien asukkaiden joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksia. Muut mainitut reitit 3 ja 5 saattavat kehittyä niin, että kulkevat alueen kautta tai ainakin Törnäväntietä pitkin. Tarkistetaan kaava-aineistoon tiedot joukkoliikenteestä.

Seinäjoen kaupunginhallitus on hyväksynyt Seinäjoen seudun ilmastostrategian 8.1.2013 huomioitavaksi Seinäjoen kaupungin strategiassa. Ilmastostrategiassa korostetaan mm. joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttöä. Laaditussa maankäytön suunnittelussa yhtenä tavoitteena on ollut Törnäväntien joukkoliikennekäytävän tukeminen, mikä on ilmastostrategiassa esitetyn tavoitteen mukaista. Joukkoliikenteen käytön edistämisen näkökulmasta katsottiin suunnittelun yhteydessä, ettei yleiskaavassa esitetty ratkaisu Törnäväntien pientalomaisina alueineen (AP-3) riittävällä tavalla edistä tätä tavoitetta.

Joukkoliikenteen toimivan käytön edellytyksenä on yleisesti pidetty vähintään 20 asukasta/ha mitoitusta, mikä ei täyty omakotitaloalueilla ja osin ei myöskään rivitalomaisilla alueilla. Osoittamalla Eskoontien ja Törnäväntien varsi tehokkaampaan rakentamiseen (kerrostalo- ja pienkerrostalorakentaminen) tuetaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella. Maankäytön suunnitelmassa rakentamisen tehokkuus pienenee ja omakotitalomaisuus kasvaa mentäessä lännen suuntaan ja Eskoon keskuksen ulkopuolelle. Koko alue tällä tavalla suunniteltuna ei olisi ilmastovaikutuksien kannalta kestävää, ei edistäisi joukkoliikenteen käyttöä sekä lisäisi edelleen yksityisautoilun käyttö ja sen myötä liikenteen aiheuttamia päästöjä.

Maankäytön suunnittelun yhteydessä on keskusteltu alueelle tulevasta palvelurakenteesta. Eskoon kuntayhtymä tarjoaa edelleen alueella tiettyjä sosiaalisia palveluja ja maankäytön kehittymisen myötä muuta palvelurakennetta alkaa syntyä. Maankäytön suunnittelun yhteydessä Eskoontie on nähty alueen sisääntulotien lisäksi mahdollisena pienemmän kapallisen palvelun sijoittumisen paikkana sekä keskustaan suuntautuvan yhteyden kannalta myös koulun ja päiväkodin sijoittumispaikkana.

Asemakaavassa esimerkiksi kerrostalokortteleissa sisäpiha jää autoista vapaaksi, jossa alueet on merkitty istutettavaksi. Lisäksi pysäköinti on mitoitettu osoitettavaksi tontilla ja erillisellä alueella. Pysäköintiruudut ovat edellytetty rakennettavaksi vettäläpäisevällä materiaalilla esim. reikäkivillä, jolloin pysäköintialueesta osittain muodostuu vihertävää kenttää.

Nopeasta valmistelusta johtuen selostuksesta on saattanut puuttua luonnosvaiheessa ratkaisua tukevaa lähtötietoa. Ehdotusvaiheeseen tarkistetaan tehdyn maankäyttösuunnitelman ratkaisujen ja muiden selvitysten riittävä esitys kaava-aineistossa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavoitustilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Liiton mukaan on hyvä, että maankäyttösuunnitelman tavoitteena on luoda uusi, viihtyisä puutarhakaupunkimainen kaupunginosa vastaamaan kaupungin kasvuun ja toteaa lausunnossaan, että alueen tehokkuus on hyvä, säilyttäen kuitenkin samalla puutarhamaisen luonteen. Liiton mukaan maankäyttösuunnitelman eteläosaan Törnäväntien länsipuolelle esitetty 80 000 kem^2 kaupan alueen varaus ei ole maakuntakaavan mukainen vaan edellyttäisi maakuntakaavatasoisia vaikutusten arviointia.

Liitto toteaa lausunnossaan, että liikenteen osalta Vapaudentien jatke Ve 2 on paras vaihtoehto. Vapaudentien jatke tulisi rakentaa kerralla läpi asti. Liikenne ei saa ohjautua osittaisella ratkaisulla Ruukintielle. Ratkaisu, joka mahdollistaa Törnäväntien säilymisen ainoana etelään johtavana reittinä ei ole kannatettava. Pyöräily-yhteyksiin ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota. Joukkoliikenteen reittejä ja pysäkkejä ja suhdetta kevyeen liikenteeseen ei ole tarkasteltu riittävästi. Huomioitava yksityiskohta on myös se, kuinka suunnittelualueella kokoojakatu voi mennä keskeltä toria.

Liitto toteaa lausunnossaan, että alusta asti tulisi olla näkyvissä se, että miten alueesta rakennetaan uutta toimivaa ja viihtyisää keskustatoimintojen aluetta lähipalveluineen.

Vastine
Kts. ympäristösuojelun vastine / joukkoliikenne. Joukkoliikennepysäkit sijoittuvat tällä hetkellä Eskoontien liittymän ja Eskoon hallintorakennuksen viereen. Pysäkkien sijainnin suunnittelevat yhteistyössä kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen suunnittelu alueen maankäytön kehittymisen myötä. Nyt kaavoitettavan alueen osalta on Eskoontien katualueen leveydessä huomioitu mahdollisuudet pysäkkien sijoittamiseen.

Maankäyttösuunnitelma ottaa kantaa yleiskaavan mukaiseen kaupan varaukseen Törnäväntien länsipuolella. Alueen sijainti on otollinen tilaa vievän kaupan alueeksi yleiskaavan mukaisesti. Alue ei ole vielä tässä kaava-alueessa mukana ja alueen kaavoitus ei ole vielä ajankohtainen. Alueen kaavoitusta ja mitoitusta harkitaan, kun tämän kaavan kanssa yhtä aikaa valmistellun Eskoon eritasoliittymän liikealueen asemakaavan käyttöönotto varmistuu.

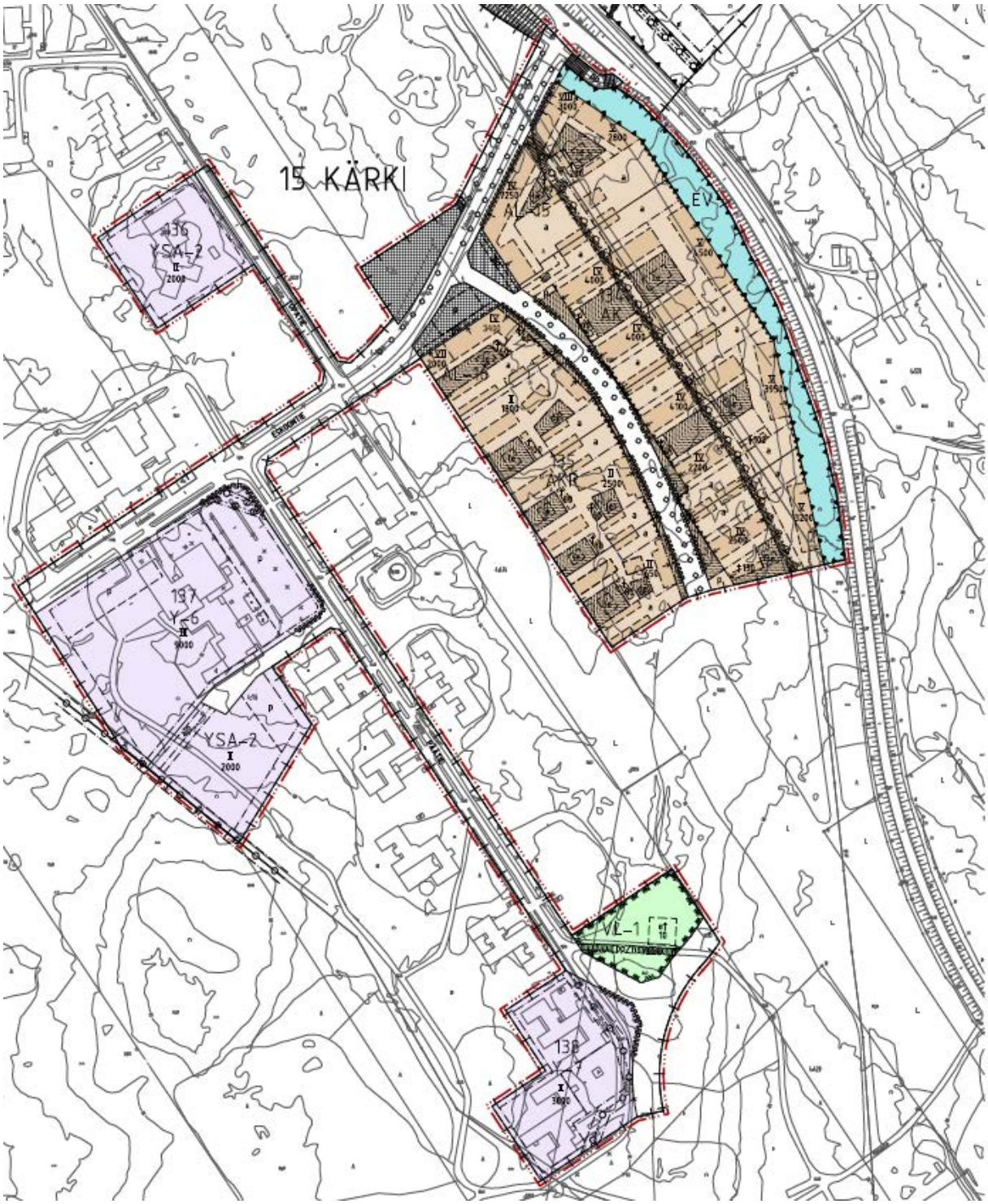
Asemakaavassa ei viedä katua torin keskeltä vaan Eskoontien ja uuden kadun liittymää reunustavat erikokoiset katuaukiot, joilla yhdessä pyritään luomaan mielenkiintoista, korkeiden talojen reunustamaa kaupunkitilaa alueelle saavuttaessa. Ei muutoksia kaavaan.

Ehdotuksen valmistelu
Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella täydennetään kaavaselostusta lähtötietojen osalta. AL-, AK- ja AKR korttelien maankäyttöä on tutkittu konsultin toimesta vielä aiempaa maankäytön suunnitelmaa tarkemmin mm. pysäköintimitoituksen näkökulmasta. Kortteleiden rakennusoikeuksia on tarkistettu. AL -korttelessa kerroslukua on laskettu. AKR – korttelialueen kerrosluku on muutettu kokonaisuudessa IV:stä II:een.

On katsottu, että koska kyseessä on tärkeä uuden alueen aloitus, on tarpeen laatia myös rakennustapaohjeet.

Asemakaavaehdotus 13.12.2016

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 13.12.2016. Kaupunginhallitus on käsitellyt asemakaavaa kokouksessaan 19.12.2016 ja hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 13.12.2016

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet
Asemakaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 22.12.2016. – 24.1.2016 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Etelä-Pohjanmaan liitto ilmoittaa lausunnossaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa ja että ***asemakaava on maakuntakaavan mukainen***. Etelä-Pohjanmaan liitto ilmoittaa myös, että se pitäytyy asemakaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan. Etelä-Pohjanmaan liitto huomauttaa lausunnossaan, että alusta asti tulisi olla näkyvissä se, että miten alueesta rakennetaan uutta toimivaa ja viihtyisää keskustatoimintojen aluetta lähipalveluineen. Liiton mukaan alueen tehokkuus on hyvä, säilyttäen kuitenkin samalla puutarhakaupunkimaisen luonteen.

Vastine

Kts. luonnosvaiheen vastine kaavaselostuksen sivulta 33. Asemakaavoitusta on edeltänyt Eskoon alueen ja lähiympäristön laaja maankäyttösuunnitelma, jossa aluetta on suunniteltu kokonaisuutena niin asuminen, palvelut, viheralueet, kevytliikenne ja autoliikenne huomioiden. Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 on liitettynä kaavan lähtötietoaineistoksi kokonaisuudessaan ja se löytyy internetsivuilta kaavan yhteydestä. Lisäksi kaavaselostuksessa on otteita maankäyttösuunnitelmasta. Kaava mahdollistaa yksityisten ja julkisten lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palvelujen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittamisen Eskoontien varrelle kortteleihin 134 ja 135. Kaava mahdollistaa myös enintään 2000 k-m2 vähittäiskaupan sijoittamisen AL-15-kortteliin.

Alueelle luodaan viihtyisyyttä vihrein korttelipihoin, toriaukioin ja kevyenliikenteen yhteyksin. Nyt toteutettava kaava on osa laajempaa kokonaisuutta, joten maankäyttösuunnitelmassa esitetyt ratkaisut, mm. puistovyöhykkeet, kevyenliikenteen yhteydet, liikunta-alueet ja koulu/päiväkoti, tulevat toteutumaan kokonaisuudessaan vasta jatkokaavoituksen myötä. Maankäyttösuunnitelman alue on pinta-alaltaan n. 0,59 km^2, eikä ole tarkoituksen mukaista kaavoittaa aluetta kokonaan, vaan kaavoitus etenee alueella tarpeen ja kaupungin kasvun myötä.

<u>Ei muutoksia kaavaan.</u>

Fingrid Oyj toteaa lausunnossaan, ettei asemakaava-alueelle sijoitu heidän voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridin 110 kV voimajohto Seinäjoki-Rännäri (1260) sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Vastine

<u>Ei muutoksia kaavaan.</u>

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo lausuu, ettei heillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevat Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän palvelukeskuksen rakennukset ovat pääosin valmistuneet 1969 – 1971 ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kokonaisuus liittyy hyvinvointi - Suomen arkkitehtuuriin, jota on ryhdytty inventoimaan ja arvottamaan 2010-luvulla. Maakuntamuseo esittää, että Seinäjoen kaupungin kaavoitus inventoisi Eskoon rakennuskannan osana Eskoon kehittämishankkeita.

Vastine

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Niittyvillan vanha koulu (v. 1971) sekä Päätien eteläpäässä sijaitsevat Helakoti (v. 1970) ja Kaarisilta ja Ammattiopisto Luovi (v. 1970). Eskoon kuntayhtymä on laatinut kiinteistö- ja toimitilastrategian, jonka mukaan vanhoista kiinteistöistä ainoastaan hyväkuntoiset Kaarisilta ja Helakoti tullaan säilyttämään ja muut alueen vanhat rakennukset tullaan purkamaan. Purettavien rakennusten kunto on määritelty tyydyttäväksi tai heikoksi, ja niiden elinkaari alkaa olla lopuillaan.

Kiinteistöjen teknisen kunnon lisäksi niiden rakenne asettaa suuria haasteita niiden tehokkaalle käytölle. Myös laitospaikkojen määrän muutos 300 paikan kokonaisuudesta 36 paikkaan merkitsee niin suurta muutosta, ettei se ole toteutettavissa tehokkaasti nykyisissä kiinteistöissä. Alueelta on purettu yksi

kiinteistö vuonna 2016, Päätie 40. Pääosa purettaviksi aiotuista rakennuksista sijaitsee kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Selvitetään inventointimahdollisuutta jatkokaavoituksen yhteydessä.
Ei muutoksia kaavaan.

Nimitoimikunta on käsitellyt alueen katunimiä kokouksessaan 6.2.2017 ja esittänyt seuraavat kadunnimet alueelle: Eskoonneva ja Pääkuja.
Katujen nimet lisätään kaavaan.

Muutokset kaavakarttaan ehdotusvaiheen jälkeen
Rakennusvalvonnan kanssa käydyn keskustelun perusteella VL-1 alueen ohjeellinen et-alue on muutettu et-3-alueeksi ja kaavamääräyksiin on lisätty lause: Alueelle saa sijoittaa tukiaseman.

Vapaudentien jatkeen liikennesuunnittelu on kesken. Mikäli Vapaudentien jatkeen toteuttaminen viivästyy tai jää toteuttamatta, tulee Törnäväntien ennustettujen liikennemäärien mukainen liikennemeluvaikutus huomioida Törnäväntien vastaisten rakennusten ulkovaippaan ja määrätä sitä koskeva melunsuojaus kaavassa. Lisätään yleismääräyksiin kaavamääräys melunsuojauksesta. Mikäli Vapaudentie ei toteudu, tulee korttelin 134 Törnäväntien vastaisten rakennusten ulkovaipan äänieristävyys olla sellainen, ettei sisätilojen keskiäänitaso ylitä päivällä 35 dB(A):ta ja yöllä 30 dB(A):ta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan Eskoon kuntayhtymän alueelle julkiseen rakentamiseen liittyvät korttelialueet Tuki- ja osaamiskeskuksen, Ikäihmisten asumisyksikön, Lastentalon ja Helakoti-Kaarisilta-Luovin muodostamalle kokonaisuudelle. Törnäväntien varteen on osoitettu asuinkerrostalo- sekä rivi- ja pienkerrostalorakentamisen korttelialueet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 16,5 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 70 050 k-m^2, mistä julkiseen rakentamiseen on osoitettu 16 000 k-m^2 ja asuntorakentamiseen 52 850 k-m^2. Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista sijoittua noin 1100 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena on 1 as / 50 k-m^2.

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut
Kaavamuutos mahdollistaa alueen palvelujen täydentymisen. Eskoontien alkupäähän on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistorakentamista ja asumista tukevia lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palveluja. Törnäväntien ja Eskoontien kulmaukseen voidaan sijoittaa myös vähittäiskauppaa.

Päivittäistavarakaupan tarve syntyy kun asukaspohja on vähintään 3000 asukasta ja erikoistavarakaupan tarve, kun asukaspohja on vähintään 2000 asukasta. Alakoulun tarve syntyy, kun asukaspohja on vähintään 2000 asukasta. Koululle ja päiväkodille tullaan varaamaan paikka jatkokaavoituksessa Eskoontien pohjoispuolelle.

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän Tuki- ja osaamiskeskuksen alueella on mahdollista kehittää ja täydentää alueen palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Liike- ja toimistorakentaminen sekä vähittäiskaupan sijoittamismahdollisuuksilla on vaikutusta uusien työpaikkojen syntymiseen alueelle.

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän palvelujen keskittyminen ja kehittäminen Tuki- ja osaamiskeskuksen alueella saattaa tuoda muutoksia alueen olemassa oleviin työpaikkoihin.

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä työllistää tällä hetkellä Eskoon palvelualueella n.___ henkilöä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinkerrostalorakennusten korttelialue AK
Törnäväntien suuntaisen kadun varteen (itäpuolelle) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue kolmelle tontille. Alueelle saa sijoittaa enintään IV- tai V-kerroksisia asuinrakennuksia, joista V-kerroksiset sijoittuvat Törnäväntien varteen. Tonteille on muodostettu erilliset asuinpihat ja pysäköintipihat.

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL- 15
Korttelin enimmäiskerrosalasta voidaan asumista tukeviin yksityisiin tai julkisiin lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palveluihin käyttää enintään 25 % ja vähittäiskauppaan enintään 2000 k-m2. Eskoontielle ja torialueelle rajautuvien rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kerrosalasta on vähintään 30 % käytettävä liike- ja toimistotilaksi.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue AL- 16
Korttelin voidaan sijoittaa asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palveluja. Eskoontien torialueelle rajautuvien rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kerrosalasta on vähintään 30 % käytettävä liike- ja toimistotilaksi.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR
Törnäväntien suuntaisen kadun varteen (länsipuolelle) on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue kolmelle tontille. Alueelle saa sijoittaa enintään II-kerroksisia asuinrakennuksia.

Yleisten rakennusten korttelialue Y-6
Nykyinen Terapiatalon ja Niittyvillan koulun alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-6), jolle voidaan rakentaa julkiseen hallintoon, yksityiseen ja julkiseen palveluun sekä asumiseen liittyviä tiloja enintään 9 000 kem^2.

Yleisten rakennusten korttelialue Y-7
Helakodin, Kaarisillan ja ammattiopisto Luovin alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-7), jolle saa sijoittaa yksityiseen ja julkiseen palveluun liittyviä tiloja sekä siihen liittyvää asumista.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa julkiseen palveluun liittyvää asumista YSA-2
Niittyvillan koulun eteläpuolelle suunniteltu ikäihmisten asumisyksikkö ja Tupatien varteen rakennettu Lastentalo ovat osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa julkiseen palveluun liittyvää asumista (YSA-2).

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL-1
Miinantien varteen, vastapäätä nykyistä pysäköintialuetta on osoitettu lähivirkistysalue, joka on tarkoitettu säilytettäväksi metsäisenä. Tarpeetonta puuston kaatamista tulee välttää. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon vaatimia rakennelmia ja laitteita, esim. teleliikenteen tukiaseman.

Suojaviheralue EV
Törnäväntien varsi on varattu suojaviheralueeksi.

Katualue
Eskoontie, Tupatie ja Päätie on osoitettu katualueina. Päätien eteläpään linjausta on muutettu. Ikäihmisten asumisyksikölle on osoitettu uusi katuyhteys Päätieltä. Asumiseen tarkoitetuille korttelialueille on osoitettu uusi katuyhteys Eskoontieltä. Eskoontien keskivaiheille on osoitettu tori/aukioalue sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattavat katualueet.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne
Alueen rakentaminen tukee Kärjen alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on soveltaen oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan 2025 periaatteiden mukaista. Asutuksen laajennusalueet noudattelevat yleiskaavaa. Alue tukeutuu Kärjen jo toteutuneihin asuntoalueisiin sekä Eskoon eritasoliittymän ympäristöön suunnitteilla olevaan liikerakentamisen alueeseen.

Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ja joukkoliikenne ovat toteutettuna alueen ääressä. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva
Asuntokorttelialueista muodostetaan tiiviitä ja tehokkaita kokonaisuuksia. Asuntokortteleihin muodostetaan rauhalliset korttelipihat, joista on yhteydet viherverkostoihin. Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti.

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

Eskoon kaavoituksen edetessä ja asutuksen lisääntyessä alueelle on mahdollista sijoittua koulu- ja päivähoitopalveluja ja kaupan palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
AL-15 / AL-16 korttelialueille on mahdollisuus sijoittua vähittäiskauppaa ja asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palveluita.

Asuminen
Kaava mahdollistaa n. 1150 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Eskoon palvelukeskuksen alueella mahdollistuu erityisasumisen kehittäminen.

Virkistys
Alueesta on tarkoitus muodostaa luonnonläheinen, green-care-periaatetta noudattava asuin- ja palveluympäristö. Tämän hetkisen asemakaavan lähialueet jäävät vielä metsäisiksi ja alueen jatkosuunnittelussa viherverkoston alueelle sijoitetaan erilaisia toimintoja, jotka tukevat alueen asukkaiden sosiaalista hyvinvointia ja tarjoavat ulkoiluun ja luontoon liittyviä harrastusmahdollisuuksia. Alueelta on hyvät yhteydet laajoihin ulkoiluverkostoihin.

Tekninen huolto
Alue on osin olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja kaupunki toteuttaa alueella tarpeen mukaan kunnallisteknisten verkostojen uudistamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen maisema muuttuu metsäisestä rakennetumman ympäristön suuntaan. Puustoista ilmettä säilyy jatkokaavoituksen viheraluevarausten myötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat uusien rantarakennuspaikkojen rakennustapaa ja ulkoasua. Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Katunimistö täydentyy kaavan hyväksymiskäsittelyyn.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa havainnekuvassa. Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, joiden avulla rakennusvalvontaa ohjaa rakennushankkeita hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

LIITE 3. Havainnekuva
LIITE 4. Rakennustapaohjeet

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ikäihmisten asumisyksikkö lähtee rakentumaan keväällä 2017 ja tuki- ja osaamiskeskus arviolta vuonna 2018 – 2019. Kaupungin omistamille maille asemakaavan mukainen rakentaminen toteutuu tontin myyntitarpeen mukaan tulevien vuosien budjetoinnin yhteydessä.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavoitusassistentti Merja Suomela.

7.1 Käsittelyvaiheet

12.4.2012	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
24.11. – 9.12.2016	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
19.12.2016	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
22.12.2016–24.1.2017	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
13.2.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
20.2.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

13.12.2016
Täydennykset 6.2.2017

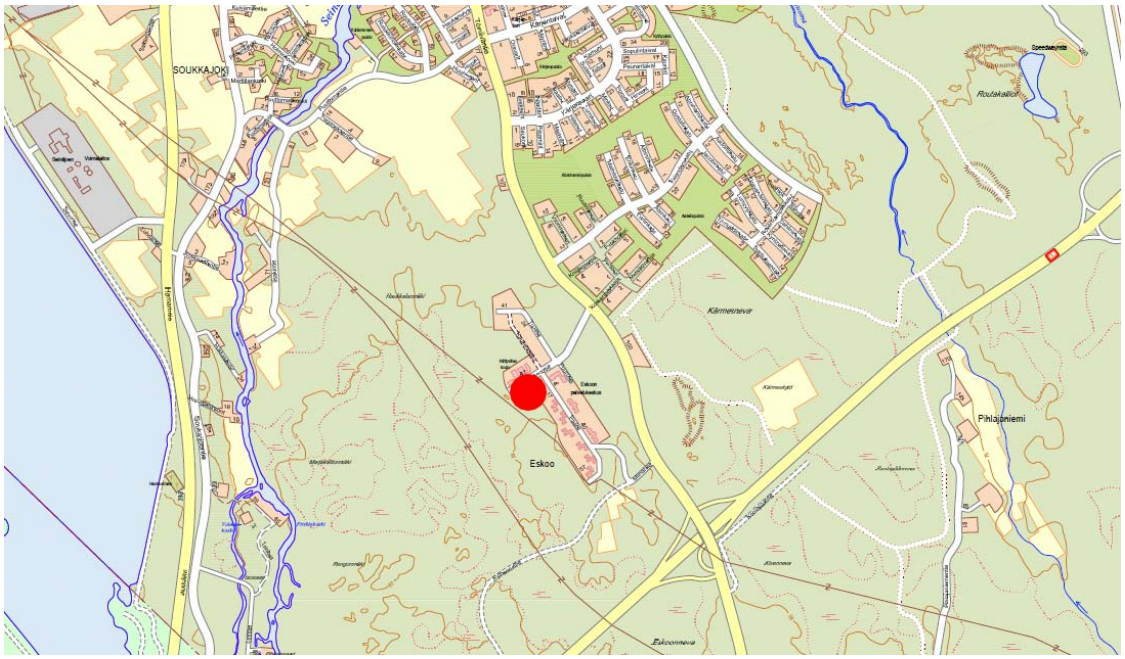
Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
Asemakaavan laajennus
KÄRKI, Eskoon alue

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Eskoossa Kärjen kaupunginosan laajennusalueella noin 7 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta etelään. Suunnittelualueen laajuus on n. 16 ha. Suunnittelualue rajautuu osin itäpuoliseen Kärjen asuntoalueiden asemakaavaan ja muilta osin asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee Eskoon tuki- ja osaamiskeskuksen alue, missä sijaitsee sosiaalihuollon kuntayhtymän hallintoon, erityspalveluihin, opetustoimintaan ja asumiseen liittyviä rakennuksia. Muilta osin alue on rakentamatonta, pääosin havupuuvaltaista metsää.



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 62 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on tällä hetkellä 1-1,5 % luokkaa. Asemakaavoituksella pyritään vastaamaan kasvavan kaupungin asuntotuotannon ja palvelujen haasteisiin.

Asemakaavan laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Yleiskaavassa on osoitettu asuntoalueiden laajentumisalueet eteläisen Seinäjoen alueella Kärjen asuntoalueen eteläpuolelle sekä Törnäväntien länsipuolelle. Kärjen alueita, Ruukintien ja Törnäväntien välisellä alueella, on kaavoitettu asuntotuotantoon vuosina 2011 – 2016 ja asemakaavoitus jatkuu edelleen.

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

Seinäjoen kaupungin tuleva kasvu, kaupungin maanomistustilanne ja itäisen ohikulkutien valmistuminen mahdollistavat kaupungin kaavoituksen suuntaamista kohti kaupungin eteläosaa. Tavoitteena on osoittaa asemakaavalla asumisen ja palveluiden laajentumisalueet Törnäväntien länsipuolelle ja muodostaa alueesta uusi kaupunginosakeskus.

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä on omalta osaltaan hakenut omistamansa alueen asemakaavoitusta 30.9.2011. Eskoon tuki- ja osaamiskeskus tarvitsee toimiakseen asianmukaiset palvelutilat, joiden sijoittuminen osaksi tulevaa kasvavaa kaupunkirakennetta luo hyvät mahdollisuudet palvelujen toteuttamiseen. Alue kaavoitetaan yhteistyössä vastaamaan sekä kehittyvän kaupungin asunto- ja palvelurakentamisen että Tuki- ja osaamiskeskuksen tarpeita.

Kaavoitushanke on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2011 lähtien ja tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavan laajennuksen 12.4.2012. Kaupunki on laatinut alueelle yhdessä Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän kanssa maankäyttösuunnitelman vuonna 2016. Maankäyttösuunnitelma laadittiin laajemmalle noin 120 ha alueelle. Asemakaavoitus etenee vaiheittaen ja pienemmissä osissa.

Maankäytön suunnittelun tavoitteena on uuden kaupunginosakeskuksen muodostaminen itäiseltä ohikulkutieltä kaupunkiin johtavan sisääntulotien varteen. Tavoitteena on ollut luonnonläheisen, *"green care"* -periaatetta noudattavan asuin- ja palveluympäristön luominen. Erityishuomiota on kiinnitetty viherverkostoihin, korttelipihoihin ja liikennejärjestelyihin. Itäisen ohikulkutien varteen on suunnitteilla tilaa vievän kaupan alueet. Suunnittelutyön aikana osayleiskaavan tavoitteena olevaa rakentamistehokkuutta on katsottu aiheelliseksi nostaa Törnäväntien varrella sekä tilaa vievän kaupan alueen tuntumassa. Asuinrakentamisen mittakaavat vaihtelevat 8-kerroksisista kerrostaloista rivi- ja omakotitaloihin. Kaupunkimainen kerrostalorakentaminen painottuu Törnäväntien varteen, kaupunginosakeskukseen Eskoontien varrelle sekä alueen eteläreunaan tilaa vievän kaupan alueen kylkeen. Koululle ja päiväkodille varataan alueet Törnäväntien läheisyydestä alueen sisääntulotien pohjoispuolelta.

Ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitetaan Eskoon **Tuki- ja osaamiskeskuksen** sekä **Ikäihmisten asumisyksikön** uudisrakentamiseen liittyvä tarpeet Terapiatalon ja Niittyvillan koulun yhteyteen. Ikäihmisten asumisyksikkö lähtee rakentumaan keväällä 2017 ja tuki- ja osaamiskeskus arviolta vuonna 2018 – 2019. Asemakaavalla todetaan lisäksi alueelle jo syntynyt uudis- ja korjausrakentaminen **Lastentalon, Helakodin, Kaarisillan ja Luovin** osalta.

Seinäjoen kaupungin omistamilla alueilla pyritään asemakaavoituksella tukemaan Seinäjoen kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä osoittamalla tiivistä rakentamista Törnäväntien viereisille alueille kaupunkikuvalliset tekijät huomioiden.

Mikäli nähdään tarpeelliseksi, niin ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti.

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu eteläisen Seinäjoen alueelle, Kärjen laajojen asuntoalueiden ja Törnäväntien länsipuolelle Eskoon tien varrelle. Suunnittelualueella sijaitsee Eskoon tuki- ja osaamiskeskus sekä siihen liittyviä toimintoja. Muuten alue on havupuuvaltaista metsää. Alue rajautuu idässä Törnäväntiehen, lännessä sähkölinjaan sekä pohjoisessa että etelässä metsäalueisiin. Rakentuessaan alue kuroutuu taajamarakenteeseen kiinni.

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän omistuksessa on tuki- ja osaamiskeskuksen alueet. Sosiaali- ja terveyspalveluiden tuotantorakenteen kehitys muuttaa Eskoon palvelu- ja toimitilatarvetta alueella lähivuosina. Laitospaikkojen tarve vähenee ja laajoja alueita vapautuu purettavien rakennusten paikalta uuteen maankäyttöön sekä täydennysrakentamiseen. Kaupungin omistamat maa-alueet sijoittuvat kuntayhtymän alueiden ympärille ja Törnäväntien varteen. Yksityisen maanomistajan omistuksessa on kapea sarka kuntayhtymän alueiden ja kaupungin omistamien alueiden välissä.

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee korkeustasojen +76,58 – +81,20 (N2000) välillä. Maanpinta laskee etelästä pohjoiseen. Eskoon nykyisten palvelujen alueella on oma sisäinen kaukolämpöverkosto, jonka kunto vaatii tutkimuksia. Alueella on myös oma maanalainen sähköverkosto ja vesi- ja viemäriverkosto. Kaavoitettava alue voidaan liittää vesijohto-, jätevesi- ja kaukolämpöverkostoon.

Suunnittelualue on maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia (Mr).

Ilmakuva alueesta vuodelta 2014

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

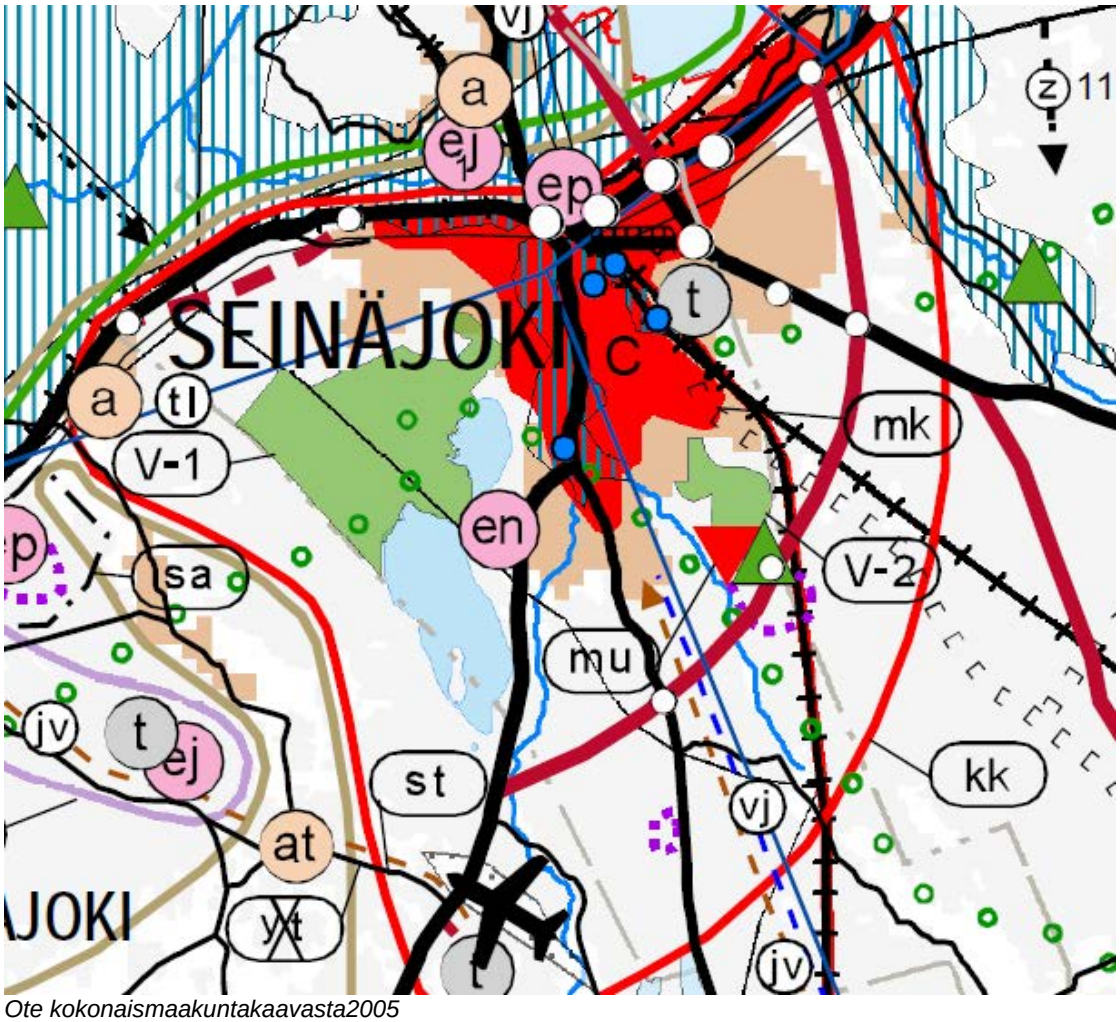
Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Voimassa olevat kaavat

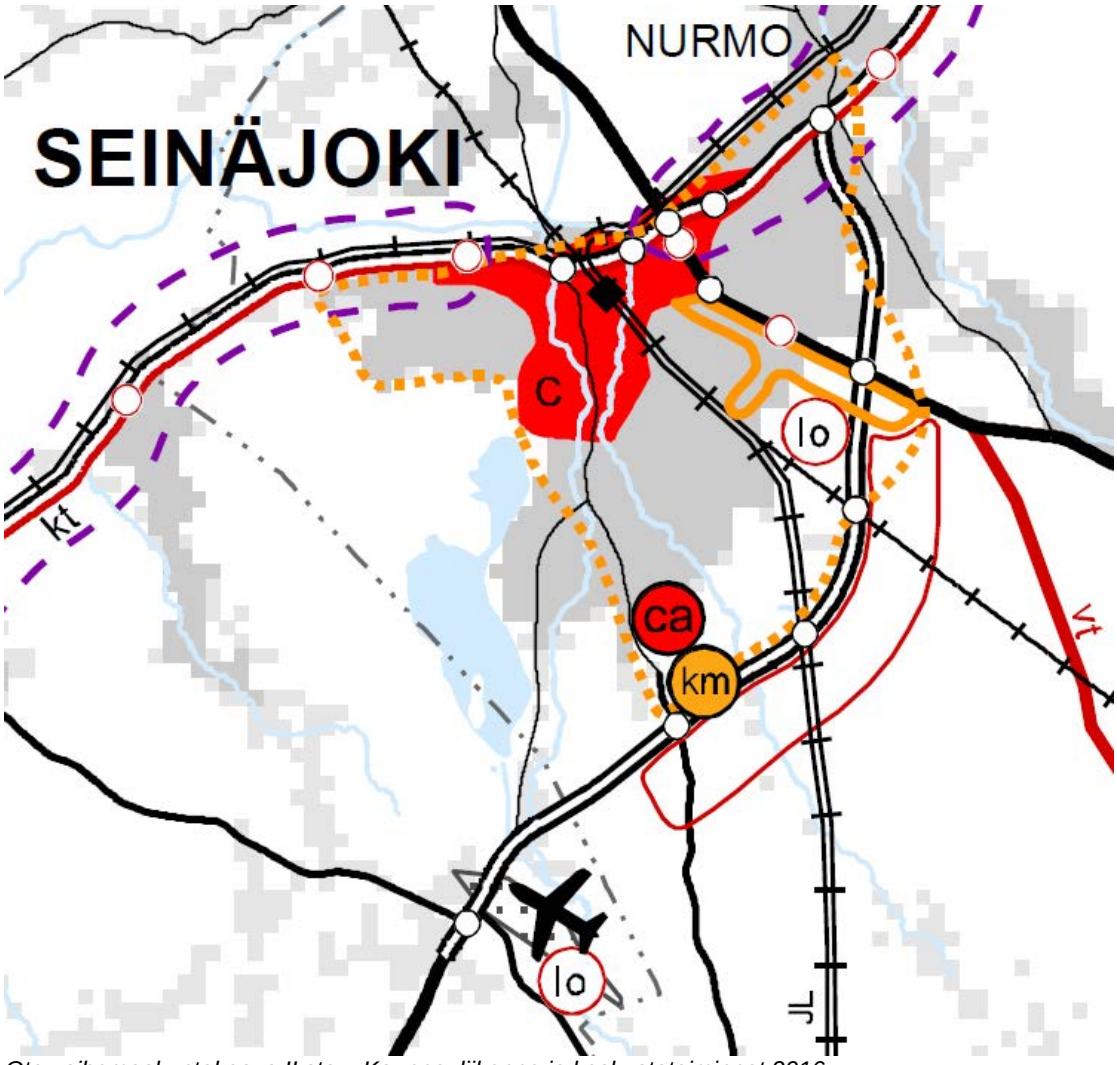
Kokonaismaakuntakaava 2005
Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005. Maakuntakaavassa suunnittelualue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

Muut suunnittelualueeseen kohdistuvat maakuntakaavamerkinnät ovat kumoutuneet vaihemaakuntakaava II voimaantulon myötä.



Ote kokonaismaakuntakaavasta2005

Vaihemaamaakuntakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan 30.5.2016 ja kaava on tullut voimaan 11.8.2016.



Ote vaihemaakuntakaava II:sta – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot 2016

Suunnittelualueen vaihemaakuntakaavan määräykset ovat seuraavat:

Kaupallinen vyöhyke, (km2)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m^2 ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m^2.

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavat keskustatoimintojen alakeskukset, jotka täydentävät keskustatoimintojen alueiden muodostamaa palvelurakennetta. Alakeskuksissa on asutuksen lisäksi palveluihin, hallintoon ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Suunnittelumääräys: Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

• Seinäjoen Eskoon alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 k-m^2
• Kauhavan Alahärmän alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 15 000 k-m^2

Muille keskustatoimintojen alakeskusten alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määriteltyjä, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä yksiköitä.

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alakeskuksen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kohdemerkintä (km)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikön alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, c, ca).

Suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:
• Alajärvi, pohjoinen sisääntulotie 5 000 k-m^2
• Kauhajoki, Aronkylä 10 000 k-m^2
• Kurikka, Magneetti 15 000 k-m^2
• Lapua, Novapark 20 000 k-m^2
• Seinäjoki, Eskoo 70 000 k-m^2

Kauhajoen Aronkylässä merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Seinäjoen Eskoossa merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän sisäpuolelle saa sijoittua seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 20 000 k-m^2. Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän ulkopuolelle ei saa sijoittua seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

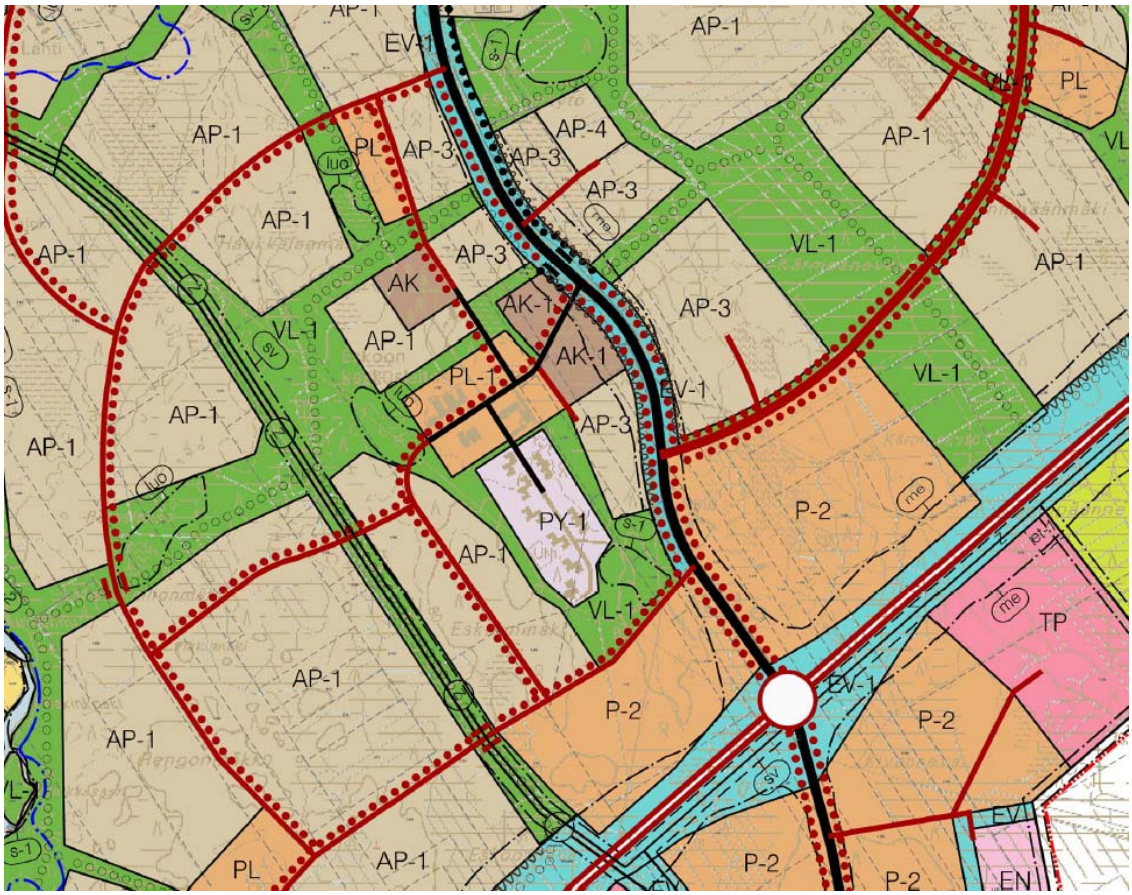
Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.6.2009.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat yleiskaavamerkinnät:

AK: Kerrostalovaltainen alue. Asemakaavan mukaan toteutuva alue.

AK-1: Kerrostalovaltainen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Alueelle sallitaan enintään viisikerroksiset asuinkerrostalot. Osa alueesta voidaan toteuttaa tiiviinä vähintään 2-kerroksisena pientaloasutuksena.

AP-1: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen.

AP-3: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Alue voidaan toteuttaa tiiviinä enintään 2-kerroksisena pientalo- tai pienkerrostaloalueena.

PL: Lähipalvelujen alue. Asemakaavan mukaan toteutuva alue tai asemakaavoitettava alue.

PL-1: Lähipalvelujen alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palvelutoimintoja sekä työpaikkatoimintaa ja asuntoja.

PY-1: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

VL-1: Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.

EV-1: Suojaviheralue. Aluetta voidaan käyttää yleisen tien liikenneväylän sijoittamiseen ja tiejärjestelyihin. Alueelle saa sijoittaa meluvallin ja/tai -aidan. Itäisen ohikulkutien varressa alueelle saa sijoittaa ohikulkutien rakentamisen maamassoja siijoittaen niitä ensin asumiseen varattujen alueiden läheisyyteen. Maamassat tulee maisemoida ja sijoittaa puustoa mahdollisuuksien mukaan säästäen.

s-1: Alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

luo: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on metsälain 10 §:n mukainen arvokas elinympäristö tai muu eläimistöltään tai kasvillisuudeltaan luonnonarvoja sisältävä alue. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia toimia, joilla vaarannetaan kohteen luonnonarvojen säilyminen. Alueelle kohdistuville toimenpiteille edellytetään MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

sv: Suojavyöhyke. 110 kV:n sähkölinja.

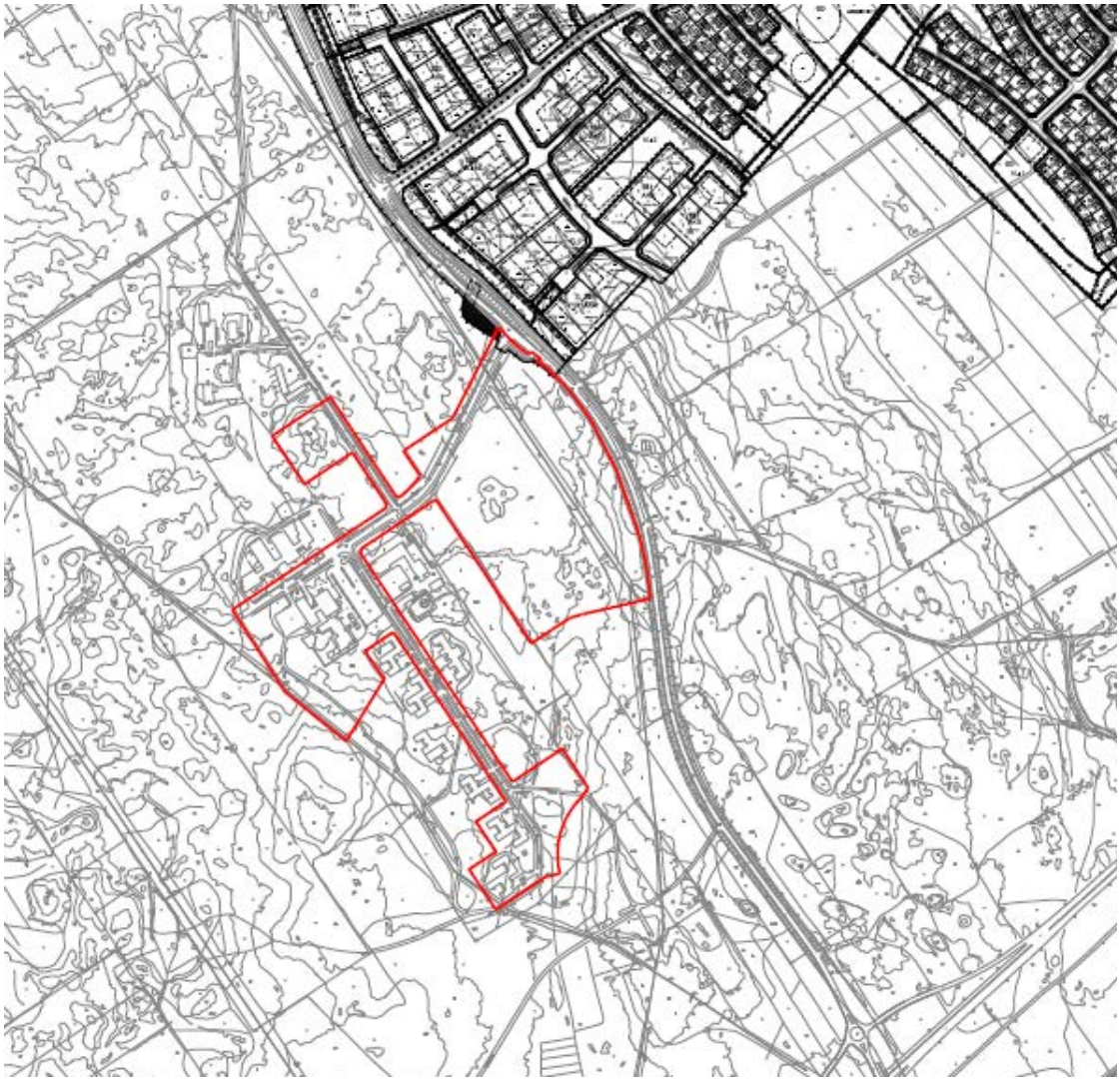
me: Melualue. Keskimääräinen 45/55 dBA ulkomeluvyöhyke, vuoden 2030 liikennemääräennusteilla laskettuna.

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Asemakaava
Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu osittain itäosiltaan Kärjen asuntoalueiden asemakaavoihin.



Ote ajantasaisesta asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, arvokkaita maisema-alueita tai muinaisjäännöksiä.

Luontoselvitys
Routakallion – Eskoon – Rengonkylän – Honkakylän luontoselvitys on tehty vuonna 2007. Luontoselvityksen mukaan *Eskoon korpi, Eskoon avokalliot, Eskoon liito-oravareviiri* ovat metsälain ja luontodirektiivin mukaisia kohteita. *Maisemapuut ja Eskoon siirtolohkareet* ovat muita arvokkaita luontokohteita.

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma
Arkkitehdit LSV on laatinut Eskoon ympäristöön maankäyttösuunnitelman 23.5.2016. Maankäyttösuunnitelman tarkastelualue oli kooltaan noin 130 ha, suunnittelualue noin 60 ha, josta Eskoon alue noin 30 ha. Maankäyttösuunnitelmassa on tutkittu Eskoon alueelle lisärakentamista kuntayhtymän nykyisestä käytöstä vapautuville alueille ja sitä ympäröiville laajoille kaupungin omistamille alueille. Suunnitelman tavoitteena on ollut luoda kokonaan uusi viihtyisä puutarhamainen kaupunginosa.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelman havainnekuva 23.5.2016 / Arkkitehdit LSV

Kaupunginosan runko muodostuu alueen eri korttelialueita yhdistävästä puistoverkostosta, joka on rakentunut alueen olemassa olevien suojeltavien tai muulla tavalla arvokkaiden luontokohteiden varaan. Puistoalueille on sijoitettu asukkaita palvelevia ulkoliikunta- ja harrastustoimintoja.

Kaupunginosan keskus muodostuu nykyisen Eskoontien varteen, johon sijoittuu julkiset, kaupalliset ja muut palvelut keskeisen aukiokokonaisuuden ympärille. Alueella kulkee pohjois-eteläsuuntainen puistoakseli, joka risteää keskusaukion kanssa. Koulu ja päiväkoti sijaitsevat puistoakselin varrella Eskoon sisääntulossa. Liikuntakentät sijaitsevat puistovyöhykkeellä.

Alueella on kiinnitetty erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen. Puistoakselin kautta voidaan järjestää turvalliset kevyenliikenteen yhteydet koko kaupunginosakeskuksen alueelle viherverkostoja pitkin.

Eskoon tuki- ja osaamiskeskuksen sekä Niittyvillan koulun alue sijoittuu kaupunginosakeskustan länsireunalle. Suunnitelmissa nykyistä tuki- ja osaamiskeskuksen rakennusta laajennetaan ja alueen liikenneympäristöön kiinnitetään huomiota. Alueelta

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

on turvalliset yhteydet viherverkostoihin. Laitoskäytöstä poistuville alueille on suunnitelmassa osoitettu asuinrakentamista.

Asuinrakentamisen kerroskorkeudet suunnittelualueella vaihtelevat yhdestä kerroksesta kahdeksaan kerrokseen. Eskoontien alussa ja alueen keskustassa on korkeampaa 8-kerroksista ja Törnäväntien varrella on 4 – 5-kerroksista rakentamista. Pääosin alue muodostuu asumiseen tarkoitetuista 2- ja 4-kerroksisista sekä 1- ja 2-kerroksisista korttelipihoista, jotka on ryhmitelty siten, että kadunvarren asuinrakentaminen on korkeampaa ja puistoja vasten on matalampaa rakentamista. Tilaa vievän kaupan alueen läheisyyteen on suunniteltu 4-kerroksista asuinrakentamista. Korttelipihoilta on yhteys puistoalueille ja korttelipihat on suunniteltu pääosin autottomiksi. Autoille on varattu omat erilliset alueet.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Näkymä alueen sisääntulosta.

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Näkymä kerrostaloalueelta.

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Alueen palvelut ja toiminnot.

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

Tilaa vievän kaupan alue sijoittuu alueen eteläreunalle itäisen ohikulkutien varteen. Tilaa vievän kaupan alueella rakentaminen sijoittuu korttelien reunoille ja pysäköintialueet kortteleiden sisään. Asuinrakentamista vasten liikerakentaminen massoitellaan pienipiirteisesti. Kevyenliikenteen yhteydet ulottuvat tilaa vievän kaupan alueelle.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena ovat eteläisen Seinäjoen kaupunginosat. Aluerakenteellisesti vaikutukset ulottuvat koko Seinäjoen alueelle uuden kaupunginosakeskuksen muodostumisena palveluineen.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat

Kaupungin viranomaiset: Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sosiaali- ja terveyskeskus, Sivistyskeskus, Kone- ja kuljetuskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä

Yritykset ja yhdistykset yms:, 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

Asemakaavan laajennus on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.4.2012.

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.

Postiosoite
PL 215
60101 SEINÄJOKI

Osoite
Kirkkokatu 6

Puhelin
06 416 2111

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. 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. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä *marras-joulukuussa 2016*
- Kaavaehdotus on nähtävillä *joulu-tammikuussa 2016*
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan *helmikuussa 2017*

Yhteystiedot ja palaute

Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan Seinäjoen kaupungin kaavoitukseen. Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 06 416 6435, 044 754 1645
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi

Kaavoitusassistentti Merja Suomela
p. 06 416 2223
merja.suomela@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	**Täyttämispvm**	23.02.2017
Kaavan nimi	15 Kärki, korttelit 134 - 138, Eskoon alue		
Hyväksymispvm	20.02.2017	**Ehdotuspvm**	13.12.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.04.2016
Hyväksymispykälä	29	**Kunnan kaavatunnus**	15025
Generoitu kaavatunnus	743V200217A29		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,3573	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	16,2699
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0874

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

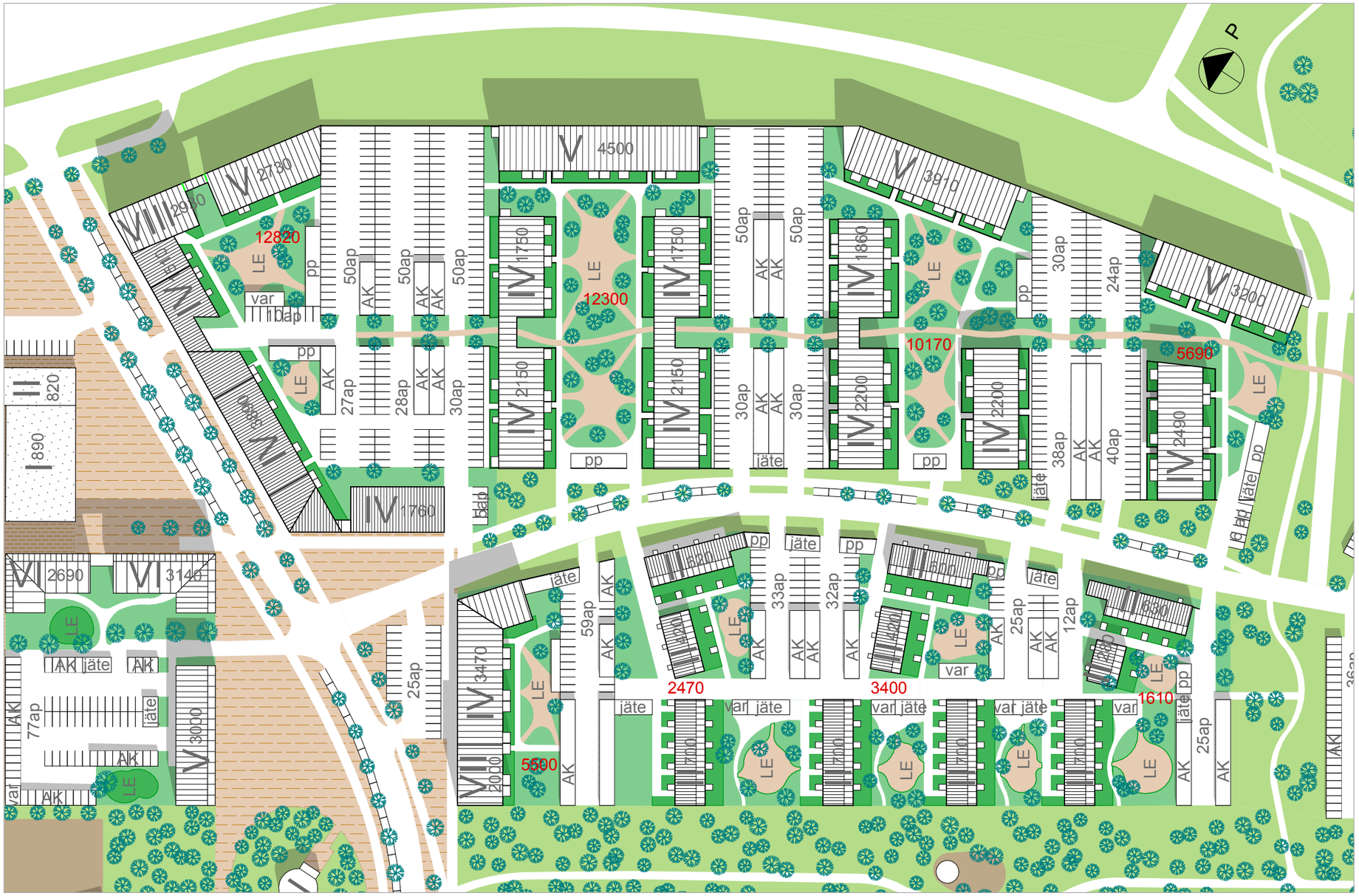
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**16,3573**	**100,0**	**70050**	**0,43**	**16,2699**	**70050**
A yhteensä	6,3286	38,7	54040	0,85	6,3286	54040
P yhteensä						
Y yhteensä	4,7486	29,0	16000	0,34	4,7486	16000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4351	2,7	10	0,00	0,4351	10
R yhteensä						
L yhteensä	4,0296	24,6			3,9422	
E yhteensä	0,8154	5,0			0,8154	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**16,3573**	**100,0**	**70050**	**0,43**	**16,2699**	**70050**
A yhteensä	6,3286	38,7	54040	0,85	6,3286	54040
AK	3,1523	49,8	28840	0,91	3,1523	28840
AKR	1,7361	27,4	6350	0,37	1,7361	6350
AL-15	1,0219	16,1	13330	1,30	1,0219	13330
AL-16	0,4183	6,6	5520	1,32	0,4183	5520
P yhteensä						
Y yhteensä	4,7486	29,0	16000	0,34	4,7486	16000
Y-6	2,2263	46,9	9000	0,40	2,2263	9000
Y-7	1,0507	22,1	3000	0,29	1,0507	3000
YSA-2	1,4716	31,0	4000	0,27	1,4716	4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4351	2,7	10	0,00	0,4351	10
VL-1	0,4351	100,0	10	0,00	0,4351	10
R yhteensä						
L yhteensä	4,0296	24,6			3,9422	
Kadut	3,4996	86,8			3,4598	
Joukkol.kadut	0,0426	1,1			-0,0050	
Katuauk./torit	0,4874	12,1			0,4874	
E yhteensä	0,8154	5,0			0,8154	
EV	0,8154	100,0			0,8154	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ESKOO, SEINÄJOKI

Rakentamistapaohjeet
13.12.2016 © Arkkitehdit LSV Oy

1:1500

ARKKITEHDIT LSV

ESKOON ALUE / RAKENTAMISTAPAOHJEET

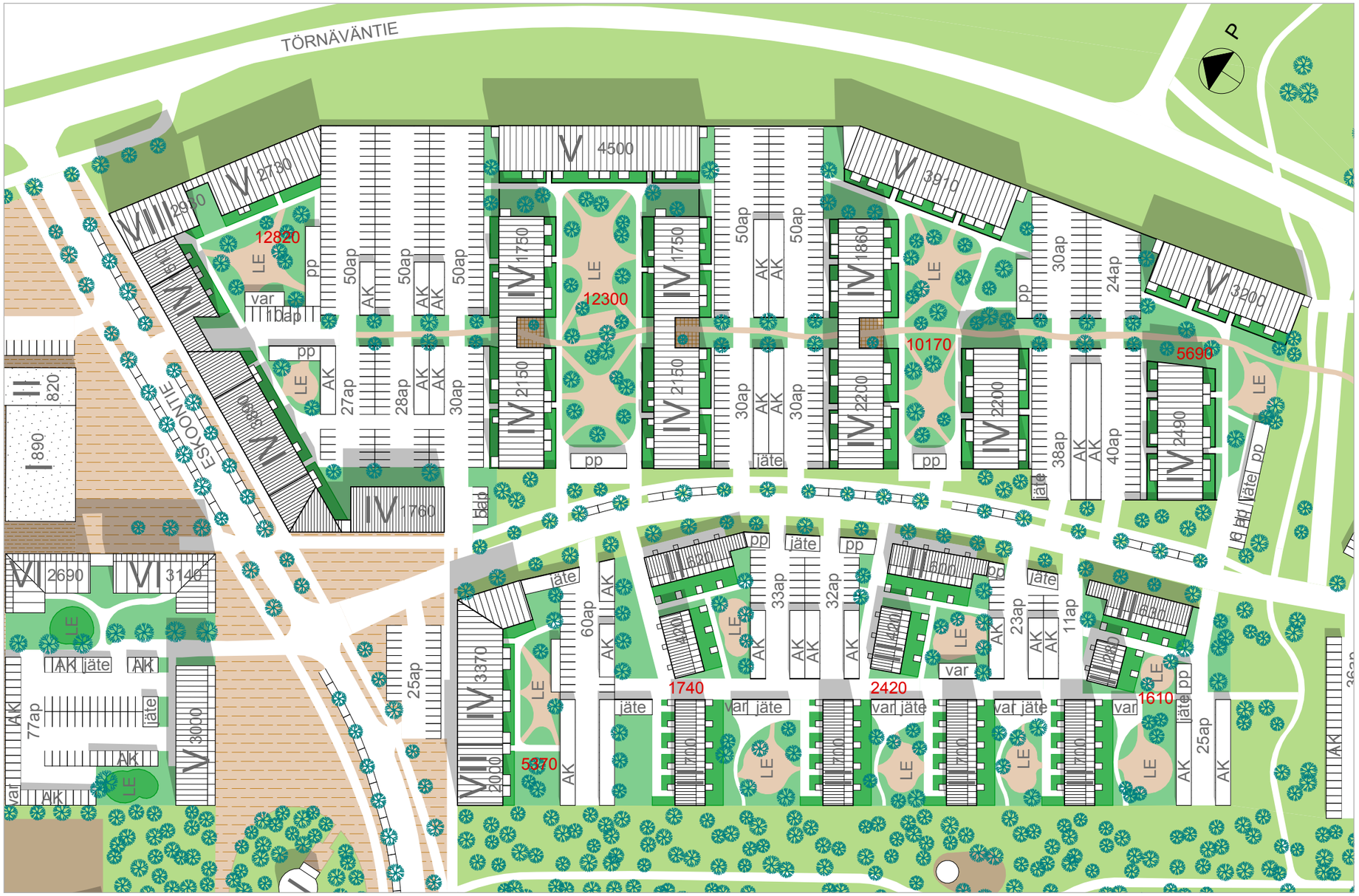
20.12.2016

ARKKITEHDIT**LSV**

ALUEEN LUONNE

Uusi asuntoalue sijoittuu pääosin metsäiseen luonnonympäristöön. Maankäyttösuunnitelma hyödyntää olemassa olevan ympäristön luonnonelementtejä. Rakennetut alueet ovat kompakteja ja suojaisia.

RAKENNUSTYYPIT
Törnäväntien puoleisen korttelin rakennuskanta koostuu kerrostaloista. Törnäväntien varteen sijoittuvat kerrostalot ovat kerrosluvuiltaan korkeampia kuin muut korttelin rakennukset.
Kaksikerroksiset rakennukset voidaan suunnitella joko rivi- tai pienkerrostaloina tai niiden yhdistelmänä.



Rakentamistapaohjeet
20.12.2016 © Arkkitehdit LSV Oy

1:1500

ARKKITEHDIT LSV

Muuri tai aita. Korkeus min. 2 m.
Integroidaan viereisten rakennusten julkisivuihin

Muuri tai aita. Korkeus min. 2 m.
Integroidaan auto-, jäte- ja polkupyöräkatosten sekä varastojen julkisivuihin

Rakennusten vesikatot ydistetään toisiinsa

Maantasoparvekkeet tai -terassit erotetaan muusta piha-alueesta vähitään 500 mm korkealla muurilla, josta enintään 1/3 voidaan korvata rajaavilla istutuksilla

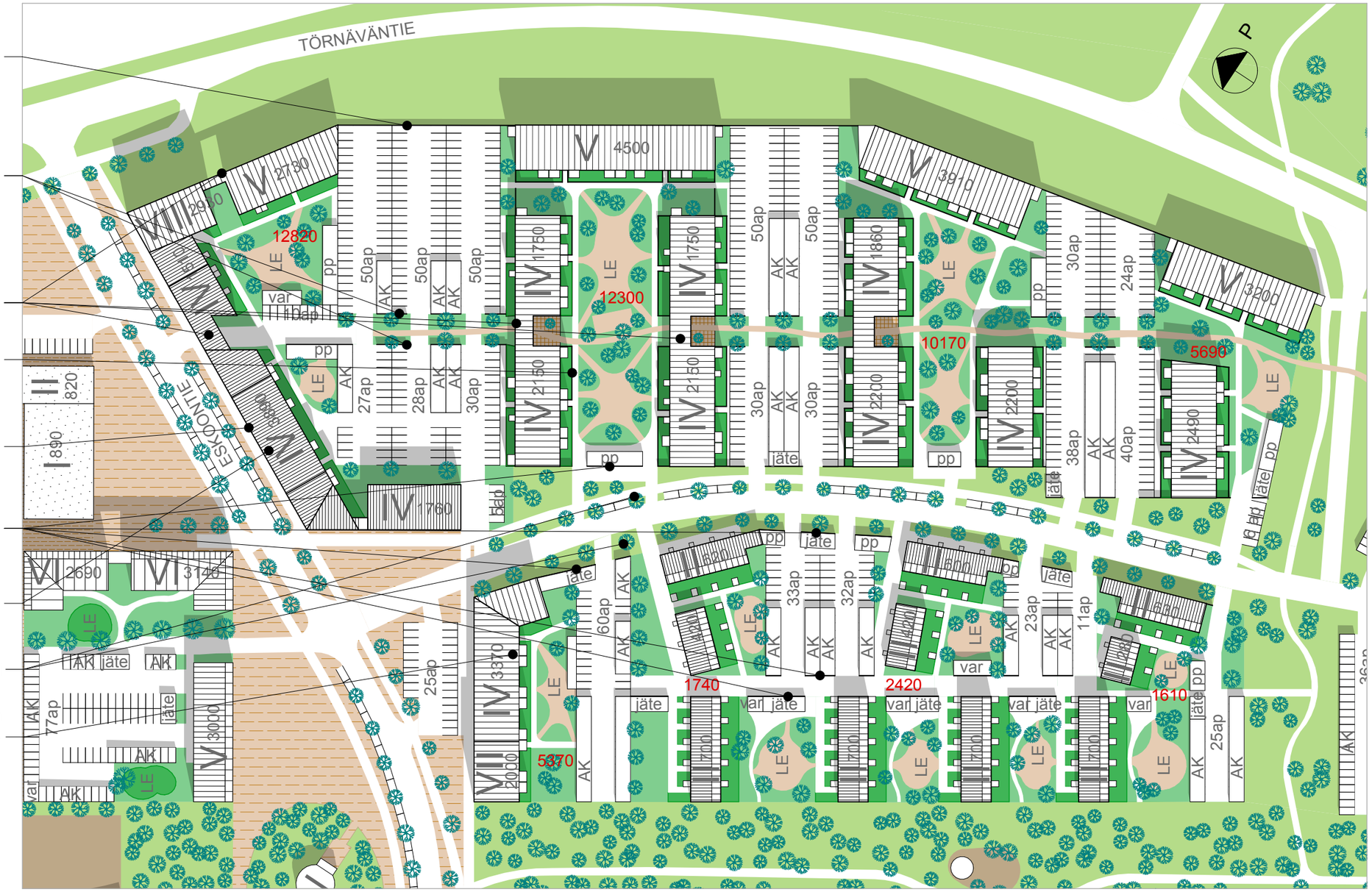
IV-koneuoneet totetutetaan siten, että ne integroituvat rakennusten arkkitehtuuriin. Julkisivut vähintään yhdellä sivulla osaksi muuta julkisivupintaa

Muuri tai aita. Korkeus min. 2 m.
Integroidaan auto-, jäte- ja polkupyöräkatosten sekä varastojen julkisivuihin

Eskoontien ja Törnäväntien puoleisten parvekkeiden etureuna ei saa ulottua julkisivulinjan ulkopuolelle

Puurivi

Huoneistoalaltaan yli 45 m2:n asuntojen pääikkunoiden tulee suuntautua koillisen ja lännen väliselle etelänpuoleiselle sektorille



AUKIOTA RAJAAVAT RAKENNUKSET

Aukiota rajaaviin rakennuksiin sijoittuvat asunnot suunnitellaan siten, että mahdollisimman suuri osa asunnoista suuntautuu korttelin piha-alueelle. Aukion puoleiselle sivulle sijoitetaan pienimpiä asuntoja. Porrashuoneet sijoitetaan aukion puoleiselle sivulle ja niihin järjestetään kulku sekä aukiolta, että piha-alueelta.

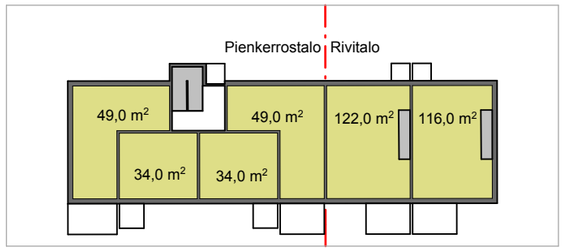
KERROSTALOT

Asuntojen sijoittelu rakennusmassoihin suunnitellaan siten, että mahdollisimman suuri osa asunnoista sijoittuu hyvien ilmansuuntien puolelle ja että niiden pääikkunat avautuvat etelän puoleiselle itä-länsisektorille. Yli 40 m2:n asuntojen pääikkunoita ei saa suunnata yksinomaan pohjoisen puoleiselle sektorille. Vähintään puolella asunnoista tulee olla pääikkunoita kahteen imansuuntaan. Porrashuoneet sijoitetaan pysäköintialueiden puoleisille sivuille. Niihin järjestetään kulku rakennusten molemmilta puolilta.

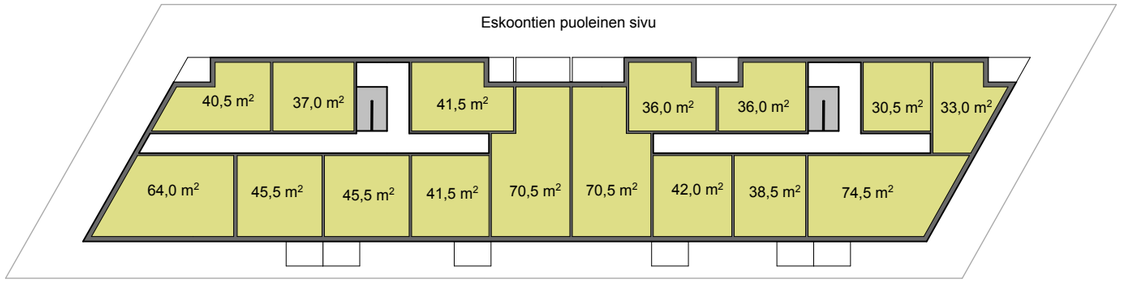
RIVITALOT JA PIENKERROSTALOT

Kaksikerroksiset rakennukset voidaan suunnitella joko rivi- tai pienkerrostaloina tai niiden yhdistelminä siten, että samassa rakennuksessa voi olla sekä kaksikerroksisia asuntoja, että päällekkäisiä asuntoja. Asuntojen ja mahdollisten porrashuoneiden sisäänkäynnit sijoitetaan rakennuksen pohjois- tai itäsivulle. Asuntopihat sijoitetaan rakennusten etelä- tai länsipuolelle.

OTE KORTTELISTA 134



OTE KORTTELISTA 135



OTE KORTTELISTA 134

KATTOMUODOT

Katot ovat lapekattoja. Katteena käytetään konesaumapeltiä tai ulkonäöltään vastaavaa tuotetta. Katot ovat pääosin pulpettikattoja, mutta niiden kaltevuuksia ja kallistussuuntia voidaan varioida siten, että rakennusten massoittelu on vaihtelevaa. Ilmanvaihtokonehuoneet pyritään integroimaan rakennusten kattomuotojen sisään. Kattomuotojen täytyy korttelialueiden kaikissa rakennuksissa noudattaa samoja periaatteita siten, että kortteleiden massoittelu on vaihtelevuudestaan huolimatta yhtenäistä.

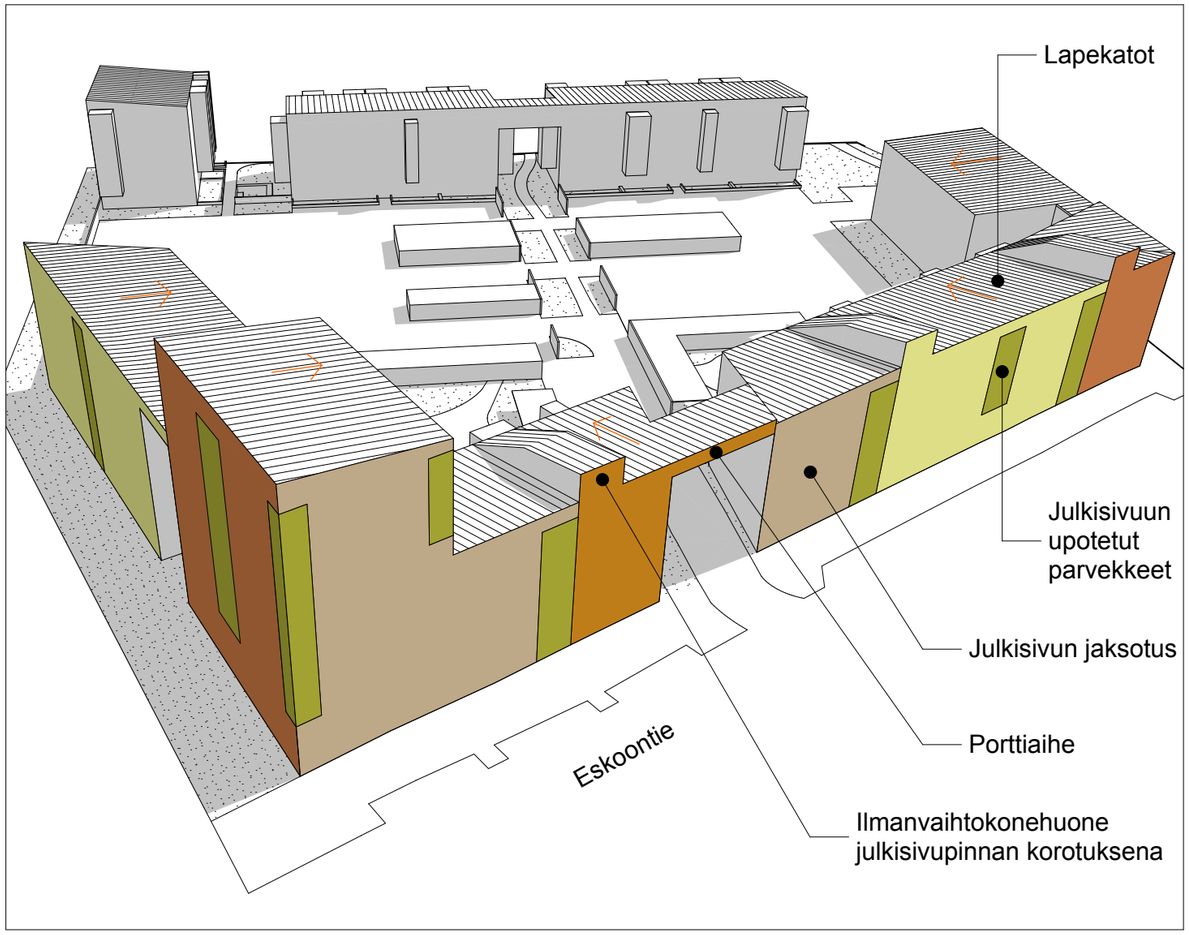
KORTTELEIDEN ULKOSIVUILLA

Kortteleiden Eskoontien ja Törnäväntien puoleisilla sivuilla rakennusten massoittelussa pyritään yhtenäiseen, mutta vaihtelevaan, kaupunkimaiseen yleisilmeeseen. Pitkiä massoja jäsennetään siten, että massat jakautuvat visuaalisesti vaakasuunnassa enintään 20 metrin pituisiin jaksoihin. Massoja voidaan jäsentää kattomuodoilla, tuomalla ilmanvaihtokonehuoneita julkisivupinnan korotuksiksi tai tekemällä massoihin sisäänvetoja.

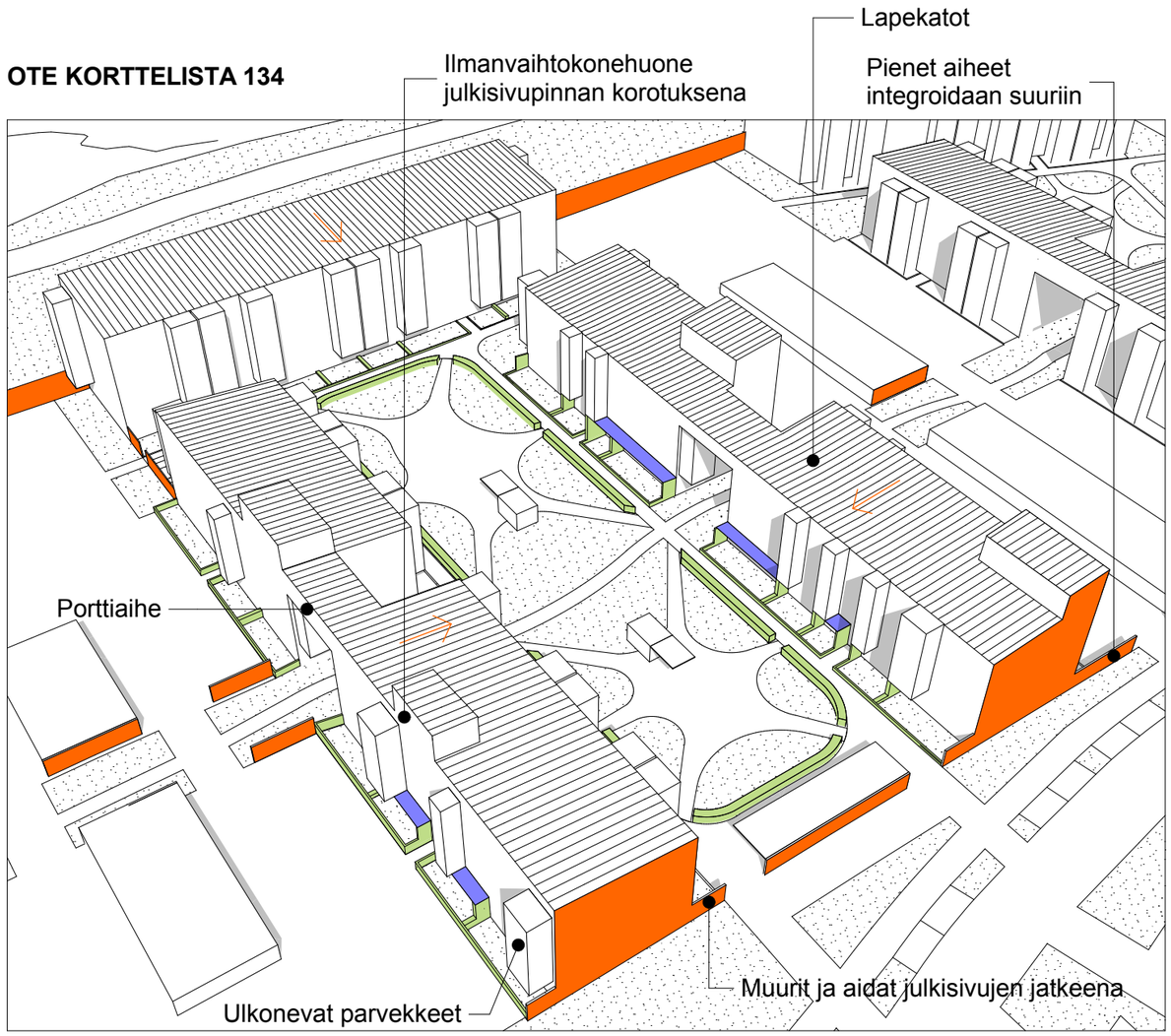
KORTTELEIDEN SISÄPUOLELLA

Korttelipihojen puoleisilla sivuilla kattojen räystäslinjat suunnitellaan mahdollisimman alas. Erityisesti pihojen eteläsivuille sijoittuvien rakennusmassojen suunnittelussa rakennusten varjostavuus pyritään minimoimaan. Rakennusten pysäköintialueiden puoleisilla sivuilla räystäslinja voi olla korkeammalla ja sen korkeusasema voi olla vaihteleva. Ilmanvaihtokonehuoneita käytetään massoittelua rikastuttavana elementtinä sijoittamalla ne siten, että niiden yksi tai useampi ulkoseinä toimii muun julkisivupinnan jatkeena.

OTE KORTTELISTA 134



OTE KORTTELISTA 134



Rakentamistapaohjeet
20.12.2016 © Arkkitehdit LSV Oy

Maantasoparvekkeet tai -terassit erotetaan muusta piha-alueesta vähitään 500 mm korkealla muurilla, josta enintään 1/3 voidaan korvata rajaavilla istutuksilla

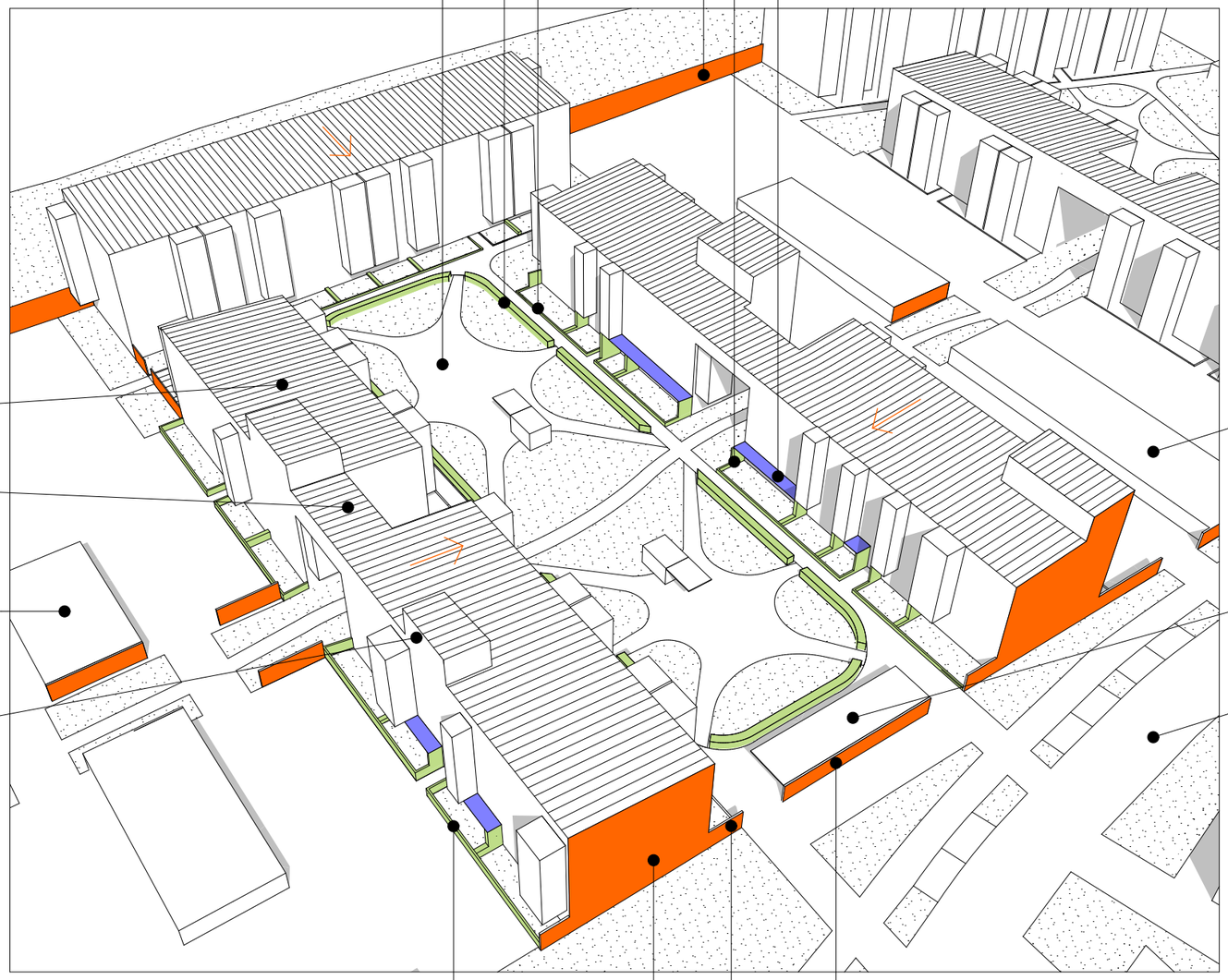
Korttelipihan rajaus pensasaidoilla

Oleskelupiha, leikkipaikat jne.

Muuri tai aita, korkeus min. 2 m. Integroidaan viereisten rakennusten julkisivuihin

Asuntopihojen rajaus toisistaan pensasaidoilla ja julkisivupinnasta väh. 2 m ulkonelvalla väh. 2 m korkealla aidalla tai muurilla

Pergolat näkösuojana yläpuolisten parvekkeiden ja maantasopihojen välissä



Pulpettikatot, kallistus kadulta poispäin

Rakennusten vesikatot ydistetään toisiinsa

Autosujojat

Ilmanvaihtokonehuoneet julkisivupinnan jatkeena

Autosuojat

Pyöräkatos

Katu

OTE KORTTELISTA 134

Maantasoparvekkeet tai -terassit erotetaan muusta piha-alueesta vähitään 500 mm korkealla muurilla, josta enintään 1/3 voidaan korvata rajaavilla istutuksilla

Katusivun rakennusten, muurien ja aitojen muodostama yhtenäinen julkisivupinta

Muuri tai aita, korkeus min. 2 m. Integroidaan auto-, jäte- ja polkupyöräkatosten sekä varastojen julkisivuihin

Muurit ja aidat julkisivujen jatkeena

MAANTASOKERROKSET

Maantasokerrokset Eskoontien ja siihen liittyvien aukiotilojen puoleisilla korttelisivuilla tehdään vähintään 3,5 metriä korkeina. Rakennusten pihojen puoleisella sivulla ensimmäisen kerroksen lattia voidaan tehdä aukion puoleista sivua ylemmäksi, jolloin maantason asuntopihat voidaan toteuttaa muuta maantasoa korkeammalle. Maantasokerrokset suunnitellaan visuaalisesti muusta julkisivupinnasta poikkeaviksi. Keinoina voidaan käyttää muusta julkisivupinnasta poikkeavaa aukotusta, pintamateriaalia, väriä tai detaljointia.
Myös kortteleiden sisäosien julkisivut suunnitellaan siten, että maantasokerroksen visuaalinen ilme poikkeaa yläpuolisista julkisivuista.

YLIMMÄT KERROKSET

Ylimpien kerrosten julkisivut pyritään suunnittelemaan siten, että niissä on alapuolisista julkisivupinnoista poikkeavia aiheita kuten aukotuksia, materiaalipintoja ja detaljeja.

JULKISIVUJEN VAIHTELEVUUS

Julkisivut suunnitellaan vaihteleviksi ja jaksottaiseksi siten, että yhdellä teemalla tai periaatteella suunniteltu julkisivu voi olla vaakasuunnassa korkeintaan 20 metrin pituinen. Julkisivujaksot erotetaan toisistaan aukotusperiaatteen muutoksella, sisäänvedolla, muulla poikkeavalla aiheella, materiaalilla tai värillä. Jaksottumista tuetaan massallisilla aiheilla kuten ilmanvaihtokonehuoneiden tai vesikattojen muotoilulla.

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT

Kortteleiden ulkosivut toteutataan julkisivumateriaaleiltaan ja väreiltään tummempina kuin kortteleiden sisäosien julkisivut.

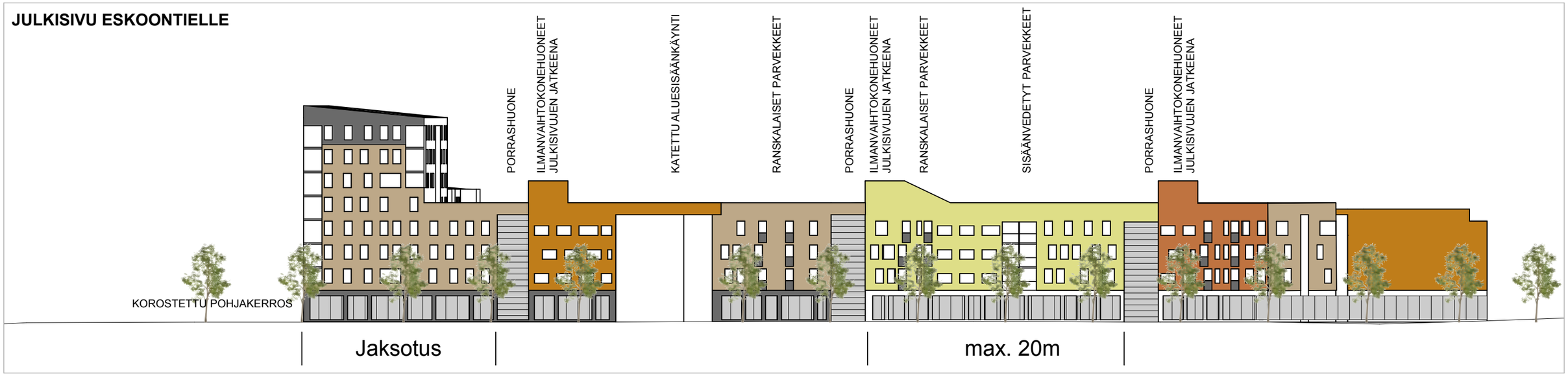
JULKISIVUJEN SOVITTAMINEN VIEREISIIN RAKENNUKSIIN

Julkisivut sovitetaan arkkitehtonisesti viereisten rakennusten julkisivuihin, mikäli viereisten rakennusten julkisivut on suunniteltu tai toteutettu. Julkisivupiirroksissa esitetään myös viereisten rakennusten julkisivut. Erityistä huomiota on kiinnitettävä materiaalien ja värien, kattomuotojen ja korkeusasemien yhteensovittamiseen.

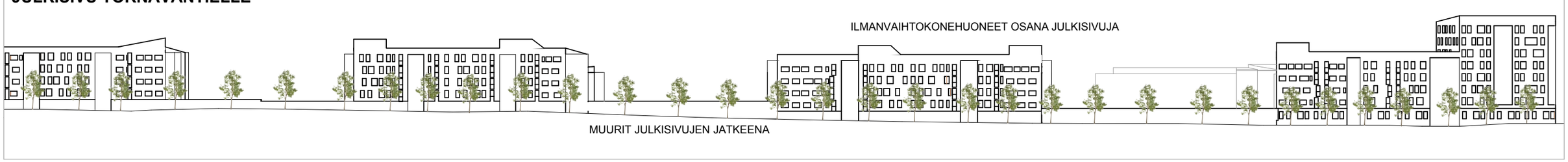
Korttelialueiden ulkosivut tummemmat kuin esimerkki

Korttelialueiden sisäpuoliset julkisivut vaaleammat kuin esimerkki

JULKISIVU ESKOONTIELLE



JULKISIVU TÖRNÄVÄNTIELLE



AIDAT JA MUURIT

Piha-alueet erotetaan julkisista alueista muurein tai aidoin. Puolijulkisia piha-alueita rajaaviin rakenteisiin tehdään portteja siten, että yhteydet ympäristöön ovat luontevia ja toimivia.
Muurit / aidat liittyvät rakennusten julkisivuihin ja ovat arkkitehtoonisesti niiden jatkeita.
Esimmäisen kerroksen asuntopihat erotetaan muusta piha-alueesta tai pysäköintialueista vähintään 500 mm korkein muurein tai aidoin.
Rajaavat rakenteet voidaan 1/3 osaltaan korvata pensasaidoin tai pensain.

POLKUPYÖRÄKATOKSET

Polkupyöräkatokset integroidaan pihoja rajaaviin muureihin / aitoihin siten, että pihaa rajaava rakenne on visuaalisesti korostuneempi kuin siihen liittyvä katos tai muu rakenne.
Katosten rakenneratkaisut toteutetaan luonteeltaan kevyinä ja mahdollisimman ohuina.

JÄTEKATOKSET

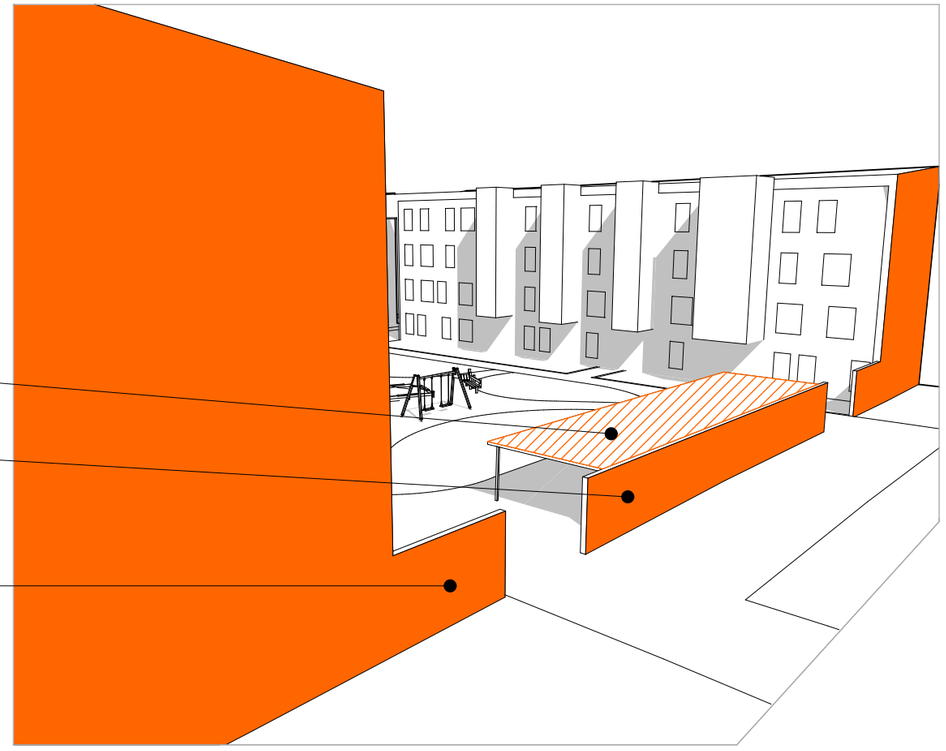
Jätekatokset sijoitetaan ensisijaisesti pysäköintialueiden yhteyteen ja - samoin kuin muutkin katokset - integroidaan piha-alueita rajaaviin muureihin / aitoihin.

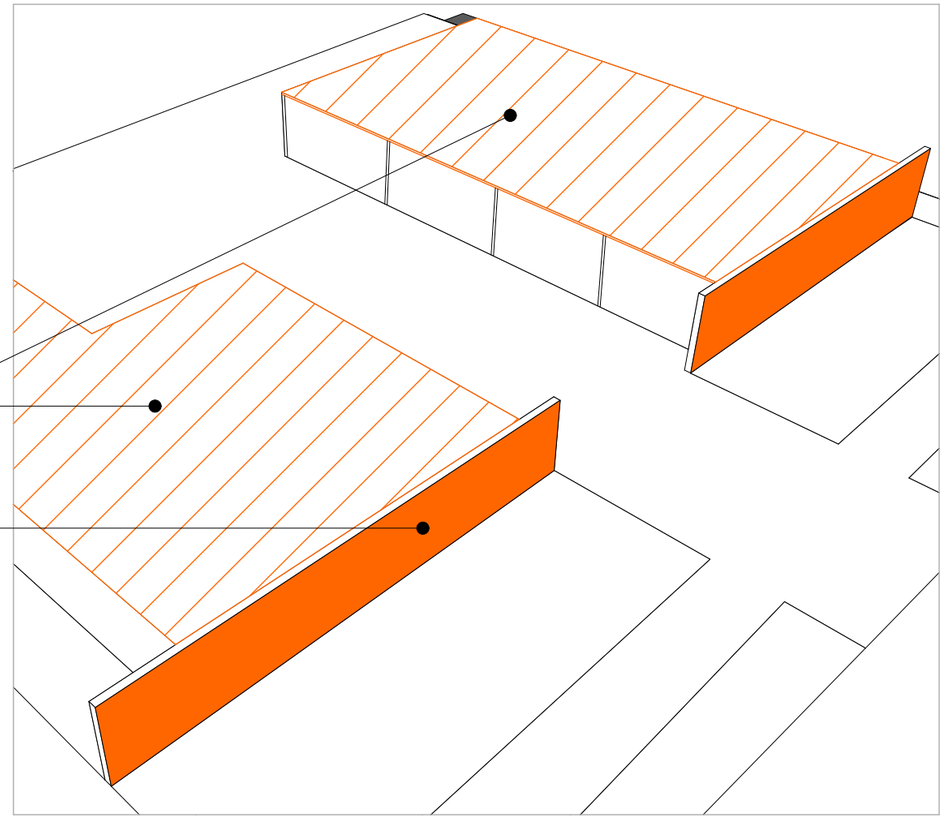
ULKOILUVÄLINEVARASTOT

Ulkoiluvälinevarastot toteutetaan leikki- ja oleskelualueiden yhteyteen. Leikkialueiden sadekatokset tai oleskelualueiden muut katokset integroidaan ulkoiluvälinevarastoihin.
Piha-alueiden varastot ja katokset suunnitellaan visuaalisesti korkealaatuisiksi.

AUTOKATOKSET

Autokatoksia sijoitetaan jaksottamaan suuria pysäköintialueita. Autokatosten julkisivut integroidaan muureihin / aitoihin ja suunnitellaan visuaalisesti korkealaatuisiksi.





PIHAN TOIMINNOT

Pihan keskeiselle alueelle sijoitetaan yhteiset oleskelu- ja leikkialueet. Niille voidaan sijoittaa myös liikuntapaikkoja ja muita yhteisiä harrastustoimintoja.
Piha-alueille sijoitetaan tarvittavat tomutuspaikat, polkupyöräkatokset, ulkoilu- ja leikkivälinevarastot sekä leikkipaikkojen yhteyteen sadekatokset.

TOIMINTOJEN JÄSENTELY

Toiminnot jäsennetään siten, että sekundääriset toiminnot sijoittuvat pihojen reuna-alueille ja yhteiset oleskelu- ja leikkialueet pihojen keskeisille alueille. Toimintoja jäsennetään rajaavin elementein kuten aidoin, muurein ja istutuksin.
Kulkuyhteydet pihoilla suunnitellaan siten, että ne ovat luontevia. Diakonaaliyhteydet pihojen kulmien välillä ovat erityisen tärkeitä.

PIHAN RAJAUKSET

Asuntojen maantasopihat ja -parvekkeet erotetaan muusta piha-alueesta muurein ja istutuksin.
Maantasoasuntojen pihat on suotavaa toteuttaa 300 - 500 mm muuta piha-aluetta ylemmäksi, jolloin niiden yksityisyys paranee.
Keskeinen leikki- ja oleskelualue erotetaan sitä reunustavista kulkuväylistä pensasaidoin.

KASVILLISUUS

Pihojen vihersuunnittelun tavoite on luoda asukkaille yhteinen viihtyisä ja puistomainen pihaympäristö. Piha-alueilla säilytetään ja hyödynnetään mahdollisimman paljon olemassa olevia puita. Pensasaidoissa käytetään tiheälehtisiä ja tuuheita lajikkeita kuten esimerkiksi Kiiltotuhkapensasta, ikivihreää Euroopanmarjakuusta, Tuijaa jne.
Pensaita, joiden marjat ovat myrkyllisiä, ei käytetä.

PINTARKENTEET

Pintarakenteet ovat vettä läpäiseviä.
Luonnonmukaiset kulkuväylät päällystetään mieluiten vaalealla kivituhkalla.
Rakennusten väliset patiot laatoitetaan neliön muotoisilla betonilaatoilla.
Pysäköintialueiden pinnotteista vähintään 1/3 toteutetaan läpäisevällä pinnotteella kuten betonireikäkivellä tms.

OTE KORTTELISTA 134

Rakentamistapaohjeet
20.12.2016 © Arkkitehdit LSV Oy

1:500

KÄRKI 15, KORTTELIT 134 JA 135

Rakentamistapaohjeet
20.12.2016 © Arkkitehdit LSV Oy

ARKKITEHDIT LSV