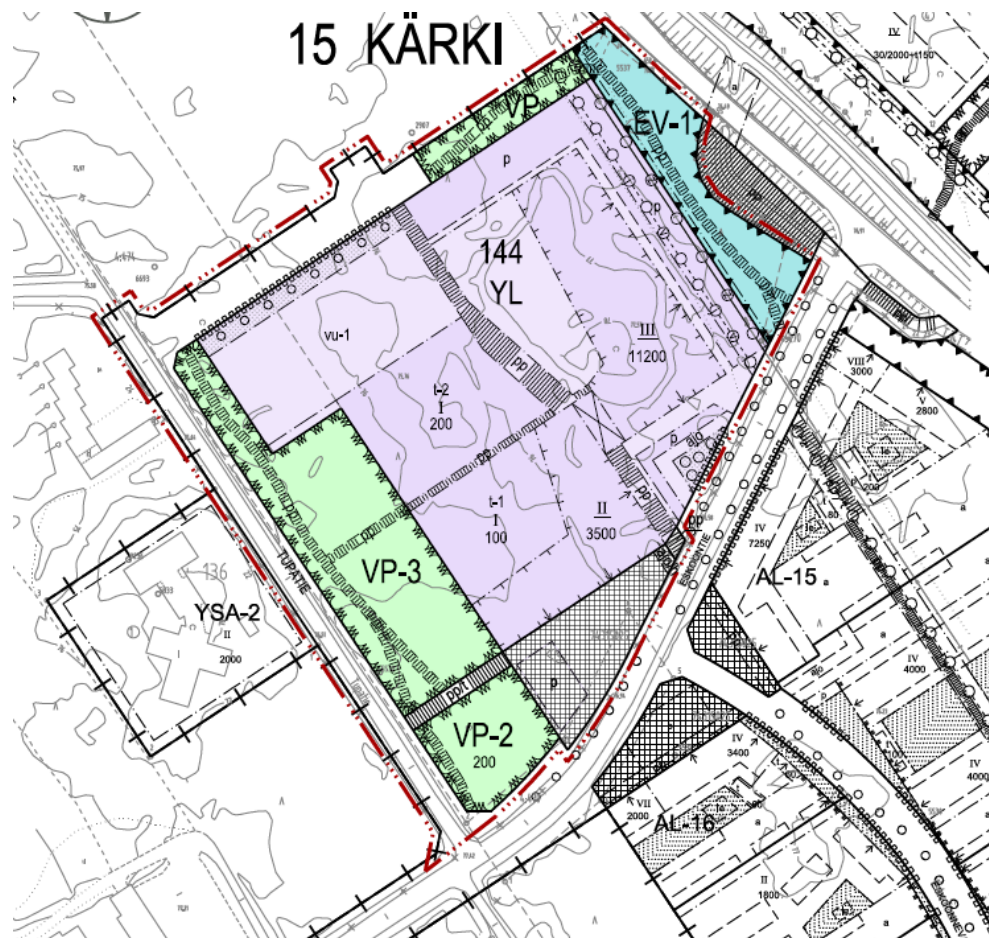


KÄRKI, Eskoon päiväkodin ja koulun asemakaava

15. kaupunginosa, Kärki, kortteli 144 sekä siihen liittyvät virkistys-, erityis-, tori- ja katualueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus koskee 20. päivänä maaliskuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15027.



Vireilletulo

Kaavoitushanke on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2011 lähtien ja tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavan laajennuksen 12.4.2012. Alue sisältyy laajaan Eskoon alueen asemakaavan laajennukseen, jota toteutetaan vaiheittain.

Laatija

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

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	8
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.....	26
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 KUVAAUS.....	39
5.1. Kaavan rakenne	39
5.1.2 Palvelut.....	39
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.3 Aluevaraukset.....	39
5.3.1 Korttelialueet.....	39
5.3.3 Suojelukohteet	40
5.4 Kaavan vaikutukset	40
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	40
5.4.2 Kaavan suhde kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin.....	40
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	40
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	41
5.7 Nimistö	41
5.8.1 Yleistä.....	41
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	42
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	44

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Maankäyttösuunnitelma / Alustava hankesuunnitelma, Arkkitehdit LVS, 20.3.2018

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Luontoselvitys, Routakallio-Eskoo-Rengonkylä-Honkakylä. Seinäjoen kaupunki, 2007
- Luontoselvitys, Seinäjoen eteläisen yleiskaavan laajennus - Viitasammakot. Seinäjoen kaupunki, 2008
- Liito-oravaselvitys, Kärjen kaupunginosa, Seinäjoen kaupunki, 2011
- 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

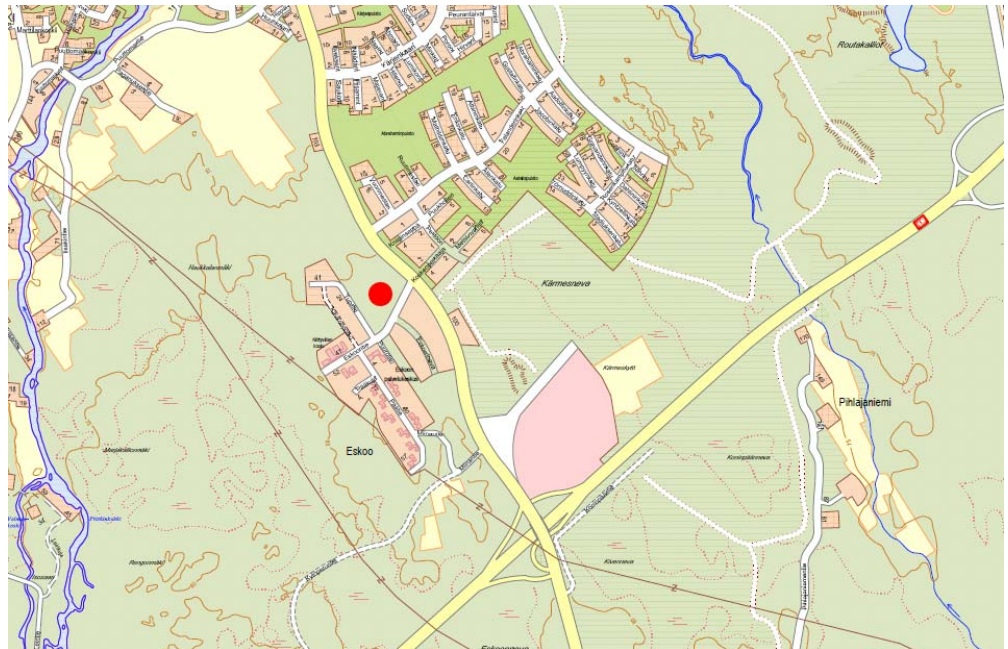
Asemakaavan selostus, joka koskee 20. päivänä maaliskuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15027.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Kärjen 15. kaupunginosan tori- ja katualuetta.

Asemakaavan laajennus koskee Seinäjoen kaupungin Kärjen laajennusaluetta Eskoontien sisääntulossa Törnäväntien länsipuolella.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Kärjen 15. kaupunginosan kortteli 144 sekä siihen liittyvät virkistys-, erityis-, tori- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus: Kaava-alue sijaitsee Eskoossa Kärjen kaupunginosan laajennusalueella noin 7 km kaupunkikeskustasta etelään. Suunnittelualueen laajuus on noin 5,4 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on Eskooseen muodostuvan uuden kaupunginosakeskuksen palvelutason nostaminen. Samalla toimintaedellytykset alueen asuinrakentamisen kehittymiselle paranevat. Asemakaavalla mahdollistetaan päiväkodin ja koulun sekä muiden tarpeellisten lähipalveluiden sijoittuminen alueelle. Alkuvuonna 2017 Törnäväntien varteen valmistui asemakaava, jossa mahdollistetaan kerrostalo- ja rivitalovaltaisen asuntoalueen muodostaminen alueelle. Samassa yhteydessä Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän toiminnot kartoitettiin ja asemakaava laadittiin tarpeellisten toimintojen alueelle. Alueen asuntoalueita ei ole otettu vielä käyttöön. Eskoon alueesta on tarkoitus muodostaa luonnonläheinen, "green-care" -periaatetta noudattava asuin- ja palveluympäristö, joka asemakaavoitetaan osa-alue kerrallaan.

Alueen väestönlisäyksen ylittäessä 2000 asukkaan rajan tulee alueelle perustettavaksi alakoulu ja päiväkotitoimi. Kärjen ja Pajuluoman koulut ovat tällä hetkellä täynnä ja asemakaavalla varaudutaan väestön kasvun tuomiin haasteisiin ja alueen palvelutason nostoon.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitushanke on ollut Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2011 lähtien. Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 12.4.2012. Seinäjoen kaupunki on yhdessä Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän kanssa teettänyt asemakaavoituksen tueksi maankäyttösuunnitelman vuonna 2016. Hanke sisältyy Seinäjoen kaupungin vuosien 2017 – 2021 Kaavoitusohjelmaan, jonka hyväksymisestä ja nähtävilläolosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja Seinäjoen Sanomissa 27.12.2017.

Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 25.1. – 7.2.2018. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 24.1.2018. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 26.3.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä Seinäjoen Sanomissa 4.4.2018 ja kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 4.4. – 3.5.2018 välisen ajan. Asianosaisilta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot kaavaehdotuksesta. Osalliset voivat jättää muistutuksen nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaa ehdotusvaiheen jälkeen. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaava

Seinäjoen kaupungin tuleva kasvu, kaupungin maanomistustilanne ja itäisen ohikulkutien valmistuminen mahdollistavat kaupungin asemakaavoituksen suuntaamista Eskoon alueelle. Asemakaavan laadinta perustuu aluekokonaisuudeltaan voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan, vaikkei täysin vastaakaan yleiskaavan aluevarauksia sekä asemakaavoituksen tueksi laadittuun laajaan maankäytön suunnitelmaan. Asemakaavalla mahdollistetaan päiväkodin ja koulun rakentaminen alueelle. Koulukeskuksen alueesta on laadittu tarkempi maankäyttösuunnitelma asemakaavoituksen tueksi. Eskoon alueesta on tarkoitus muodostaa uusi kaupunginosakeskus ja palvelujen tuominen alueelle luo paremmat edellytykset myös asuntorakentamiselle ja kaupunginosakeskuksen kehittämiseksi.

Asemakaavalla osoitetaan tulevalle koulukeskuksen alueelle julkisen lähipalvelun korttelialue (YL), johon mahdollistetaan päiväkodin, ala- ja yläkoulun rakentaminen sekä niihin liittyvät liikuntapalvelujen alueet. Kaavalla osoitetaan tarvittavat pysäköintialueet, katu- ja kevyenliikenteen yhteydet sekä viheralueet ja säilytetään tori-alueeksi jo aikaisemmin kaavoitettu aukio.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman alueelle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupaa. Päiväkodin rakentamisen osalta tavoitteena on aloittaminen heti kaavan valmistuttua. Alue liittyy rakennettuun ympäristöön ja kaupunki toteuttaa alueella tarpeen mukaan kunnallisteknisten verkostojen uudistamista.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lähialueella on Eskoon palvelukeskukseen liittyvää rakennuskantaa ja niiden välisiä katu yhteyksiä. Muuten alue ja lähiympäristö on rakentamatonta, pääosin metsäaluetta. Alueen poikki pitkittäin kulkee metsäsarka, joka on hakattu. Alue rajautuu itäsisivultaan Törnäväntiehen, joka on yksi Seinäjoen sisään tuloteistä, sekä Kärjen laajoihin asuntoalueisiin. Eteläpuolelta alue rajautuu Eskoontiehen ja vielä rakentumattomaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Länsisivultaan alue rajautuu Tupatiehen ja sen varrella olevaan Eskoon lastentaloon. Pohjoispuolella on metsää ja Törnäväntie. Itäväylä ja Eskoon eritasoliittymän alue, johon on osoitettu yleiskaavassa laajat palvelujen alueet kulkee n. 1 km etelään.



Ilmakuva vuodelta 2016.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havupuuvältaista metsää ja osin hakattua metsänpohjaa. Lähiympäristö on osin rakennettua Eskoon palveluympäristöä ja osin rakentamatonta metsäaluetta ja osin hakattua metsänpohjaa. Alueen identiteetin kannalta vehreys ja luonnonläheisyys ovat tärkeitä tekijöitä.

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee tasojen +76,5 – +74,5 (N2000). Maanpinta laskee etelästä pohjoiseen päin.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia (Mr). Osin pintamaalajina on rahkaturvetta (St), jonka alla moreenia.

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.

Asemakaavoituksen aikana luontoselvittäjän toimesta on päivitetty alueen liito-oravatilanne 15.3.2018. Lähin liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalue todettiin n. 100 m suunnittelualueesta luoteeseen Tupatien päässä olevien kerrostalojen pohjoispuolella.

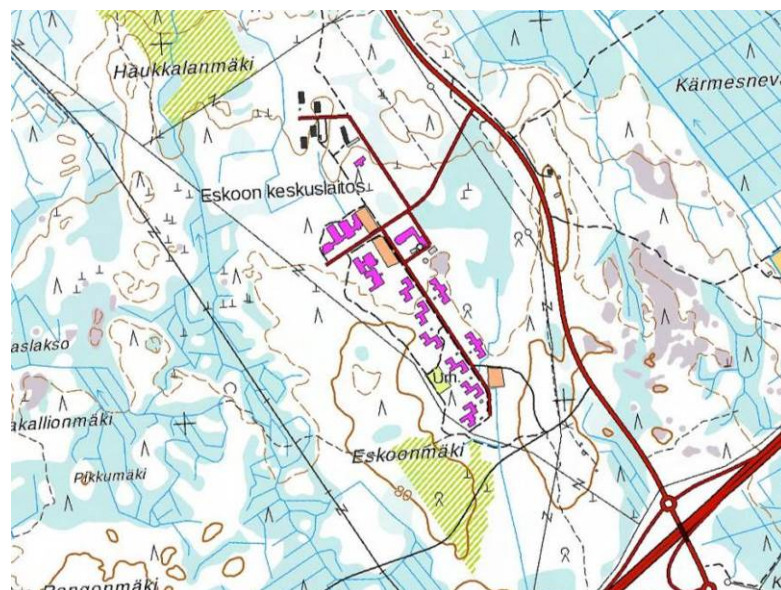
Suunnittelualueen ulkopuolella on todettu liito-oravareviiri Kärjen asunto-alueella n. 0,4 km suunnittelualueesta pohjoiseen, joka on huomioitu puistoalueena asemakaavassa. Eskoon liito-oravareviiri on n. 0,5 km alueen eteläpuolella ja Seinäjoen jokivarressa n. 1,8 km suunnittelualueesta lounaaseen on todettu liito-oravien elinpiiri.



Liito-oravareviiri rajattu vihreällä.

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	2016
57811	58703	59556	60371	60908	61536	62052

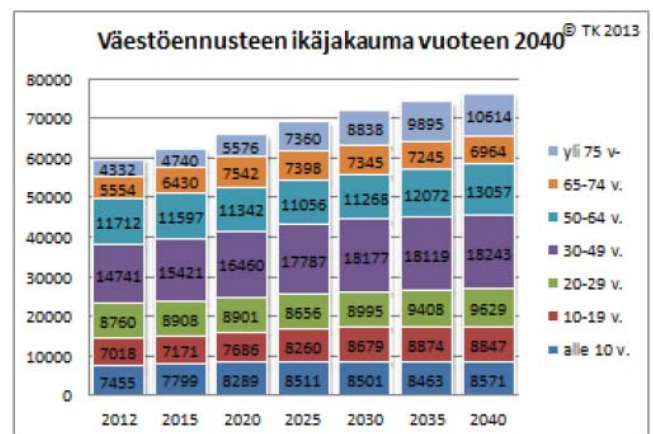
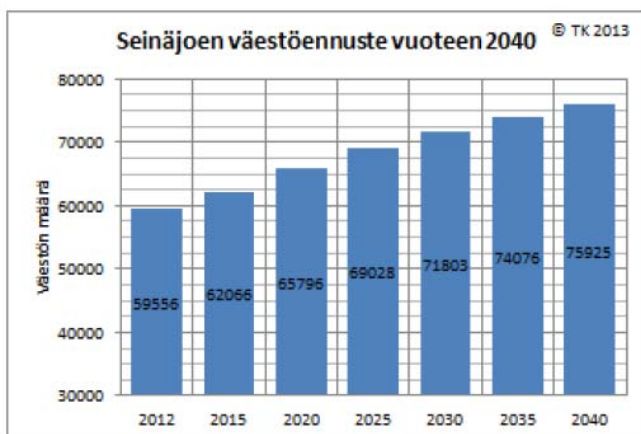
Seinäjoen markkina-alueella, joka on valtakunnallisesti 6. suurin, asuu noin 209 000 asukasta ja lähimarkkina-alueella (Seinäjoen seutu ja pääosa Kuusiokunnista) noin 140 000 asukasta.

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 kasville tulee varata uutta kerrosalaa asumiseen keskusta-alueella vuoteen 2020 mennessä noin 110 000 kem², vuoteen 2030 mennessä noin 410 000 kem² ja vuoteen 2040 mennessä noin 570 000 kem². Asumisväljyys on kasvanut koko 2000 – luvun. Mikäli kerrosalaan lasketaan myös asumisväljyyden kasvu, olisi sen tuottama tarve vuoteen 2020 mennessä noin 230 000 kem², vuoteen 2030 mennessä noin 350 000 kem² ja vuoteen 2040 mennessä 610 000 kem². Kaupunki on asettanut strategiassaan ydinkeskustan kehittämisen etusijalle tavoitteena väestön merkittävä lisäys, noin 5 000 uutta asukasta vuoteen 2040. Tavoite tarkoittaisi noin 250 000 kem² uutta asumisen kerrosalaa. Jos pelkästään keskusta-alueen väestön kasvun mukainen kerrosalatarve on noin 570 000 kem², jää muulle kaupunkikeskusta-alueelle käytettäväksi vielä 320 000 kem². 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

Ikäjakautuma % osuus eri vuosina			
	2015	2030	2040
65 –	18	23	23
20 – 64 v	58	54	54
0-19 v	24	23	23

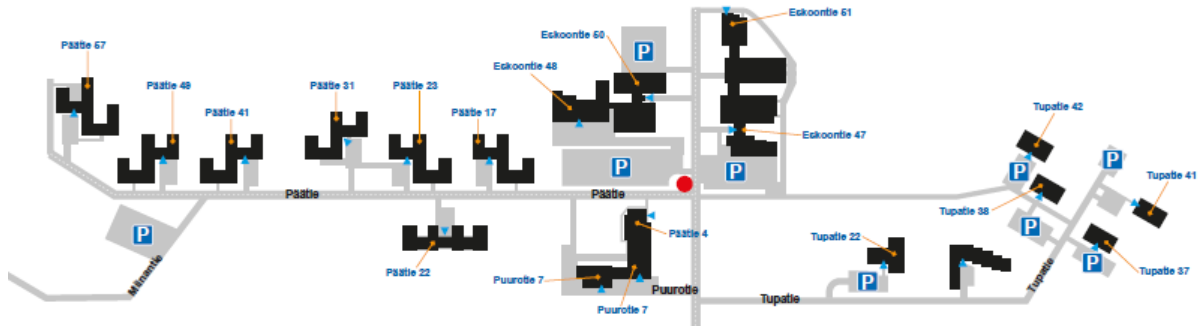


Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen itäpuolella Törnäväntien toisella puolella ovat Kärjen laajat asemakaavoitetut asuntoalueet. Alue tulee kytkeytymään sitä kautta taajamarakenteeseen. Jatkosuunnittelun edetessä suunnittelualue kurotuu myös pohjoisosaltaan taajamarakenteeseen kiinni. Alueen kaakkoispuolella itäväylän eritasoliittymän alueella on asemakaavoitettua liikerakentamisen aluetta tällä hetkellä 60 000 k-m2. Alueen eteläpuolella on kaavavarantoa asuntorakentamiseen (AL-15, AL-16, AK ja AKR) 52 850 k-m2, joka tarkoittaa toteutuessaan noin 1100 asukkaan lisäystä väestön kehitykseen.

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

Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuskantaa. Lähiympäristössä sijaitsevat Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän palvelukeskuksen rakennuskantaa. Hallitsevana julkisivumateriaalina vanhoissa pääosin vuosina 1969 – 1971 rakennetuissa rakennuksissa on punatiili ja kattomuotona tasakatto.



Eskoon palvelukeskuksen vanhojen kiinteistöjen elinkaari alkaa olla loppuillaan. Sosiaalipuolella tapahtuvat muutokset ja laitospaikkojen määrän muutos 300 paikan kokonaisuudesta 36 paikkaan merkitsee suurta muutosta alueen rakennuskannalle tulevaisuudessa. Suurin osa alueella olevista vanhoista rakennuksista tullaan purkamaan ja alueen käyttötarkoitus tullaan muuttamaan laitosasumisesta tavalliseen asumiseen. Olemassa olevista Eskoon palvelukeskuksen rakennuksista on suunniteltu jäävän alueelle Helakoti (v. 1970), Kaarisilta ja Ammattiopisto Luovi (v. 1970), Terapiatalo (v. 1983), Niittyvillan koulu (v. 2014), sekä Lastentalo (2015, laajennus 2017). Parhaillaan alueella on rakentumassa Eskoon Tuki- ja osaamiskeskus sekä ikäihmisten asumisyksikkö.

Palvelut

Eskoon alueen palvelut

Lähiympäristössä 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.

Eskoon alueella sijaitsevat Terapiatalo ja Aistikeskus Sateenkaari. Aistikeskus Sateenkaarella 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.

Eskoon 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.

Eskoon alueella sijaitsee asumisyksikkö Helakoti, joka tarjoaa nuorille aikuisille kehitysvammaisille asumispalvelua ja asumisharjoittelua. Alueella sijaitsee myös Eskoon sosiaalipalvelujen Lastentalo.

Lähialueella sijaitsee 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 nuorten koti Vanamo.

Eskoon alueella sijaitsee Eskoon sosiaali- ja palvelukeskuksen laitoshuollon yksiköt: Kuntokaari, Kotopihlaja, Tuulentupa, Neliapila, Kuusikoto ja Metsätähti, joiden osalta toiminnot muuttuvat, kun laitoshuollon tarpeet alueella muuttuvat.

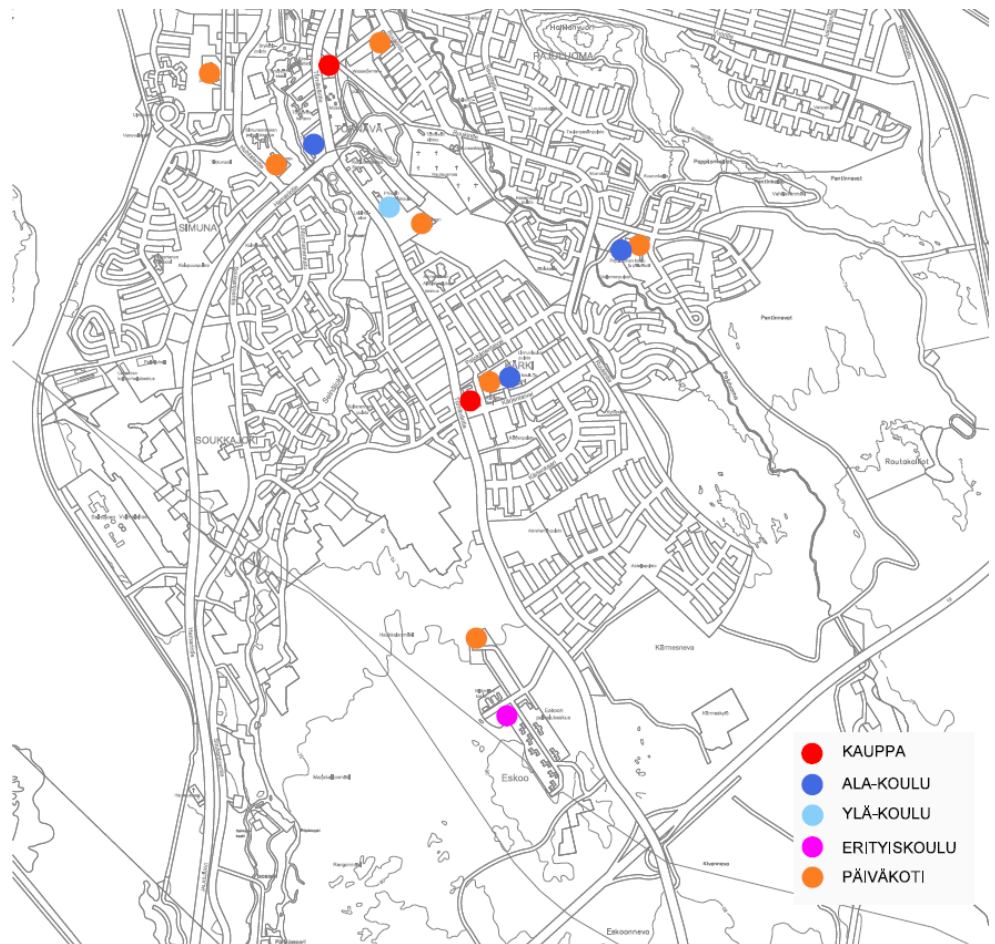
Lähiympäristön palvelut

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 päiväkotikoti, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Pajuluoman koulu sijaitsee n. 3,4 km päässä. Molemmat koulut ovat tällä hetkellä täynnä.

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

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



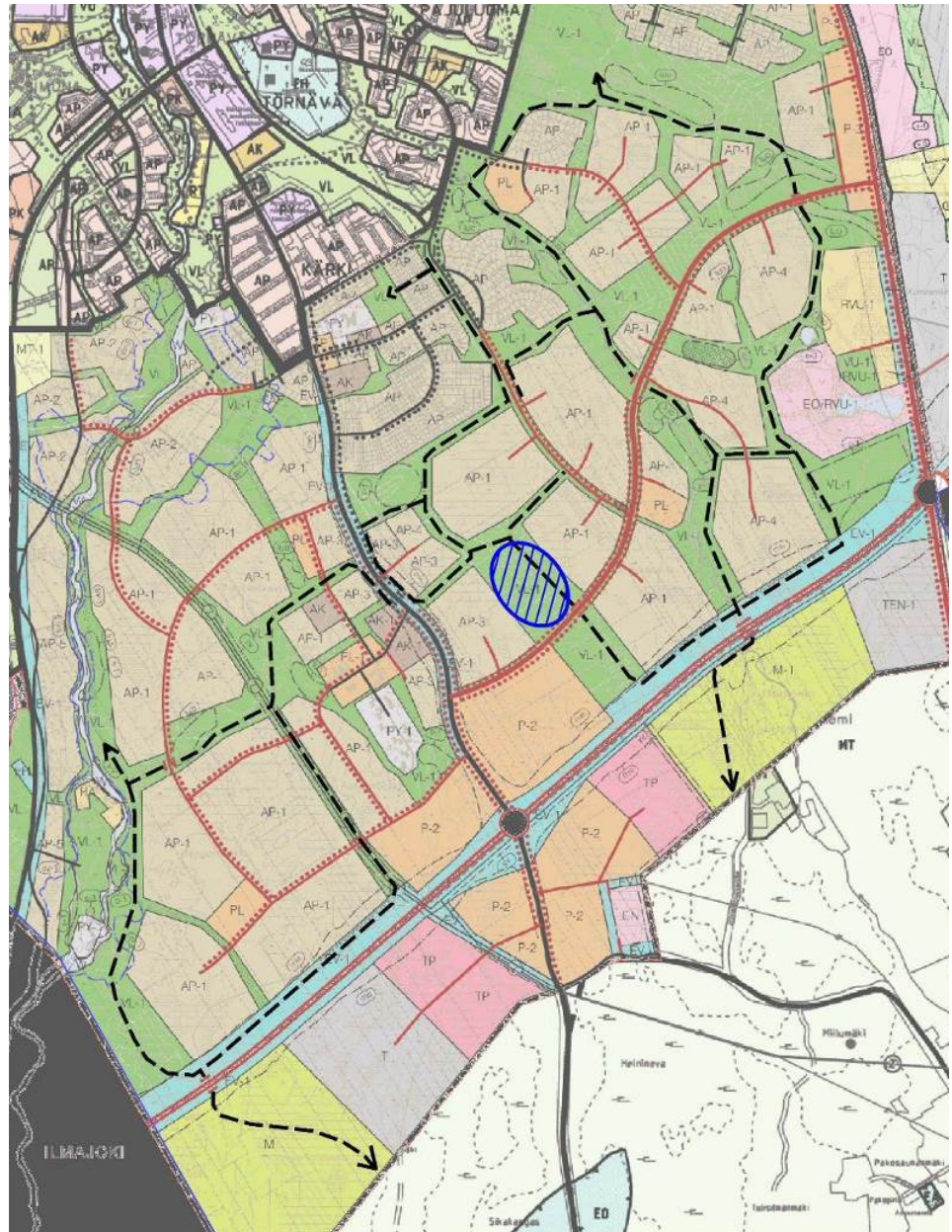
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakaupat sekä lähimmät koulu- ja päiväkotiyksiköt.

Virkistys

Eskoon alueella on luontopolku ja Niittyvillan koulun yhteydessä on lähiliikunta-paikka. 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 Törnävän-tiehen ja eteläreunalla kulkevaan Eskoontiehen. Suunnittelualueen tieverkosto koostuu Päätiestä ja yhdestä uudesta katuyhteydestä. Seinäjoen keskustan saavutettavuus autolla on noin 6,5 km. Kevyenliikenteen väylä on toteutettu Törnä-

väntien varressa, sen itäpuolella Eskoon liittymään saakka. Suunnittelualueelle on alikulku Törnäväntien ali. Tupatielle mahdollistetaan kevyenliikenteen väylä sekä suunnittelualueelle tulevat turvalliset puistoraitit.

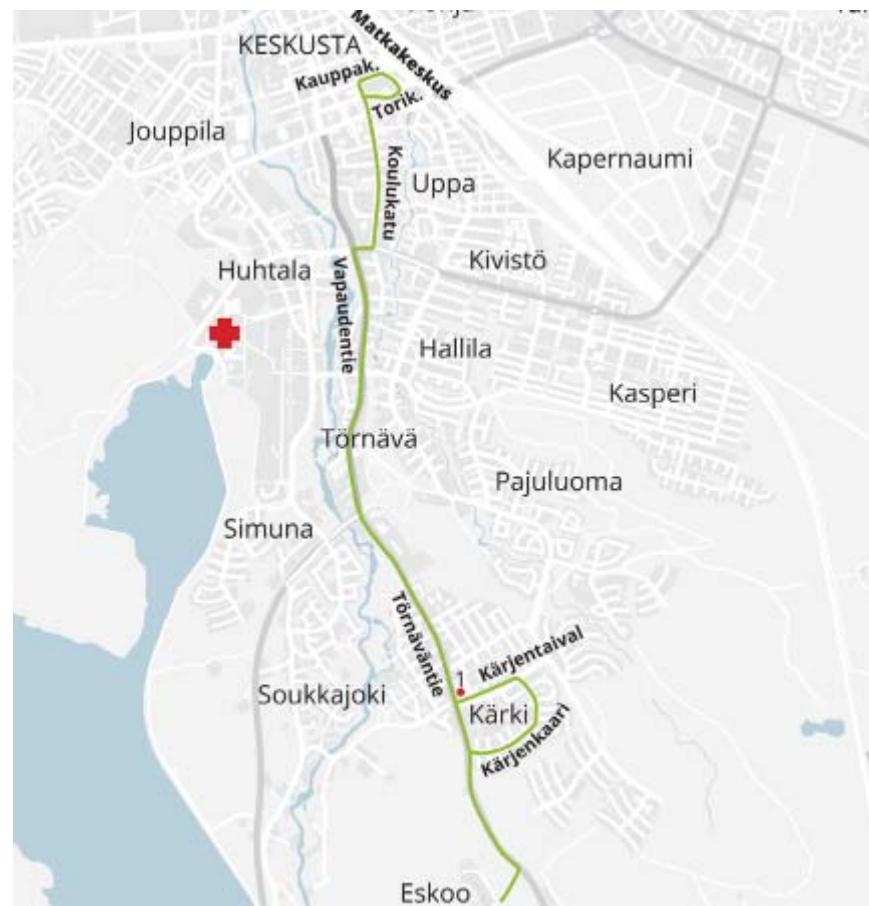
Vuonna 2009 Törnäväntien keskivuorokausiliikenne (KVL) oli 3001 ajon/vrk. Törnäväntiellä nopeusrajoitus Eskoon kohdalla on 60 km/h. Eteläisen Seinäjoen yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä katu- ja tieverkkoselvityksessä tien ennustettu keskivuorokausiliikenne on arvioitu olevan 6000 ajon/vrk vuonna 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 kortteleiden piha-alueet tulee suojata liikennemelulta, mikä voidaan hoitaa rakennusten 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.

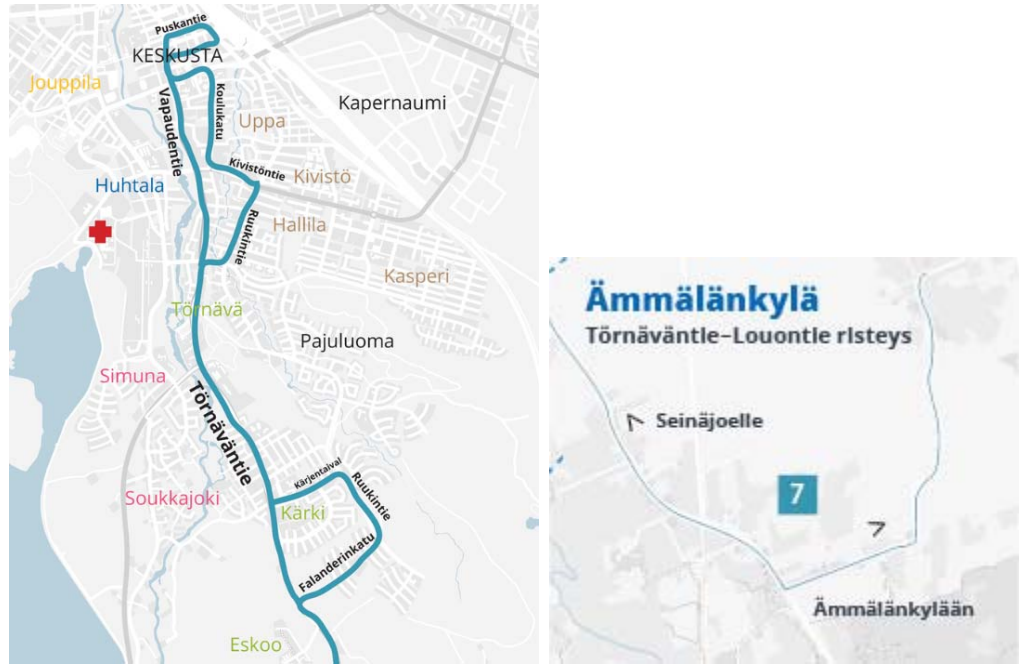
Suunnittelualueen ohi Törnäväntietä pitkin kulkee myös paikallisliikenteen Ämmälänkylän linja numero 7 sekä Peräseinäjoelle ja siitä eteenpäin menevät seudulliset bussit.



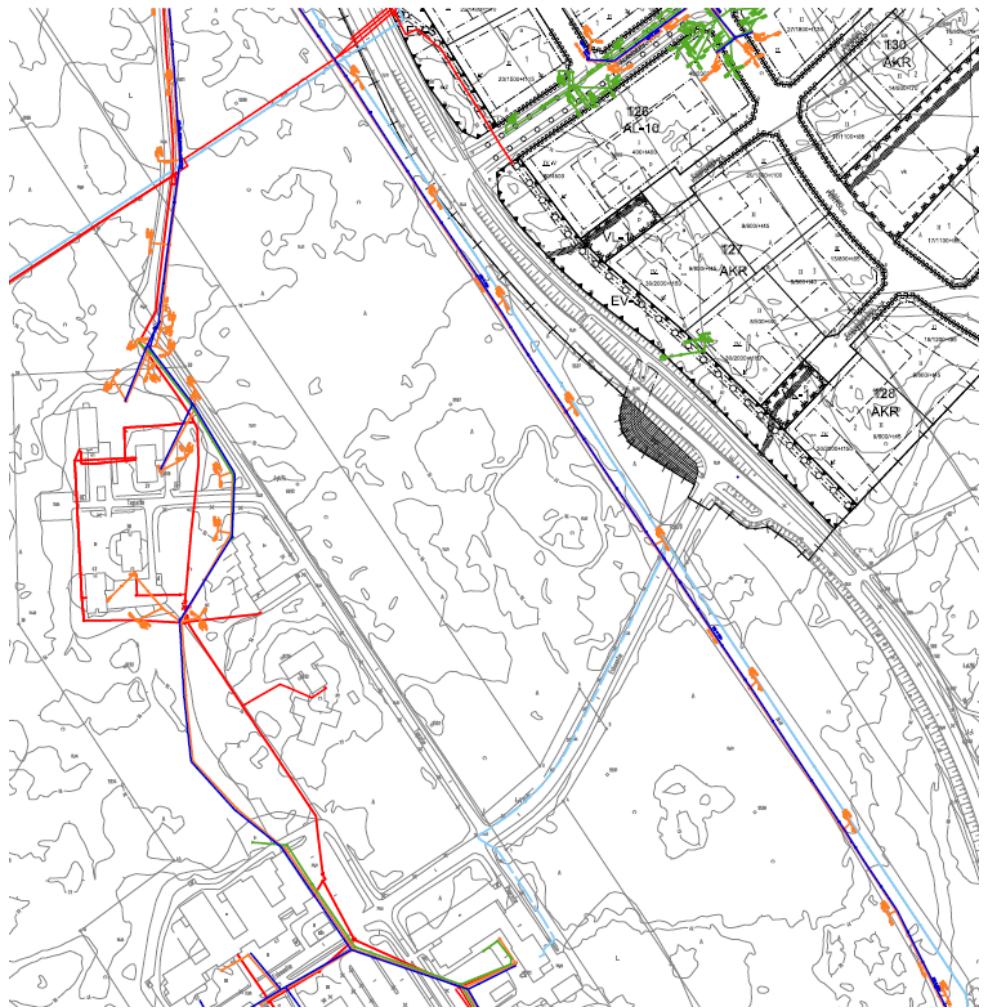
Paikallisliikenteen linjan 3 reitti



Paikallisliikenteen linjan 5 reitti



Paikallisliikenteen linjan numero 7 reitti kulkee suunnittelualueen ohi Törnäväntietä pitkin.



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

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen pohjois- ja länsipuolella noin 100 ja 300 metrin etäisyydellä kulkee kaukolämpöverkosto. Eskoon alueen sisäinen kaukolämpöverkoston kunto vaatii tarkempia tutkimuksia. Suunnittelualueen itäosissa kulkee 20 kV:n ilmajohto Törnäväntien varressa. Eskoon alueella on oma maanalainen sähköverkosto. Runkovesijohto ja -jätevesijohto kulkee suunnittelualueen itäosissa Törnäväntien suuntaisesti.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistamaa aluetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

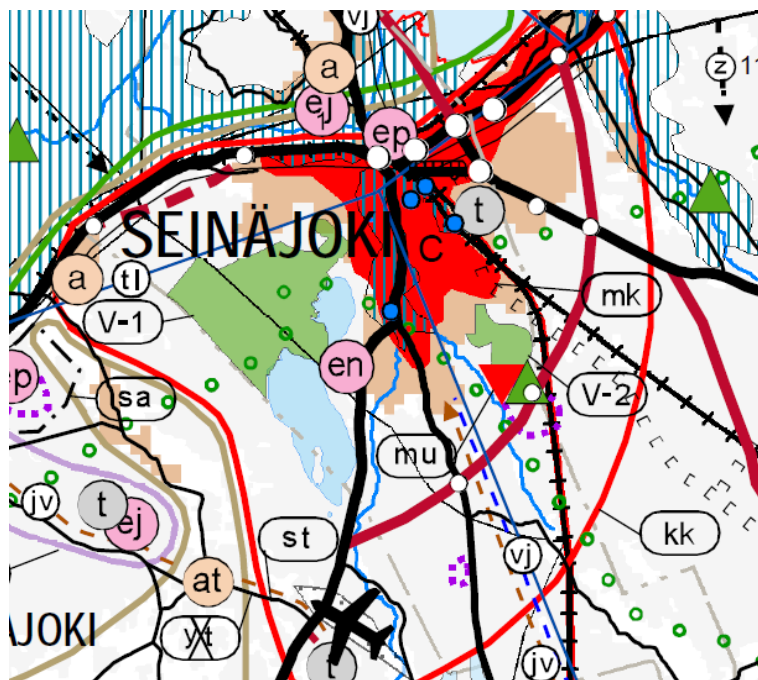
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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 23.5.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa *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.

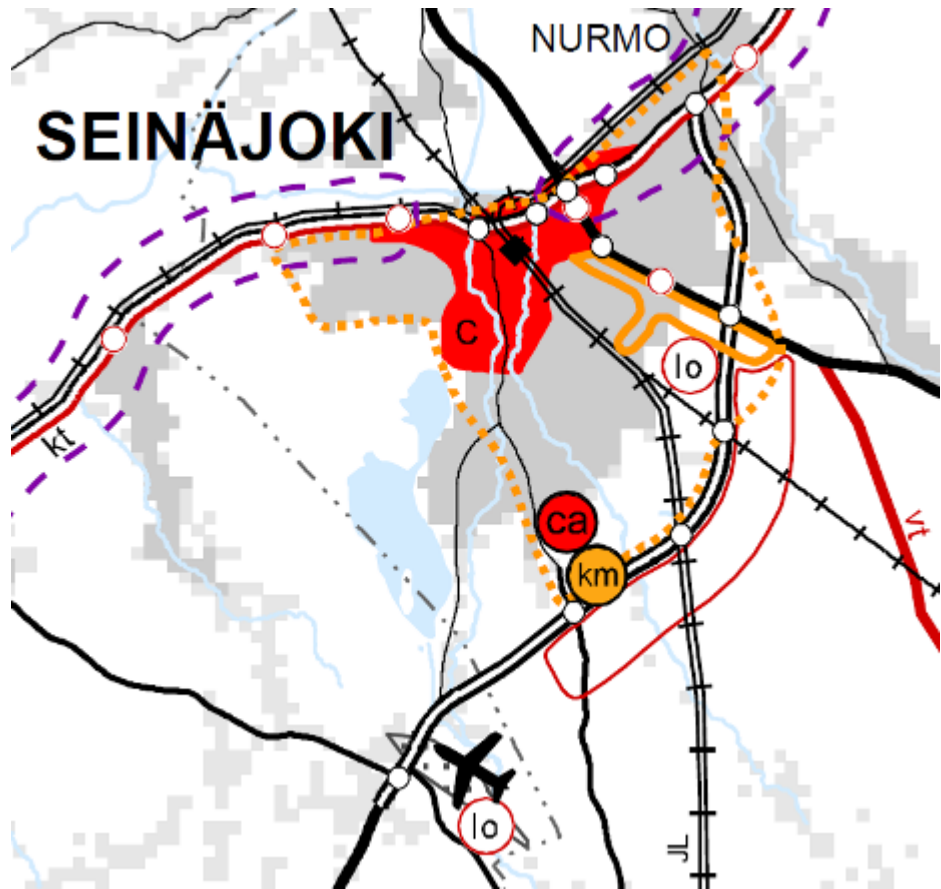
Muut suunnittelualueeseen kohdistuvat maakuntakaavamerkinnot ovat kumoutuneet vaihemaakuntakaava II voimaantulon myötä.



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-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².



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-m²
- Kauhavan Alahärmän alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 15 000 k-m²

Muille keskustatoimintojen alakeskusten alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määriteltäviä, 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 myymälakeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

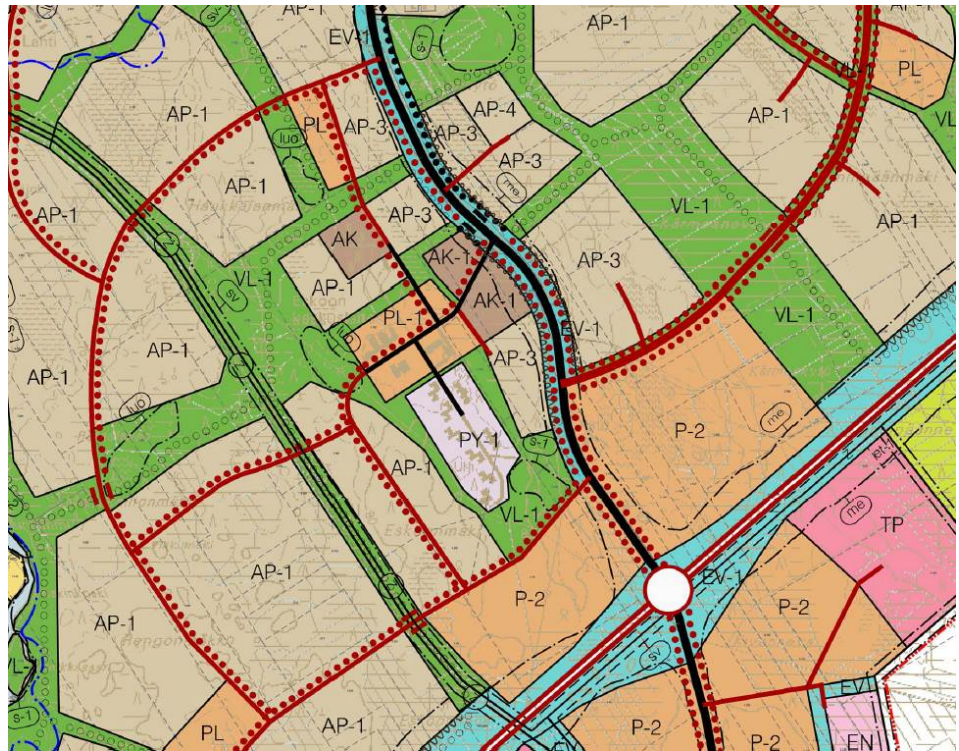
Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

- Alajärvi, pohjoinen sisäntulotie 5 000 k-m²
- Lapua, Novapark 20 000 k-m²
- Kauhajoki, Aronkylä 10 000 k-m²
- Seinäjoki, Eskoo 70 000 k-m²
- Kurikka, Magneetti 15 000 k-m²

Kauhajoen Aronkylässä merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Seinäjoen Eskoossa merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän sisäpuolelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 20 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän ulkopuolelle ei saa sijoittaa 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.

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

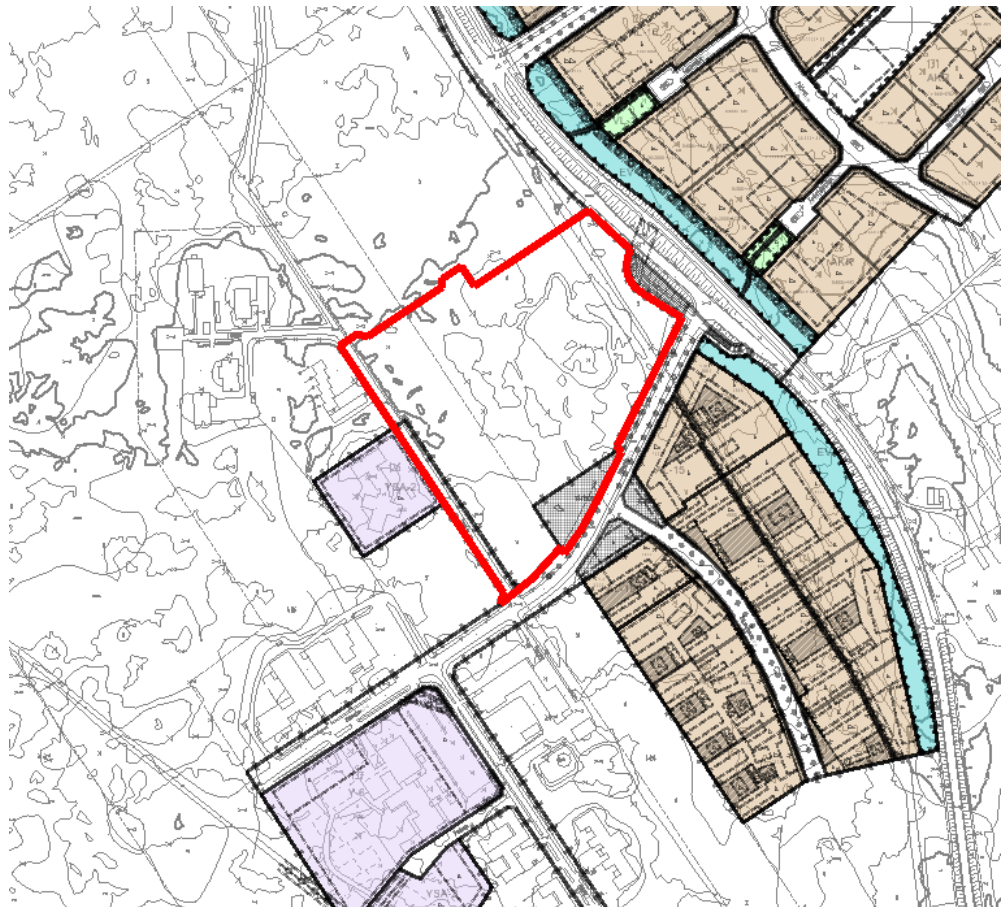
VL-1: Lähevirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.

SV-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 massoja sijoittaen niitä ensin asumiseen varattujen alueiden läheisyyteen. Maamassat tulee maisemoida ja sijoittaa puustoa mahdollisuuksien mukaan säästäen.

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

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Alueella on vähäisiltä osin vuonna 2017 voimaan tullutta asemakaavaa kadun ja torialueen osalta. Alue rajautuu osittain itäosiltaan Kärjen asuntoalueiden asemakaavoihin.



Suunnittelualueen raja 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 tietoaaineistoa.

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 km², suunnittelualue n. 0,59 km², josta Eskoon alue n. 0,29 km². 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, päivitetty 24.11.2017 / 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 päiväkotit sijaitsevat puistoakselin varrella Eskoon sisääntulossa keskusaukion pohjoispuolella. Liikuntakentät sijaitsevat puistovyöhykkeillä.

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

Eskoon palvelukeskuksen laitostyöstä poistuville alueille on suunnitelmassa

osoitettu asuinrakentamista.

Asuinrakentamisen kerroskorkeudet suunnitelman alueella 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 varseen. 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 päiväkotit etualalla oikealla ja taustalla kerrostalokortteli.

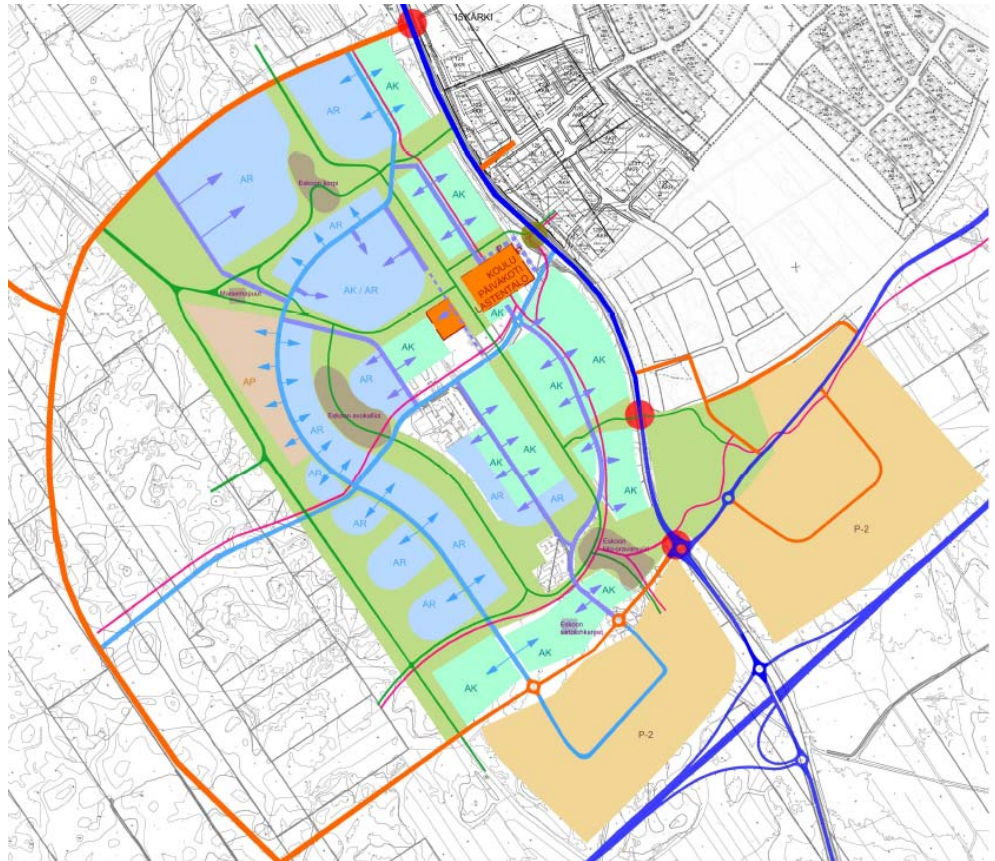


Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Näkymä kerrostaloalueelta.

TIET JA LIIKENNE:

Likenneverkosto VE1

- PÄÄKATU
- KOKOAJAKATU
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 1 (kokoajakatu)
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 2 (hidasakatu)
- PÄÄVÄYLÄ PYÖRÄILYLLE
- VIHKISTYSREITIT, vihkistysreitit varalla luontokohteet ja kappeli
- OLEMASSA OLEVA ALKUKU
- EHDOTETTAVUUS ALKUKU



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



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



Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Ote aluerakennekuvasta, päivitetty 24.11.2017. Koulu-keskuksen alue keskellä.

Korttelien 134 – 138 asemakaavoituksen yhteydessä maankäyttösuunnitelmaa on tarkistettu 24.11.2017. Muutokset koskivat lähinnä kortteleita 134 ja 135 Eskoon-tien eteläpuolella. Vuoden 2017 helmikuussa hyväksytyssä asemakaavassa on tarkistettu korttelin 135 rakentamista kerrostalo rakentamisesta pientalomaisempaan suuntaan.



Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 2016 / Arkkitehdit LSV. Havainnekuva Eskoontien alkupäästä, jossa koulukeskus on etualalla.

Eskoon koulukeskus, Maankäyttösuunnitelma / Alustava hankesuunnitelma
Arkkitehdit LSV on laatinut Eskoon koulukeskuksen alueella tarkemman maankäyttösuunnitelman / alustavan hankesuunnitelman 20.3.2018.

Maankäyttösuunnitelmassa koulukeskus rajautuu julkiseen aukioon ja alueen eri osia yhdistävään puistoakseliin. Koulukeskuksen sijainti on saavutettavuudeltaan erinomainen kulkemismuodosta riippumatta. Puistoakselille sijoittuvat raitit luovat turvalliset kevyenliikenteen yhteydet.

Suunnitelmassa on huomioitu mitoituksellisesti päiväkodin ja koulun tilojen lisäksi nuorisotilat, kirjasto, auditorio, neuvola ja seurakunnan tilat.

Piha-alueiden suunnittelussa on huomioitu toiminnallisuus ja niiden oleminen osa-oppimisympäristöä. Piha-alueet jakautuvat kahteen luonteeltaan erilaiseen alueeseen: metsään, jossa on retki-, kiipeily- ja rakentelualueita ja avoimempaan, liikunnalliseen piha-alueeseen, jonne on sijoitettu erilaisia leikkipaikkoja ja pihapeli-kenttiä.

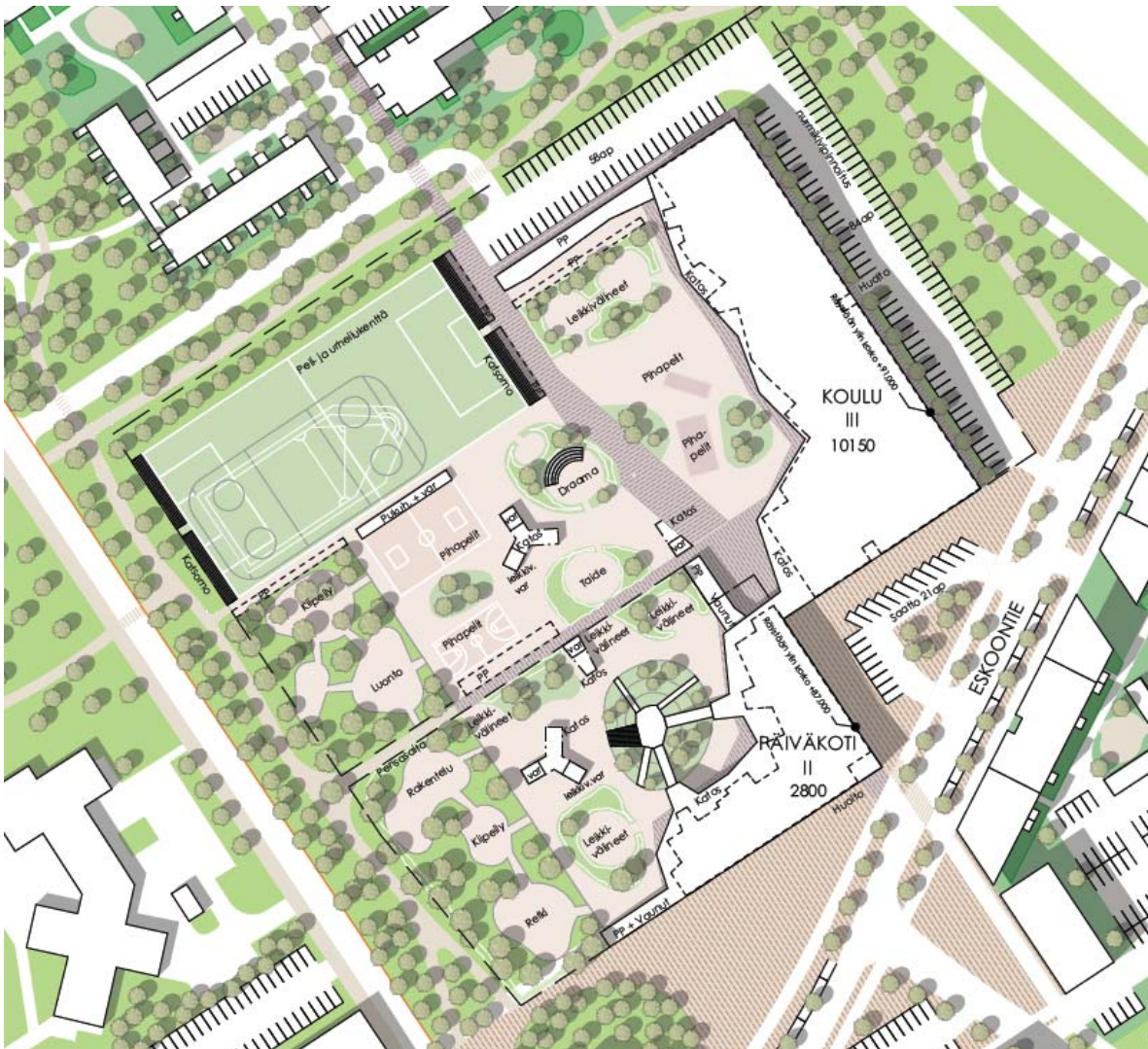
Koulun aukion puoleisista tiloista on muodostettu yhteisöllisiä tiloja, jotka muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Siihen kuuluvat aulatilat, ruokasali, liikunta- ja näyttämötilat puku- ja pesutiloihin, nuorisotila, kirjasto, auditorio ja neuvola sekä käsityötilat.

Suunnitelmassa annetaan ohjeita rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamisesta.

LIITE 1. Maankäyttösuunnitelma / Alustava hankesuunnitelma, Arkkitehdit LSV, 20.3.2018



Viistoilmaukuva. Eskoon koulukeskuksen maankäyttö / hankesuunnitelma. Arkkitehdit LSV. 20.3.2018.



Havainnekuva. Eskoon koulukeskuksen maankäyttö / hankesuunnitelma. Arkkitehdit LSV. 20.3.2018.

Liikenneselvitys

Vuoden 2016 maankäyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä Sito Oy:n tekemän liikenne-ennusteen mukaan Törnäväntien liikennemäärät Eskoontien kohdalla v. 2030 – 2040 ovat 7600 ajon/vrk ja vuonna 2050 ovat 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 ole 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 nyk. yhdyskuntatekniikan suunnittelu on käynnistänyt selvityksillä alueen suunnittelua. Eskoon eritasoliittymän liikealueeseen liittyvän Vapaudentien jatkeen alustavassa 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laajennus perustuu osittain Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän 2025 osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa Eskoon alueelle on osoitettu julkisten ja yksityisten palvelujen toimintoja, mutta tarkempien selvitysten perusteella vuoden 2009 osayleiskaavassa paikka ei ole ollut optimaalisin. Seinäjoen kaupungilla on Eskoon alueella laaja maanomistus ja Itäisen ohikulkutien valmistuminen ja alueen maankäytölliset tavoitteet mahdollistavat asuntotuotannon merkittävää kehittämistä ko. alueella. Eskoon alue on tarkoitus ottaa asemakaavoituksen piiriin osa-alue kerrallaan ja muodostaa siitä uusi kaupunginosakeskus, jonka palvelujen keskeisiä toimintoja ovat nyt asemakaavoitettavat päiväkotia ja koulu.

Eskoon aluetta on tutkittu maankäyttösuunnitelman avulla ja ensimmäinen asemakaava alueelle on valmistunut vuonna 2017 Eskoon toimintojen ja Törnäväntien varren asuntokortteleiden osalta. Eskoon alue on toteutunut ilman asemakaavoitusta siihen saakka.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Eskoon alueen asemakaavoitus on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2011 lähtien ja tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavan laajennuksen 12.4.2012. Vuoden 2017 – 2021 kaavoitusohjelmassa Eskoon päiväkodin ja koulun asemakaavoitus on omana hankkeenaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Kaava -alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

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

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

Yritykset ja yhdistykset yms.: Elisa Oyj, Kärki-Seura ry, Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys,

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt Eskoon aluetta koskevan asemakaavoituspäätöksen 12.4.2012. Kaavamuutos on ollut vuodesta 2011 lähtien kaavoitusohjelmassa. Vuoden 2017 – 2021 kaavoitusohjelmassa Eskoon koulualueen asemakaavoitus on ollut omana hankkeenaan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 24.1.2018. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 25.1. – 7.2.2018.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY –keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Osalliset ovat voineet antaa kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olo aikana. Kaavasta saatiin 9 lausuntoa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 26.3.2018 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville. Kaavaehdotus on MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 4.4. – 3.5.2018 välisen ajan. Viranomaisia ja lausunnonantajia tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa. Osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia nähtävillä olo aikana. Kaavasta saatiin 3 lausuntoa.

Kaupunginhallitus on käsitellyt asemakaavaa kokouksessaan 07.05.2018. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 21.05.2018.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Seinäjoen kaupunki on alueen maanomistaja. Asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumiselle nykyiseen rakenteeseen liittyen ja mahdollistaa uuden kaupunginosakeskuksen muodostuminen Eskoon alueelle. Samalla tavoite on huomioida alueen maankäytössä tukeutuminen olemassa olevaan verkostoon (kadut, johdot) ja joukkoliikenteeseen luomalla pitkällä aikavälillä

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.

Kärjen ja Pajuluoman koulut ovat tällä hetkellä täynnä, joten Eteläisen Seinäjoen asukasmäärän lisääntyminen edellyttää varautumaan päiväkodin ja koulun tarpeeseen.

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 kem².

Maakuntakaavassa alue on osa **kaupallista vyöhykettä (km²)**, jonka alueella seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja on pt-kaupassa 5 000 kem² ja et-kaupassa 10 000 kem².

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, jossa alue on osoitettu osin kerrostalovaltaiseksi alueeksi (**AK-1**), osin lähipalvelujen alueeksi (**PL-1**) ja lähivirkistysalueeksi (**VL-1**).

Laadittava asemakaava poikkeaa aluevarauksen osalta osin yleiskaavasta, muttei täysin. Yleiskaavan tavoitteena on ollut osoittaa varaus uusien asuntoalueiden tarpeisiin koululle ja päiväkodille sekä muulle palvelulle. Yleiskaavan PL -1 aluevaraus on tarkoitettu mm. koulujen ja päiväkotien osoittamiseen asemakaavassa, joten sisällön ja tavoitteiden osalta asemakaava ei poikkea yleiskaavasta. Voimassa olevan yleiskaavan aluevaraukset asutuksen, viheralueiden ja katuverkon osalta ovat laajempina kokonaisuutena edelleen pääosin ajan tasalla tehdyn maankäytösuunnitelmankin (2016) perusteella. Näin ollen yleiskaavaa ei voi pitää vanhentuneena vaan asemakaavaa voidaan pitää yleiskaavan ohjausvaikutuksen rajojen sisään kuuluvaksi yleiskaavan soveltamiseksi.

Asemakaava noudattaa yleiskaavan periaatteita Eskoon alueelle sijoittuvan asunto- ja palvelurakentamisen ja niistä muodostuvan kaupunginosakeskuksen suhteen. Tarkemmassa suunnittelussa on todettu, että palveluiden ja asumisen sijoittumispaikat eivät ole olleet yleiskaavassa optimaalisia. Yleiskaavassa osoitettua palveluiden aluetta on tarkempien selvitysten, maankäyttö- ja liikennesuunnitelmien, johdosta siirretty paremmalle paikalle Eskoontien ja Törnäväntien kulmaukseen. Tällöin koulukeskuksen sijainti on saavutettavuuden ja vaihteisuuden vuoksi optimaalisin. Ympäröivä liikenneverkko tukee koulukeskuksen saavutettavuutta.

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 osayleiskaavatoiden yhteydessä tehtyjä selvityksiä sekä suunnittelutyön pohjaksi vuonna 2016 tehtyä laajaa maankäyttösuunnitelmaa. Maankäyttösuunnitelman havainnekuvia on päivitetty 24.11.2017. Asemakaavoituksen aikana koulukeskuksen alueelle on laadittu tarkempi maankäyttösuunnitelma / Alustava hankesuunnitelma 23.2.2018.

Maankäyttösuunnitelmien ja hankesuunnitelman yhteydessä on todettu koulukeskuksen optimaalisimmaksi paikaksi Eskoontien alkupäätä Törnäväntien varrella. Alueen saavutettavuus alueen sisältä ja ulkopuolelta on erinomainen. Laajemmalla alueella olevat vihervyöhykkeet on voitu sijoittaa siten, että niiden kautta voidaan muodostaa turvalliset kevyenliikenteen reitit koulukeskukseen ja sitä ympäröiville tulevaisuuden asuntoalueille. Koulukeskuksen yhteyteen rakennettavat pihajha-alueet ja liikuntapaikat tulevat koko lähiympäristön käyttöön, joka lisää viihtyisyyttä ja alueen toiminnallisuutta. Myös joukkoliikenteen kannalta alue on optimaalinen.

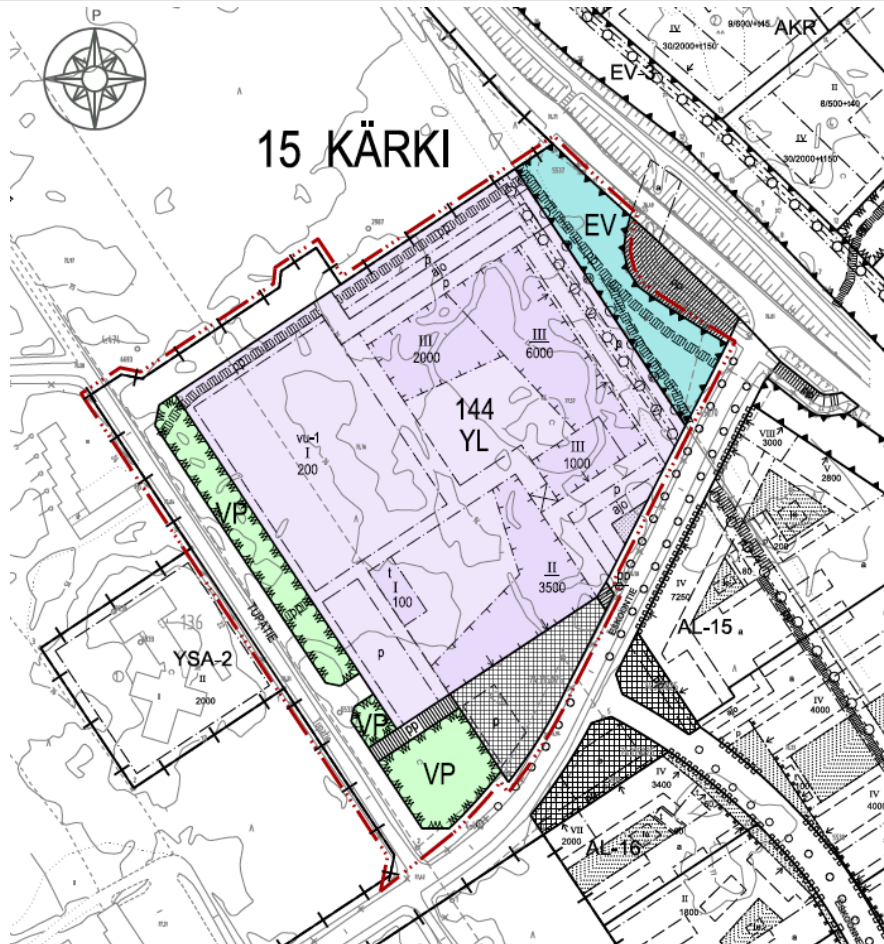
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 25.1.2018

Alueelle laadittiin esitettujen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien, selvitysten sekä neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos.

Kaavalla mahdollistetaan Koulukeskuksen uudisrakentaminen osoittamalla alue julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena (YL). Koulukeskuksen alue on mitoitettu niin, että siihen voidaan sijoittaa päiväkotia sekä ala- ja yläkoulu. Koulun tiloihin on lisäksi ajateltu sijoittuvan terveydenhuollon ja seurakunnan tiloja. YL-korttelialueelle on varattu alueet liikuntatoiminnoille, pysäköinnille ja turvallisille kevyenliikenteen yhteyksille. Tupatien katualueen leveydessä on huomioitu erillisen kevyenliikenteen tilavaraukset. Kaavassa mahdollistetaan turvallisten kevyenliikenteen reittien johtaminen koulukeskuksen alueelle. Tupatien varteen on osoitettu viheralueet (VP), jotka rajautuvat Eskoontien aukioon (tori-alue). Törnäväntietä vasten on osoitettu suojaviheralue (EV) suojaamaan liikennemelulta.



Ote kaavaluonnoksesta 25.1.2018



Havainnekuva 25.1.2018

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.1. – 7.2.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa.

Elisa Oyj:llä ei ollut lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos esittää lausunnossaan pelastustaiden huomioimista, rakennusten pihoihin on varattava riittävästi tilaa raskaita ajoneuvoja varten ja sammutusveden järjestämistä on huolehdittava.

Vastine

Kaavassa jää rakennusten piha-alueille riittävästi tilaa, mitä raskaat ajoneuvot voivat tarvittaessa käyttää. Raskaiden ajoneuvojen mahdollinen hetkellinen pääsy piha-alueille, pelastustaiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan ovat rakennusluvassa ja kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita toimiviin liikenneyhteyksiin osana Eskoon kaupunginosa-keskusta. Kevyen liikenteen väylät palvelevat päiväkodissa ja koulussa käyntiä. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Suunnittelualueen vierestä kulkeva Eskoontie tulee jatkossakin toimimaan Törnäväntieltä alueelle tulevana pääväylänä, jota joukkoliikenne käyttää tällä hetkellä ja jatkossa. Tupatiestä muodostuu myös aikanaan uusi täydentävä katu-yhteys pohjoisen suuntaan. Kaavassa on varattu maankäyttösuunnitelmassa esitetyt kevyen liikenteen ja ulkoilua palvelevat yhteydet.

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus toteaa lausunnossaan, että he pitävät laadittua kaavaluonnosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) pääosin hyvänä ja tavoiteasettelultaan selkeänä. Asemakaavoitukselle esitetyt tavoitteet eivät kuitenkaan ole yhteneväisiä voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa esitettyjen aluevaraustavoitteiden kanssa. OAS:issa asemakaavoituksen tavoitteita on perusteltu Eskoon ympäristöstä v. 2016 valmistuneella maankäytön suunnitelmalla, jolla Eskoon alueelle on tutkittu merkittävää lisärakentamista ja tarkistettu yleiskaavan tavoitteita. MRL42§:n 3. momentissa on todettu: "Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1. momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39§:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista."

Laadittavilla erillisillä maankäytön suunnitelmilla ei voida muuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan sisältöä, mutta laadittavia erillisselvityksiä voidaan käyttää voimassa olevan yleiskaavan toteuttamisen tukena. Tässä tapauksessa on tehtävä harkinta ja ratkaisu siitä, onko vain noin 9 vuotta vanha ja tavoitevuodeltaan 2025 asti ulottuva yleiskaava jo vanhentunut? Edellyttäisikö asemakaavahanke rinnalleen laaja-alaisempaa yleiskaavallista tarkastelua myös muista alueen mahdollisesti muuttuneista maankäyttötavoitteista johtuen? Jos yleiskaava tulkitaan ohjausvaikutukseltaan vanhentuneeksi, pitäisi asemakaavallisen ratkaisun kuitenkin olla linjassa yleiskaavallisen tavoitteen kanssa. Vireillä olevan asemakaavan ja yleiskaavan suhde pitää tulla kaavaprosessissa käsitellyksi ja tarvittaessa laittaa vireille samalla myös yleiskaavan tarkistaminen tarvittavalta laajuudelta.

Törnäväntien liikennemäärä on nykyisellään noin 3100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 80 km/h. Päiväkotijärjestelmän ja koulurakentaminen tulee valmistumisen ja käyttöönoton myötä kohdistamaan alueelle melko merkittävää liikennemäärän kasvua, sillä todennäköisesti ainakin alakoululaisia ja päiväkotilapsia kuljetettaisiin paikalle paljolti omilla autoilla. Liikennesuunnittelussa tulee kiinnittää huo-

miota koulun ja päiväkodin saattoliikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen sekä kortteliin suuntautuvaan kevyen liikenteen turvallisuuteen ja sujuvuuteen. Kevyen liikenteen kulku YL-kortteliin olisi hyvä osoittaa erikseen autoliikenteestä. Kaavoitusprosessissa tulee huomioida myös Törnäväntien melualue ja selvittää mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet. Tähän liittyen EV -suoja-alueeseen saattaa olla tarvetta mahdollistaa meluvallin tai muiden meluntorjuntarakenteiden rakentaminen.

Asemakaavassa muodostettavan YL -korttelin rakentamisen tavoitteita olisi tarpeellista määritellä tarkemmin vielä kaavaselostuksessa ja antaa rakentamisesta tarkempaa ohjausta YL -korttelia koskevassa kaavamääräyksessäkin.

Alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itävyylän osayleiskaava 2025 perusteella nyt kyseessä olevalla suunnittelualueena ei sijaitse luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita. Osa suunnittelualueesta on kuitenkin merkitty osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi, jolle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoiminnan sijoittelussa (VL-1). Todennäköisesti kyseiset luonnonarvot liittyvät mm. osayleiskaavassa merkittyihin, nyt kyseessä olevan suunnittelualueen pohjois- etelä- ja länsipuolella sijaitseviin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin (s-1), joiden kannalta on tärkeää säilyttää puustoinen yhteys edellä mainittujen, liito-oravan kannalta merkittävien alueiden välillä.

ELY -keskus toteaa, että puustoisien yhteyden säilyminen nyt kyseessä olevalla suunnittelualueena itä-länsi-suunnassa ei asemakaavaluonnoksen perusteella ole tulevaisuudessa varmaa. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee puustoista aluetta, mutta alue on osayleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3) sekä lähipalvelujen mukaiseksi alueeksi (PL). Lisäksi alueelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Sen sijaan kulkuyhteydet säilyvät pohjois-etelä-suunnassa asemakaavassa esitettyjen suojaviheralueiden (EV) sekä puistoalueen (VP) kautta. ELY -keskus painottaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä puustoisten yhteyksien huomioimista alueen käytön jatkosuunnittelussa.

Vastine

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 § 1 mom.). Viranomaisten on suunnitelmassaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (MRL 42 § 2 mom.). Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 42 § 4 mom.).

Laadittavana oleva asemakaavan alue kohdistuu Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavassa 2025 pääosin asuin- ja palvelualueiden (AK-1) aluevaraukseen ja vähäiseltä osin lähipalvelujen (PL-1) ja lähivirkistysalueen (VL-1) aluevaraukseen. Laadittava asemakaava poikkeaa aluevarauksen osalta pääosin yleiskaavasta, muttei täysin. Yleiskaavan tavoitteena on ollut osoittaa varaus uusien asuntoalueiden tarpeisiin koululle ja päiväkodille sekä muulle palvelulle. Yleiskaavan PL -1 aluevaraus on tarkoitettu mm. koulujen ja päiväkotien osoittamiseen asemakaavassa, joten sisällön ja tavoitteiden osalta asemakaava ei poikkea yleiskaavasta. Voimassa olevan yleiskaavan aluevaraukset asutuksen, viheralueiden ja katuverkon osalta ovat laajempina kokonaisuutena edelleen pääosin ajan tasalla tehdyn maankäyttösuunnitelmankin perusteella. Voinee olla tarkoituksen mukaista, että jatkokaavoituksen yhteydessä tiettyjen aluevarausten ja volyymin osalta on tarpeen pohtia MRL 42.4 §:n mukaista asemakaavoitusta, esim. kehätien PL – varaus. Koska jatkokaavoituksen poikkeamat yleiskaavasta ovat alueina pieniä, ei yleiskaavoituksen tarkistaminen ole tarkoituksenmukaista varsinkaan kun yleiskaavalle ei ole laajempaa tarvetta.

Yleiskaava ei näkemyksemme mukaan ole vanhentunut ko. asemakaavoituksen osalta vaan voidaan pitää yleiskaavan ohjausvaikutuksen rajojen sisään kuuluvaksi yleiskaavan soveltamiseksi.

Törnäväntien liikennemäärät tulevat jatkossa kasvamaan maankäytön lisääntyessä. Mikäli Vapaudentien jatke toteutuu, niin liikennemäärien kasvu ei ole merkittävää, eikä välttämättä edellytä melunsuojaukseen toimenpiteitä. Mikäli Vapaudentien jatke ei toteudu liikennemäärien kasvu on huomattavaa ja silloin tarvitaan melunsuojaurakenteita. Asemakaavaluonnoksesta jäi suojaviheralueelta mahdollisuus melunsuojaurakenteiden osalta merkitsemättä. Se tullaan sinne kaavaehdotuksessa mahdollistamaan. Tarve kuitenkin selviää vasta Vapaudentien suunnittelun ja toteuttamispäätösten myötä. Vapaudentien suunnittelu valmistuu vuoden 2018 loppuun mennessä. Lisätään kaavaan suojaviheralueelle (EV) meluntorjuntarakenteiden rakentamismahdollisuus.

Törnäväntiellä on tällä hetkellä 60 km/h nopeusrajoitus ulottuen reilu 100 metriä Eskoontien liittymän eteläpuolelle, ei 80 km/h. Nopeutta myös todennäköisesti lasketaan liikennemäärien lisääntyessä, mikä edelleen vaikuttaa laskevasti melun leviämiseen. Koulu ja päiväkotit edellytetään kaavassa rakennuksen osalta rakennettavaksi Eskoontietä ja Törnäväntietä vasten sekä päiväkotit 2 - kerroksisena ja koulu 3 -kerroksisena, mitkä varmistavat, että piha-alueet ovat liikennemelulta suojattuja.

Kaavassa on varattu tontilta riittävä alue koululle ja päiväkodille Eskoontien varressa saattoliikennettä ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Kaavassa on varauduttu kevyen liikenteen sujuviin yhteyksiin ja yhteyksiin alueen ulko-puolelle. Yhteydet tulevat selkeämmin esiin luonnosvaiheen jälkeen laaditusta tontinkäyttösuunnitelmasta.

Asemakaavaehdotukseen tullaan lisäämään YL-korttelin rakentamista koskevaa ohjeistusta. Asemakaavaa varten laaditut havainnekuvat ja viitesuunnitelmat määrittävät osaltaan tavoiteltua laatutasoa. Koulu ja päiväkotit tulevat palvelemaan kaupungin palvelurakennetta, missä kaupunki tilaajana edellyttää tiettyä laatutasoa myös mahdollisesti vuokratessaan aluetta yksityiseen käyttöön.

Suunnittelualueen lähiympäristössä pohjoisen suuntaan tehtiin maaliskuussa 2018 liito-oravien osalta luontoselvittäjän tarkistuskäynti. Kaava-alueelta ei esiintynyt liito-oravia. Niitä ilmeni kuitenkin pohjoisempana yleiskaavan luomerkinnän osoittamassa paikassa. reiviiri on kuitenkin todennäköisemmin kytköksissä Puuttomantien suuntaan kuin tämän alueen suuntaan. Kaavaehdotukseen on tarkoitus laajentaa viheraluetta Tupatien varressa, mikä antaa tarvittaessa liito-oravalle liikkumismahdollisuuden pohjois-eteläsuunnassa. Viheralue tukeutuisi samalla maankäyttösuunnitelmassa esitettyyn ratkaisuun. Maankäyttösuunnitelmassa on esitetty viheraluetta kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle. Viheralueet ja ulkoilureitit tullaan huomioimaan jatkokaavoituksen yhteydessä. Laajennetaan Tupatien varren viheraluetta.

Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä toteaa lausunnossaan, että liikennejärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota alueella, jossa tulee liikkumaan paljon lapsia ja nuoria sekä erityispalveluita käyttäviä henkilöitä. Törnäväntien ja Eskoontien risteysalueen liikennejärjestelyt on suunniteltava huolella. Eskoontielle että Tupatielle on rakennettava kevyen liikenteen väylät katujen koko pituudelta. Piha-alueiden esteettömyyteen on kiinnitettävä huomiota. Opasteiden on oltava helposti havaittavia ja selkeitä. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja korvaavia istutuksia tulee tehdä luonnonmukaisuuden säilymiseksi. Green Care – ajattelu mahdollistaa mm. eläinavusteisen toiminnan, vuokratilat yms. luonnonläheisyyden. Eskoon kuntayhtymä tarjoaa yhteistyötä Green Care –toimintaa suunniteltaessa ja järjestettäessä.

Vastine

Eskoon koulun ja päiväkotia koskevassa asemakaavassa on kiinnitetty erityisesti huomio liikennejärjestelyihin, viihtyisään ympäristöön ja monipuoliseen viheralueiden hyödyntämiseen. Eskoontie sekä sen ja Törnäväntien liittymä eivät kuulu kaavoitettavaan alueeseen vaan ovat olleet aiemmassa vuonna 2017 hyväksytyssä kaavassa. Eskoontien katu ympäristö ja liittymä järjestelyt ovat ratkaistu siinä yhteydessä.

Koulun ja päiväkodin piha-alueet eivät risteä ajoneuvoliikenteen kanssa. Kaavassa on varauduttu katualueen leveyksissä kevyen liikenteen väylien toteuttamiseen, Eskoontien varressa molemmin puolin ja Tupatiellä Lasten-talon puolella, mitkä ilmenevät kaavan laadinnan yhteydessä laadituista havainnekuvamateriaaleista. Koulun ja päiväkodin alue kytkeytyy kaavassa osoitetuilla kevyen liikenteen reittien avulla mm. pohjoisen ja etelän suunnan rakentuviin asuntoalueisiin sekä alueen laajemmin rakentuessa laajempiin ulkoilureitistöihin, jotka ilmenevät vuonna 2016 laaditusta maankäyttösuunnitelmasta.

Kaavaluonnosvaiheessa Tupatien varressa oli osoitettu viheralueita, joita tulaa laajentamaan kaavaehdotusvaiheessa valmistuneen maankäyttösuunnitelman perusteella. Viheralueiden ja Törnäväntien varren suojaviheralueen sekä päiväkodin ja koulun piha-alueilla istutettavien puustojen avulla alueen yleisilme säilyy puustoisena.

Koulujen piha-alueet rakennetaan jo lähtökohtaisesti esteettömiksi. Esteettömyys ja opasteet eivät liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan ovat rakennusluvassa tai rakennushankkeen suunnittelussa käsiteltäviä asioita, joihin kaupunki koulujen ja päiväkotihankkeiden tilaajana lähtökohtaisesti kiinnittää huomioita.

Eskoon alueelle vuonna 2016 tehdyn maankäyttösuunnitelman tavoitteena on ollut luonnonläheisen "green care"-periaatetta noudattavan asuin- ja palveluympäristön luominen Eskoon alueelle. Kaavalla pyritään huomioimaan riittävät viheralueet ja viheryhteydet sekä luontoympäristö liikunta-alueissa. Toiminnot tukevat alueen asukkaiden sosiaalista hyvinvointia ja tarjoavat ulkoiluun ja luontoon liittyviä harrastusmahdollisuuksia. Eskoon kuntayhtymä ja kaupungin kesken on mahdollista tarvittaessa sopia mahdollisesta yhteistyöstä "green care" – teeman osalta koulun ja päiväkodin toteuttamisen yhteydessä.

Laajennetaan Tupatien varren viheralueita kaavaehdotukseen.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kaavamuutos täydentää Eskoon alueen rakentumista. Vaikka on kyse muutoksesta, on laajennus erityisen tärkeä osa aluetta. Kaavamuutokseen tarvitaan laajempi alue, jotta rakennettaviksi suunniteltujen alueiden läheisyyteen jää luonnon metsiä viihtyisyyttä, virikkeellisyttä ja luonnon monimuotoisuutta takaamaan. Melua vähentävät kumpareet ovat tarpeen, mutta ne eivät ole virkistyskäyttöalueita.

Eskoon alueen rakentaminen laajennuksineen vaikuttaa oleellisesti hulevesien pidättämiseen alueella. Kun kasvillisuus ja vapaa imeytymiskerrokset poistetaan, hulevesien vaikutus voi pahimmillaan näkyä tulvina alapuolisella vesistöalueella. Rakennettavilla alueilla tarvitaan istutettavia alueita sekä teknisiä ratkaisuja vesien pidättämiseen. Muutosehdotuksessa ei näy selkeästi istutettavat alueet eikä siellä ole myöskään altaita, jotka olisi mitoitettu sademäärät ja rakentaminen huomioiden. Havainnekuvan vihreät alueet ja luonnonmetsät/puistometsät tarvitaan velvoitteiksi kaavaan. Jos alue sisältyy laajempaan hulevesien hallintasuunnitelmaan, suunnitelma on syytä liittää kaavamuutosasiakirjoihin. Jollei suunnitelmaa ole, on se tehtävä siten, että hulevesistä ei aiheudu rakentamisen ja asumisen aikana haittoja. Katuaukion/torin käyttötarkoitus jää epäselväksi.

Avonainen aukio sijaitsee Eskoon pääväylien risteyksessä. Käytännössä alue, jonka läpi kulkee kaikki alueen autoliikenne, ei voi toimia viihtyisanä ja terveellisenä kokoontumispaikkana/torina. Aluetta todennäköisesti tarvitaan jättopaikkana

koulun, päiväkodin ja urheilukentän käyttäjille. Aukiolle tarvitaan suunnitelma jossa turvallinen autojen ja kevyen liikenteen liikennöinti toimii.

Vastine

Alueen asemakaavoituksessa on kyse pääosin asemakaavan laajennuksesta, ei kaavamuutoksesta. Kaavamuutos koskettaa ainoastaan torivarausta, joka on osoitettu jo aiemmassa asemakaavassa. Tässä kaavassa torille on mahdollistettu pienimuotoinen pysäköinti.

Asemakaavaa laajennetaan ilmenneen päiväkotitarpeen vuoksi. Samalla varaudutaan tulevaan väestönkasvuun osoittamalla kortteliin mahdollisuus toteuttaa ylä- ja alakoulu. Alueen asemakaavoitusta on edeltänyt Eskoon kuntayhtymän alueeseen ja Eskoon eritasoliittymän pohjoispuoliseen alueeseen liittynyt laaja maankäytön suunnittelu, missä kaavoitettava alue on ollut osana suunnittelua. Vuonna 2016 valmistunut maankäyttösuunnitelma toimii ohjenuorana alueen kaavoitukselle ja tarkentaa yleiskaavassa esitettyjä tavoitteita. Kaavoitus etenee alueella vaiheittain. Suunnitelman perusteella alueelle on valmistunut vuonna 2017 asemakaava Eskoontien etelä-puolelle ja kuntayhtymän halintokeskuksen alueelle.

Eskoon alueelle tehdyn maankäyttösuunnitelman tavoitteena on ollut luonnonläheisen "green care"-periaatetta noudattavan asuin- ja palveluympäristön luominen Eskoon alueelle. Kaavalla pyritään huomioimaan riittävät vihervalueet ja viheryhteydet sekä luontoympäristö liikunta-alueissa. Toiminnot tukevat alueen asukkaiden sosiaalista hyvinvointia ja tarjoavat ulkoiluun ja luontoon liittyviä harrastusmahdollisuuksia. Selventääkseen ajateltua alueen jatkorakentamista liitetään maankäyttösuunnitelma asemakaavan nähtävilläoloihin.

Koulun ja päiväkodin alue tulee olemaan pääosin piha-alueita, joka tulee olemaan myös suurelta osin vettäläpäisevää materiaalia ja jossa tulee olemaan viherrakentamistakin. Kaavassa on tarpeen korostaa hulevesien merkitystä ja edellyttää kaavamääräyksellä-/määräyksillä hulevesien pidättämistä tontilla. Luonnosvaiheen vihervaluevarauksella tullaan laajentamaan kaavaehdotusvaiheessa, mikä toimii alueena hulevesien imeytykseen ja pidätykseen. Maankäyttösuunnitelman perusteella kaavoitettavan alueen ympäristöön jää laajat vihervalueet, jotka tulevat osaltaan pidättämään hulevesiä. Lisäksi kaupungin on mahdollista ottaa huomioon tulevien laajennusalueiden asemakaavoissa sekä puisto- ja katualueiden toteutussuunnittelussa hulevesien hallinnointi. Lisätään asemakaavaan määräykset hulevesien pidättämisestä tontilla.

Aukio / tori päiväkodin eteläpuolella on osa maankäyttösuunnitelman mukaista jaksottaista aukiotilarajaa, joka syntyy alueen rakentamisen myötä Eskoontien varteen Törnäväntieltä Eskoon keskukseen saakka. Tilarajassa koulun kohdalla on pienempi aukio, joka toimii myös päiväkodin ja koulun saattoliikennealueena. Päiväkotia ja Eskoontien eteläpuolinen korkea rakentaminen muodosta seuraavan aukion kulminaatiokohdan, jonka jälkeen tilaraja avautuu päiväkodin eteläpuoliseen aukioon. Se rajautuu Eskoontien eteläpuoliseen asuinliiketikortteliin. Aukio jatkuu puistomaisen osan jälkeen lännessä Eskoon keskuksen aukioon saakka. Maankäyttösuunnitelman havainnekuvan perusteella Eskoontie tulee olemaan bulevardimainen viihtyisä katujakso, jonka katu ympäristöön tulee kiinnittää huomiota katu-suunnittelun yhteydessä tilarajan toteutumiseksi. Eskoontien bulevardimaisuudella, tilarajoituksella ja katu ympäristön laadukkaammalla rakentamisella on mahdollista pitää osaltaan liikennenopeudet alhaisina ja aukiot myös viihtyisinä kokoontumis- ja tapahtumapaikkoina. Aukioiden ja katu ympäristön suunnittelu toteutetaan yhdyskuntatekniikan suunnittelun toimesta.

Seinäjoen kaupungin puistotoimi ehdottaa lausunnossaan, että Tupatiehen rajoittuva puistokaista muutetaan YL- julkisen lähipalvelun korttelialueeksi ja että Tupatien tienreuna-alueelle merkitään kaavaan puurivin tai puuryhmän istutusvelvoite. Puistotoimi pitää hyvänä Eskoontien ja Tupatien risteysalueen neliönmallista puistoaluetta.

Vastine

Kaavaluonnosvaiheessa Tupatien varteen jätettiin laajan maankäyttösuunnitelman tavoitteiden mukaisesti viherjakso, joka jäi suhteellisen kapeaksi. Tarkistettun koulun ja päiväkodin tontinkäyttösuunnitelman perusteella Tupatien varteen on mahdollista jättää leveämpi viherkaista, mikä tukee paremmin aiempaa maankäyttösuunnitelmaa. Täten ei ole perusteltua liittää aluetta YL kortteliin. Eskoontien ja Tupatien liittymän viereinen puistoalue on laajemman maankäyttösuunnitelman mukainen. Ei muutoksia kaavan.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausunnossaan, asemakaavassa toivotaan olevan määräyksiä mm. rakennusten julkisivuille asetettavista laatuvaatimuksista (materiaalit, mahdollinen väritys, iv- konehuoneet ja -aukot), jolloin suunnittelun ohjaus olisi paremmin hallittavissa.

Vastine

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen alueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma ja havainnekuvamateriaalia, mitkä toimivat alueen rakentamisen laadun tasona ja rakennussuunnitelmien perusteena. On myös hyvä harkita joitain rakennustapaa varmistavia kaavamääräyksiä valmisteltavaan kaavaehdotukseen. Lisätään kaavaan rakennuksen laatutasoa varmistavia kaavamääräyksiä.

Seinäjoen kaupungin varhaiskasvatus- ja opetuspalvelut toteaa lausunnossaan, että päiväkodin ja koulun sijainti suunniteltuun ja jo toteutuneeseenkin asutukseen nähden on hyvä.

Koska päiväkodista saattaa jatkossa tulla jopa lähes 250 lapsen yksikkö, mahdollisimman sujuvan saattoliikenteen ja lyhytaikaisen pysäköinnin järjestämiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Kun koulustakin alustavien suunnitelmien mukaan tulee luokat 1 – 9 kattava yhtenäinen peruskoulu, myös kevyen liikenteen yhteydet on hyvä suunnitella mahdollisimman sujuviksi.

Riittävien piha-alueiden varaaminen on myös tärkeää, koska alueella tulee olemaan runsaasti eri-ikäisiä lapsia. Ikäjakama on 1 – 16 vuotta. Lisäksi piha-alueelle sijoittuva lähiliikuntapaikka palvelee alueen asukkaita myös koulu-ajan ulkopuolella.

Vastine

Kaavassa on varattu riittävä alue koululle ja päiväkodille tontilta Eskoontien varressa saattoliikennettä ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen alueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma ja havainnekuva materiaalia asemakaavoituksen tueksi. Suunnitelmien avulla on mitoitettu riittävät piha-alueet koulun ja päiväkodin tarpeisiin sekä haettu piha-alueille toiminnot, jotka tarvittaessa palvelevat myös alueen asukkaita kouluajan ulkopuolella. Kaavassa on varauduttu kevyen liikenteen sujuviin yhteyksiin ja yhteyksiin alueen ulkopuolelle. Maankäyttösuunnitelma ei esitä pysäköintiin tai kevyen liikenteen järjestelyihin muutoksia. Koulun ja päiväkodin piha-alueet ovat laajentuneet Tupatien suuntaan. Huomioidaan kaavaehdotuksessa maankäyttösuunnitelman piha-alueiden muutokset.

Ehdotuksen valmistelu

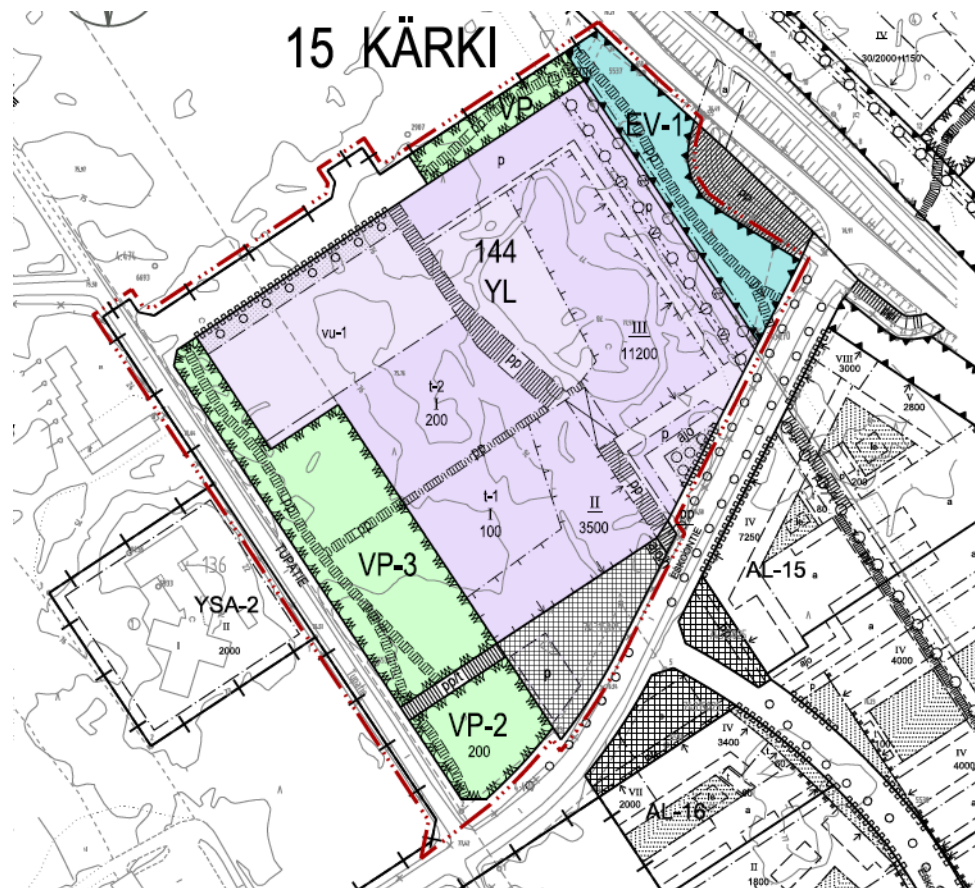
Lausuntojen ja tontinkäyttösuunnitelman perusteella kaavaan on tarkistettu seuraavasti:

- Tupatien katualue on kavennettu. Katualueen leveydessä on varauduttu länsipuoleiseen korotettuun jalkakäytävään.
- Tupatien varren viheraluetta on laajennettu. Viheralueella kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä. Viheralueet toimivat osana koulun ja päiväkodin piha-alueita.
- Törnäväntien varren suojaviheralueelle on mahdollistettu melunsuojausrakenneiden toteuttaminen.
- Kaavamääräyksiin on lisätty rakennustapaa ohjaavia ja huleveden hallintaa liittyviä määräyksiä.

Asemakaavalla mahdollistetaan Eskoon koulun ja päiväkodin toteuttaminen Eskoontien ja Törnäväntien liittymän tuntumaan, missä saavutettavuus on hyvä. Päiväkodin rakentaminen tullee ajankohtaiseksi jo tämän vuoden puolella. Korttelialueen sijoituksessa Eskoontien varteen on se mahdollista toteuttaa ilman suurempia kunnallisteknisiä panostuksia. Koulu ja päiväkoti piha-alueineen on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena (YL). Tupatien viher-alueet (VP-3) toimivat kevyen liikenteen pohjois-eteläsuuntaisina yhteyksinä sekä koulun ja päiväkodin piha-alueiden laajennuksina. Torin länsilaitaan on osoitettu puistoalue (VP-2), jonne on mahdollista sijoittaa alueen palveluja tukevaa yhteiskäyttöistä tilaa. Törnäväntien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV-1), jonne on mahdollista sijoittaa meluntorjuntarakenteita, mikäli niille ilmenee tarvetta.

Asemakaavaehdotus 20.3.2018

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 20.3.2018. Kaupunginhallitus on käsitellyt asemakaavaa kokouksessaan 26.3.2018 ja hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 20.3.2018

Lausunnot sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 04.04. – 03.05.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei tullut. Lausunnot saatiin Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Seinäjoen kaupungin puistoimelta. Etelä-Pohjanmaan ELY –keskus ilmoitti ettei anna lausuntoa.

Elisa Oyj:llä ei ollut lausuttavaa asemakaavasta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu kaavaselostuksessa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita toimiviin liikenneyhteyksiin osana Eskoon kaupunginosakeskusta. Kevyen liikenteen väylät palvelevat päiväkodissa ja koulussa käyntiä. Kaavahanke on välttämätön uuden kaupunginosakeskuksen palvelutason nostamiseksi. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Voimassa oleva yleiskaava ja alueelle laadittu laajempi maankäyttösuunnitelma toimivat pohjana Eskoon alueen laajentuvalla asemakaavoitukselle. Yleiskaavassa ja maankäyttösuunnitelmassa on varauduttu toimivaan katuverkkoon, mikä tarkentuu asemakaavoituksen edistyessä alueella. Suunnittelualueen vierestä kulkeva Eskoontie tulee jatkossakin toimimaan Törnäväntieltä alueelle tulevana pääväylänä, jota joukkoliikenne käyttää tällä hetkellä ja jatkossa. Tupa-tiestä muodostuu myös aikanaan uusi täydentävä katuyhteys pohjoisen suuntaan. Kaavassa on varattu maankäyttösuunnitelmassa esitetyt kevyen liikenteen ja ulkoilua palvelevat yhteydet. Kevyen liikenteen väylät täydentyvät asemakaavoituksen etenemisen myötä. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin puistotoimi ehdottaa lausunnossaan, että puistoalue VP-3 tulisi poistaa ja liittää YL – julkisen lähipalvelun korttelialueeseen.

Vastine

Osoittamalla kaavassa Tupatien varteen puistoaluetta (VP-3) mahdollistaa se YL-korttelialuetta paremmin maankäyttösuunnitelman tavoitteiden mukaisen yhtenäisen pitkän viherjakson toteuttamisen Eskoon eteläosista pohjoisosiin. Täten ei ole perusteltua liittää aluetta osaksi YL korttelia. Koulun ja päiväkodin toimintoja on mahdollista sijoittaa VP-3 alueelle puistomaisuus huomioiden. Ei muutoksia kaavaan.

Lausunnot eivät edellytä muutoksia kaavaehdotukseen.

Nimitoimikunta on käsitellyt alueen katunimiä kokouksessaan 5.4.2018 ja esittänyt uuden kadun nimettäväksi Tupakujaksi. Kadun nimi lisätään kaavaan.

Asemakaavalla mahdollistetaan Eskoon koulun ja päiväkodin toteuttaminen Eskoontien ja Törnäväntien liittymän tuntumaan, missä saavutettavuus on hyvä. Päiväkodin rakentaminen voinee tulla ajankohtaiseksi jo tämän vuoden puolella. Korttelialueen sijoituessa Eskoontien varteen on päiväkotia mahdollista toteuttaa ilman suurempia kunnallisteknisiä panostuksia. Koulu ja päiväkotipiha-alueineen on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena (YL).

Tupatien viheralueet (VP-3) toimivat kevyen liikenteen pohjois-eteläsuuntaisina yhteyksinä sekä niiden on mahdollista lisäksi toimia koulun ja päiväkodin piha-alueiden laajennuksina. Torin länsilaitaan on osoitettu puistoalue (VP-2), jonne on mahdollista sijoittaa alueen palveluja tukevaa yhteiskäyttöistä tilaa. Törnäväntien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV-1), jonne on mahdollista sijoittaa meluntorjuntarakenteita, mikäli niille ilmenee tarvetta.

Kaupunginhallitus 7.5.2018

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 7.5.2018 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan Eskoontien alkupäähän kaupungin omistamalle alueelle julkisen lähipalvelurakennusten korttelialue sekä siihen liittyvät liikunta- ja viheralueet sekä katu- ja kevyenliikenteen yhteydet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,4 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 15 200 k-m², joka on osoitettu pääosin julkiseen lähipalvelurakentamiseen. Kaavan toteutuessa alueelle on mahdollista sijoittaa 12-ryhmäinen (n. 250 lasta) päiväkoti sekä 2-sarjainen alakoulu (n. 300 oppilasta) ja yläkoulu (n. 200 oppilasta).

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

LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa alueen palvelujen täydentymisen päiväkodin ja koulun osalta. Alakoulun tarve syntyy, kun asukaspoija on vähintään 2000 asukasta.

Koulukeskuksen kaavoittaminen alueelle täydentää vuonna 2017 asemakaavoitettuja Eskoon alueen palveluja, jolloin Eskoontien alkupäähän on mahdollistettu liike- ja toimistorakentamista ja asumista tukevia lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palveluja sekä Törnäväntien ja Eskoontien kulmaukseen vähittäiskauppaa. Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän alueelle on mahdollistettu Tuki- ja osaamiskeskuksen ja ikäihmisten asumisyksikön rakentaminen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutos lisää alueen työpaikkoja päiväkodin ja koulun henkilökunnan muodossa.

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.

Julkisten lähipalvelujen korttelialue YL

YL-korttelialueelle on mahdollistettu päiväkodin ja koulun rakentaminen. Päiväkodille on osoitettu 3 500 k-m² kahteen kerrokseen ja koululle 11 200 k-m² kolmeen kerrokseen. Rakennukset on pakotettu rakennettavaksi itä-eteläpuolisiin rakennusalan rajoihin kiinni, jotta piha-alueet voidaan osoittaa rauhallisiksi ja melulta suojatuiksi. YL-korttelialueelle on osoitettu tarpeelliset ja riittävät piha-, oleskelu- ja liikunta-alueet sekä turvalliset kevyenliikenteen yhteydet. Autoliikenne sallitaan vain rajatuilla alueilla YL-korttelin reuna-alueilla.

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP, VP-2, VP-3

Tupatien varsi ja Tupatien ja Eskoontien kulmaus on osoitettu puistoalueena. Puistoksi (VP-2) varattu alue Tupatien ja Eskoontien kulmauksessa mahdollistaa

yhteisöllistä rakentamista enintään 200 kem. Tupatien varteen osoitetut puistoalueet (VP-3) mahdollistavat koulun ja päiväkodin ulkotoimintojen sijoittamista alueelle.

Suojaviheralue EV-1

Törnäväntien varsi on varattu suojaviheralueeksi. Alue tulee säilyttää puustoisena ja alueelle saa sijoittaa meluvallin/meluntorjuntarakenteita.

Katualue

Tupatie on osoitettu katualueina, jonka leveydessä on varauduttu länsipuoliseen korotettuun jalkakäytävään. Eskoontien keskivaiheille on osoitettu tori/aukioalue ja kaavaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattavat katualueet ja erilliset viheralueilla kulkevat kevyen liikenteen väylät.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska tuetaan sen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita.

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

Kaupungin varhaiskasvatuksen ja opetuksen palvelujen täydentyvät toiminnot on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja joukkoliikennetyhteyksien varrelle tai niiden saavutettaviin. Palvelut tukevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

Liikennöinti alueelle on mahdollista joukkoliikennettä hyödyntäen, kävellen tai pyörällä. Alueelle toteutettavat ulkoilureittien ja kevyen liikenteen järjestelyt parantavat alueen yhteyksiä ja saavutettavuutta.

Alue on kaukolämpö- ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja edistää siten kaukolämmön käyttöä ja on edullisesti liitettävissä vesihuollon piiriin.

5.4.2 Kaavan suhde kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa **alue kuuluu keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnän alueeseen (Ca), ja on osa kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk)**. Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen yleiskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt vuonna 2009. **Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu** kerrostalovaltaiseksi alueeksi (**AK-1**), osin lähipalvelujen alueeksi (**PL-1**) ja lähivirkistysalueeksi (**VL-1**). Asemakaava on pääosin voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukee Kärjen ja Eskoon alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on soveltaen oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan 2025 periaatteiden mukaista. Alue tu-

keutuu 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 sijoittuu joukkoliikenneväylien, Eskoontien ja Törnäväntien, kupeeseen. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti.

Palvelut

Alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja sekä Törnävän kaupallisia palveluja. Liikerakentamisen edetessä Eskoontien risteysalueelle, alueen palvelut lisääntyvät.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

YL-korttelialueelle on mahdollisuus sijoittua päiväkotia sekä ala- ja yläkoulu.

Asuminen

Kaava edistää Eskoon alueen asuntokortteleiden käyttöönottoa.

Virkistys

Eskoon alueesta on tarkoitus muodostaa luonnonläheinen, green-care-periaatetta noudattava asuin- ja palveluympäristö. Tämän hetkisen asemakaavan lähialueet jäävät vielä metsäisiksi ja alueen suunnittelussa 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

Alueen läheisyydessä kulkee kunnallistekniset verkostot ja kaupunki toteuttaa alueella tarpeen mukaan kunnallisteknisten verkostojen uudistamista.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen maisema muuttuu metsäisestä rakennetumman ympäristön suuntaan. Puustoista ilmettä säilyy alueen viheralueiden ja piha-alueille istutettavan puuston myötä. Laajemman maankäyttösuunnitelman mukainen jatkokaavoitus viheralueiden tukee puustoisesta ilmeen säilymistä laajemmassa mittakaavassa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Katunimistö täydentyy kaavan hyväksymiskäsittelyyn.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualaue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävä 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 tontille on esitetty kaavaselostuksen *liitteenä 1* olevassa maankäyttö / hankesuunnitelmassa sekä siihen liittyvissä havainnekuvissa ja viitesuunnitelmissa. Havainnekuvat ja viitesuunnitelmat asettavat tulevalle rakennushankkeelle tietyt laatuvaatimukset. Rakennusvalvonta ohjaa rakennushankkeita hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.



Näkymä Eskoontieltä päiväkodin suuntaan. LSV 20.3.2018



Näkymä päiväkodin piha-alueelta. LSV 20.3.2018



Näkymä Törnäväntieltä koulun suuntaan. LSV 20.3.2018

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on päiväkodin rakentamisen aloittaminen kaavan saatua lainvoiman vuonna 2018. Koulukeskuksen rakentaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman tarpeen ja budjetoinnin mukaan. Sijoituessaan Eskoontien varteen päiväkodin rakentaminen ei todennäköisesti edellytä merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja.

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
25.1. – 7.2.2018	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
26.3.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
4.4. – 3.5.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
7.5.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
21.5.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

20.3.2018
Täydennykset 3.5.2018

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KÄRKI, ESKOON ALUE, PÄIVÄKOTI JA KOULU KORTTELI 144

Asemakaavan muutos ja laajennus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Eskoossa Kärjen kaupunginosan laajennusalueella n. 7 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta etelään. Suunnittelualueen laajuus on n. 5,4 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 62 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa koko 2000-luvun. Vuosittainen kasvu on tällä hetkellä 1-1,5 % luokkaa.

Seinäjoen kaupungin kasvu, kaupungin maanomistustilanne ja itäisen ohikulkutien valmistuminen mahdollistavat kaupungin kaavoituksen suuntaamista kohti kaupungin eteläosaa. Törnäväntien länsipuolelle Eskoon alueelle on tavoitteena muodostaa oma kaupunginosakeskus, jonne sijoittuu asumista ja palveluja.

Kärjen asuntoalueiden asemakaavoja on laadittu vaihteittain. Uusimmat Kärjen asuntoalueiden asemakaavat on laadittu vuosina 2011, 2012, 2016 ja 2017. Tekninen lautakunta on laittanut 12.4.2012 Eskoon alueen asemakaavoituksen

vireille laajana kokonaisuutena. Alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelma vuonna 2016. Eskoon ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan 5.4.2017. Maakuntasuunnitelman perusteella ensimmäisessä vaiheessa on asemakaavoitettu Eskoon Tuki- ja osaamiskeskuksen sekä Ikäihmisten asumisyksikön uudisrakentamiseen liittyvät alueet ja todettu alueelle syntynyt uudis- ja korjausrakentaminen Lastentalon, Helakodin, Kaarisillan ja Luovin osalta. Asemakaavalla on osoitettu Eskoontien ja Törnäväntien risteysalueelle tiivistä uudisrakentamista asuinkerrostaloille, rivitaloille sekä asuin-, liike- ja toimistotiloille sekä huomioitu tarvittavat liikenneyhteydet.

Maankäyttösuunnitelmassa on esitetty aluevaraukset päiväkodille ja koululle Eskoontien ja Törnäväntien risteysalueen pohjoispuolelle. Asemakaavan laajennuksella tutkitaan 12-ryhmäisen päiväkodin (n. 250 lasta), 2-sarjaisen alakoulun (n. 300 oppilasta) ja yläkoulun (n.200 oppilasta) sijoittumismahdollisuudet alueelle.

Päiväkodin rakentamisen osalta tavoitteena aloittaa toteuttaminen heti kaavan valmistuttua vuonna 2018. Päiväkotia voidaan toteuttaa vaihteittain, siten, että ensimmäisessä vaiheessa se toteutetaan 6-ryhmäisenä. Kokonaisuuden kannalta on todettu hyväksi kaavoittaa koko päiväkotia-/koulukompleksi virkistysalueineen, turvalisine kevyenliikenteen yhteyksineen ja tarvittavine katualueineen kerralla.

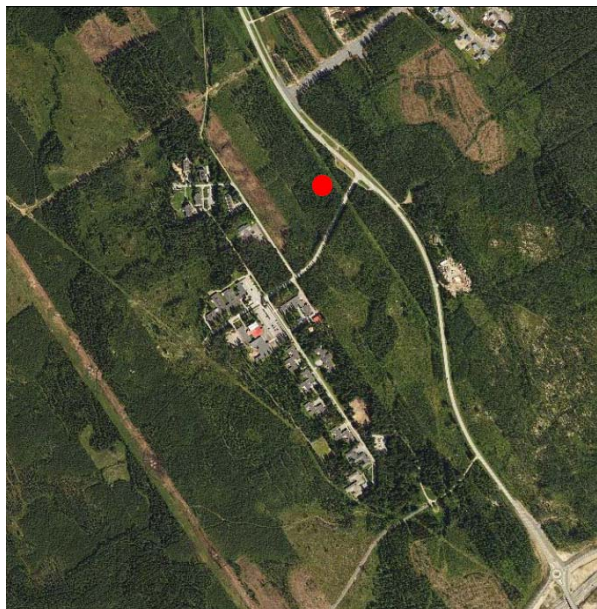
Maankäyttösuunnitelman tavoitteena on ollut luonnonläheisen "green care"-periaatetta noudattavan asuin- ja palveluympäristön luominen Eskoon alueelle. Kaavalla pyritään huomioimaan riittävät viheralueet ja viher yhteydet sekä luontoympäristö liikunta-alueissa. Toiminnot tukevat alueen asukkaiden sosiaalista hyvinvointia ja tarjoavat ulkoiluun ja luontoon liittyviä harrastusmahdollisuuksia.

Asemakaavan laajennuksella tiivistetään kaupunkirakennetta. Rakentuessaan alue kuroutuu vähitellen taajamarakenteeseen kiinni.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsää ja vähäisiltä osin Tupatien asemakaavoittamatonta katurakennetta.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan +78,00 (N2000) risteysalueen tuntumassa ja laskee pohjoiseen päin. Kaavoitettava alue voidaan liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Pohjoispuolen kaukolämpöverkosto on hyödynnettävissä. Kaavassa huomioidaan olemassa oleva siirtovesi ja -viemäri kaava-alueen itäreunalla.

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

Suunnittelualue on kaupungin omistamaa aluetta.

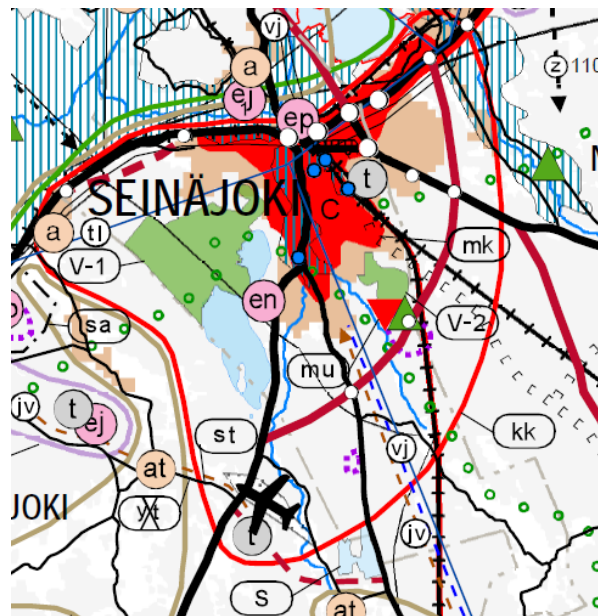
Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lento-

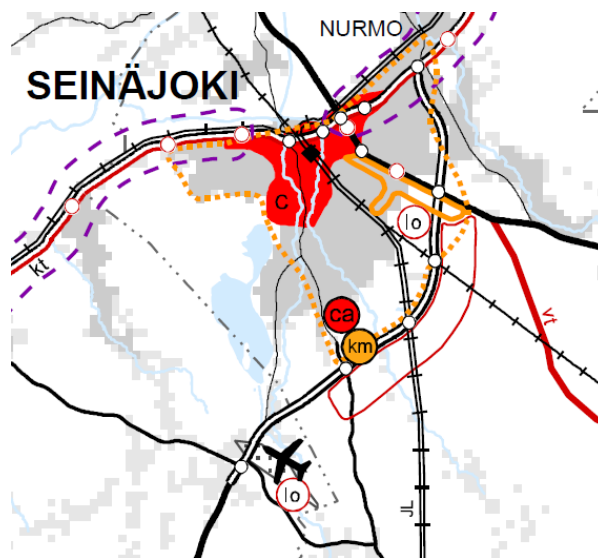
aseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava. Maakuntakaavassa on osoitettu siirtoviemärin ja yhdysvesijohdon tarve.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

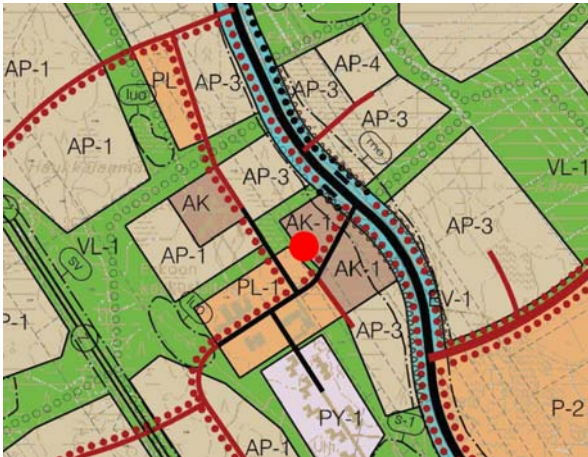
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Kärjen alueella on Keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkintä (ca).



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009. Alue on osayleiskaavassa kerrostalovaltaista aluetta (AK-1), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-3), lähipalvelujen aluetta (PL-1) ja lähivirkistysaluetta (VL-1) sekä tielinjojen ja uusien kevyen liikenteen väylien aluetta.

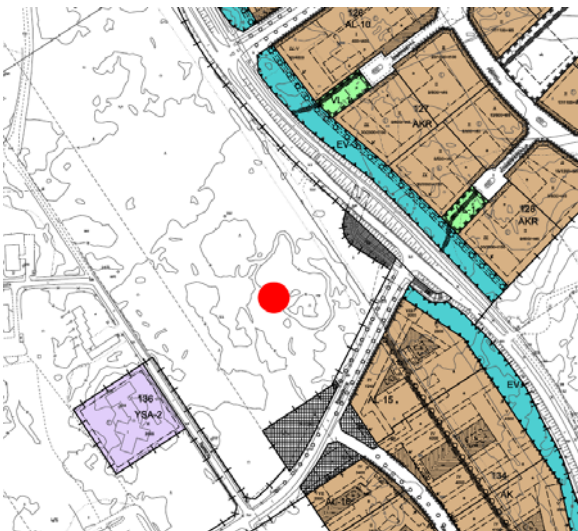


Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaavalla tarkistetaan yleiskaavan tavoitteita. Ratkaisulle on haettu tukea laajalla maankäyttösuunnitelmalla, jossa on todettu päiväkotikoulurakentamisen soveltuvan risteysalueen tuntumaan saavutettavuuden ja liikennratkaisujen vuoksi.

Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin asemakaavoittamaton. Suunnittelualue ulottuu vähäisiltä osin voimassa olevaan 20.2.2017 hyväksytyn Eskoon alueen asemakaavan torialueelle.



Ote ajantasa-asekaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

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

Muinaisjäännösinventointi

Alueelta on laadittu muinaisjäännösinventointi vuonna 2008 Mikroliitti Oy:n toimesta. Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

Luontoselvitys

Routakallion - Eskoon - Rengonkylän - Honkakylän luontoselvitys on tehty vuonna 2007. Luontoselvityksessä ei todettu alueella merkittäviä luontokohteita.

Maankäyttösuunnitelma

Arkkitehdit LSV on laatinut Eskoon ympäristöön maankäyttösuunnitelman vuonna 2016. Maankäyttösuunnitelmassa on tutkittu Eskoon alueelle merkittävää lisärakentamista ja tarkistettu yleiskaavan tavoitteita. Suunnitelman tavoitteena on ollut luoda kokonaan uusi viihtyisä puutarhamainen kaupunginosa. Suunnittelualue on maankäyttösuunnitelmassa koululle ja päiväkodille varattua aluetta viher- ja katuuyhteyksin. Maankäyttösuunnitelmassa alueen pohjoisreunalla sen eteläreunalle ulottuu keskeinen puistoakseli, joka risteää kaupunginosakeskuksen aukion kanssa. Koulu ja päiväkoti sijoittuvat puistoakselin varteen ja niiden pihat liittyvät puistoalueeseen. Koulun ja päiväkodin liikuntakentät sijaitsevat puistovyöhykkeellä ja palvelevat alueen nykyisiä ja tulevia asukkaita. Puistovyöhykkeelle sijoitetaan turvalliset kevyenliikenteen verkostot.



Maankäyttösuunnitelma 2016.

Liikennesuunnittelu

Rakentamisessa on huomioitava Törnäväntien ulkomeluvyöhyke. Alueen katuverkkoa, liikennettä ja kevyenliikenteen reittejä on tutkittu vuoden 2016 maankäyttösuunnitelmassa. Katuverkosto ja kevyenliikenteen verkostot tulevat rakentamaan vaihteittain asemakaavoituksen ede-

tessä. Alkuvaiheessa alue on saavutettavissa Törnäväntieltä erkanevan Eskoontien kautta. Suunnittelualueelle johtaa kevyenliikenteen alikulku Kärjen alueelta, Törnäväntien alitse Falanderinkadun liittymän läheisyydestä.

Alueelta on laadittu vuoden 2016 aikana erillisiä katuverkkoon liittyvä suunnitelma SITO Oy:n toimesta:

- Eskoon Törnäväntien liittymien toimivuustarkastelut
- Eskoon alueen liikennetuotos
- Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma - Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie - Törnäväntie - Itäväylä. Katuverkon suunnittelussa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteutumisen vaikutuksia alueen katuverkkoon.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan laajennusalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on kaupungin omistuksessa, joten alueelta ei laadita maankäyttösopimusta.

Osalliset

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

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

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

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

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

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille laajempuna aluekokonaisuutena teknisen lautakunnan päätöksellä 12.4.2012.

Aloitus- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. 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 sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä tammikuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä maaliskuuhuhtikuussa 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan keväällä 2018

Yhteystiedot ja palaute

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	25.05.2018
Kaavan nimi	Kärki, kortteli 144, Eskoon alue, päiväkotijoukkotila ja koulu		
Hyväksymispvm	21.05.2018	Ehdotuspvm	20.03.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.04.2012
Hyväksymispykälä	40	Kunnan kaavatunnus	15027
Generoitu kaavatunnus	743V210518A40		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3981	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,9145
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4336

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3981	100,0	15200	0,28	4,9145	15200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,0746	57,0	15000	0,49	3,0746	15000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0495	19,4	200	0,02	1,0495	200
R yhteensä						
L yhteensä	0,9407	17,4	0		0,4571	0
E yhteensä	0,3333	6,2	0		0,3333	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	5,3981	100,0	15200	0,28	4,9145	15200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	3,0746	57,0	15000	0,49	3,0746	15000
YL	3,0746	100,0	15000	0,49	3,0746	15000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0495	19,4	200	0,02	1,0495	200
VP	0,1212	11,5	0		0,1212	0
VP-2	0,2158	20,6	200	0,09	0,2158	200
VP-3	0,7125	67,9	0		0,7125	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9407	17,4	0		0,4571	0
Kadut	0,6431	68,4	0		0,4215	0
Katuauk./torit	0,2565	27,3	0		-0,0055	0
Kev.liik.kadut	0,0411	4,4	0		0,0411	0
E yhteensä	0,3333	6,2	0		0,3333	0
EV-1	0,3333	100,0	0		0,3333	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ESKOON KOULUKESKUS



SELOSTUS

ALUEEN LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Eskoon koulukeskus sijaitsee Kärjen kaupunginosan Eskoon alueella, jonne tulevaisuudessa rakentuu Kärjen kaupunginosakeskus aukioineen ja sitä ympäröivine palveluineen. Koulukeskus rajautuu julkiseen aukioon ja alueen eri osia yhdistävään puistoakseliin. Koulukeskuksen sijainti on saavutettavuudeltaan erinomainen sekä alueen asukkaiden, että etäämpää saapuvien kannalta. Ympäröivä liikenneverkko tukee koulukeskuksen saavutettavuutta, tultiinpa sinne jalan, polkupyörällä, autolla tai bussilla. Alueen asukkaiden kannalta alueen läpi ulottuvalle puistoakselille ja aluetta kiertävälle puistovyöhykkeelle sijoittuvat polkupyörä- ja kävelyreitit on tärkein kodin ja koulukeskuksen välinen yhteys.

TOIMINNALLINEN JA PEDAGOGINEN PIHA-ALUE

Piha-alueet jakautuvat kahteen luonteeltaan erilaiseen alueeseen: metsään, jossa on retki- kiipeily ja rakentelupaikkoja ja avoimempaan, liikunnalliseen piha-alueeseen, jonne on sijoitettu erilaisia leikkipaikkoja ja pihapelikenttiä. Piha-alueet ovat osa oppimisympäristöä ja toteuttavat ilmiöpohjaisen oppimisen tavoitteita. Piha-alueelle on sijoitettu paikkoja, joita voidaan käyttää, ilmaisuaitojen, rakentelun, biologian, fysiikan ja erilaisten liikunnallisten taitojen opiskeluun. Piha-alueet on jäsennelty siten, että suuri lapsimäärä jakaantuu erikokoisiin toiminnallisiin alueisiin ja paikkoihin. Eri tavoin varusteltuja paikkoja voidaan käyttää oppimiseen ja vapaaseen leikkiin. Rakennusten pihan puoleisten sivujen katetut alueet toimivat sateisella säällä suojaisina leikkialueina ja yleensäkin pienen mittakaavan leikkipaikkoina.

UUDEN AJAN KOULU

Koulun toiminnallinen sisältö ja mitoitus perustuvat pääosin opetushallituksen ohjeisiin. Toiminnallista sisältöä on kuitenkin kehitetty tukemaan uusimpia pedagogisia käytäntöjä. Yleisopetustilat on mitoitettu siten, että niitä voidaan käyttää ns. monipaikkaisena oppimisympäristönä. Muunneltavuudella ja tilojen yhdisteltävyydellä tuetaan mahdollisuuksia järjestää erilaisia oppimistilanteita ja oppilaiden ryhmytyksiä. Erilaiset ryhmätyöskentely- ja opiskelutilat muodostavat pihan puoleiselle sivulle avoimen, eri toimintoja yhdistävän tilavyöhykkeen, joka liittyy luontevasti lähipihan toimintoihin.

YHTEISÖLLISET TILAT - KAUPUNGINOSAN PALVELUKESKUS

Koulun aukion puoleisista tiloista muodostuu yhteisöllinen, monikäyttöinen toiminnallinen kokonaisuus. Siihen kuuluvat aulatilat, ruokasali, liikunta- ja näyttämötilat puku- ja pesutiloiineen, nuorisotila, kirjasto, auditorio, neuvola sekä käsityötilat. Yhteisöllisen alueen rajauksia voidaan joustavasti säätää.

YHTEISÖLLINEN PÄIVÄKOTI

Päiväkodin toiminnallinen ja tilallinen ratkaisu perustuu ns. kotipesämalliin. Toinen yleisesti käytetty ratkaisu on ns. kotialuemalli. Kotipesämallissa jokaisella ryhmällä on yksi oma tila ja pienryhmähuone. Muut toiminnalliset tilat ovat yhteisiä leikki- ja pienryhmätiloja, jotka on varustettu ja kalustettu erilaisten toimintojen mukaisesti. Tilat voidaan varustaa esimerkiksi musiikki-, maalaus-, muovailu-, leikki-, teatteri- ja liikuntatiloiksi. Kotipesämallin kalustus ja varustus on luontaisesti monipuolisempi kuin kotialuemallissa, jossa kaikilla ryhmätiloilla on tyypillisesti samat varusteet ja kalusteet. Kotipesämalli on myös toiminnallisesti joustavampi ja sosiaalisesti monipuolisempi kuin kotialuemalli.

ARKKITEHTUURI JA RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuuri on julkisen kaupunkitilan puolella selkeätä ja aukoiden muotoja tukevaa. Aukotus on vaihtelevaa. Julkisivupintojen materiaalissa on graafista eloisuutta. Julkisivumateriaaliksi soveltuisi runkoratkaisusta riippuen esimerkiksi graafinen betoni. Massoittelu on yksinkertaista, mutta saa yksilöllistä ilmettä vesikattojen mukaan poimuttuvista räystäslinjoista. Rakennusten piha-alueille suuntautuvat julkisivut ovat mahdollisimman avoimet ja massoittelu monimuotoista siten, että ne tukevat rakennusten lähipihojen toiminnallista jäsentelyä. Piha-alueiden puolella rakennusten katot muodostavat katoksia, joista syntyy rakennusten vierustoille suojaisia ulkoalueita ja toiminnallisia paikkoja. Katokset myös suojaavat rakennusten julkisivuja säiden vaikutuksilta. Julkisivujen runsaan aukotuksen vuoksi pihojen puoleiset julkisivut voidaan toteuttaa esimerkiksi puurakenteisina. Rakennukset jakautuvat toiminnallisesti ja rakennusteknisesti kahteen vyöhykkeeseen: rationaaliseen ja muunneltavaan rajattujen tilojen vyöhykkeeseen ja niitä sivuavaan monimuotoiseen, avoimeen tilavyöhykkeeseen, joka toimii sekä liikenne- että toimintatilana. Rakennusten rungot voidaan toteuttaa muunneltavuutta tukevalla pilari-palkki- tai pilari-laattarungolla, jolloin esimerkiksi opetustilavyöhykkeen tilajako voidaan toteuttaa muunneltavana ja tilojen yhdisteltävyyden toteuttaminen on teknisesti yksinkertaista. Runko voidaan toteuttaa betoni-, teräs- tai puurakenteisena. Erityisesti puun käyttö runko- ja pintarakenteissa edellyttää huolellista ääni- ja paloteknistä suunnittelua. Talotekniikan päälinjat voidaan sijoittaa avoimelle tilavyöhykkeelle, jolloin ne mahdollisimman vähän haittaavat tilallista muunneltavuutta.

LÄHTEET

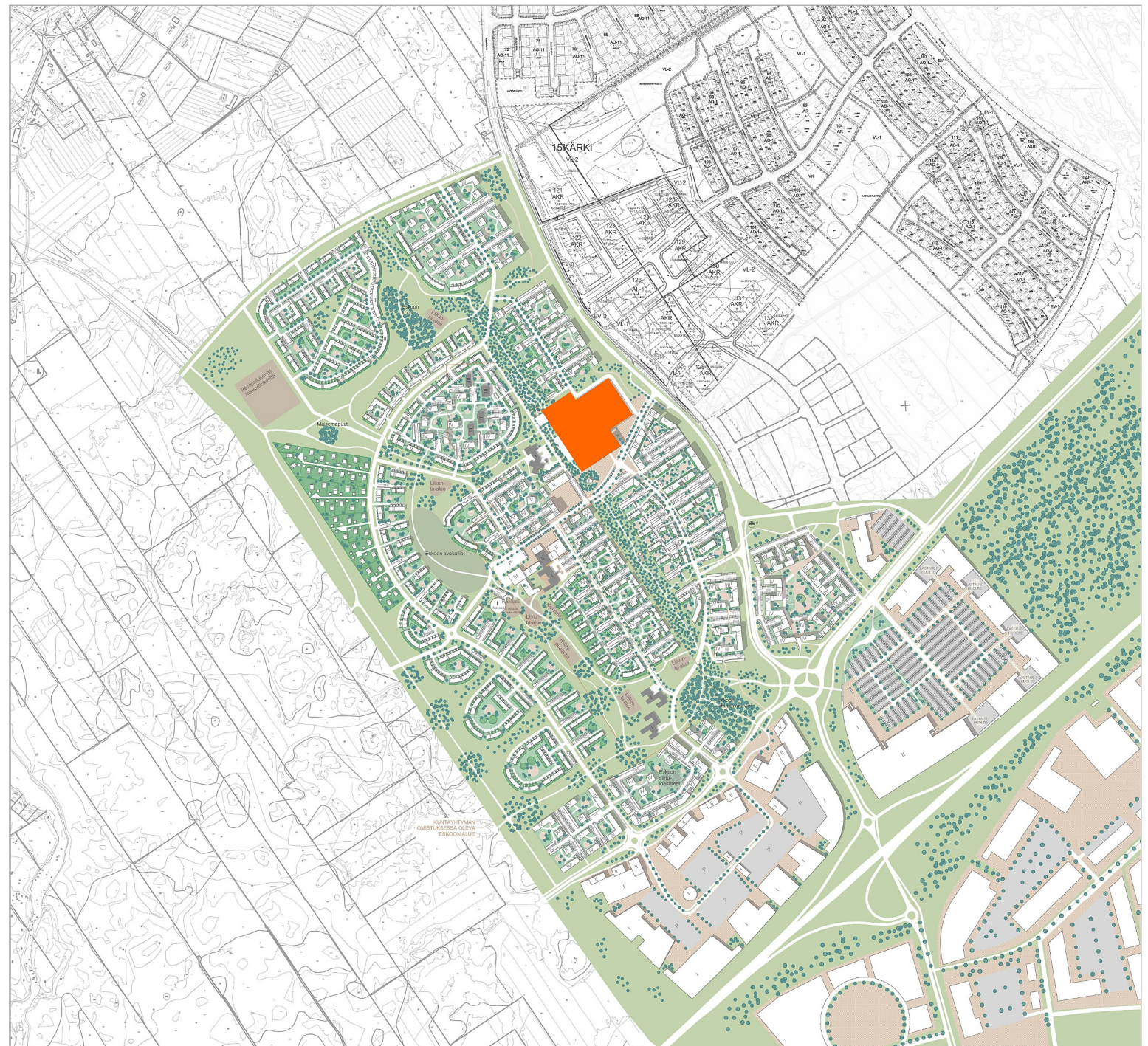
OPETUSHALLITUS:
Perusopetuksen opetussuunnitelman perusteet 2014
Perus- ja esiopetuksen tunnusluvut, 2012
UBIKO-KOULU:
https://norssiportti oulu.fi/index.php?7287
Cookbook: https://feg.fi/media/CookBook_Oppimisymparistot.pdf
RAKENNUSTIETO:
Päiväkotien suunnittelu RT 96-11003
Koulurakennus, yleissuunnittelu RT 96-10938
Koulurakennus, tilasuunnittelu RT 96-10939

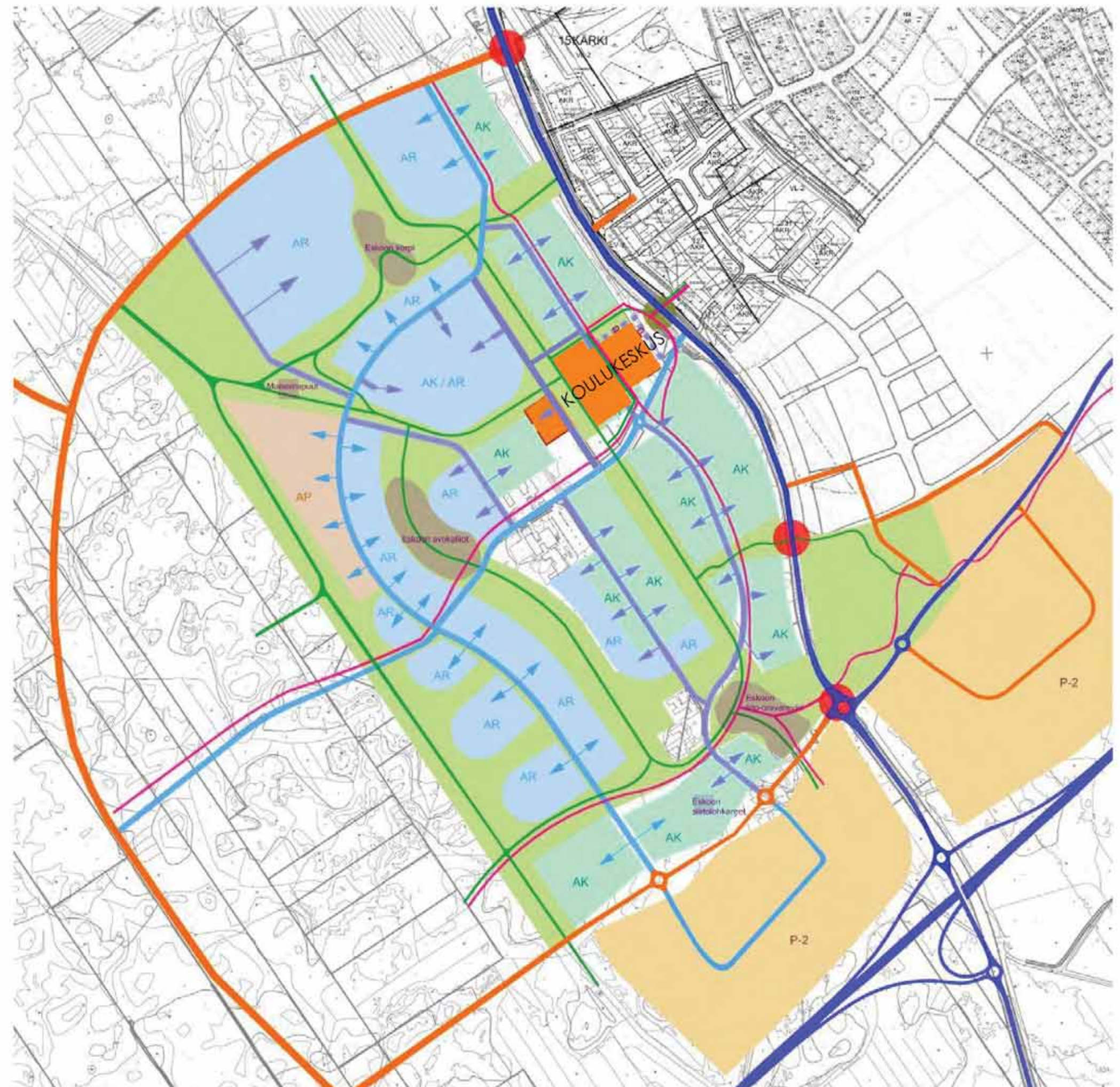


Tampereella 23.2.2018 Juha Luoma, arkkitehti SAFA

KOULUKESKUS HUONEALAT	
Tilan nimi	Laskettu pinta-ala
Auditorio	231,01
Hallinnon ja henkilökunnan tilat	459,08
Hoitotilat	57,23
Huoltotoimen tilat	100,08
Kirjastotilat	180,40
Kotitalous	119,79
Kuvaamataito	140,24
Liikennetila	1 440,53
Liikuntatila	720,07
Lukunurkka	95,94
Luonnontieteet	377,63
Musiikki	99,70
Nuorisotila	99,39
Näyttämötilat	150,00
Odutus + wc	30,18
Oppilaiden tilat	189,80
Puku- ja pesutilat, varastot	386,51
Ruokahuollon tilat	340,01
Ryhmätyöskentely/-opetustilat	1 075,70
Ryhmätyöskentelytilat	234,02
Tekninen työ	339,90
Tekniset tilat	396,00
Tekstiilityö	126,50
Varasto	63,65
Yleisopetustila	1 446,62
Yleisö-wc	35,70

PÄIVÄKOTI HUONEALAT	
Tilan nimi	Laskettu pinta-ala
Ateljee	29,93
aula	139,80
inva wc	10,00
IV-koneh.	106,14
Jakelukeitio	80,76
Keskusvarasto	11,54
kotiaula	288,55
Kotipesä	530,12
märkäeteinen	115,96
Peuhula	44,96
ph/wc	106,32
pienr.t.	534,66
Sali / monitoimitila	180,40
Siivous	7,93
Siivoushuolto	7,98
Sos.tilat (hlök.)	88,24
Toiminnallinen tila	146,90
Työ-toimisto- ja neuv.tilat (hlök.)	84,70
Vaatehuolto	9,91
Var.	20,16
	2 544,96 m ²





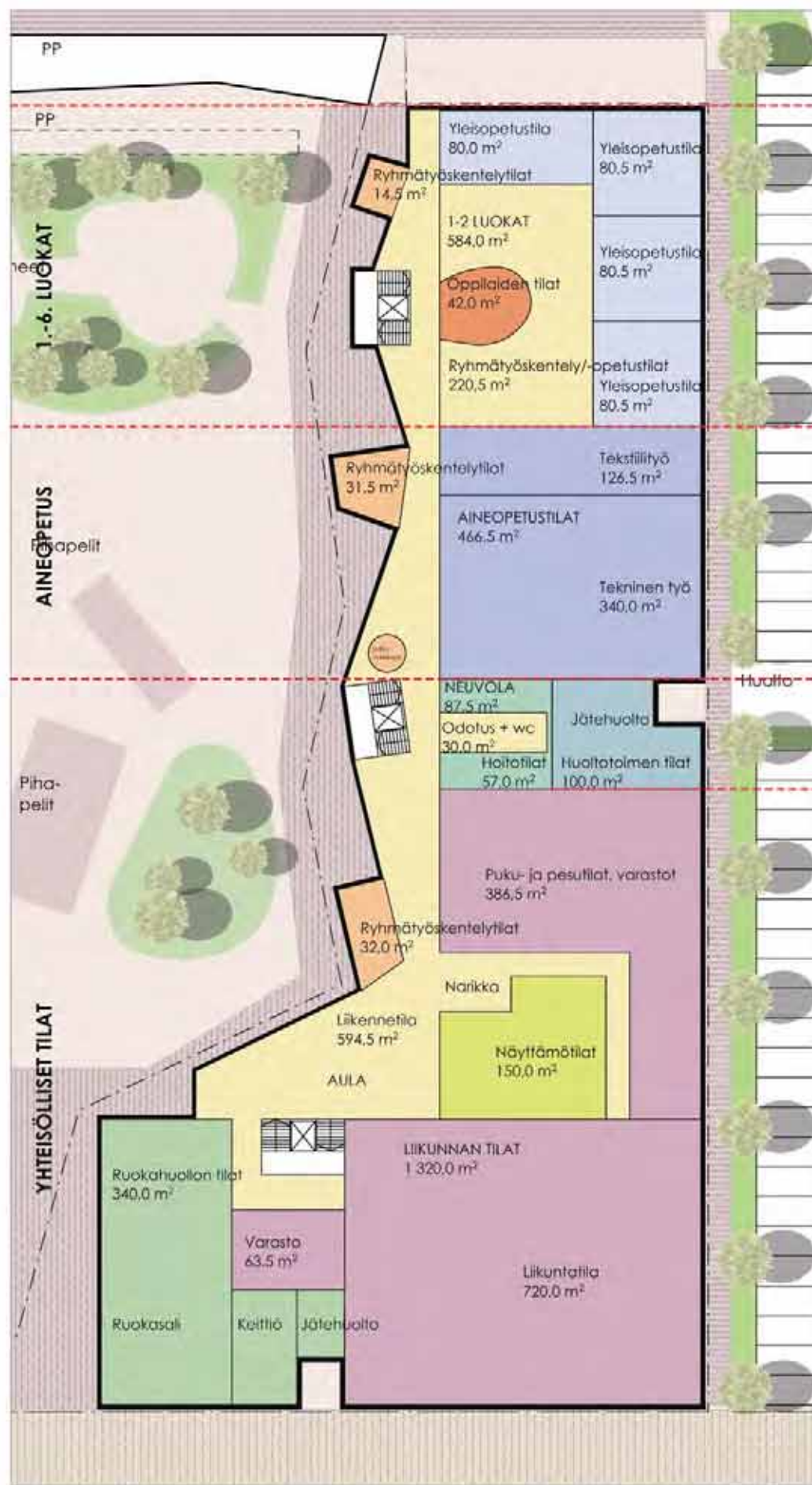
TIET JA LIIKENNE:

Liikenneverkosto VE1

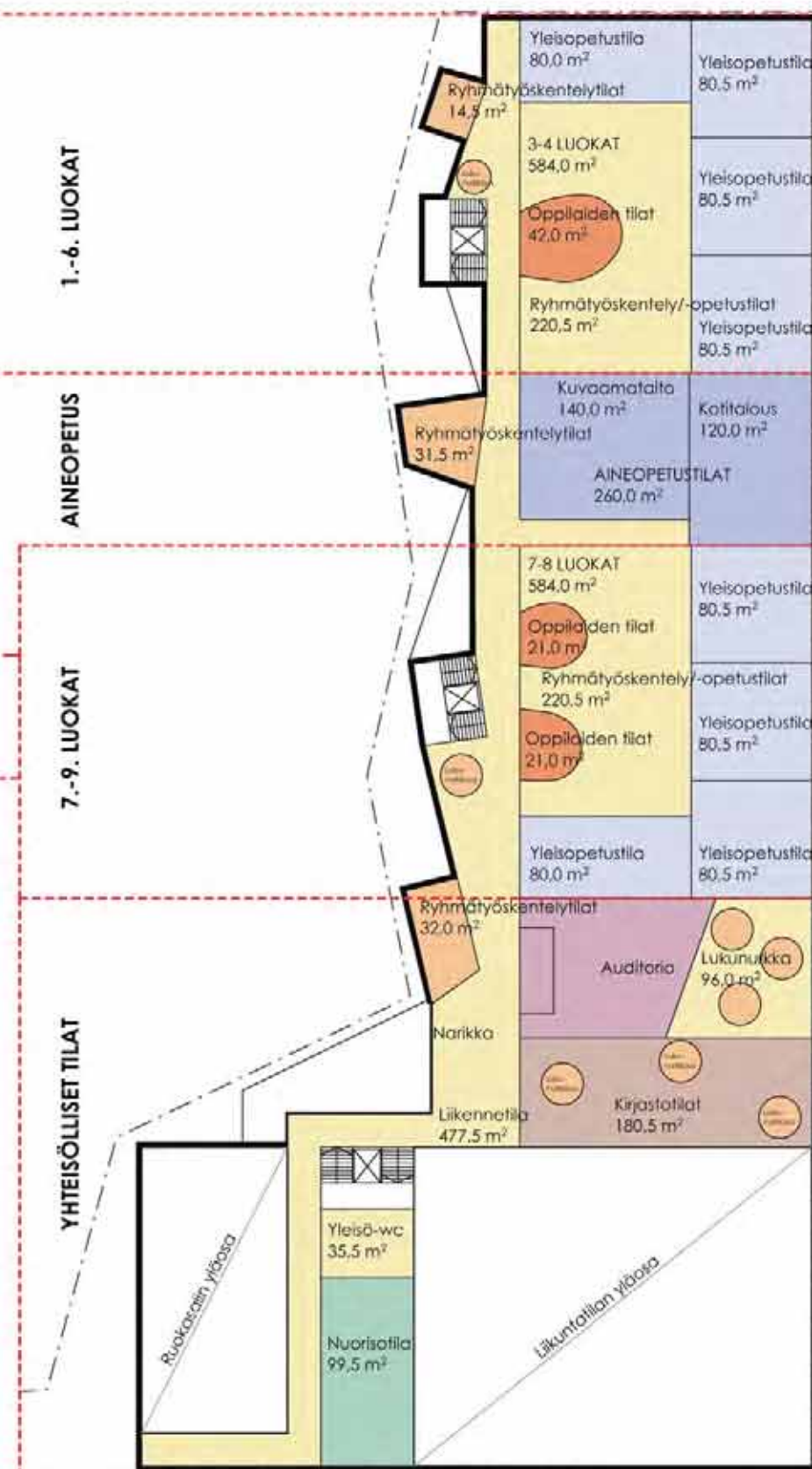
- PÄÄKATU
- KOKOOJAKATU
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 1 (kokoojaku)
- SISÄISET VÄYLÄT hierarkia 2 (hidaskatu)
- PÄÄVÄYLÄ PYÖRÄILYLLE
- VIRKISTYSREITTI, virkistysreitillä varrella luontokohteet ja kappeli
- OLEMASSA OLEVA ALIKULKU
- EHDOTETTAVAUUSI ALIKULKU



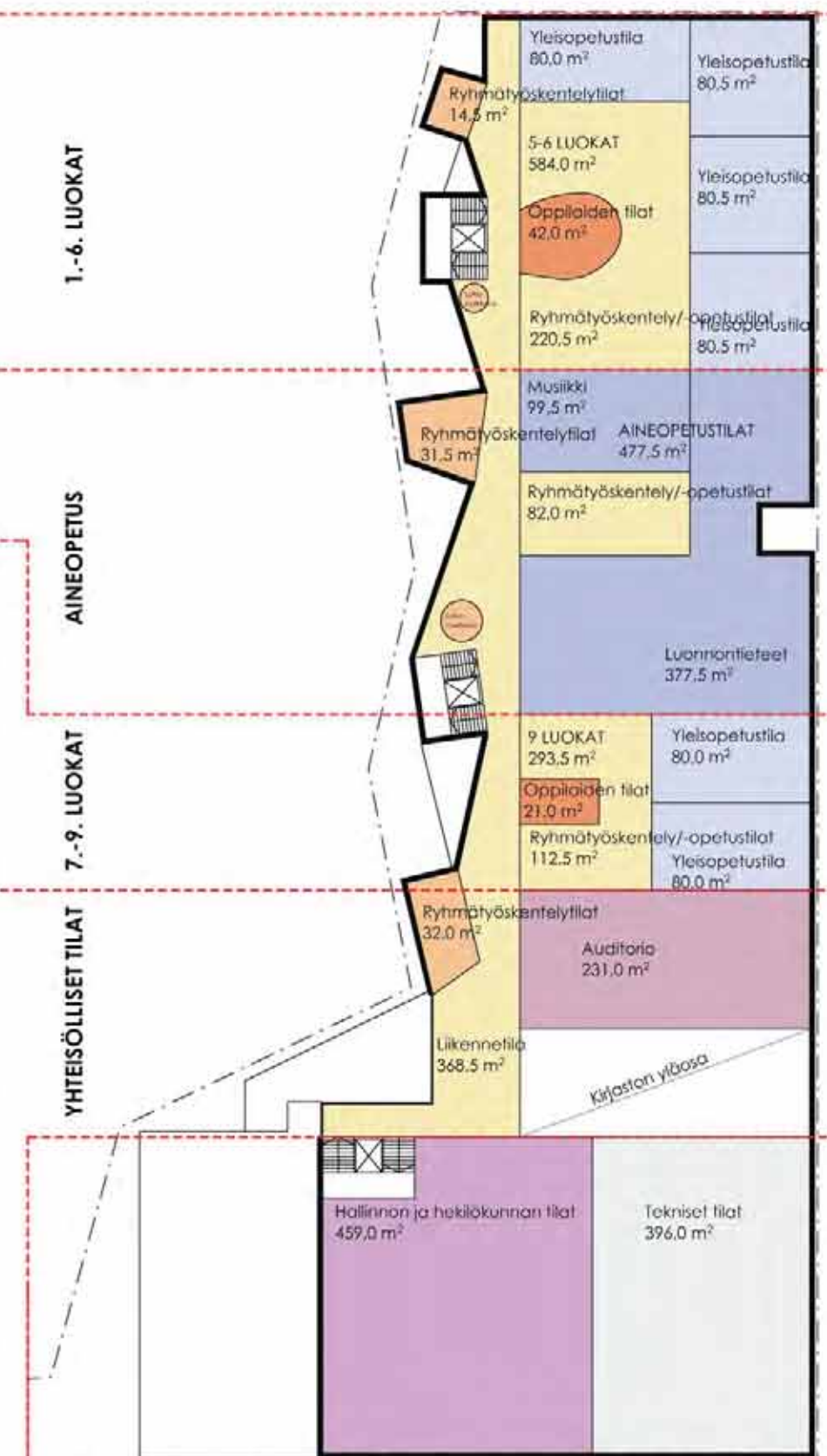




1. KERROS

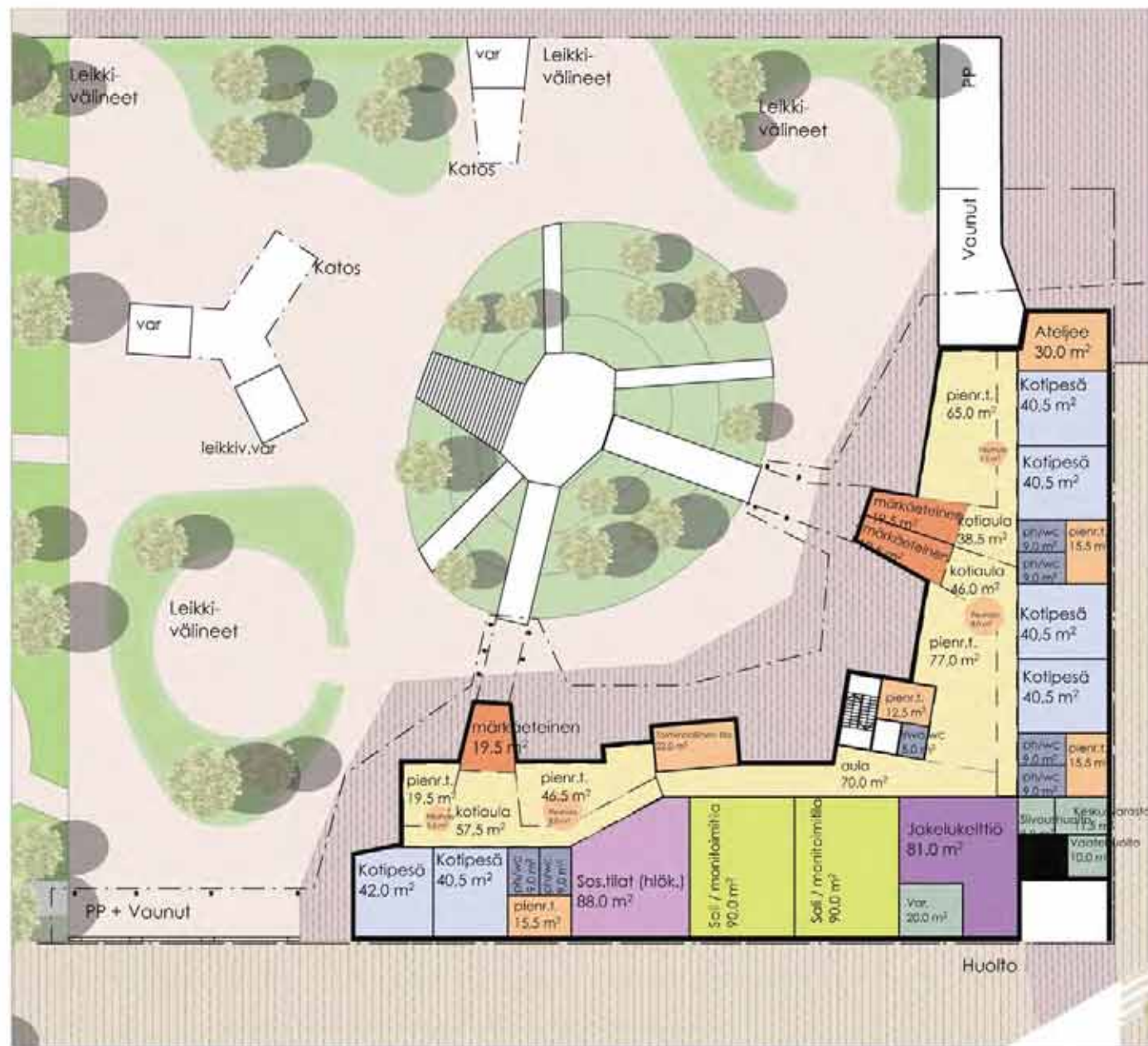


2. KERROS



3. KERROS





1. KERROS



2. KERROS



