

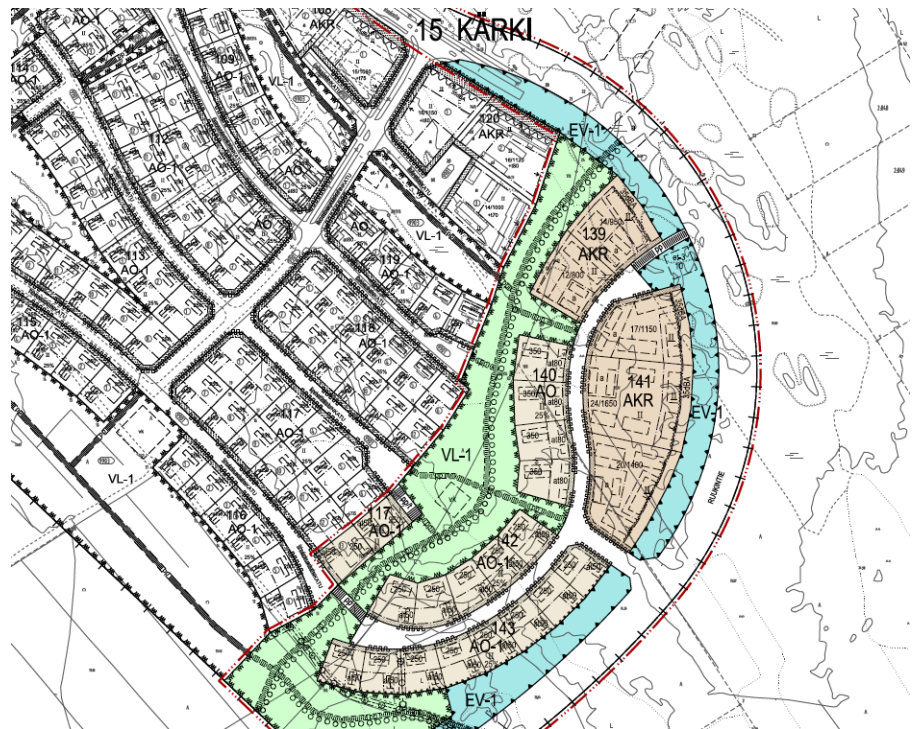
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KÄRKI

KORTTELIT 117 (osa), 139 - 143

15. kaupunginosa, Kärki, korttelit 117 (osa), 139 - 143 sekä niihin liittyvät virkistys, erityis- ja katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 28. päivänä marraskuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15029.



Vireilletulo

Kärjen uusimpien asuinalueiden asemakaavoja on laadittu vaiheittain vuodesta 2011 lähtien. Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen viireille 14.1.2015 laajempänä kokonaisuutena Kärjen liikealueen ja asuntoalueiden laajennuksena, josta liikealueen asemakaava on tullut voimaan 5.4.2017.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN 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	13
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.1 OSALLISET	19
4.3.2 VIREILLETULO	19
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	19
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	20
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	20
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	20
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	21
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	28
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	28
5.1.2 PALVELUT	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	28
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.3.1 KORTTELIALUEET	29
5.3.3 SUOJELUKOhteet	30
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	30
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	30
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	30
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	30
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	31
5.7 NIMISTÖ	31
5.8 KAAVATALOUS	31
5.8.1 YLEISTÄ	31
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	31
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	31
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	31
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	33

LIITTEET:

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

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005

Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016

Routakallion - Eskoon - Rengonkylän - Honkakylän luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki. 2007

Liito-oravaselvitys. Kärjen kaupunginosa. Seinäjoen kaupunki. 2011

Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma. Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie - Törnäväntie - Itäväylä. Sito Oy. 2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 28. päivänä marraskuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15029.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan korttelia 117 tonttia 13 sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan korttelit 117 (osa), 139 - 143 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Kärjen Rosenkampffinkadun asuntoalueen laajennusalueella Ruukintien päässä. Suunnittelualueen laajuus on noin 14,4 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Kärjen asuntoalueita on uudistettu vaiheittain vuodesta 2011 lähtien vuonna 2009 hyväksytyn oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan tavoitteiden sekä kaupungin maanhankinnan etenemisen mukaisesti. Kärjen Rosenkampffinkadun asuntoalueen viimeisimpien tonttien myynti on tullut ajankohtaiseksi.

Seinäjoen kaupungin kasvu ja itäisen ohikulkutien valmistuminen luovat maankäytön laajenemiselle kysyntää Kärjen alueella. Kärjen asuntoalueella ei ole tällä hetkellä omakotitalorakentamiseen tonttivarantoa. Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Kärjen asuntoalueella. Kär-

jen ja Pajuluoman asuntoalueiden laajentumiseen varaudutaan laajemmin Ruukintien itäpuolisen ja eteläpuolisen alueen kaavoituksissa, jotka ovat käynnissä myös.

Asemakaavalla varaudutaan sujuvaan liikenteelliseen yhteyteen Eskoon eritasoliittymän alueelle ja huomioidaan katulinjan muutoksesta aiheutuvat vaikutukset Kärjen Rosenkampffinkadun asuntoalueen tontteihin. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 21.3.2016 Vapaudentien jatkeen suunnittelusta. Kärjen asuntoalueen asemakaavan laajennuksella mahdollistetaan Vapaudentien jatkeen toteuttaminen, mikäli se tulee ajankohtaiseksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 14.1.2015.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 2.11. - 17.11.2017. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 1.11.2017. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 4.12.2017 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 13.12.2017. Kaava on MRL 27§:n mukaisesti nähtävillä 13.12.2017 - 12.1.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupungin hallituksen käsittelyssä 12.3.2018 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan 19.3.2018.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan sekä alueella tehtyihin liikenteellisiin selvityksiin.

Asemakaavalla osoitetaan sujuva pääkatuyhteys Kärjen alueen ja Eskoon eritasoliittymän välille sekä osoitetaan asuinrakentamista rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen ja virkistysalueita leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun. Alueelle muodostuu 15 yhden asunnon (AO-1), 4 kahden asunnon (AO) ja 5 asuinrakentalo- ja rivitalotonttia (AKR). Alueiden väliin sekä rakentamiseen soveltumattomille alueille on osoitettu viheralueet, joiden avulla myös aluetta laajemmat ulkoilureitit voidaan toteuttaa. Kortteleiden välisillä viheralueilla voidaan säilyttää alueen puustoinen ilme.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Katualueen osalta rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen toteutuu tontin myyntitarpeen mukaan tulevien vuosien budjetoinnin yhteydessä. Alustavasti alueen tontit voivat tulla myyntiin aikaisintaan 2019 rakentamiseen.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsää ja vähäisiltä osin olemassa olevaa rakennettua katualuetta. Alueen länsi-luoteispuolella on Kärjen asuntoaluetta, joka on asemakaavoitettu, mutta ei vielä kokonaan rakennuttanut. Itäinen ohikulkutie kulkee alueen eteläpuolella n. 0,5 km päässä. Eskoon eritasoliittymä sijaitsee n. 1 km päässä alueen etelä-luoteispuolella. Eritasoliittymän ympäristössä on laajat asemakaavoitetut, mutta vielä rakentumattomat liikealueet. Routakallion louhosalue sijaitsee alueen koillispuolella n. 1 km päässä.



Ilmakuva vuodelta 2016. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

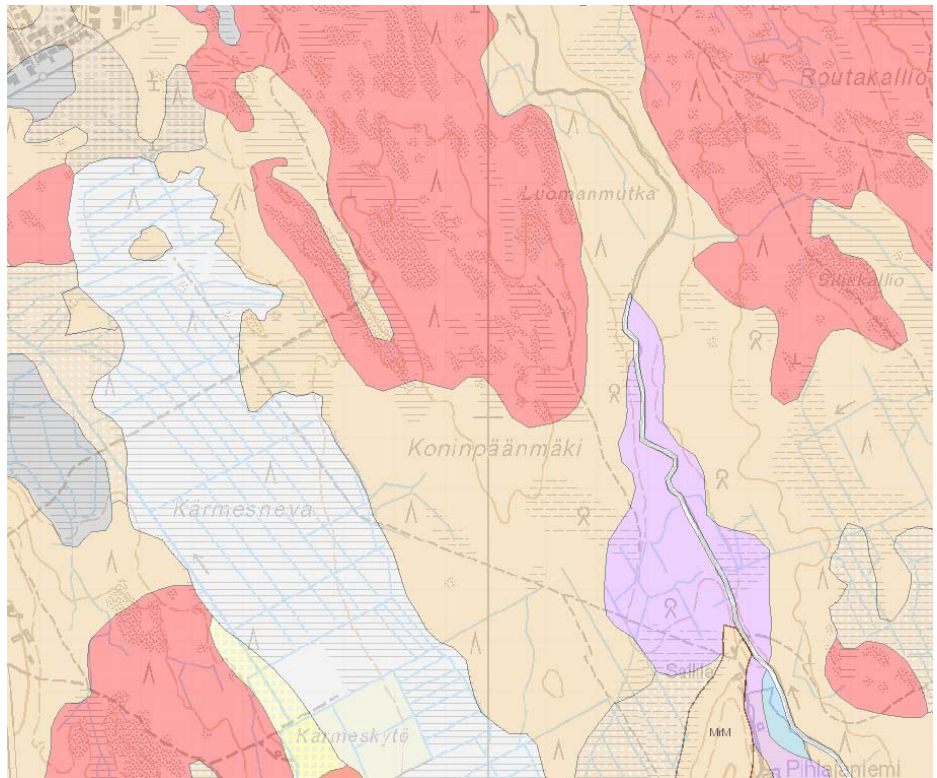
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havumetsää. Pääosa Kärki II tulevaa asuntoaluetta on vielä metsän pohjalla.

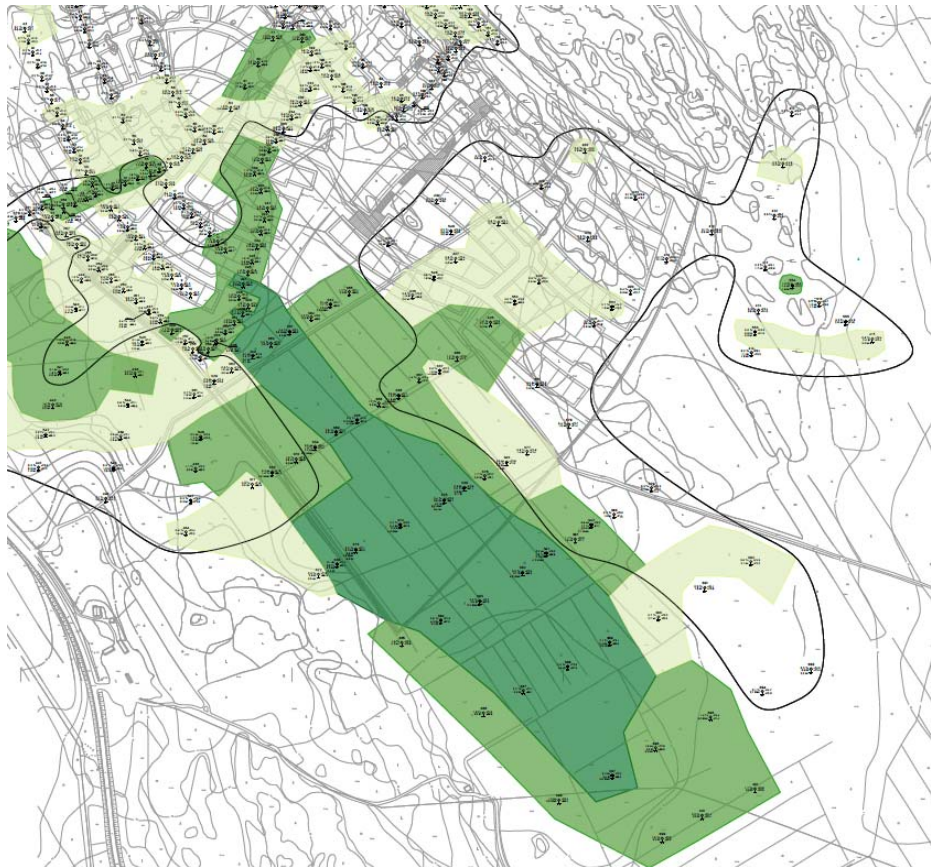
Suunnittelualueella peltoalueen maanpinta on suhteellisen tasaista ja vaihtelee korkeuskäyrien +73 - +76 (N2000) välillä. Maanpinta laskee pohjoisesta etelän suuntaan.

Maaperä

Suunnittelualueella maaperä on GTK:n mukaan kalliomaata (Ka), hiekkamoreenia (Mr) ja rahkaturvetta (St).



Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>



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

Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu alueelta luontoselvitys vuonna 2007, jota päivitettiin vuonna 2008 liito-oravien osalta. Selvityksen yhteydessä Kärjen vanhan asuntoalueen eteläpuolelta läheltä Törnäväntietä todettiin olevan liito-oravareviiri. Kärjen uusien asuntoalueiden asemakaavoituksen yhteydessä on yleiskaavan vuoden 2007 luontoselvityksen tilanne tarkistettu vuonna 2011. Siinä yhteydessä on todettu, että Törnäväntien elinpiiri on ennallaan eikä Kärjen asuntoalueilla todettu elinpiirejä. Vanhan Kärjen asuntoalueen ja uuden asuntoalueen väliin sekä Eskoon suuntaan on varattu vuonna 2011 ja 2016 laadituissa asemakaavoissa liito-oravareviirit sekä niiden todetut liikkumisreitit kaavamääräyksiin ja merkinnöihin. Törnäväntien elinpiirin liikkumisreitti ei ulotu kaavoitettavan alueen suuntaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

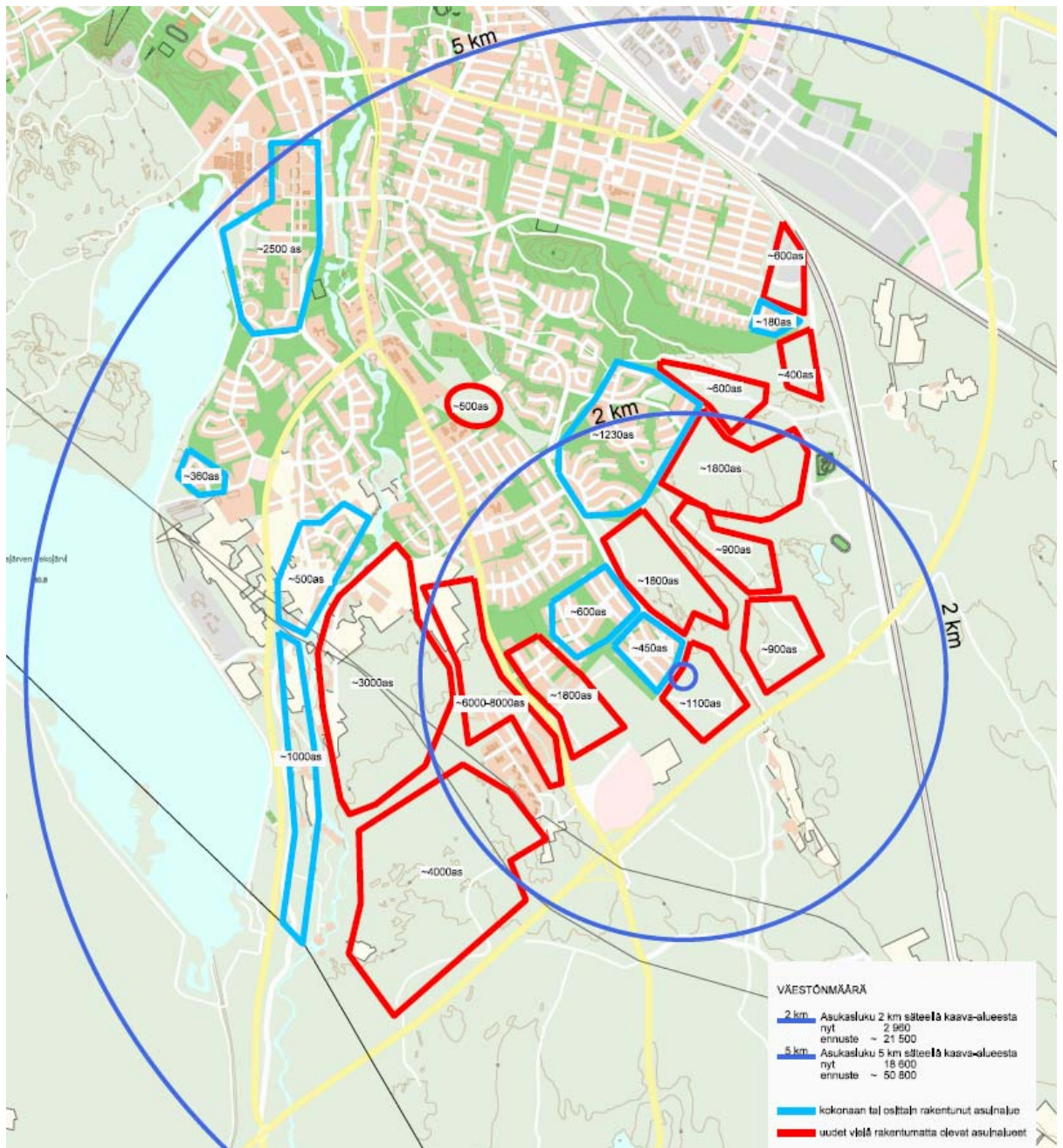
Seinäjoen asukasluku 30.11.2016 on 62 008 ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1,5 % prosenttia:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
57024	57811	58703	59556	60371	60908	61536

Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2040 asti:

2020	2025	2030	2035	2040
64956	67792	70186	72054	73436

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on laajentuvia asuntoalueita. Tästä syystä väestönkasvu suunnittelualueen lähiympäristössä on ollut voimakasta ja jatkuu edelleen.



Suunnittelualueen lähialueen väestönkehitys eteläisen Seinäjoen yleiskaava-alueella 2 km ja 5 km säteellä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue liittyy Seinäjoen kaupungin Kärjen kaupunginosan taajamarakenteeseen ja yhdistää alueen katuyhteyden kautta Eskoon eritasoliittymän alueeseen.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamaton.

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnä-

väntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n. 2 km päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Muuten alue tukeutuu n.4,5 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä n. 7 km päässä oleviin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Alueen lähin koulu- ja päiväkotiyksikkö sijaitsee Kärjessä n. 2 km päässä, jossa on luokat 1-6 (2 sarjaa), päiväkotia, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Kärjen koulussa on oppilaita noin 260. Suunnittelualueesta luoteeseen n. 3,5 km päässä sijaitsee Pruukin yhtenäiskoulu, joka on aloittanut toimintansa syksyllä 2015. Pruukin yhtenäiskoulussa on opetusta vuosiluokilla 5. - 9. Oppilaita koulussa on n. 350. Pruukin yhtenäiskoulun oppilaat tulevat Törnävän ja Kärjen alakouluista.

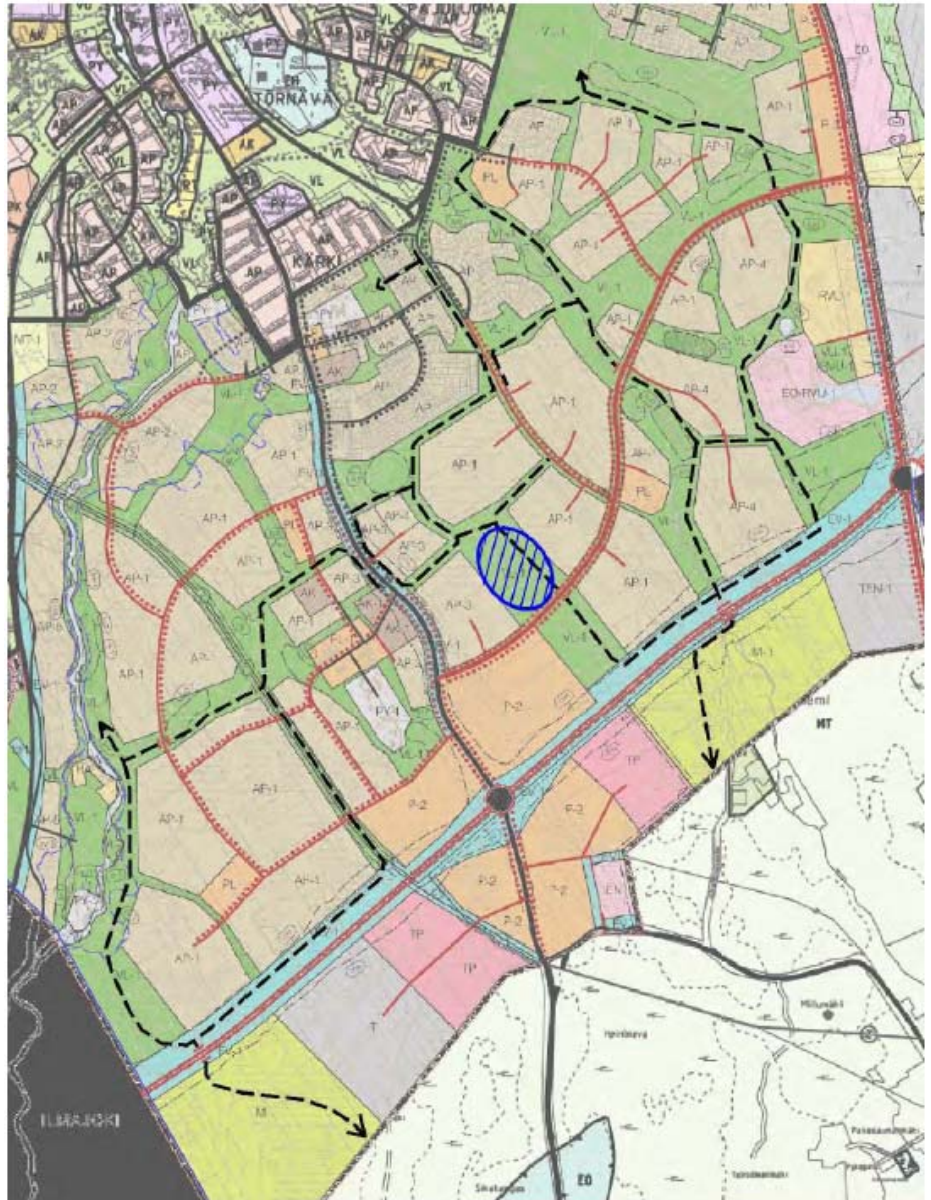
Asemakaavoitettavan alueen lähiympäristön kaavoituksen kautta alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa. Eskoon eritasoristeyksen alueelle n. 0,5 km suunnittelualueesta lounaaseen on asemakaavoitettu vielä rakentumatonta liikerakennusten korttelialuetta (KM-7) 60 000 k-m².

Virkistys

Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Hallilan valaistu kuntorata (6 km) on n. 2,5 km alueesta pohjoiseen. Kärjen koululta lähtevä yhteysreitti (1,4 km) Hallilanvuorelle kulkee n. 2 km päässä suunnittelualueesta. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Pajuluoman varressa kulkee talvisin hiihtoladut. 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.

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavassa on huomioitu suunnittelualueen ympäristön laajat ulkoilureittien verkostot, jotka pääosin säilyvät ennallaan.



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

Liikenne

Nykyinen Ruukintie loppuu Kärjen II-alueen reunalle. Ruukintien loppuosalla on nykyisin 50 km/h ajonopeus. Kaavamuutoksella mahdollistettava Ruukintien jatke tulee olemaan alueen pääyhteys ja toimimaan pääväylänä kaupungista suunnittelualueelle. Törnäväntie kulkee n. 1,5 km päässä alueen länsipuolella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan sujuva katuysteys nykyiseltä Ruukintieltä Törnäväntielle ja Eskoon eritasoliittymän kautta itäiselle ohikulkutielle.

Joukkoliikenne

Koska suunnittelualue on asumaton, ei alueella nykyisin ole joukkoliikennettä. Nykyisin aluetta lähimmäksi tulee koulupäivisin liikennöivä paikallisliikenteen linja 7 Matkakeskus - Kärki - Ämmälänkylä, jonka pysäkit ovat noin 0,7 km päässä Ruukintien ja Falanderinkadun risteyksen tuntumassa. Paikallisliikenteen linja 1 Matkakeskus - (Eskoo) - Kärki - Matkakeskus liikennöi myös lauantaisin ja sen lähin pysäkki on lauantaisin Kärjenkaarella ja koulupäivisin

The image displays two maps of the Espoo region in Finland, illustrating the proposed changes to the road network. The left map shows the current road network, while the right map shows the proposed network with new roads highlighted in green.

Left Map (Current Network):

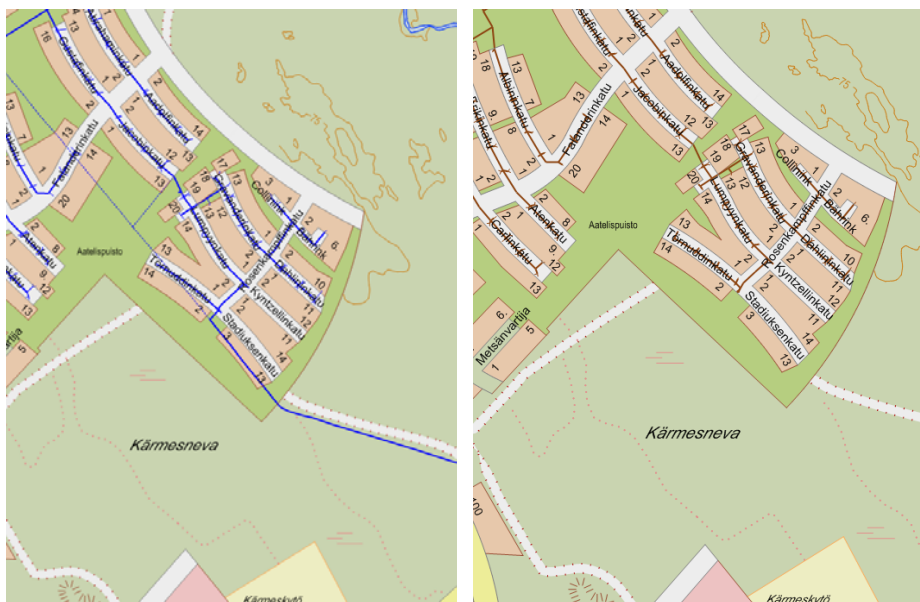
- Major Roads (Blue):** Vapaudentie, Törnäväntie, Keskustantie, Kivistöentie, Hallilantie, Kärkentie, Falanderinkatu.
- Other Roads (Green):** Keskustie, Kivistöentie, Hallilantie, Kärkentie, Falanderinkatu.
- Landmarks:** Huhtala (marked with a red cross), Simuna, Soukkajoki, Kärki, Eskoo.
- Districts:** Jouppila, Keskusta, Kapernaumi, Uppa, Kivistö, Hallila, Kasper, Pajuluoma, Törnävä.

Right Map (Proposed Network):

- New Roads (Green):** Keskustie, Kivistöentie, Hallilantie, Kärkentie, Falanderinkatu, Kärjentaival, Kärki, Kärjentaari.
- Existing Roads (Blue):** Vapaudentie, Törnäväntie, Keskustantie, Kivistöentie, Hallilantie, Kärkentie, Falanderinkatu.
- Landmarks:** Huhtala (marked with a red cross), Simuna, Soukkajoki, Kärki, Eskoo.
- Districts:** Jouppila, Keskusta, Kapernaumi, Uppa, Kivistö, Hallila, Kasper, Pajuluoma, Törnävä.

Paikallisliikenteen linjan 1 reittikartta.

Kaukolämpö-, vesi- ja jätevesiverkosto ulottuu Kärjen asuntoalueelle. Kaa-voitettava alue liitetään vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöverkoston piiriin. Suunnittelualueen poikki kulkee siirtovesijohto Ämmälänkylään. 20 kV:n sähkölinja kulkee ohikulkutien vieressä.



Alueen vesi- ja jätevesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



Alueen hulevesi- ja kaukolämpöverkosto (vihreä = hulevesi, punainen = kaukolämpö)

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

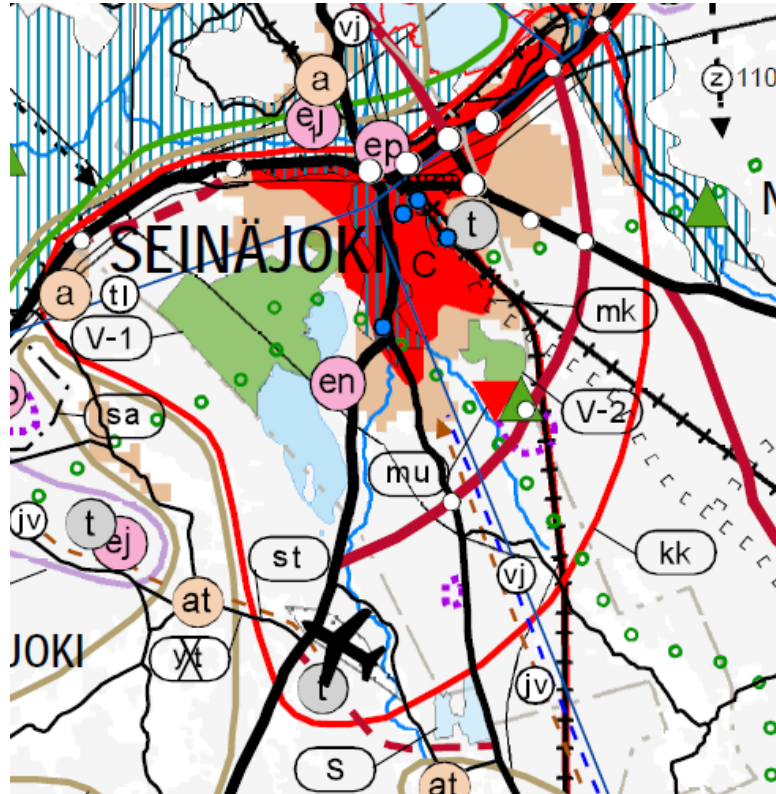
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. 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.

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

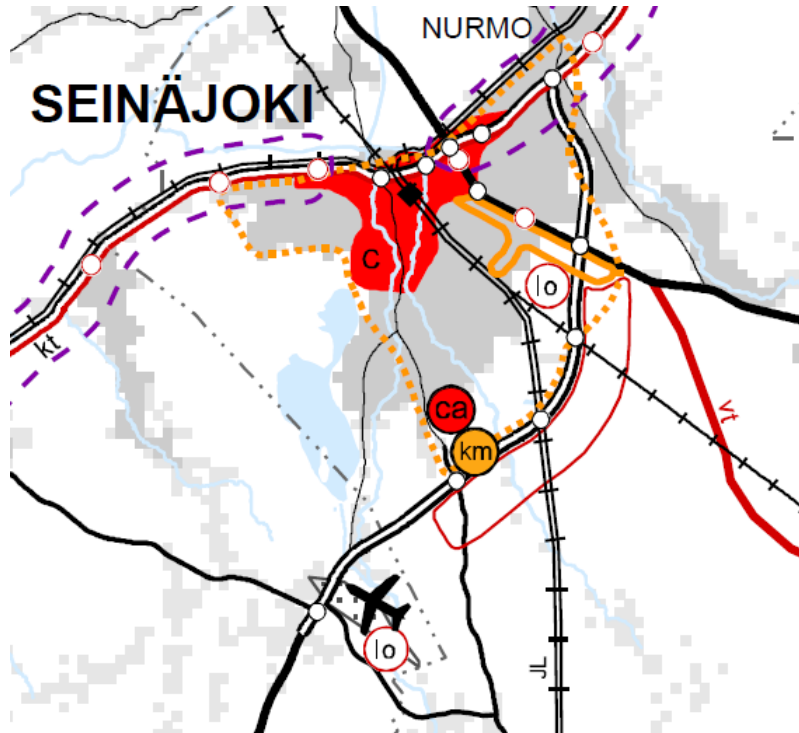
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealue, jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava. 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.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.



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

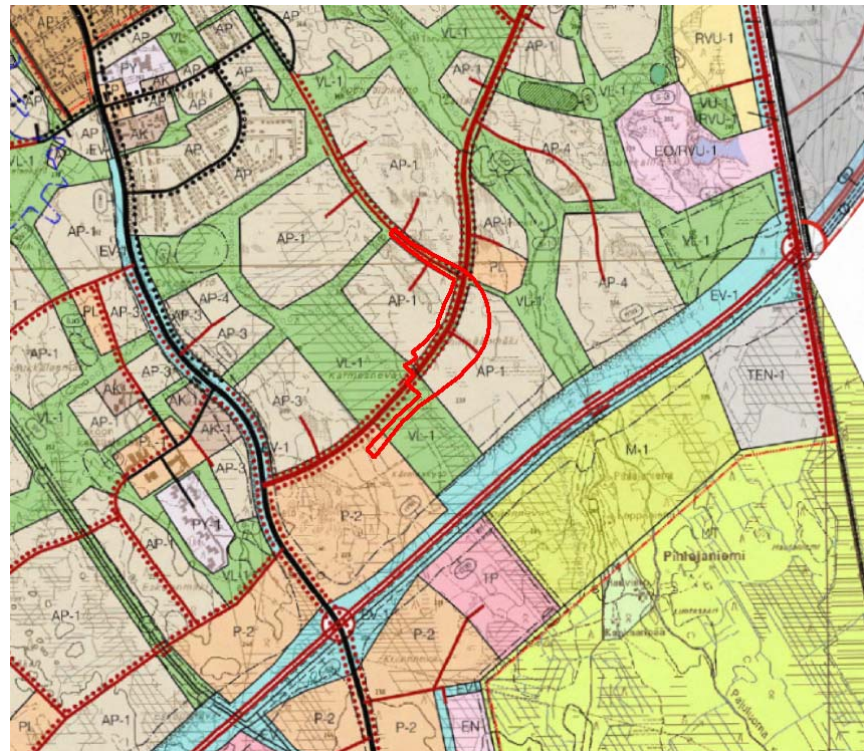
Muille keskustatoimintojen alakeskusten alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määriteltyä, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä yksiköitä.

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009.

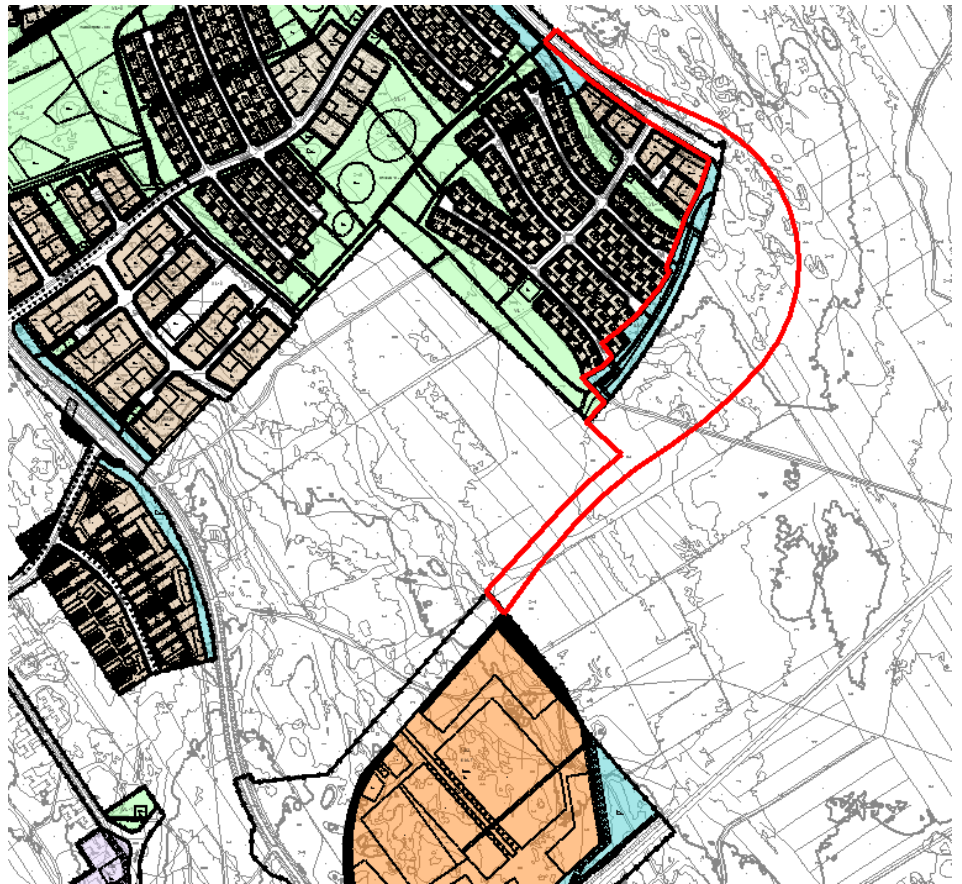
Alue on osayleiskaavassa AP-1, VL-1 sekä uusien tielinjojen ja kevyen liikenteen väylien aluetta. AP-1: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. VL-1: Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaava

Suunnittelualueella on korttelin 117 osalla voimassa 25.6.2012 hyväksytty Kärki II alueen asemakaava ja pääosin alue on asemakaavoittamaton. Kaavamuutos kohdistuu yhdelle tontille erillispientalojen korttelialueella (AO-1), suojaviheralueelle (EV-1), lähivirkistysalueelle (VL-1) sekä katualueelle.



Suunnittelualue ja ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

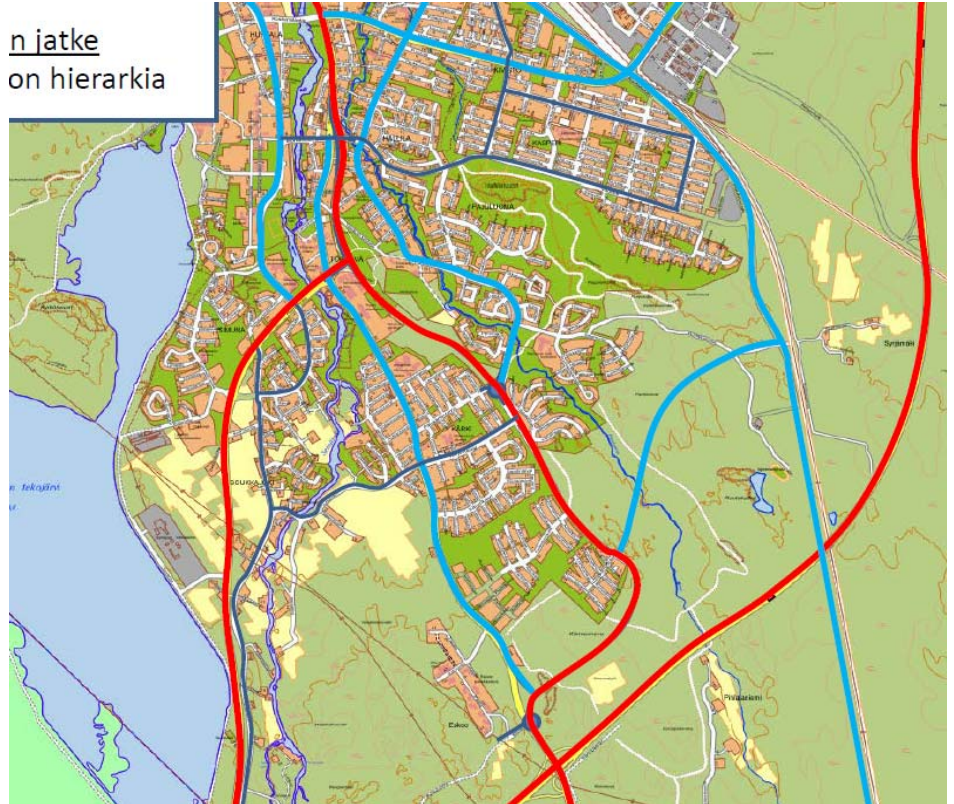
Luontoselvitys

Alueella on tehty vuonna 2007 Routakallio - Eskoo - Rengonkylä - Honkakylä, Luontoselvitys. Alueella ei todettu merkittäviä luontokohteita.

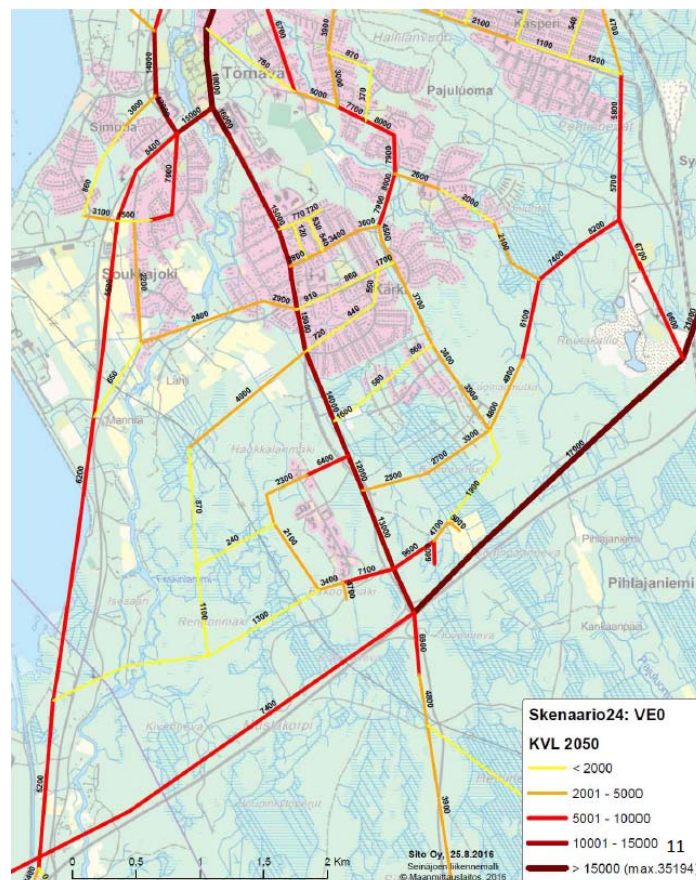
Liikennesuunnittelu

Alueelta on laadittu vuoden 2016 aikana asemakaavoituksen tueksi katuverkkoon liittyvä suunnitelma, jolla on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteutumisen vaikutuksia alueen katuverkkoon. Alueen suunnittelun yhteydessä on varauduttu mahdolliseen Vapaudentien jatkeen toteutumiseen. Selvitys on tehty SITO Oy:n toimesta. Oheisessa kuvassa on liikenneverkon hierarkia.

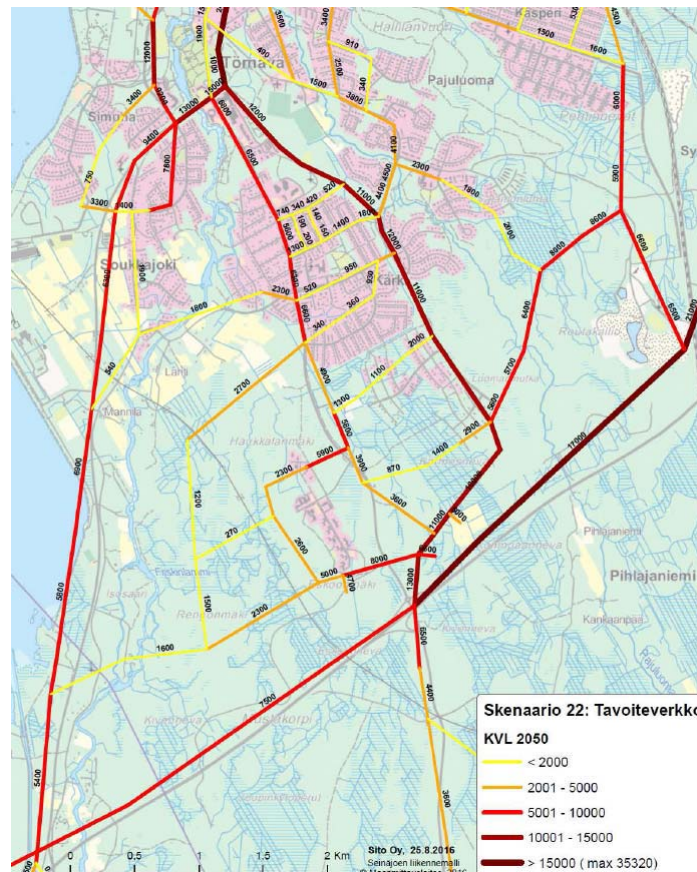
n jatke
on hierarkia



Katuverkon hierarkia. Pääkatu (pun.), kokoojaku (sin.) ja asuntokadut (valk.)



Ennustetut liikennemäärät vuodelle 2050 ilman Vapaudentien jatkeen toteutumista



Ennustetut liikennemäärät vuodelle 2050 Vapaudentien jatkeen toteuduttua

Ruukintien ennustetut liikennemäärät ovat joko 3000 - 4000 ajon./vrk tai 11 000 - 12 000 ajon./vrk riippuen toteutetaanko Vapaudentien jatke. Vastaavasti Törnäväntien ennustetut liikennemäärät ovat joko 12 000 - 15 000 ajon./vrk tai 3 600 - 6 500 ajon./vrk. Poikittaistatuyhteyksillä myös ennustetut liikennemäärät tulevat kasvamaan, mikäli Vapaudentietä ei toteuteta. Esimerkiksi Palokärjentaipaleen liikennemäärät nousevat 1400 ajon./vrk > 3600 ajon./vrk.

Törnäväntiellä ei ole mahdollisuuksia toteuttaa kasvavan ja ennustetut liikennemäärän vaativia toimenpiteitä sujuvuuden varmistamiseksi nykyisissä liittymissä. Törnäväntiellä ei ole mahdollisuutta myöskään toteuttaa katualueella mahdollisesti tarvittavia liikennemelun aiheuttamia meluntorjuntarakenteita. Ruukintien katu ympäristö on toteutettu niin väljästi Kärjen alueella, että liikenteen sujuvus- ja meluntorjuntatoimenpiteet ovat siellä tarvittaessa mahdollisia. Vapaudentien jatkeen suunnittelu on käynnistynyt loppuvuonna 2017. Suunnittelu valmistuu vuoden 2018 aikana. Suunnittelun yhteydessä tarkistetaan Eskoon ja Kärjen alueen asemakaavojen yhteydessä tehdyt liikenteelliset arviot liikennemääristä ja meluntorjunnasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 62 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut koko 2000-luvun noin 1,5 % vuosittain. Seinäjoen kaupungin strategiassa on tavoitteena tarjota riittävästi tontteja pientaloasumiseen. Tonttivaranto on viime vuosina ollut hyvä. Kiihtyvän kysynnän vuoksi asemakaavoituksen avulla mahdollistetaan vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolelta kaupunkia.

Asemakaavan laajennus perustuu Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän 2025 osayleiskaavaan. Seinäjoen kaupungilla on Kärjen alueella laaja maanomistus ja maankäyttöliikenteiden tavoitteiden mukaisesti asuntoalueet tulevat laajenemaan Kärjen ja Pajuluoman alueilla. Asuntoalueiden laajentumiset edellyttävät sujuvien liikenneyhteyksien järjestämistä uusilta alueilta niin keskustan kuin Itäisen ohikulkutien suuntaan.

Kaupungin tontinmyynti on edennyt Kärki II alueella siten, että alueen viimeisimmät tontit tulevat myyntiin ennen vuotta 2018. On tarkoituksenmukaista, että tulevat tontin omistajat pystyvät hahmottamaan lähialueen laajempaa kehitystä. Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Kärjen asuntoalueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.1.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelun alueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat, kaupungin viranomaiset ja alueella toimivat yritykset sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveyspalvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Kärki-Seura ry

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.1.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 1.11.2017 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 1.11.2017. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 2.11. - 17.11.2017.

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 ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan viranomaisneuvotteluilla sekä lausunnotmeneteltyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumiselle kiinteästi nykyiseen rakenteeseen liittyen ja mahdollistaa vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen. Asuntoalueiden laajentumiset sekä väestönkasvu edellyttävät sujuvien liikenneyhteyksien järjestämistä. Tavoitteena on huomioida asumisen ja liikenneyhteyksien lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet ja ulkoilureittien jatkuvuus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne pysyy tiiviinä. Katujärjestelyt mahdollistavat myös sujuvat joukkoliikennematkat. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alueella on Keskustatoimintojen alakeskuksen kohde-merkintä (ca).

Alueen viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota korttelialueiden välisillä lähivirkistysalueilla, joissa kulkee turvallisia kevyenliikenteen yhteyksiä. Uudet sujuvat katu yhteydet mahdollistavat joukkoliikenteen paremmat toimintaedellytykset.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Kaavan laajennuksessa alue on osoitettu enintään II-kerroksiseen asuinkerros- ja rivitalorakentamiseen sekä enintään II-kerroksiseen erillispientalorakentamiseen. Alueella huomioidaan yleiskaavan mukaisesti liikenneyhteydet Ruukintien ja Törnäväntien välisellä alueella. Tiellem on osoitettu alitus kevyelle liikenteelle sekä ulkoilureiteille. Kaavassa huomioidaan lähivirkistysalueet, joille voidaan sijoittaa ulkoilureittejä ja virkistystoimintoja mm. leikkipuisto.

Törnäväntien ja Ruukintien alustavaa **liikennesuunnittelua** on laadittu Eskoon kuntayhtymän, Eskoon eritasoliittymän liikepaikan ja Pajuluoman liikepaikan asemakaavojen yhteydessä. Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma, "Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie - Törnäväntie - Itäväylä" on tehty SITO Oy:n toimesta vuonna 2016 Kärjen kaavojen taustaineistoksi.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 21.3.2016 Vapaudentien

jatkeen suunnittelusta, joka on parhaillaan käynnistymässä. Varsinainen yleissuunnitelman tarkoitus on toimia kaupunginvaltuuston apuna toteutuspäätöksen tekemisessä ja jatkossa pohjana mahdolliselle katusuunnittelulle.

Kärjen asuntoalueen asemakaavan laajennuksella huomioidaan mahdollinen Vapaudentien jatkeen toteuttaminen, mikäli se tulee ajankohtaiseksi. Mikäli Vapaudentien jatke ei toteudu, kaava mahdollistaa alueen liikenneyhteydet Ruukintien jatkeelta Törnäväntien kautta Itäiselle ohikulkutielle. Tällä kaavalla ei oteta kantaa Vapaudentien jatkeen toteuttamiseen, vaan siitä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

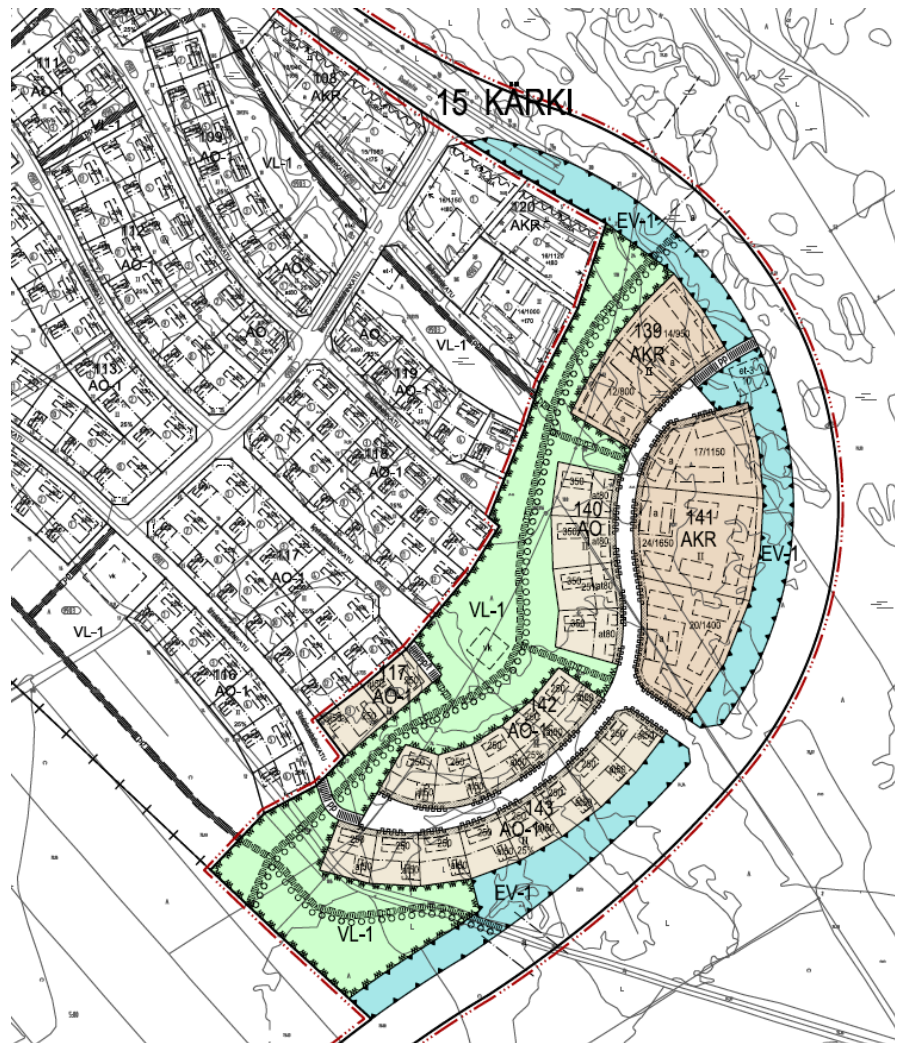
Yhteydet alueen ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan virkistysalueiden osoittamisessa ja niiden laajuuksissa. Turvealueesta kerroksiltaan paksuimpaan eteläiseen osaan ei ole osoitettu asuinalueen laajentumista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 2.11.2017

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta on laadittu kaavaluonnos.



Ote kaavaluonnoksesta 2.11.2017

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Kärjen asuntoalueella ja laajenevan kaupunkirakenteen kannalta olennainen sujuva pääkatumainen liikenneyhteys Ruukintien ja Törnäväntien välisellä alueella Eskoon eritasoliittymän alueelle, huomioidaan katulinjan muutoksesta aiheutuvat vaikutukset Kärki II asuntoalueen tontteihin ja osoitetaan uutta asuinrakentamista Kärjen asuntoalueen laajenuksena.

Kärki II asuntoalueen ja uuden katulinjauksen väliin osoitetaan enintään II-kerroksista tiivistä asuinrakentamista (AKR, AO, AO-1) sekä lähivirkistysalueet (VL-1). Kaavassa osoitetaan kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit, joilla mahdollistetaan reittiverkoston suunnitelmallinen laajentuminen. Reiteille osoitetaan alikulkuvaihtoehdot katuverkolle. Kaavalla mahdollistetaan leikkipuiston rakentaminen lähivirkistysalueelle. Uuden katulinjauksen ja asuin-kortteleiden väliin osoitetaan suojaviheralueet (EV-1).

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.11. - 17.11.2017 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Lausunnot saatiin Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta.

Elisa Oyj esittää lausunnossaan kaapeleittensa sijainnin kartalla. Elisa ilmoittaa, että verkosto on sijoitettu olemassa olevan kaavan mukaisesti kulloisenkin maanomistajan luvalla tarkoituksen mukaisiin paikkoihin. Mikäli myöhemmin alueella tapahtuvista muutoksista johtuen verkostoa joudutaan siirtämään tai muuttamaan, Elisa ei vastaa siirtokustannuksista vaan kustannukset tulevat muutosta haluavan tahon kustannettavaksi. Poikkeuksena on tiealueella oleva verkosto.

Vastine

Elisan kartalla esittämä kaapelilinja kulkee tässä asemakaavassa pääosin viheralueella (VL-1, EV-1) ja vähäiseltä osin omakotitalon tontilla (AO-1). Omakotitalon tontilla voidaan huomioida kaapeli rasitteena eikä se rajoita merkittävästi sen rakentamista. Kaapelilinja on syytä merkitä kaavakarttaan.

Lausunnossa esitetty kaapelilinja sijoittuu osin voimassa olevan asemakaavan omakotitalotonteille Stadiuksenkadun varressa. Eivätkä siten kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen. Asemakaava on hyväksytty vuonna 2012. Sen yhteydessä Elisa (silloinen Anvia) esitti alueella sijaitsevat kaapelit vasta kaavan hyväksymisen jälkeen eikä niitä enää pystytty huomioidaan kaavassa. Elisa on Törnuddinkadun varressa tonteille sijoittuneet kaapelit siirtänyt kadun varteen, mitä menettelyä voitaneen jatkaa Stadiuksenkadun varressa kuitenkin niin, että kaapelit voitaneen siirtää kulkemaan tonteilta viheralueelle.

Merkitään Elisan kaapelit kaavakartalle kaavoitettavalla alueella.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimista, katujen päihin riittävää tilaa raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen ja sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Katujen päihin on varattu riittävästi tilaa raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen. Suunnittelu on tapahtunut yhteistyössä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa.

Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kaava noudattaa yleiskaavaa, jossa Routakallion alue on merkitty sekä kalliokiviainesten ottoalueena että loma-, matkailu- ja virkistysalueena. Routakallion voimassaolevat kiviainestenotto- ja ympäristöluvut päättyvät viimeistään vuoden 2019 lopussa. Jos rakentaminen alkaa ennen louhinnan päättymistä, on tärinävaikutukset ja niiden haitallisten vaikutusten ehkäisy rakentamisessa hyvä selvittää ennen rakentamista. Ympäristönsuojelu on saanut louhinnan aikana lukuisia yhteydenottoja Kärjen ja Pajuluoman alueilta räjäytyksistä ja rakennuksia haittaavasta tärinästä.

Muutosalue liikenneyhteyksineen täydentää hyvin jo hyväksyttyjä asemakaavoja. Alueen kautta Ruukintien yli kulkee merkittävä liikuntareitti. Ruukintien varteen olisi hyvä saada levennys tai parkkialue liikuntareitin käyttäjiä varten. Myös alueen sisäisten poikittaisten kevyenliikenteen raittien olisi hyvä kulkea suoraan VL-1 -alueen raitin yli. Kulkijat hakevat yleensä suoremman yhteyden ja tässä kaavassa yksi lyhyin yhteys kulkisi leikkialueen läpi.

Ruukintien varren EV-alue on tarpeen. Meluhaittojen poistamisen vastuutaho jää usein epäselväksi. Koska meluestettä ei vaadita, on ilmeisesti tarkoitus että melun torjunnasta vastaa rakentaja joko rakennuksessa tai meluesteenä. Tämä on hyvä esittää nykyistä tarkemmin kaavan tai kaavamerkintöjen selostuksessa.

Vastine

Yleiskaavan yhteydessä on varauduttu rajoittamaan Routakallion viereisten asuntoalueiden käyttöönottoa ympäristölupakäytännön mukaisen 500 metrin etäisyydellä. Kaavoitettava alue sijoittuu n. 1 km etäisyydelle Routakalliosta ja siten etäämmälle kuin ympäristölupakäytännöissä ollut 500 m haitan etäisyys. Routakallion kiviainesten otolle haetaan jatkoaikaa vuosille 2020 - 2023. Lupaprosessin aikana tullaan selvittämään myös louhinnan vaikutusalue tärinän suhteen mittauksin, mitä voidaan hyödyntää asemakaavoituksessa. Aluetta kaavoitetaan Kärjen asuntolaluiden laajentamiseen ja tärinä ei sinällään estä alueen kaavoittamista. Mikäli mittauksin todetaan, että louhinnalla on merkittäviä vaikutuksia kaavoitettavaan alueeseen, jää alueet tonttivarannoksi.

Voimassa olevassa kaavassa Rosenkampffinkadun päässä on varattu laaja viheralue, josta on yhteydet ulkoiluverkostoon ja johon on mahdollista sijoittaa pysäköintialue liikuntareitin käyttäjille. Pysäköintialuetta ollaan mahdollisesti huomioimassa tekeillä olevan katusuunnittelun yhteydessä. Ulkoilureitit on merkitty ohjeellisena virkistysalueille ja suunnittelu tapahtuu tarkemmin puisto- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä, jossa voidaan lisätä reittejä kaavassa esitettyjen yhteyksien lisäksi.

Ruukintien varteen on esitetty EV - aluetta, jolle voidaan tarvittaessa sijoittaa melusuojausrakenteita. Vapaudentien suunnittelun yhteydessä tarkistetaan liikenne-ennusteet ja ennusteiden mukainen liikennemelun vaikutusalue. Mikäli katsotaan suojaukseen tarvetta, EV -alue sen mahdollistaa. Melusuojauksen toteuttaminen EV -alueella on kaupungin vastuulla. Tonteilla on mahdollista sijoittaa rakennukset niin, että syntyy joka tapauksessa liikennemelulta suojattua piha-aluetta. Voidaan harkita kaavamääräyksillä rakennusten sijoittelun ohjausta tonteilla.

Edellytetään AKR -tonteilla rakennusten sijoittamista Ruukintien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni ja veloitetaan AO- tonteilla rakentamaan umpinainen aita.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakunkaavoituksen tilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Etelä-Pohjanmaan liitto painottaa sujuvaan liikenteelliseen yhteyteen varautumista Eskoon eritasoliittymän alueelle. Tärkeää on mahdollistaa Kärjen asuntoalueen asemakaavan laajen-

nuksella Vapaudentien jatkeen toteuttaminen. Lisäksi Etelä-Pohjanmaan liitto huomauttaa, että MRL 32 § mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Vastine

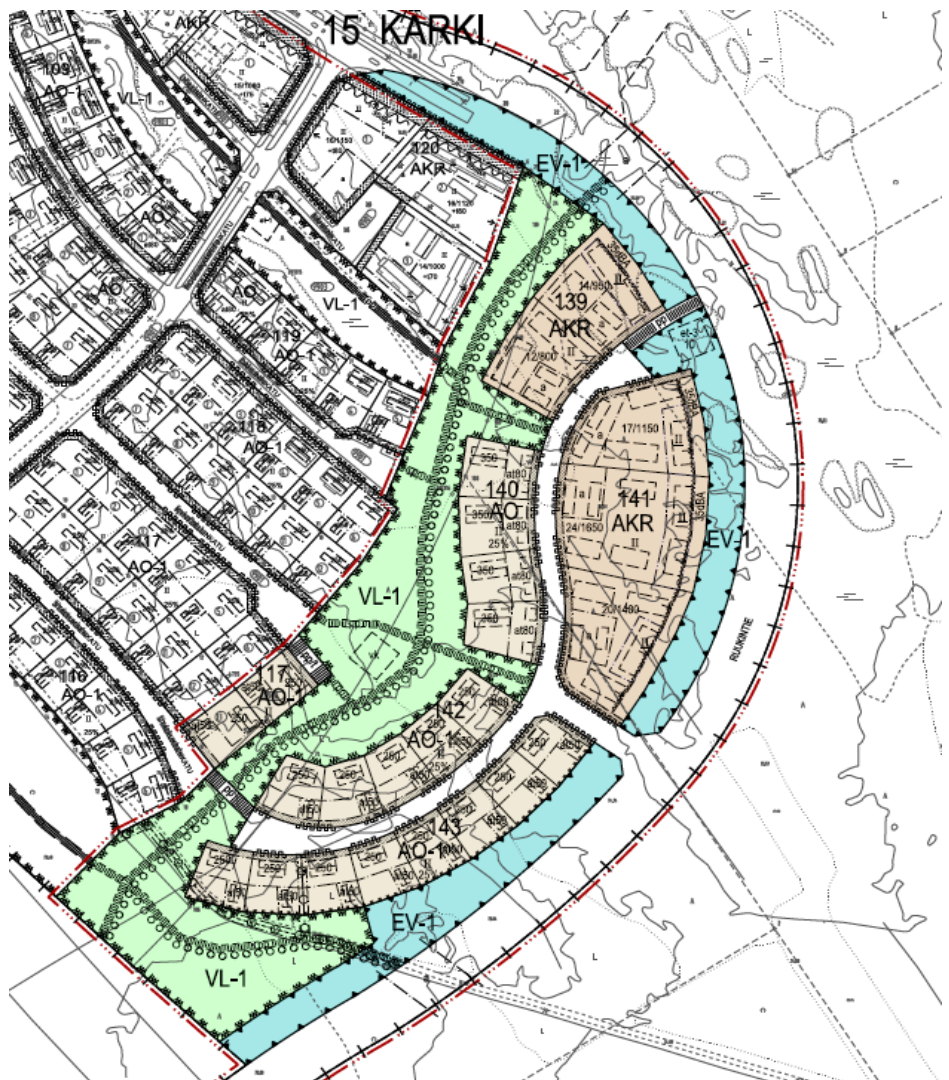
Asemakaavan laajennus toteutuessaan mahdollistaa sujuvan liikenteellisen yhteyden Ruukintien jatkeena Eskoon eritasoliittymään. Mikäli Vapaudentie päätetään toteuttaa, toimii katualue myös Vapaudentien jatkeena. Ei muutoksia kaavaan.

Ehdotuksen valmistelu

Lausuntojen perusteella asemakaavaan on tarkistettu varauksina puhelinyhtiön kaapelit sekä mahdolliseen liikennemeluun on suojauduttu tonteilla sijoittamalla AKR -kortteleissa korkeampaa rakennusmassaa Ruukintien varteen ja AO -tontit on edellytetty aitaamaan Ruukintien varressa. Lisäksi on huomioitu kunnallistekniikan suunnittelun toivomat viemäriverkoston varaukset rasitteena AO-tontilla.

Asemakaavaehdotus 28.11.2017

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 28.11.2017. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 4.12.2017 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 28.11.2017

Asemakaavalla osoitetaan sujuva pääkatuyhteys Kärjen alueelta Eskoon eritasoliittymään sekä osoitetaan asuinrakentamista rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen ja virkistysalueita leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun alikulkuineen. Alueelle muodostuu 19 erillispientalon tonttia (AO-1, AO) ja 5 asuinkerrostalo- ja rivitalotonttia (AKR).

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 13.12.2017 - 12.1.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa. Yhtään muistutusta ei ole jätetty.

Elisa Oyj esittää lausunnossaan kaapeleittensa sijainnin kartalla. Elisa ilmoittaa, että verkosto on sijoitettu olemassa olevan kaavan mukaisesti kulloisenkin maanomistajan luvalla tarkoituksen mukaisiin paikkoihin. Mikäli myöhemmin alueella tapahtuvista muutoksista johtuen verkostoa joudutaan siirtämään tai muuttamaan, Elisa ei vastaa siirtokustannuksista vaan kustannukset tulevat muutosta haluavan tahon kustannettavaksi. Poikkeuksena on tiealueella oleva verkosto.

Vastine

Elisan lausunto on sama kuin luonnosvaiheessa. Elisan kartalla esittämä kaapelilinja on huomioitu kaavassa. Linja kulkee tässä asemakaavassa pääosin viheralueella (VL-1, EV-1) ja vähäiseltä osin rasitteena omakotitalon tontilla (AO-1). Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimista, katujen päihin riittävää tilaa raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen ja sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastuslaitoksen lausunto on sama kuin luonnosvaiheessa. Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Katujen päihin on varattu riittävästi tilaa raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen. Suunnittelu on tapahtunut yhteistyössä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus toteaa lausunnossaan, että Ely -keskus pitää esitettyä kaavaehdotusta selkeänä ja tulevaa asuinrakentamista hyvin ohjavana. Alueelle suunnitellut liikennejärjestelyt tulevat toteutuessaan parantamaan Kärjen asuntoalueen liikennöintiä Törnäväntien ja Vt 19 suuntaan. Ely-keskuksen liikennevastuualueella ei ole huomautettavaa esitetyistä katu-/tiejärjestelyistä.

Korttelissa 141 AKR on rakentamista asemakaavaehdotuksessa asemoitu tulevan Ruukintien jatkeen puoleista reunaa vastaan. Ratkaisu tulee vähentämään osaltaan asuinrakennusten piha-alueille liikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa. Erillispientalojen korttelialueessa 143 AO-1 rakennusalat on puolestaan asemoitu tonttien pohjoisrajaa vasten, mikä onkin luontevaa oleskelupiha suuntauksen puolesta. Ratkaisu tulee kuitenkin altistamaan etelään avautuvat piha-alueet Ruukintien liikennemelulle AO-1 -korttelin ja tien väliin jäävästä EV-1 suojaviheralueesta huolimatta. Suojaviheralueelle on kaavamääräyksellä mahdollistettu meluaidan tai -vallin rakentaminen, mikä todennäköisesti tulee olemaan välttämätöntä meluhaittojen hallinnassa. Meluvallien tai -aitojen toteuttaminen tulisi ehdollistaa ja vastuuttaa viimeistään Ruukintien toteuttamisvaiheeseen.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, jossa osa nyt kyseessä olevasta asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta (VL-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle

sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa. Asemakaavaehdotuksessa ei käy ilmi mitä nämä luonnonarvot ovat tai miten ne on huomioitu asemakaavoituksessa. Todennäköisesti osayleiskaavan VL-1 merkinnällä on huomioitu alueelta vuonna 2007 tehdyssä luontoselvityksessä mainitut luontokohteet (mm. Eskoonkydön liito-oravareviiri asemakaavaehdotuksen mukaisen alueen luoteispuolella).

Kaavakartan perusteella osayleiskaavan mukainen lähivirkistysalue (VL-1) on myös asemakaavassa merkittynä lähivirkistysalueeksi, joskin Ruukintien jatkeen varteen on merkitty suojaviheralue (EV-1). Kaavamääräysten mukaan suojaviheralue on kuitenkin tarkoitus säilyttää metsäisenä, joka turvaa esimerkiksi liito-oravan kulkuyhteydet alueella.

Jatkossa alueen yleis- tai asemakaavoituksen yhteydessä tulisi päivittää alueelta tehtyjä luontoselvityksiä. Osa vuoden 2007 luontoselvityksessä mainituista luontokohteista on jo hävinnyt joko rakentamisen kautta tai kohde on muuttanut luonnettaan esimerkiksi luontaisen sukkession kautta.

Vastine

Korttelissa 143 omakotitalojen pihapiiri on suunnattu lämpimään ilmansuuntaan sijoittamalla asuinrakennus tontin pohjoisosaan kadun varteen. Samalla piha-alueet suuntautuvat Ruukintien jatketta kohdin. Mahdollinen liikenteen aiheuttama melu on torjuttu osoittamalla tontin ja kadun väliin suojaviheralue (EV-1), jolle saa sijoittaa melun-suojarakenteita. Suojaviheralueen kaavamääräys edellyttää lisäksi, ettei viereisten asuntoalueiden ulkomelu ylitä 55 dB(A):ta päivällä eikä 50 dB(A):ta yöllä. Vapaudentien suunnittelu on käynnissä ja siinä yhteydessä huomioidaan liikennemelun vaikutusalue vuoden 2050 ennustetussa tilanteessa. Mikäli suunnittelun yhteydessä todetaan liikennemelun aiheuttavan haittaa, toteutetaan melunsuojaus Ruukintien jatkeen toteuttamisen yhteydessä. Korttelissa 143 tonttien etelärajalle on edellytetty toteutettavaksi umpinainen 2 metriä korkea aita, joka osaltaan myös vähentää liikenteen mahdollisesti tuottamaa haittaa.

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavassa on Kärjen asuntoalueiden väliin osoitettu lähivirkistysaluetta (VL-1), joka on alueena koskettanut laajempia alueita. Yleiskaavan luontoselvityksen perusteella kaavamerkin kinnän alueelle sijoittui kaksi liito-oravareviiriä toinen Törnäväntien ja toinen Pajuluoman varteen. Kärjen uusien asuntoalueiden asemakaavoituksen yhteydessä on yleiskaavan vuoden 2007 luontoselvityksen tilanne tarkistettu vuonna 2011. Siinä yhteydessä on todettu, että Törnäväntien varren elinpiiri on ennallaan eikä Kärjen asuntoalueilta todettu elinpiirejä. Vanhan Kärjen asuntoalueen uuden asuntoalueen väliin sekä Eskoon suuntaan varattiin laadituissa asemakaavoissa vuonna 2011 ja 2016 liito-oravan reviirit sekä niiden todetut liikkumisreitit kaavamääräyksin ja merkinnöin. Törnäväntien elinpiirin liikkumisreitti ei ulottunut kaavoitettavan alueen suuntaan. Kaavaselostuksesta on epähuomiossa jäänyt tehty täydennys pois, joten kaavaselostus tulee täydentää siltä osin.

Kaavassa lähivirkistysalue (VL-1) ja suojaviheralue (EV-1) on edellytetty säilytettäväksi puustoisena lähinnä kaupunkikuvallisesti, ei niinkään liito-oravareviirin liikkumisen takia. Puustoisuus antaa kuitenkin mahdollisuuden reviirin liikkumismuutoksiin.

Täydennetään kaavaselostus luontoselvityksen osalta.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Etelä-Pohjanmaan liitto painottaa

sujuvaan liikenteelliseen yhteyteen varautumista Eskoon eritasoliittymän alueelle. Tärkeää on mahdollistaa Kärjen asuntoalueen asemakaavan laajennuksella Vapaudentien jatkeen toteuttaminen. Lisäksi Etelä-Pohjanmaan liitto huomauttaa, että MRL 32 § mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Vastine

Asemakaavan laajennus toteutuessaan mahdollistaa sujuvan liikenteellisen yhteyden Eskoon eritasoliittymään Ruukintien jatkeena. Mikäli Vapaudentie päätetään toteuttaa, toimii katualue myös osana Vapaudentietä.

Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin puistotoimi toteaa lausunnossaan, että Rosenkampffinkadun päässä on ohjeellinen leikkikenttävarausta (vk) ja että kahta leikki-paikkaa ei näin lähekkäin tarvita. Puistotoimi pitää kuitenkin tässä kaavassa esitettyä parempana paikkana, joten merkintä hyvä olla. Puistotoimi toivoo vielä VL-1 merkinnän kaavamääräystä muutettavan seuraavanlaiseksi: ”Met-sä. Hoidon tavoitteena on elinvoimainen ja monikerroksinen metsä”.

Vastine

Asemakaavoissa varataan ohjeellisina leikkipuisto - ja leikkikenttäva-rauksia asuntoalue- ja / tai asuntoryhmäkohtaisina. Niiden tarkempi suunnittelu-, aikataulut- ja toteutus jää puistotoimelle. Asemakaa-van yhteydessä ei oteta kantaa leikkipuistojen toteutustasoon. Ko-kohteet sijaitsevat eriluonteisissa paikoissa ja voisi ehdottaa, että Ro-senkampffinkadun päätteenä olevaa aluetta voisi käyttää kenttiä sisäl-tävänä alueena ja osana laajempia ulkoilureitistöjä ja kaavaehdotuk-sen aluetta ns. perinteisempänä leikkikenttäalueena välineineen. Lä-hivirkistysalue VL-1:n merkintää ei ole syytä muuttaa, koska alue toi-mii osana Kärjen asuntoalueen muuta virkistysaluetta, jolla on jo käy-tössä kyseinen merkintä. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole huomauttamista kaavamuutos- ja laajennusehdotukseen.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan 5 enintään II-kerroksisten asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia (AKR), 4 erillispientalojen tonttia (AO), joille voidaan rakentaa paritaloja ja 15 erillispientalojen tonttia, joille saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (AO-1).

Kaavamuutoksella mahdollistetaan sujuva katuyhteys Ruukintieltä Törnävän tielle ja sitä kautta Eskoon eritasoliittymän kautta itäiselle ohikulkutielle.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14,4 ha.

Rakennettavien kortteleiden tehokkuus on noin $e = 0.30$. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 12 170 k-m², josta asuinrakentamiseen on osoitettu 11 100 k-m² ja autotalli- ja talousrakennuksille on osoitettu 1 070 k-m². Asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden (AKR) rakennusoikeus on 5 950 k-m². Erillispientalokorttelialueella (AO) asuinrakentamiseen on osoitettu 1 400 k-m² ja autotalleille ja talousrakennuksille 320 k-m². Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueilla (AO-1) asuinrakentamiseen on osoitettu 3 750 k-m² ja autotalleille ja talousrakennuksille 750 k-m². EV-1 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa noin 220 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jos AKR-alueella mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asuinkerros- ja rivitalo-k-m² ja erillispientaloalueella (AO/AO-1) 3,8 asukasta / asunto.

Kaavassa autopaikkavaatimus on AKR-kortteleissa 1,5 ap / asunto ja AO/AO-1-kortteleissa 2 ap / asunto. Lisäksi AKR-korttelialueella on 2 polkupyöräpaikkavaatimus/asunto.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen Kärjen kaupunginosa-keskuksessa noin 220 henkilöllä. Alue osoitetaan asumiseen, eikä alueelle osoiteta palveluja, liikuntareittejä ja leikkipuistoa lukuun ottamatta. Alueen lähipalvelut on hyvin saavutettavissa kaavamuutosalueen etäisyydeltä. Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue osoitetaan asumiseen, joten alueen käyttö metsätalouteen poistuu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömainen ilmiasu. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. 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 *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)

Korttelit 139 ja 141 on osoitettu asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- AKR-kortteleiden tonttien rakennusoikeus vaihtelee välillä 800 k-m² - 1650 k-m² tontin koosta riippuen. Autonsäilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- AKR-kortteleissa on osoitettu ne rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
- Rakennukset on rakennettava Ruukintien puolella rakennusalan rajaan kiinni korttelissa 141.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

Erillispientalojen korttelialue (AO, AO-1)

- Korttelit 117 (osa), 140, 142, 143 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi.
- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Kortteleissa 117 (osa), 142 ja 143 saa rakentaa vain yksiasuntoisia erillispientaloja (AO-1) ja korttelissa 140 saa rakentaa 1 tai 2 asuntoisia erillispientaloja (AO).
- AO-1 -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus on 50 k-m². AO -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 350 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m².
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 25 %.
- Korttelissa 143 tontin etelärajalle tulee rakentaa umpinainen aita, jonka korkeus tulee olla vähintään 2 metriä. Aita tulee olla ulkoasultaan yhtenäinen, tai sopeutua riittävällä tavalla viereisen tontin aidan julkisivuun. Aita voidaan integroida ulkorakennukseen.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL-1

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena osin korttelialueiden väliin sekä alueen reunalle Kärjen II asuntoaluetta vasten on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL-1). Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisena kevyen liikenteen reiteille ja ulkoilureiteille varaukset, jotka toimivat yhteyksinä myös aluetta laajempiin ulkoilureittiverkostoihin. Ulkoilureittien sijainti ratkaistaan tarkemmin puistosuunnitelman tai vastaavan yhteydessä. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkipuiston paikka.

Suojaviheralue EV-1

Ruukintien jatkeen varteen asuntokortteleita vasten on osoitettu suojaviheraluetta (EV-1). Alueen leveydessä on varauduttu mahdolliseen liikennemeluun. Mikäli liikennemäärät ovat tulevaisuudessa huomattavasti ennakoitua enemmän, on alueelle mahdollista sijoittaa meluntorjuntarakenteita tai meluvallin ja -aidan yhdistelmän. Vallin korkeus saa olla enintään 1,5 m. Alue

on tarkoitus säilyttää metsäisenä. Suojaviheralueelle on mahdollista sijoittaa teleoperaattorien maston, joka on osoitettu ohjeellisena (et-3).

Katualueet

Ruukintien loppupään olemassa olevaan linjaukseen tulee muutoksia, jotta Ruukintien jatke saadaan kaartumaan tarvittavalla säteellä ja katualuevarauksen ja Kärki II-alueen väliin jää tarvittavat tilavaraukset asuinkortteleille, virkistys- ja suojaviheralueille. Ruukintien jatkeelta erkaneva alueen sisäinen katu toimii alueen sisääntulotienä. Sisäisten asuntokatujen päihin on osoitettu levennykset pelastusajoneuvojen kääntymiselle.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen noin 220 asukkaan asuinalue. Alue liittyy tiiviisti Kärjen asuntoalueen laajennuksiin. Laajempi alueen rakentaminen ympäristössä muodostaa yli 10 000 asukkaan asuinalueen.

Virkistys

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

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennuspaikkojen osalta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Olemassa olevaa katualuetta jatketaan Ruukintien päästä Kärjen liikealueen katualuevaraukseen saakka. Katualue jatkuu Ruukintie-nimisenä. Alueelle muodostuu uusi sisääntulotie, joka jatkuu asuntokatuna pohjoissuuntaan ja siitä erkaneva asuntokatu eteläsuuntaan. Nimistötoimikunta on ehdottanut 18.12.2017 pohjoiseen suuntautuvan tien nimeksi Aateliskatua ja etelään suuntautuvan tien nimeksi Säätykatua.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

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

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden ja verkostojen rakentamisesta.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, kevyen liikenteen reittien ja mahdollisten ulkoilureittien sekä kunnallistekniikan osalta.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

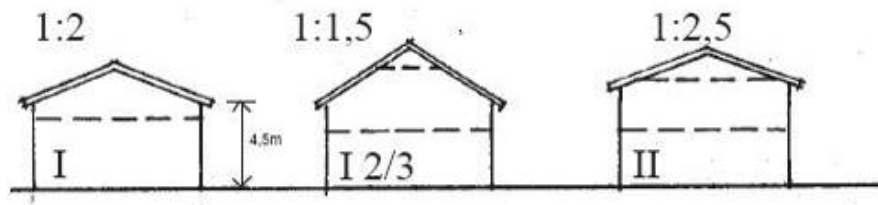
Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa havainnekuvassa. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

Uudisrakentamisen sovittaminen muuhun ympäristöön tulee huomioida seuraavat asiat:

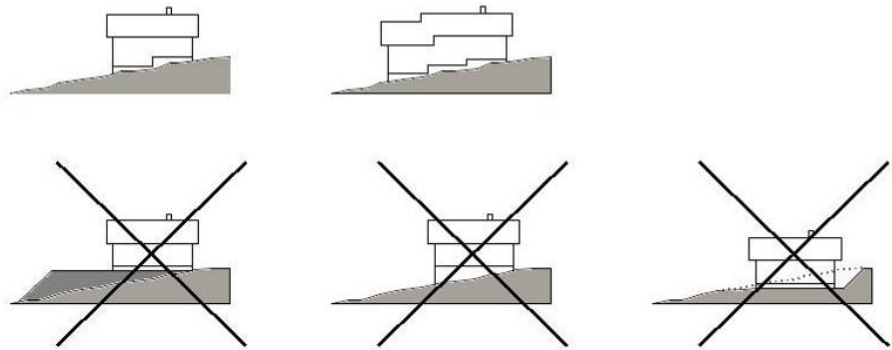
- Asuinrakennus on hyvä suunnitella rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan niin, että oleskelupiha sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Oman ja naapurin yksityisyyden suojaamiseksi asuinhuoneiden pääikkunoita ei ole hyvä sijoittaa kohti naapuritonttia.
- Pihapiirissä olisi hyvä olla asuinrakennuksen lisäksi vähintään yksi apurakennus. Autotalli - varistorakennus tulisi rakentaa erillisenä, millä saavutetaan suojattua piha-aluetta.
- Asuinrakennuksen harjan suunta on osoitettu kaavassa. Apurakennusten harjan suunta voi poiketa päärakennuksesta.
- Autotallin ajoaukkojen tulisi olla pihalle päin eikä kadulle päin. Mikäli ajoaukot ovat kadulle päin, tulee etäisyyttä tontin rajaa olla vähintään 7 metriä.
- Alueen yhteisen ilmeen luomiseksi rakentaminen tulee olla kortteleittain tai katujulkisivuittain yhtenäistä.
 - o AO-kortteleissa rakennusten kattokaltevuus tulee olla välillä 1:1,5 - 1:3. Alla on kuva harjakattoisen rakennuksen kerrosluvun vaikutuksesta kattokaltevuuteen. Talousrakennuksessa tai siihen liittyvässä sivurakennuksessa kattokaltevuus voi olla loivempi.
 - o AKR-kortteleissa kattokaltevuus tulee olla harjakattoisena 1:3 - 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4 - 1:5. Talousrakennuksissa

kattokaltevuus tulee olla 1:3.

- o Rakennusten julkisivuvärinä suositellaan käytettäväksi perinteisiä värejä (kts. alla oleva värikartta). Kirkkaita värejä ei sallita.
- o Rakennukset tulisi olla mittasuhteiltaan siten, että asuinrakennuksen runkosyvyys olisi 6 - 8 metriä.
- o Rakennusta ei tule pengertää yhtään enempää kuin normaali perustamistapa edellyttää (kuva alla).



Esimerkkejä rakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista.



Rakennus tulee sijoittaa maastoon sopeuttaen. Rakennuksen sokkeli tulee porrastaa maaston mukaisesti.



Perinteisiä öljyvärejä.

Liite 3. Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Tontit laitetaan jakoon tontinmyynnin aikataulujen mukaan. Alustavasti tontit voivat tulla myyntiin aikaisintaan vuoden 2018 lopulla vuoden 2019 rakentamiseen.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

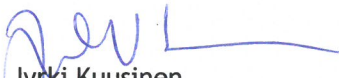
Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavoitusassistentti Merja Suomela.

7.1 Käsittelyvaiheet

19.04.2017	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
2.11. - 17.11.2017	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
4.12.2017	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
13.12.2017 - 12.1.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
12.3.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
19.3.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

28.11.2017
Täydennykset 6.3.2018


Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö


Martti Norja
kaavoitusjohtaja

KÄRKI

KORTTELIT 117 (osa), 139 - 143

Asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaava-alue sijaitsee Kärjen asuntoalueen laajennusalueella. Suunnittelalueen laajuus on n. 14,4 ha.



Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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

Kärjen asuntoalueiden asemakaavoja on laadittu vaiheittain. Uusimmat Kärjen asuntoalueiden asemakaavat on laadittu vuosina 2011, 2012, 2016 ja 2017. Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille laajempaa

na kokonaisuutena Kärjen liikealueen ja asuntoalueiden laajennuksena 14.1.2015. Kärjen liikealueen asemakaava on tullut voimaan 5.4.2017.

Kärjen asuntoalueiden laajennukset ovat vuonna 2009 hyväksytyn oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia. Kärki II asuntoalueen kaava on hyväksytty vuonna 2012 ja alueen viimeisten tonttien myynti on tullut ajankohtaiseksi. Kärjen asuntoalueella ei ole tällä hetkellä omakotitalorakentamiseen tonttivarantoa.

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Kärjen asuntoalueella. Samalla varaudutaan sujuvaan liikenteelliseen yhteyteen Eskoon eritasoliittymän alueelle, huomioidaan katulinjan muutoksesta aiheutuvat vaikutukset Kärki II asuntoalueen tontteihin ja osoitetaan uutta asuinrakentamista Kärjen asuntoalueen laajennuksena. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 21.3.2016 Vapaudentien jatkeen suunnittelusta. Kaavan laajennuksessa mahdollistetaan Vapaudentien jatkeen toteuttaminen, mikäli se tulee ajankohtaiseksi.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton metsää ja vähäisiltä osin olemassa olevaa rakennettua katualuetta.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee tasojen +73,00 – +76,00 (N2000) välillä. Kaavoitettava alue kuuluu vesijohtoverkoston toiminta-alueeseen. Viemäriverkoston toiminta-alue ulottuu suunnittelualueen lounaisalueelle.

Suunnittelualan maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan kalliomaata (Ka) ja hiekkamoreenia (Mr).

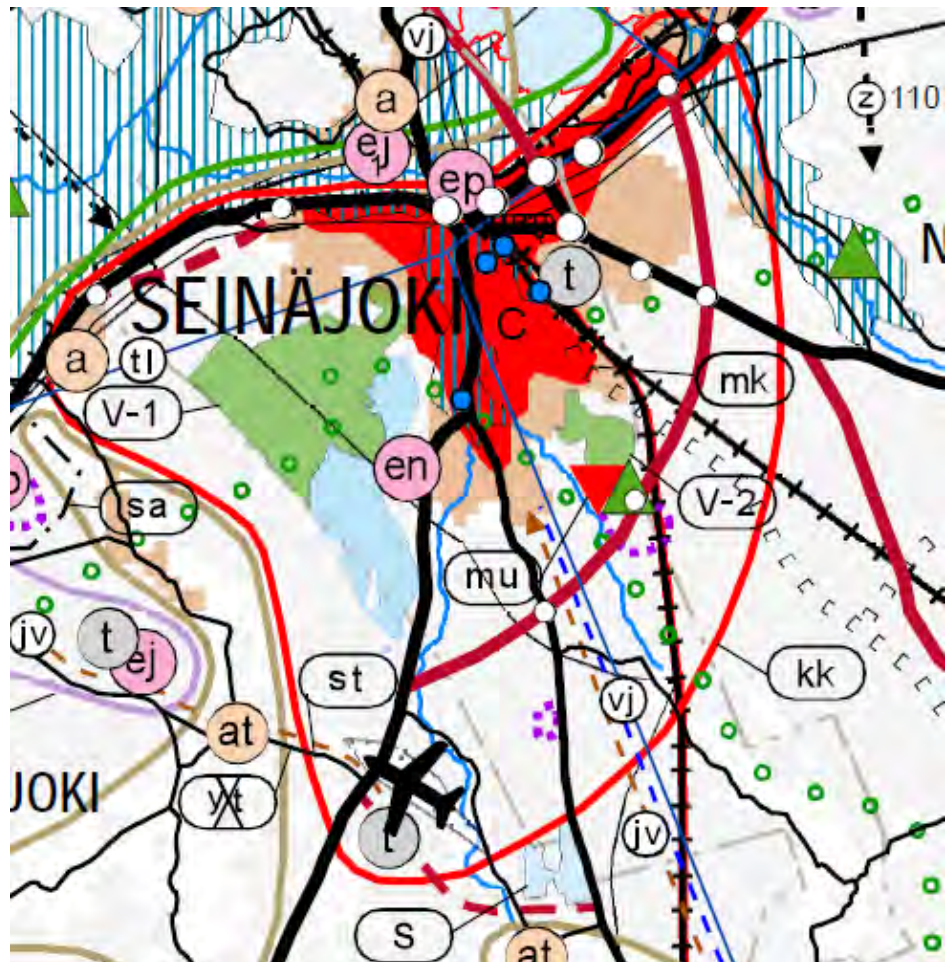
Suunnitteluala on kaupungin omistamaa aluetta.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

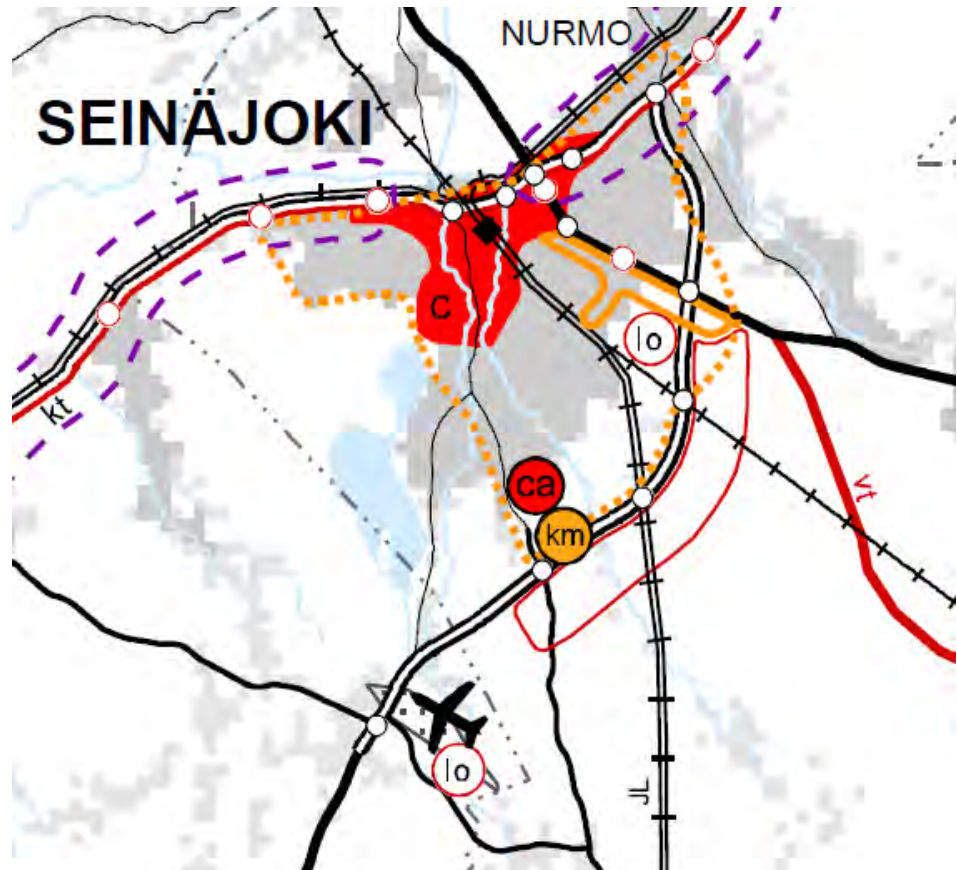
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava. 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.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.



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 määriteltäjä, 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 keskustahakuihin toimintoihin painottuva kokonaisuus.



Kaupallinen vyöhyke, (km2)

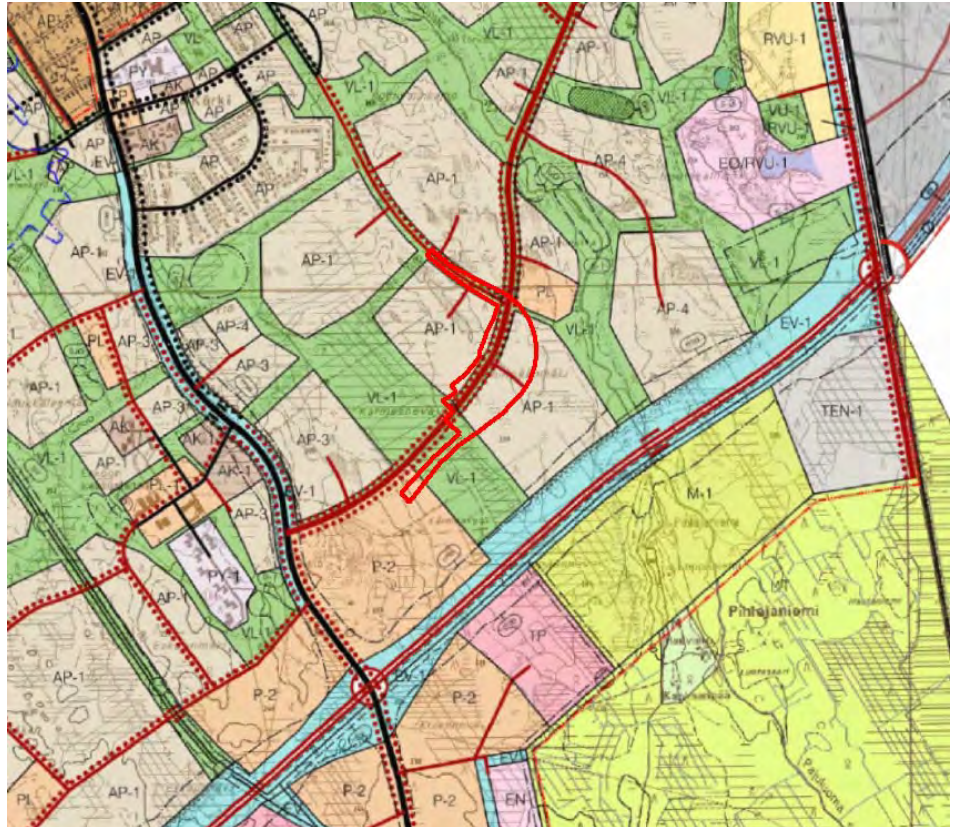
Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009.

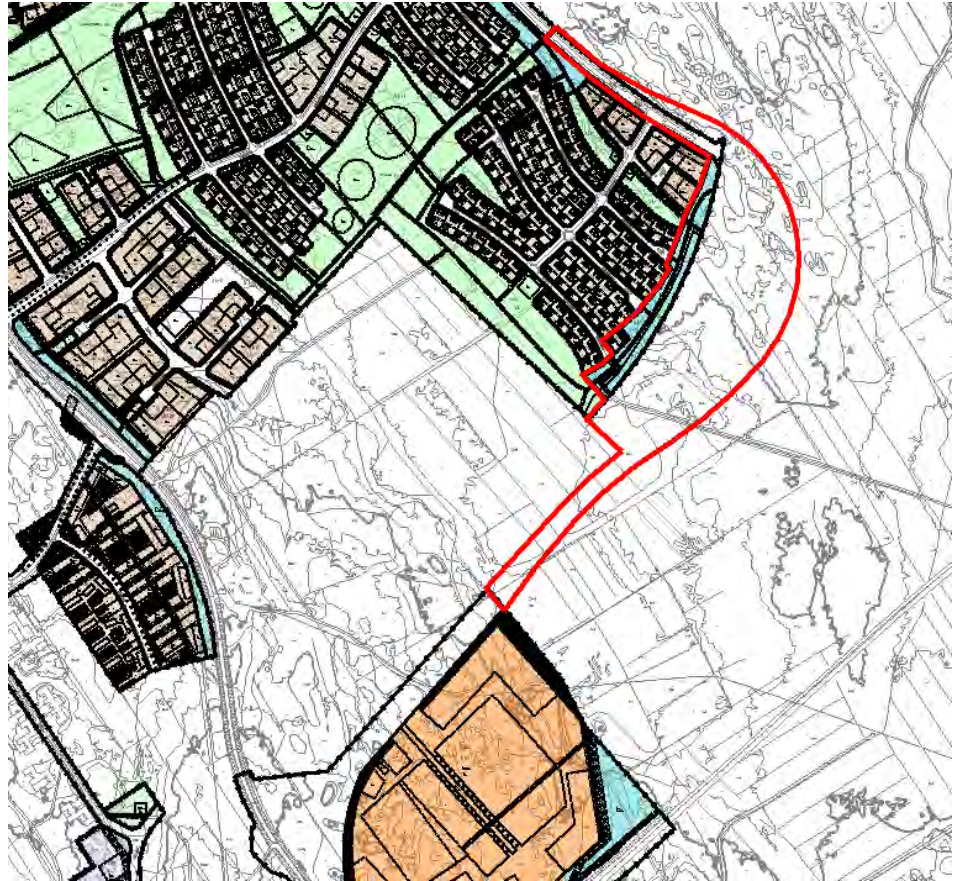
Alue on osayleiskaavassa AP-1, VL-1 sekä uusien tielinjojen ja kevyen liikenteen väylien aluetta. AP-1: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. VL-1: Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaava

Suunnittelualueella on vähäisiltä osin voimassa 25.6.2012 hyväksytty Kärki II alueen asemakaava ja pääosin alue on asemakaavoittamatonta. Kaavamuu-
tos kohdistuu yhdelle tontille erillispientalojen korttelialueella (AO-1), suojavihe-
ralueelle (EV-1) sekä katualueelle.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

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

Luontoselvitys

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

Liikennesuunnittelu

Alueelta on laadittu vuoden 2016 aikana katuverkkoon liittyvä suunnitelma SITO Oy:n toimesta: Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma - Liiken-
teelliset tarkastelut välillä Ruukintie - Törnäväntie - Itäväylä. Katuverkon
suunnittelussa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteutumisen vaikutuksia
alueen katuverkkoon.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan laajennusalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset

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

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

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

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupunkiympäristön toimialan virallisella ilmoitustaululla* (kaupungintalon 1. kerros), *kaupungin tiedotuslehdessä* (Seinäjoen Sanomat) ja *kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 14.1.2015.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan 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 internetsivuilta.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä marraskuussa 2017
- Kaavaehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2017 – alkuvuodesta 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan alkuvuodesta 2018

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvit-
taessa.

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	21.03.2018
Kaavan nimi	Kärki (15) korttelit 117 (osa), 139 - 143		
Hyväksymispvm	19.03.2018	Ehdotuspvm	29.11.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.01.2015
Hyväksymispykälä	21	Kunnan kaavatunnus	15029
Generoitu kaavatunnus	743V190318A21		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,3656	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	11,5911
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7745

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	14,3656	100,0	12180	0,08	11,5911	11880
A yhteensä	4,1328	28,8	12170	0,29	4,0289	11870
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1734	22,1	0		3,1734	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,3068	36,9	0		4,3826	0
E yhteensä	1,7526	12,2	10	0,00	0,0062	10
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	14,3656	100,0	12180	0,08	11,5911	11880
A yhteensä	4,1328	28,8	12170	0,29	4,0289	11870
AO	0,5432	13,1	1720	0,32	0,5432	1720
AKR	1,9466	47,1	5950	0,31	1,9466	5950
AO-1	1,6430	39,8	4500	0,27	1,5391	4200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,1734	22,1	0		3,1734	0
VL-1	3,1734	100,0	0		3,1734	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,3068	36,9	0		4,3826	0
Kadut	5,2111	98,2	0		4,2869	0
Kev.liik.kadut	0,0957	1,8	0		0,0957	0
E yhteensä	1,7526	12,2	10	0,00	0,0062	10
EV-1	1,7526	100,0	10	0,00	0,0062	10
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

