

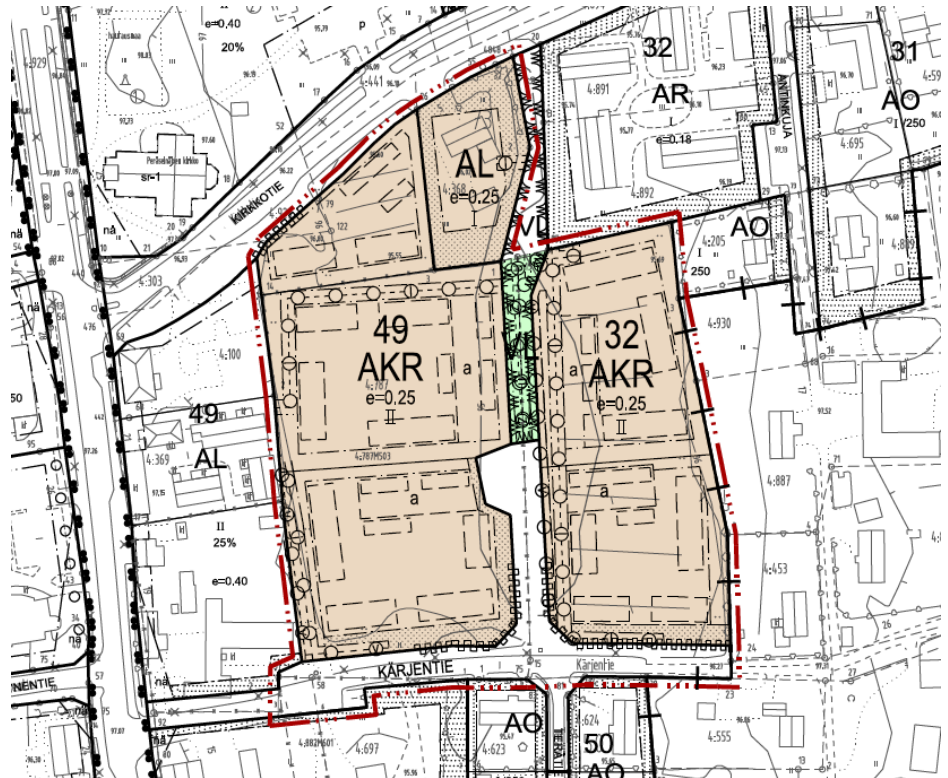
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PERÄSEINÄJOKI

KORTTELIT 32 (osa), 49 (osa)

31. kaupunginosa, Peräseinäjoki, korttelit 32 (osa) ja 49 (osa) sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 12. päivänä syyskuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 31048.



Vireilletulo

Seinäjoen Rivirakenne Ky on hakenut asemakaavan muutosta 8.9.2016 ja Seinäjoen seurakunta 15.5.2017. Seinäjoen kaupungin Tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 19.4.2017.

Laatija

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

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	7
3.1.4 Maanomistus	13
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 OSALLISET	17
4.3.2 VIREILLETULO	18
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	18
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	18
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	18
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	18
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	19
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	25
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	25
5.1.2 PALVELUT	25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	25
5.3 ALUEVARAUKSET	25
5.3.1 KORTTELIALUEET	25
5.3.3 SUOJELUKOhteet	26
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	26
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	26
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	27
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	27
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	27
5.7 NIMISTÖ	28
5.8 KAAVATALOUS	28
5.8.1 YLEISTÄ	28
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	28
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	28
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	28
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	29

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

Kioski-tietokanta, rakennettu kulttuuriympäristö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 12. päivänä syyskuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 31048.

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Peräseinäjoen (31) kaupunginosan kortteleita 49 (osa) ja 73 sekä niihin liittyviä katualueita.

Asemakaavan laajennus koskee: Seinäjoen kaupungin, Seinäjoen Seurakunnan ja Rivirakenne Ky:n omistamia asemakaavoittamattomia maa-alueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat: Seinäjoen kaupungin Nurmon (51) kaupunginosan korttelit 32 (osa) ja 49 (osa) sekä siihen liittyvät virkistys- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus: Kaava-alue sijaitsee Peräseinäjoen kaupunginosa-keskuksessa kirkon eteläpuolella. Suunnittelualan laajuus on noin 3 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on tarkoitus edistää Peräseinäjoen kaupunginosa-keskuksen asuntotarjontaa rivitalorakentamisen osalta. Kaava mahdollistaa viiden rivitalotontin muodostamisen alueelle.

Suunnittelualueen pohjoisnurkassa oleva AL-tontti on otettu asemakaavaan pelkästään korttelinumeron muutoksen vuoksi. Ko. maanomistajalle on annettu mahdollisuus muuttaa omistamansa korttelialueen käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakentamisesta (AL) erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 19.4.2017.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 6.7. – 4.8.2017. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 5.7.2017 ja JP-Kunnallissanomissa 6.7.2017. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 18.9.2017 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 20.9.2017 ja JP-Kunnallissanomissa 21.9.2017. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 21.9. – 20.10.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 18.12.2017.

2.2 Asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavan muutoksen aloitteentekijä on Seinäjoen Rivirakenne Ky, joka on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 8.9.2016. Myös Seinäjoen seurakunta on osoittanut halukkuuttaan omistamansa kaavoittamattoman alueen hyödyntämiseen asumistarkoitukseen ja on jättänyt suunnittelualueetta koskevan asemakaavamuutoshakemuksen kesäkuussa 15.5.2017. Seinäjoen kaupungin maankäyttöpäätöksen mukaan on asemakaavoittaa ensisijaisesti omistamiin alueita. Koska yksityisen ja seurakunnan alueiden kaavavoittamisessa voidaan edistää myös kaupungin omistaman alueen hyödyntämistä asuntorakentamiseen, maankäyttöpäätöksen ehdot täyttävät.

2.3 Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman Seinäjoen Rivirakenne Ky:n tarkoituksena on aloittaa rivitalorakentaminen tontti kerrallaan.

Katualueen osalta rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Uuden kadun rakentamista on alustavasti esitetty vuoden 2018 budjetointikohteeksi, mikä varmistuu loppuvuonna 2017. Kadun rakentaminen vaikuttaa myös Seinäjoen Rivirakenne Ky:n tonttien rakentamisjärjestykseen sekä kaupungin tonttien myyntiajankohtaan. Seinäjoen seurakunnan omistamalle tontille on kulku Kirkkotien kautta, joten uuden kadun rakentaminen ei vaikuta ko. tontin rakentamisajankohtaan.

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on pääosin peltoaluetta, jota ympäröi asutus. Alueella on yksi olemassa oleva asuinrakennus. Alueen pohjoispuolella on Peräseinäjoen kirkko. Lähiympäristössä on pientalo- ja rivitaloasutusta sekä Keskustien liikerakentamista.



Ilmakuva vuodelta 2016. Suunnitteluala rajattu punaisella.

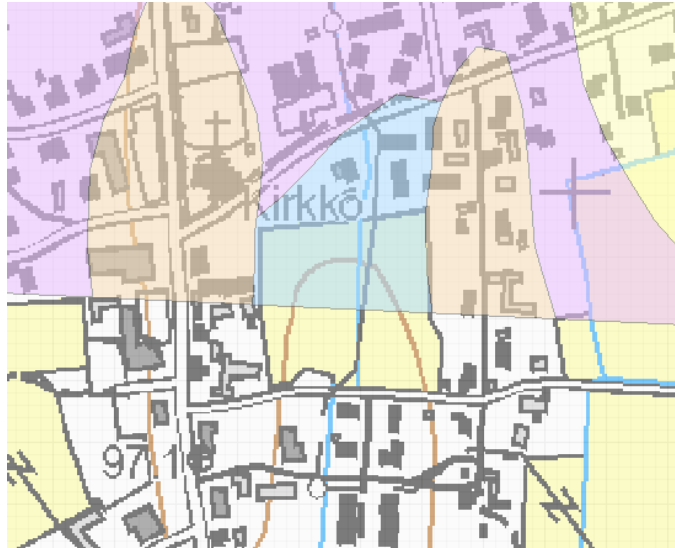
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin rakentumatonta avointa peltoaluetta. Peltoalueen keskellä kulkeva pohjois-eteläsuuntainen avo-oja on putkitettu. Alueen pohjoisreunalla on asuinrakennuksen pihapiiri puustoitteinen.

Suunnittelalueella peltoalueen maanpinta on suhteellisen tasaista ja vaihtelee korkeuskäyrien +95 – +96 m välillä. Maanpinta laskee reunoilta keskelle entisen avo-ojan suuntaan.

Maaperä

Peltoalueella maaperä on GTK:n mukaan savea (Sa). Lähellä Kirkkotietä on kaistale hienoa hietaa (HHt).



*Maaperä tiedot eivät ulotu koko suunnittelualueelle.
Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>*

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Peräseinäjoen väestö 31.12.2015 on 2061 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Peräseinäjoen kaupungin- osakeskuksen taajamarakenteessa kiinni.

Rakennuskanta

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Alueen pohjoisreunalla on puolitoistakerroksinen v. 1956 rakennettu puuverhottu asuin- / liikera- kennus, jota nykyisin käytetään asumiseen.

Kaava-alueen ulkopuolella Kirkkotien varressa on Peräseinäjoen v. 1892 val- mistunut kolmella lehterillä varustettu puinen ristikirkko. Kirkon vieressä on v. 1972 rakennettu ja v. 2007 peruskorjattu seurakuntatalo. Kirkkotien var- rella on lisäksi 1980-luvulla ja 2000-luvulla valmistuneita rivitaloja. Kaava- alueen itä- ja eteläpuolella on 1940 - 1980-luvulla rakentuneita omakotitalo- ja.

Keskustien varrella on kerroksellista asuin-, liike- ja toimistorakentamista vuosien 1930 - 1990 varrelta. Kaava-alue rajautuu länsireunaltaan entisen 1930-luvulla rakennetun maalaistalon pihapiiriin, Kärjen taloon, ja 1920- luvun lopulla rakennettuun entiseen pankkiin, joka toimii nykyisin seura- kunnan diakonia- ja nuorisotoimistona. Näiden välissä on v. 2004 valmistu- neet puuverhotut rivitalorakennukset.



Keskustien rakennuskantaa. Etualalla on Kärjen talo ja taustalla entinen pankki ja Peräseinäjoen kirkko. Suunnittelualue sijaitsee tilojen takana peltoalueella.



Suunnittelualueelta luoteeseen: vasemmalla Kärjen talon pihapiiriä, v. 2004 valmistuneet rivitalot ja kirkko.

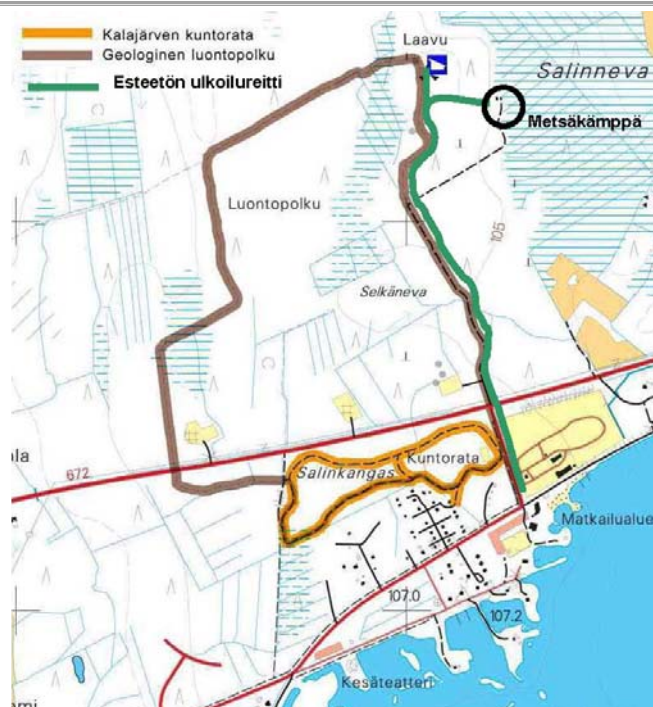


Suunnittelualueelta koilliseen: taustalla 2000-luvulla valmistuneet rivitalot ja 1940 – luvun rakennuskantaa.

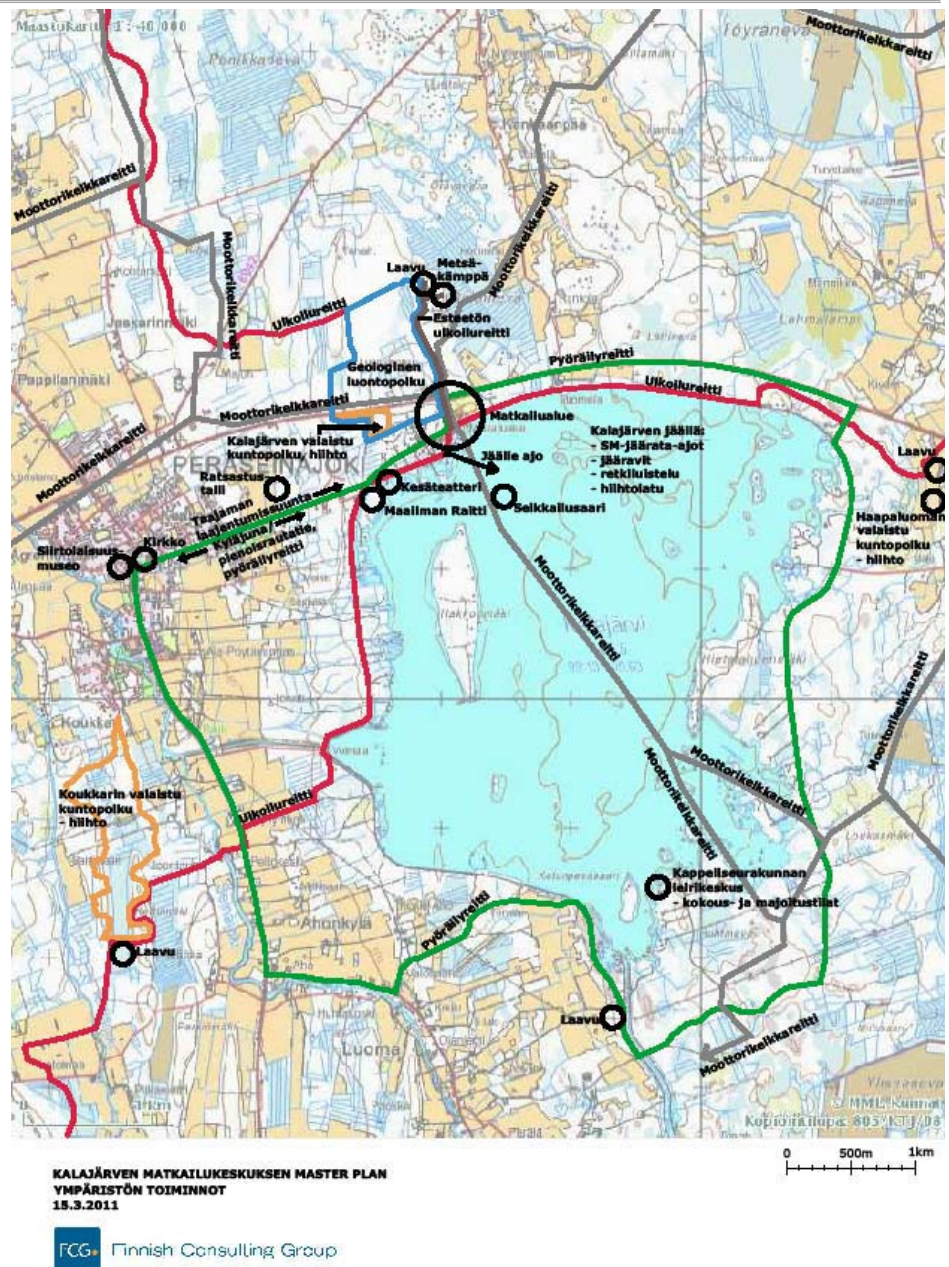
Kaava-alue sijaitsee Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksessa ja tukeutuu sen olemassa olevaan palvelutarjontaan. Kaupunginosakeskuksessa sijaitsevat päivittäistavarakaupat, postipalvelut, lasten- ja aikuisneuvola, hammashoitopalvelut, koulut ja päiväkodit, kirjasto, nuorisotilat sekä seurakunnantilat sekä muutama erikoisliike mm. kukkakauppa. Toivolannan yhtenäiskoulussa on luokat 1 – 9 ja oppilaita on n. 308. Lukio opinnot voi suorittaa Etelä-Seinäjoen toimipisteessä Peräseinäjoella.

Peräseinäjoen peruspalvelut ja kaavamuutosalue.

Kalajärven matkailukeskus n. 2 km päässä tarjoaa monipuoliset virkistysmahdollisuudet ja aktiviteetit: uimaranta, puistogolf, beach volley, tennis, vesiliukumäki, esteetön ulkoilureitti ja geologinen luontopolku. Koukkarin 9-väyläinen Frisbeegolfrata sijaitsee n. 1,4 km päässä. 76,5 km pituisen Peräseinäjoen ulkoilureitistön lähtöpaikkana on Kalajärven matkailukeskus. Reitillä on 13 taukopaikkaa. Kalajärven ympäri kulkee 22 km pituinen pyöräilyreitti, jonka varrella on 2 laavua. Lähietäisyydellä toimii Kalajärven hevoskeskus, jossa on tilat n. 20 hevoselle. Siirtolaisuusinstituutin ulkomuseoalue ”Maailman raitti” ja Aisamäen kesäteatteri tarjoavat kulttuurivirkistystä. Kalajärven alueella on yksityisten vuokraamia vuokramökkejä ympärivuotiseen käyttöön ja järvi tarjoaa hyvät kalastus ja veneilymahdollisuudet.



Kalajärven lähiympäristön reitit. Lähde: Kalajärven matkailukeskuksen Master Plan.



Kalajärven ympäristön ulkoilureitit. Lähde: Kalajärven matkailukeskuksen Master Planin lähtötietoaineisto.

Liikenne

Peräseinäjoen keskustan läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen Keskustie (Vir-taintie, mt 694). Keskustan alueella nopeakäyttö on 40 km/h. Keskustan alueella Keskustieellä liikennemäärät ovat 4371 ajoneuvoa/vrk. Keskustien molemmin puolin on kevyenliikenteen väylä. Kirkkotie ja Kärjentie, jonka välissä suunnittelualue sijaitsee, erkanevat Keskustiestä itään. Kirkkotien pohjoisreunalla kulkee kevyenliikenteen väylä.

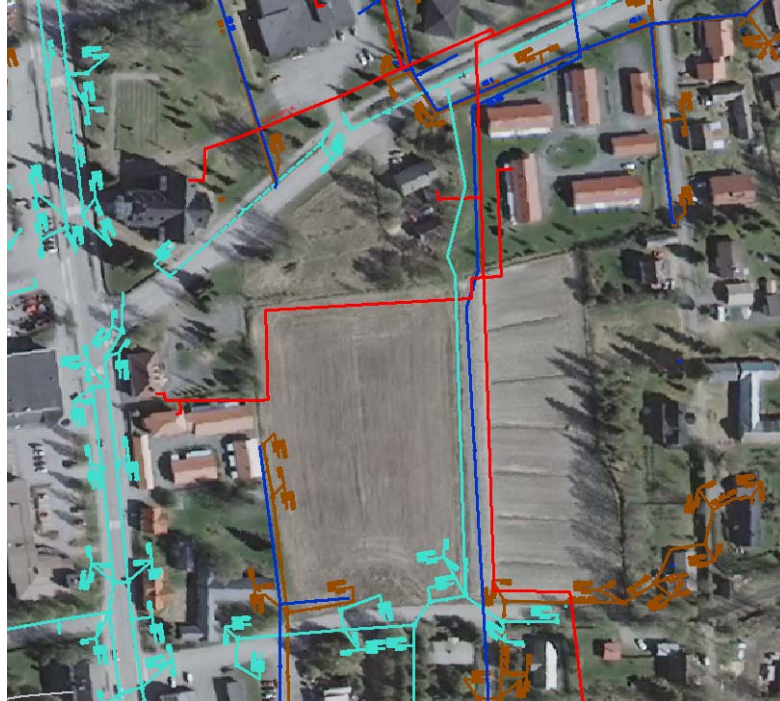
Joukkoliikenne

Suunnittelualue ei kuulu paikallisliikenteen piiriin. Koulupäivisin aamulla ja iltapäivällä kulkee bussi reitillä Peräseinäjoki - Ylijoki - Peräseinäjoki. Palveluliikenne on tarkoitettu haja-asutusalueella asuville parantamaan asiointimahdollisuutta keskustaaajamaan. Peräseinäjoen alueella joukkoliikenne toimii NOPSA-palveluliikenteen kautta, joka on kutsuohjattua joukkoliikennet-

tä. Bussivuoroja Peräseinäjoki – Seinäjoki – Peräseinäjoki kulkee arkisin 7.00 – 16.00 välillä.

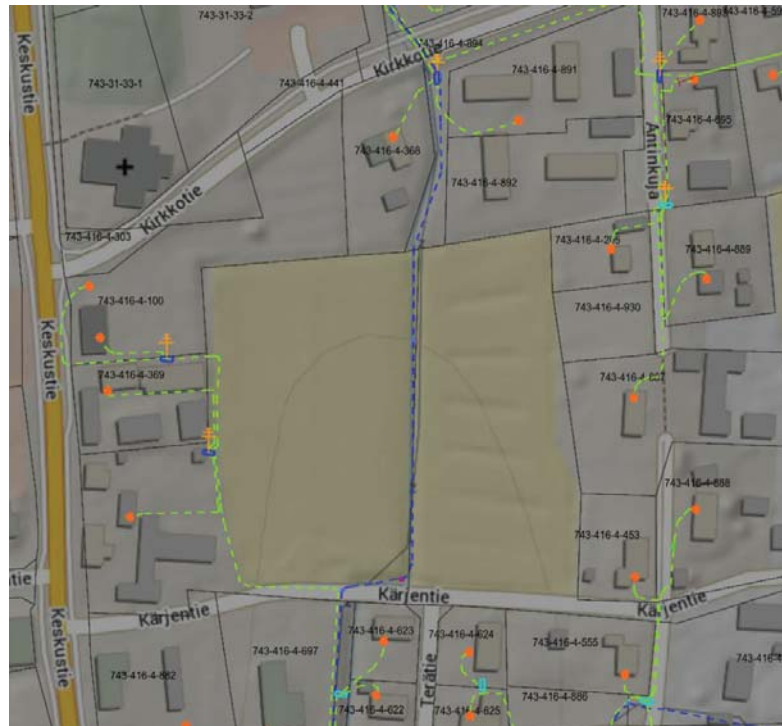
Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu Seinäjoen Veden vesijohdon toiminta-alueeseen ja rajautuu jäteveden toiminta-alueeseen.



Alueen vesi-, jätevesi-, hulevesi ja kaukolämpöverkosto.

sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi, turkoosi = hulevesi, punainen = kaukolämpö



Caruna Oy:n sähköverkko. sininen = 20 kV, vihreä = 0,4 kV, ilmajohdot yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla



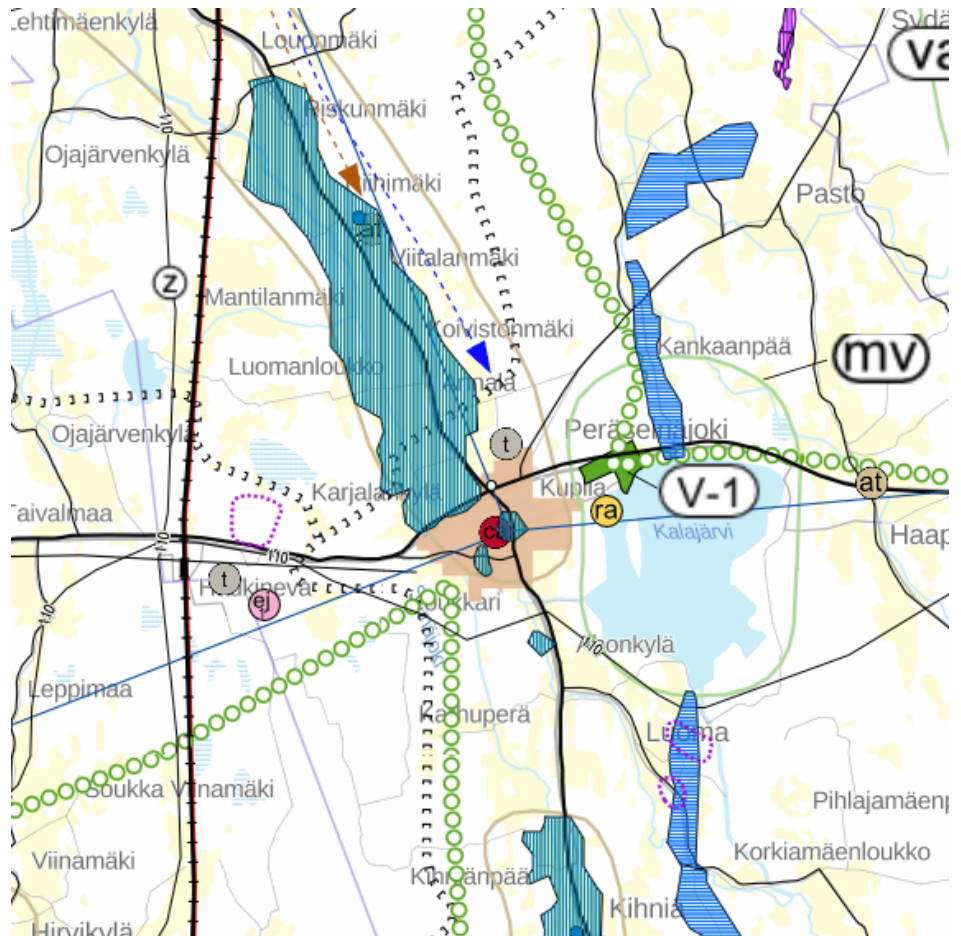
Kaavoitettavat alueet ovat Seinäjoen kaupungin, Seinäjoen seurakunnan ja rakennusliikkeen omistuksessa.

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. Maakuntakaavassa alue on Taajamatoimintojen aluetta, jonka suunnittelumääräys on: Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvaan eheyttämistä. Maakuntakaavan mukaan alue rajautuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, jonka suunnittelumääräys on: Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.



Ote kokonaismaakuntakaavasta 2005. Paikkatietoikkunan karttapalvelu.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksessa on Keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkintä.



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 määritellyjä, 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 Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava vuodelta 1993.

Alue on osayleiskaavassa Pientalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan 1- ja 2-asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen (AP-1) sekä Pientalovaltaista asuntoaluetta, jossa alueen kerrosalasta saadaan enintään 40 % varata liike- ja toimistorakentamista varten (AP-3). Aluevarausten keskelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä.



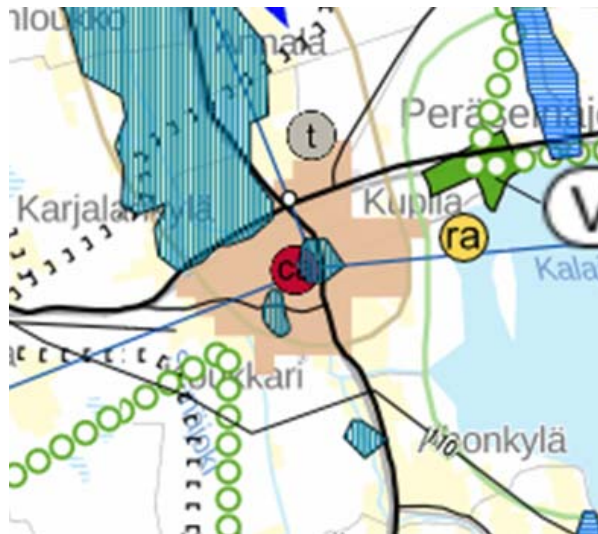
Ote Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteettomasta osayleiskaavasta 1993

Asemakaava

Suunnittelualueella on osittain voimassa 7.3.1989 hyväksytty asemakaava ja osin alue on asemakaavoittamaton. Kaavoitettu lounaiskulma on Erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakentumattoman AO-tontin rakennusoikeus asemakaavassa on 250 k-m². Pohjoisosassa Kirkkotien varrella on asema-

Uusi Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen inventointi on tehty v. 2016, jossa

Peräseinäjoen kirkko ja kirkonkylä on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi asutushistoriallisen, sivistyshistoriallisen, liikehistoriallisen, rakennushistoriallisen ja taajamakuullisen arvojen vuoksi. Uuden selvityksen mukaiset arvoalueet tulevat huomioitavaksi uudessa maakuntakaavassa tulevaisuudessa.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue on merkitty sinisellä pystyviivituksella. Maakuntakaava 2005. Paikkatietoikkunan karttapalvelu.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Aloite asemakaavoittamisesta on tullut Seinäjoen Rivirakenne Ky:ltä ja Seinäjoen seurakunnalta. Seinäjoen kaupungin maankäyttöpolitiikan tavoitteena on asemakaavoittaa ensisijaisesti kaupungin omistamia maa-alueita. Alueen asemakaavoitus tuottaa maankäyttöpolitiikan mukaista rakennetta, koska Seinäjoen Rivirakenne Ky:n ja seurakunnan maanomistuksen välittömässä läheisyydessä on kaupungin omistamaa kaavoittamatonta aluetta, joka voidaan samalla hyödyntää asuntotuotantoon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 19.4.2017.

Maankäyttösopimukset

Kaavamuutosalueen tonttien ja kiinteistöjen omistajien kanssa tehdään normaalin käytännön mukaan maankäyttösopimukset MRL 91 a ja b:n edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimukset tulee olla allekirjoitettuna ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen 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, Sosiaali- ja terveystieteet, Varhaiskasvatus, Opetus, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Seinäjoen seurakunta
Yritykset ja yhdistykset yms: Caruna Oy, Anvia Oy, Peräseinäjoki-Seura ry

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 19.4.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 5.7.2017 ja JP-Kunnallissanomissa 6.7.2017 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 5.7.2017. OAS oli yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 6.7. – 4.8.2017.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan viranomaisneuvotteluilla sekä lausunnotmenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet

Seinäjoen Rivirakenne Ky:n tavoitteena on omistamansa asemakaavoittamattoman maa-alueen kaavoittaminen rivitalorakentamisen mahdollistavaksi ja olemassa olevan erillispientalojen korttelialueen (AO) käyttötarkoituksen muuttaminen rivitalorakentamisen mahdollistavaksi (AR).

Seinäjoen seurakunnan tavoitteena on asemakaavoittamattoman määräalan kaavoittaminen asuntotuotantoon.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunginosakeskusten elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä pyritään turvaamaan ohjaamalla asutusta kaupunginosakeskuksiin. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä ja tiivistämisellä parannetaan myös maatalouselinkeinojen toimintaedellytyksiä, kun asutusta ei sijoiteta elinkeinojen kehittämistä rajoittavasti vaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen välittömään läheisyyteen. Kaupungin tavoitteena on kehittää ja monipuolistaa Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksen asuntotarjontaa, osoittamalla matalaa asuinkerrosta- ja rivitalorakentamista osittain myös omistamilleen maa-alueille.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavam muutoksen myötä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on Taajamatoimintojen aluetta, jonka suunnittelu määräys on: Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä. Asutuksen sijoittumista tulee ohjata olemassa olevia kyliä ja taajamia tukevasi. Alue rajautuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen.

Asemakaavalla tiivistetään kaupunkirakennetta ja tuetaan kaupunginosakeskuksen väestön kehittymistä. Suunnittelumääräyksiä huomioidaan alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen lähiympäristöön.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan 1- ja 2-asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen (AP-1) sekä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-3), jolle voidaan osoittaa liike- ja toimistorakentamista.

Kaavan laajennuksessa alue on osoitettu enintään II-kerroksiseen asuinkerros- ja rivitalorakentamiseen. On todennäköistä, että osa alueesta toteutuu I-kerroksisena.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Peräseinäjoen kirkon ja Peräseinäjoen nauhamaisen keskustan lähiympäristöä. Alueen muutostöissä tulee ottaa alueen luonne ja lähialueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioon. Olemassa olevan peltoalueen maaperä on savea ja alueen perustamisolosuhteet tulee tutkia tontikohtaisesti.

4.4.2 Suunnittelutyön aikana tehtyt selvitykset ja tarkastelut ja niistä johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu kirkkolailla suojellun ja maakuntakaavassa maakunnalliseksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi todetun Peräseinäjoen kirkon läheisyyteen. Rakennukset tulee sopeuttaa lähiympäristöön rakennustavallaan, materiaaleiltaan ja massaltaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 6.7.2017

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

Kaavassa Kirkkotien varressa olevan AL-kortteli on otettu kaavaan mukaan ainoastaan korttelinumeron muutoksen vuoksi. Kärjentien varressa oleva rakentumaton AO-tontti poistuu kaavam muutoksen myötä.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu viisi uutta enintään kaksikerroksista asuin-kerrostalo- ja rivitalotonttia (AKR) kahden eri korttelin alueelle. Korttelialueiden väliin on osoitettu katuyhteys tonteille ja kapea viheralue, jossa kulkee kunnallisteknisiä verkostoja.

Kärjentien katualuetta on laajennettu uudelle korttelialueelle päin, siten että se on voitu osoittaa 12 m leveänä. Kirkkotietä on vähäiseltä osin kaven-

nettu ja alue on lisätty AKR-korttelialueeseen.



Ote kaavaluonnoksesta 6.7.2017

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 6.7. – 4.8.2017 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausunnon antoivat Caruna Oy, Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos ja Seinäjoen seurakunta. Mielipiteen antoi yksityinen kiinteistönomistaja.

Caruna Oy esittää alueella sijaitsevan sähköverkon kaava-alueella. Caruna Oy tuo esille, että sähkökäyttö alueella kasvaa kaavamutoksen toteuduttua ja toteaa, että alueella tarvitaan mahdollisesti pienjännitekaapelointeja tai uusi puistomuuntamo. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine

Tarkistetaan sähköverkon sijoittuminen kaava-alueella ja merkitään tarpeelliset verkot kaavaan. Caruna Oy:n esittämä puistomuuntamon sijoituspaikkaa tutkitaan ehdotusvaiheessa. Puistomuuntamon sijoittamisesta on oltu yhteydessä Carunaan eikä puistomuuntamon sijoittamiselle nähty välttämätöntä tarvetta. Osoitetaan tarpeelliselta osin sähköverkon johdot kaavassa.

Elisa Oyj ilmoittaa lausunnossaan kaapeleidensa sijainnin kartalla. Verkosto on sijoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti, kulloisenkin maanomistajan luvalla tarkoituksen mukaisiin paikkoihin. Elisa edellyttää lausunnossaan, että mikäli myöhemmin alueella tapahtuvista muutoksista johtuen verkostoa

joudutaan joko siirtämään tai muuttamaan, Elisa ei vastaa siirtokustannuksista, vaan kustannukset tulevat muutosta haluavan tahon kustannettavaksi.

Vastine

Elisa esittämät johdot tulevat sijaitsemaan joko kaavaan katualueella tai virkistysalueella. Kaavalla ei vaikutuksia johtojen sijaintiin. Kunnallistekniikan suunnittelu selvittää kadunrakentamisen suunnittelun yhteydessä vielä alueella kulkevat johdot. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos esittää lausuntonaan, että pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa, pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m, vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m, katujen päihin on varattava riittävä tila raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen ja kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltävä asia. Asuntoalueen katuverkko on suunniteltu yhteistyössä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa ja suunniteltu niin, että henkilöautoilla ja pakettiautolla pääse kääntöpaikalla suoraan ajaen kääntymään. Raskaan ajoneuvojen osalta kaavassa kääntöpaikka sijoittuu siten, että asuntotonttien liittymät sijaitsevat joka sivulla ja ovat hyödynnettävissä kääntymiseen. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen seurakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan laajennusluonnokseen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 2 henkilöä Antinkujan varresta esittävät, että suhtautuvat asemakaavaan pääpiirteissään myönteisesti, mutta toivovat ettei läpiajoliikenne Kirkkotieltä Kärjentielle Antinkujaa pitkin lisäänty. Heidän mukaan sitä on vaikka liikenne on liikennemerkein kielletty. Tieyhteys on lakkautettu 80 -luvulla. he esittävät asemakaavaan uutta tieyhteyttä Kärjentieltä Kirkkotielle.

Vastine

Toiveelle, että kaavoitettavalle alueelle osoitettaisiin uusi katuyhteys Kirkkotieltä Kärjentielle, ei ole katuverkollisia perusteita. Keskustie kulkee noin 50 - 100 m etäisyydellä kaavoitettavasta alueesta, eikä näin lähellä samansuuntaiselle kadulle ole tarvetta. Mikäli Kärjentien varressa maankäyttö lisääntyy, mahdollinen keskustien suuntainen yhteys on tarpeen vasta 500 metrin etäisyydellä tai pidemmällä. Tämän kaltaiseen yhteyteen on varauduttukin Peräseinäjoen keskustaa koskevassa yleiskaavassa ja uusi katuyhteys on osoitettu Kirkkotieltä Kärjentielle vielä rakentumattoman Jaakonkujan katuyhteyden kohtaan.

Todetaan vielä, että Antinkujaa ei ole osoitettu asemakaavassa katualueena Kirkkotieltä Kärjentielle vaan se päättyy kiinteistöön 4:930. Kärjentien varren kiinteistöt Antinkujan päässä ovat asemakaavan ulkopuolella. Mielipiteen esittäjän kiinteistöä rasittaa tiettyjen kiinteistöjen tieoikeus, mutta kiinteistön läpi ei johda yleistä kulkuoikeutta. Mikäli kyseiset rasitteet eivät ole enää tarpeellisia, on mielipiteen esittäjällä mahdollisuus pyytää maanmittauslaitokselta maanmittaustoimistusta kulkuoikeuksien suhteen.

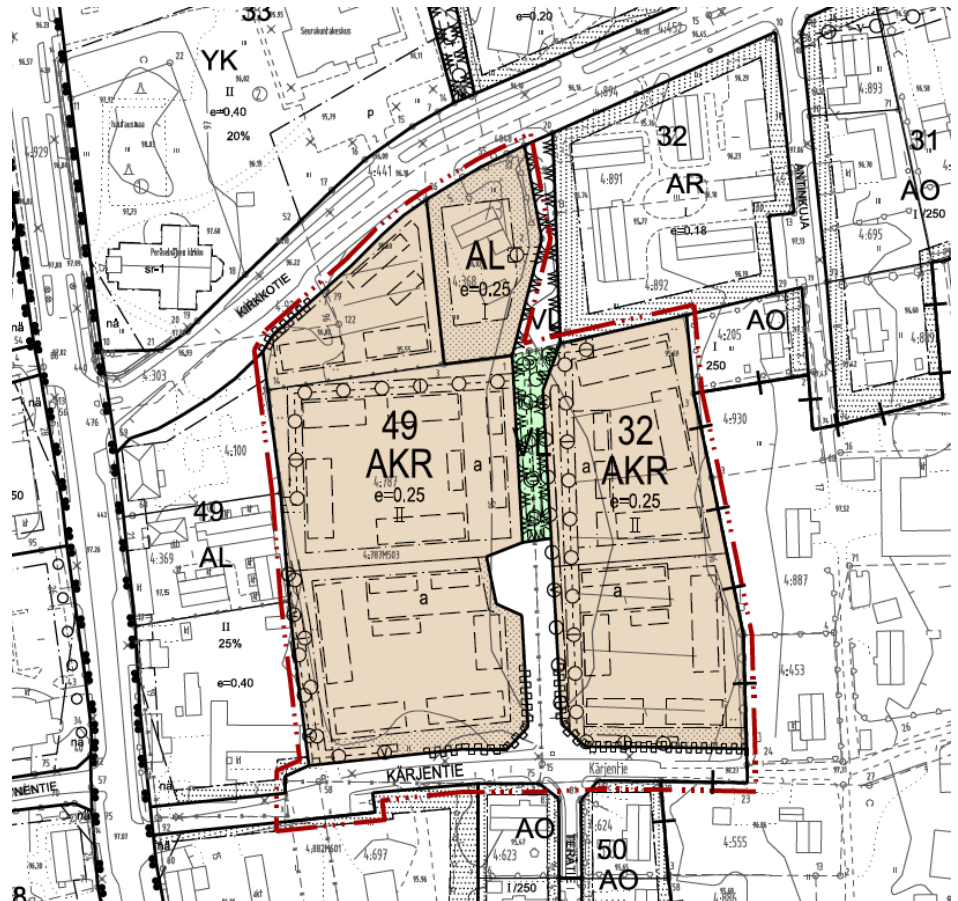
Ei muutoksia kaavaan.

Tarkistukset asemakaavaan

Luonnosvaiheen jälkeen Carunan verkoston sijainnista on saatu tietoa. Sähköverkoston sijainnin täydennykset on lisätty kaavakartalle. Lisäksi rakentamistapaa koskevia kaavamääräyksiä on täsmennetty.

Asemakaavaehdotus 12.9.2017

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 12.9.2017. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 18.9.2017 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 12.9.2017

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Peräseinäjoen Kärjentien asemakaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 21.9. – 20.10.2017 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Caruna Oy, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Seinäjoen seurakunta. Mielipiteen antoi yksityinen kiinteistönomistaja.

Caruna Oy lausuu, ettei heillä ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden ja pyytävät saada tiedon kun kaava on hyväksytty. Lisäksi he tuovat esille jo luonnoksen yhteydessä esittämänsä kaava-alueella sijaitsevan sähköverkon ja sen, että mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine

Carunan sähköverkko on huomioitu kaavassa yhteistyössä Carunan kans-

*sa. Kaavan hyväksymisestä laitetaan tieto Caruna Oy:lle.
Ei muutoksia kaavaan.*

Etelä-Pohjanmaan liitto esittää lausuntonaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Maakuntakaavan mukaan alue rajautuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksessa on Keskustatoimintojen alakeskuksen kohde-merkintä. Liiton mukaan kaavaehdotus tiivistää Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksen rakennetta asumisen osalta ja sitä voidaan pitää kaupunginosakeskusta kehittäväenä.

Vastine

Merkitään liiton lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen seurakunta ilmoittaa lausunnossaan hyväksyvänsä asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.

Vastine

Merkitään seurakunnan lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Muistutuksessa henkilö Antinkujan varresta esittää, että kaavaan lisättäisiin kevyen liikenteen väylä Kirkkotielle alueelle tulevan tien jatkeeksi.

Asuinpaikkamme on Peräseinäjoen vanhimpia asuinpaikkoja. Tällä paikalla on asuttu jo 1600-luvulla. Siltä ajalta on peräisin pihamme halki aikaisemmin mennyt tie, joka on jatkunut pohjois-eteläsuunnassa muidenkin talojen pihojen kautta useita kilometrejä. Nämä tiet on lakkautettu yleisinä teinä jo aikaisemmin. Antinkuja meidän pihamme läpi kulkevana lakkautettiin 1980-luvulla. Se loppuu yleisenä tienä n. 50 metriä ennen pihaamme ja se on asianmukaisesti liikennemerkein merkitty.

Tästä huolimatta pihan läpi on edelleen liikennettä, koska Kärjentieltä ei ole yhteyttä Kirkkotielle ja edelleen Ahontielle. Se on aiheuttanut monta vaaran paikkaa lastenlapsille, koska ulkoportaat ulottuvat tielle asti. Samoin pihan käyttö liikenteeseen vähentää yksityisyyttä ja aiheuttaa kiusallisia tilanteita puolin ja toisin.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole huomioitu Kärjentien ja Kirkkotien välistä liikennettä. Jos alueelta ei rakennettaisi lainkaan yhteyttä Kirkkotielle, se ohjaisi kevyenliikenteen sinne missä sitä ei pitäisi olla.

Vastine

Luonnosvaiheessa muistuttaja esitti alueelle katuyhteyttä (kts. luonnosvaiheen vastine). Perusteet kevyen liikenteen väylien osoittamiseen suunnittelualueelle ovat samat, mitä katuverkon osalta on tarkasteltu. Keskustie kulkee noin 140 m etäisyydellä kaavaehdotuksessa esitetystä uudesta katuyhteydestä, eikä näin lähekkäin samansuuntaiselle kevyen liikenteen yhteydelle ole tarvetta.

Mikäli Kärjentien varressa maankäyttö lisääntyy, mahdollinen keskustien suuntainen katuyhteys on tarpeen vasta 500 metrin etäisyydellä tai pidemmällä. Tämän kaltaiseen yhteyteen on varauduttukin Peräseinäjoen keskustaa koskevassa yleiskaavassa ja uusi katuyhteys on osoitettu Kirkkotieltä Kärjentielle vielä rakentumattoman Jaakonkujan katuyhteyden kohtaan. Samaan, aikanaan toteutettavaan katuyhteyteen tulee myös kevyen liikenteen yhteys. Toiveelle, että kaavoitettavalle alueelle osoitettaisiin uusi kevyen liikenteen yhteys Kirkkotieltä Kärjentielle, ei ole verkollisia perusteita.

Ei muutoksia kaavaan.

Nimitoimikunta on käsitellyt eri alueiden katujen nimiä kokouksessaan 29.09.2017 ja esittänyt suunnittelualueen uuden kadun nimeksi Kärjenmutkaa. Kadun nimi lisätään kaavaan.

Kiinteistö- ja mittauspalvelut on tarkistanut alueen kiinteistöjen rajoja ja pohjakarttaa, minkä myötä Kärjentien kortteleiden pinta-aloihin on tullut muutaman neliön tarkistukset.

Asemakaavalla mahdollistetaan Peräseinäjoen kaupunginosakeskustaan Kirkkotien ja Kärjentien väliselle, rakentamattomalle alueelle asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueina (AKR) viisi tonttia, joista kaksi on yksityisen rakennusliikkeen, yksi seurakunnan ja kaksi kaupungin. Kaavalla tuotetaan mahdollisuus rakentaa uutta asuinkerrosalaa noin 5 500 krsm².

Kaupunginhallitus 11.12.2017

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn ja esitettäväksi em. vähäisellä katunimen lisäyksellä ja kiinteistörajojen tarkistuksella kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan viisi uutta enintään 2-kerroksisten asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia. Ka-
pea viheralue kulkee tonttien välissä. Viheralueella kulkee kunnallisteknisiä
verkostoja. Olemassa oleva asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti (AL)
on otettu kaavamuutokseen mukaan ainoastaan korttelinumeromuutoksen
vuoksi. Kaavamuutoksella levennetään Kärjentietä ja Kärjentien kautta
muodostetaan uusi katuyhteys tonteille.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3 ha.

Rakennettavien kortteleiden tehokkuus on 0.25. Kaavan kokonaisrakennusoi-
keus on 6 100 k-m². Olemassa olevan AL-tontin rakennusoikeus on 567 k-m²,
joka säilyy samana. Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta uusien AKR-
kortteleiden osalta 5 533 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa noin 110 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle,
jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 50 asuinkerros- ja rivitalo-k-m².

Kaavassa autopaikkavaatimus on AKR-kortteleissa 1,5 ap / asunto ja AL-
korttelissa 1 ap / 60 asunto-k-m² ja 1 ap / 50 liike- ja toimisto-k-m². Lisäksi
AKR-korttelialueella vaaditaan 2 polkupyöräpaikkaa/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 Peräseinäjoen kaupun-
ginosakesuksessa noin 110 henkilöllä ja alueen lähipalvelut on hyvin saavu-
tettavissa tältä etäisyydeltä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikkoihin kaavalla ei tule muutoksia. Peltoalue pienenee, mutta
alue on jo yleiskaavassa osoitettu pientalorakentamiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu ase-
makaavamerkinnoilla 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 *Kaavamer-
kinnät ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaava-
kartasta.

Asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AKR

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueisiin tulee muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Kirkkotien katualueeseen tulee pieni linjausmuutos, jolla laajennetaan ARK-korttelialuetta noin 39 m² verran. Kärjentietä levennetään kaavamuutosalueelle päin, siten että leveydeksi saadaan muutosalueella 12 metriä.

Pääosalle uusista rakennuspaikoista tullaan osoittamaan uusi katualue Kärjentien kautta. Ensimmäiselle rakennuspaikalle voidaan liittyä joko Kärjentien tai uuden rakennettavan katualueen kautta. Kirkkotien puoleisen tontin liittymä tulee Kirkkotielle.

Lähivirkistysalue VL

Korttelin 32 ja 49 välisellä alueella on kapea lähivirkistysalue, jossa kulkee verkostoja.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita. Suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Peräseinäjoen kirkon ja Peräseinäjoen nauhamaisen keskustan lähiympäristöä. Peräseinäjoen kirkko on todettu maakunnallisesti arvokkaaksi ja Peräseinäjoen nauhamaista keskustaa esitetään maakunnallisesti arvokkaaksi. Asia huomioidaan asemakaavamääräyksissä.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva täydentyy ja tiivistyy, kun asuinrakenteen väliin jäänyt pelto-alue tulee rakentamisen piiriin. Asemakaavamerkinnöin pyritään huomioimaan suunnittelualueen sijoittuminen ja soveltuminen lähialueen olemassa olevaan kerrokselliseen rakennuskantaan.

Asuminen

Uudisrakentaminen voidaan sovittaa olemassa olevaan rakenteeseen kaavamääräyksin ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä. Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta uusien AKR-kortteleiden osalta 5 533 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa noin 110 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 50 asuinkerros- ja rivitalo-k-m².

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Uudet kiinteistöt voidaan liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

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.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Rakennus tulee julkisivu- ja kattomateriaalien, kattokaltevuuden sekä väriyksen suhteen sovittaa ympäröivään rakennuskantaan. Kortteleissa kattomateriaalin väri tulee olla rakennusryhmittäin yhtenäinen. Julkisivussa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
- Uudisrakentamisen rakennustavassa on huomioitava alueen sijoittuminen Peräseinäjoen kirkon kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta arvokkaan alueen läheisyyteen.
- AKR-kortteleissa rakennukset tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuus tulee olla yksikerroksisena 1:2 ... 1:3 ja kaksikerroksisena 1:3...1:4. Talousrakennusten ja autokatosten kattokaltevuus tulee olla 1:3.
- AKR-kortteleissa asuinhuoneiston ikkunat on avauduttava kahteen ilman-suuntaan.
- AKR-korttelissa jokaisella alle 60 m² huoneistolla on oltava vähintään 3 m² ja yli 60 m² huoneistoilla vähintään 5 m² suuruinen erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto. Ensimmäisen kerroksen asunnoille tulee olla oma aidalla tai istutuksin näkösuojattuyhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 40 m².
- AL-korttelissa kokonaiskerrosalasta saa enintään 50% käyttää asuntotar-koitukseen.
- Rakennusten yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon por-rastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu näkemän katkaiseva py-syvä rakennelma, saa olla enintään 25 m.
- Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa ei siihen sei-nään saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunaa ja muun ikkunan alareunan korkeus on oltava vähintään 1,6 metriä lattiasta. Asuinhuoneiston ikku-nat on avauduttava kahteen ilmansuuntaan.
- Tontilla sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee selvittää ja huomioida uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa. Mikäli teknisiä verkostoja on tar-ve siirtää, siirrosta vastaa maanomistaja ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaiksi kauttaaltaan.
- Rakennukset on liitettävä MRL 57a §:n edellytysten mukaisesti kauko-lämpöverkkoon.
- Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 met-riä, ellei asemakaavassa muuta ole osoitettu.
- Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään tontilla maaperään mahdollisuuksien mukaan ja viivytettämään ennen johtamista hulevesiverkostoon. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pin-toja. Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä ja vii-vytyksestä.

Autopaikat:

AL: 1 ap / 60 asunto k-m2, 1 ap / 50 liike- ja toimisto k-m2

AKR: 1,5 ap / asunto

Polkupyöräpaikat :

AKR: 2 pp / asunto

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle tulee uusi katuyhteys. Nimitoimikunta on nimennyt sen Kärjenmutkaksi kokouksessaan 29.09.2017.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Peräseinäjoen keskustassa, jonka palvelut ovat lähietäisyydellä. Koulut ovat n. 500 m etäisyydellä kaava-alueesta. Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat alueella tai alueen reunassa.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden rakentamisesta.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen ja kunnallistekniikan osalta.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa havainnekuvassa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitus-työn ja rakennustyön ja hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

Liite 3. Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Rivirakenne Ky pyrkii aloittamaan rakentamisen vuonna 2018. Kauimmainen tontti voidaan kuitenkin ottaa käyttöön vasta, kun katualue on kaupungin budjetoinnin kautta rakennettu. Kärjetien puoleisen tontin rakentaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Seurakunnan tontti tulee rakentumaan heidän omien tavoitteiden kautta ja kaupungin tontit tulevat jakoon kaupungin oman aikataulutuksen myötä.

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
06.07. – 04.08.2017	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
18.09.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
21.09. – 20.10.2017	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
11.12.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
18.12.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

12.09.2017
Täydennykset 05.12.2017

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PERÄSEINÄJOKI

KORTTELIT 32 (osa), 49 (osa) ja 73

Asemakaavan muutos ja laajennus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksessa Peräseinäjoen kirkon eteläpuolella. Suunnittelualueen laajuus on n. 3 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelualueen määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 61 500 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on tällä hetkellä 1-1,5 % luokkaa.

Peräseinäjoen kaupunginosan kehitys on ollut maltillisempaa ja kaavalla on mahdollisuus tukea väestönkehityksen suuntaa positiivisemmaksi.

Seinäjoen Rivirakenne Ky on hakenut kaupungilta asemakaavan muutosta ja laajennusta omistamansa tilan 743-416-4-787 osin kaavoittamattomalle määräalalle 8.9.2016. Määräalan lounaiskulmassa on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava, johon on kaavoitettu erillispientalojen korttelialue (AO). Hakija toivoo, että kaavoittamaton alue ja AO-korttelialue kaavoitetaan rivitalorakentamiseen. Hakijan kaavoitettavaksi esittämän alueen pinta-ala on noin 1,2 ha.

Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 19.4.2017.

Kaavoitettava alue sijoittuu kaupungin omistaman alueen viereen. Kaupungin omistaman alueen koko on noin 1,0 ha. Haettu alue ja kaupungin alue on rakentamatonta ja viljeltyä peltoa. Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä. Vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkosto ulottuvat alueelle ja kulkee osin alueen läpi. Hulevesi- ja vesijohtoverkosto kulkevat yksityisen omistaman ja kaupungin omistaman alueen rajalla.

Seurakunta omistaa tilan 743-416-4-100 alueen pohjoispuolella. Seurakunta on jättänyt suunnittelualueutta koskevan kaavamuutoshakemuksen 15.5.2017. Hakemus koskee Kirkkotien ja Keskustien kulmauksessa olevaa AL-tonttia ja kaavoittamatonta peltoaluetta Kirkkotien varrella. Seurakunta toivoo alueet otettavaksi mukaan vireillä olevaan asemakaavaan ja kaavoitettavan asuntorakentamiseen.

Kaupungin, yksityisen ja seurakunnan omistaman alueen kaavoittamisella voidaan edistää Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksen asuntotarjontaa rivitalorakentamisen osalta.

Suunnittelualueen pohjoisnurkassa oleva AL-tontti on otettu asemakaavan pelkästään korttelinumeron muutoksen vuoksi. Maanomistajalle annetaan mahdollisuus halutessaan muuttaa käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakentamisesta (AL) erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavoitusta hakeneen yksityisen maanomistajan ja seurakunnan kanssa MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Peräseinäjoen kirkon eteläpuoliselle alueelle. Alue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Alueen lähiympäristössä on taajama-asutusta ja Keskustien varressa olevaa liikerakentamista. Alueen koillispuolen maisemaa hallitsevat peltoalueet. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Kirkkotie ja eteläreunalla Kärjentie.

Maisemaa hallitsee pohjoispuolella oleva v. 1892 valmistunut kolmella lehterillä varustettu nikkarityyliä edustava puinen ristikirkko.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

Kirkolliset rakennukset on suojeltu kirkkolain (1054/1993) nojalla. Kaikki ennen vuotta 1917 rakennetut kirkolliset rakennukset kiinteine sisustuksineen ja taideteoksineen ovat suojeltuja.

Suunnittelualueen peltoalueen maanpinta vaihtelee tasojen + 95,00 – + 96,00 välillä. Kaavoitettava alue kuuluu vesijohtoverkoston toiminta-alueeseen. Viemäriverkoston toiminta-alue ulottuu suunnittelualueen lounaisalueelle.

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan savia (Sa).

Suunnittelualueella on kaupungin, seurakunnan ja yksityisen omistamaa maata.

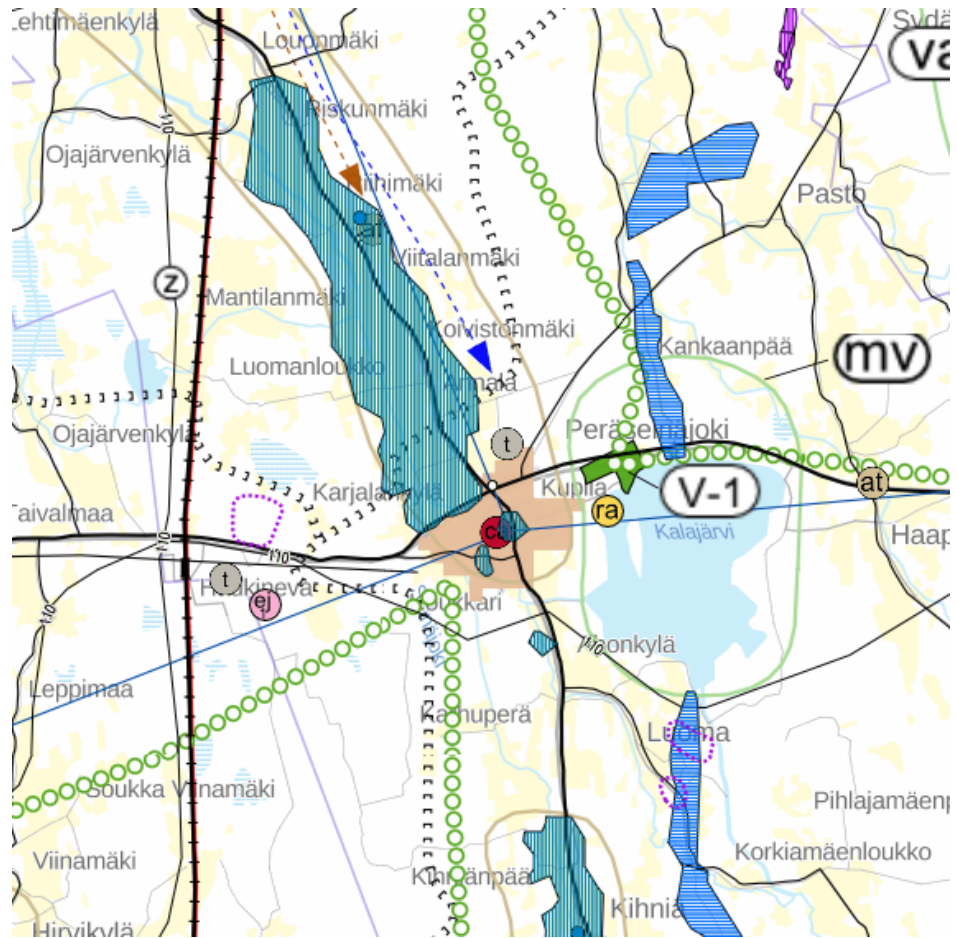
Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Maakuntakaavassa alue on Taa-jamatoimintojen aluetta, jonka suunnittelumääräys on: Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä. Maakuntakaavan mukaan alue rajautuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, jonka suunnittelumääräys on: Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin

vaikuttavissa hankkeissa on pyydetty museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.



Ote maakuntakaavasta 2005. Paikkatietoikkunan karttapalvelu.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Peräseinäjoen kaupunginosakeskuksessa on Keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkintä.



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 määritellyjä, 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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava vuodelta 1993.

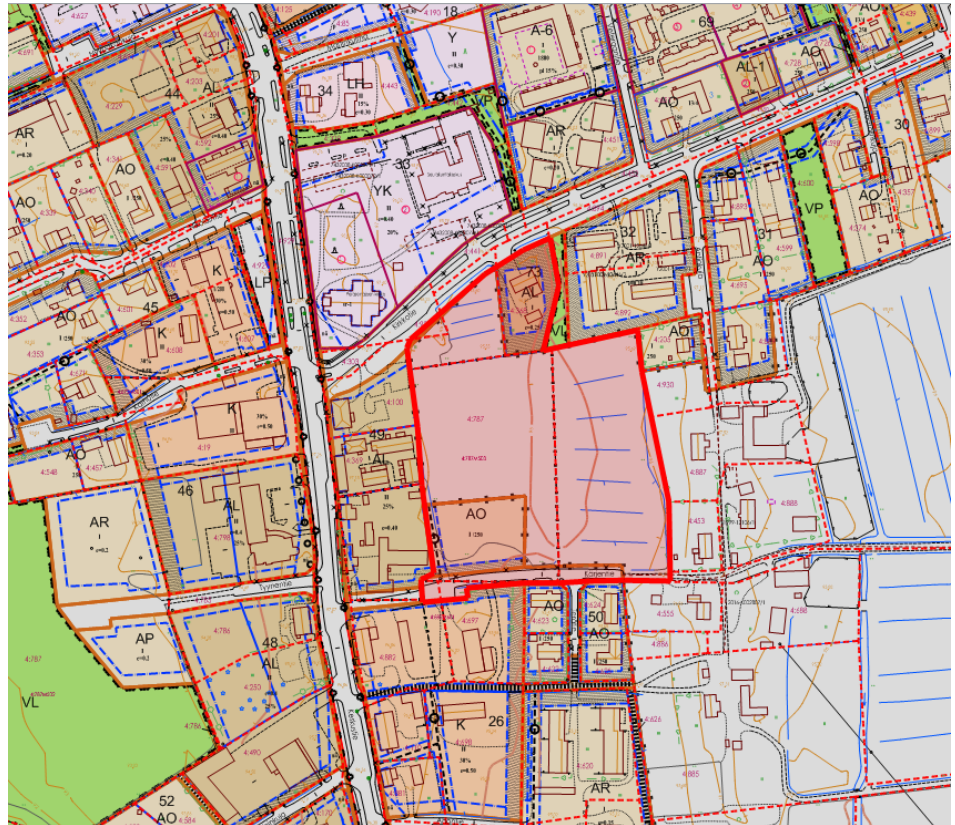
Alue on osayleiskaavassa Pientalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan 1- ja 2-asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen (AP-1) sekä Pientalovaltaista asuntoaluetta, jossa alueen kerrosalasta saadaan enintään 40 % varata liike- ja toimistorakentamista varten. Aluevarausten keskelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä.



Ote Peräseinäjoen keskustan oikeusvaikutteettomasta osayleiskaavasta 1993

Asemakaava

Suunnittelualueella on osittain voimassa 7.3.1989 hyväksytty asemakaava ja osin alue on asemakaavoittamaton. Kaavoitettu lounaiskulma on Erillispien-
talojen korttelialue (AO). Rakentumattoman AO-tontin rakennusoikeus
asemakaavassa on 250 k-m². Pohjoisosassa Kirkkotien varrella on asemakaa-
voitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). AL-tontin ra-
kennustehokkuus $e=0.25$. Eteläosassa asemakaava ulottuu Kärjentien hal-
tuunottamattomalle katualueelle. Pohjoisessa suunnittelualue laajenee vä-
häiseltä osin Kirkkotien haltuunottamattomalle katualueelle.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Ympäristönsuojelu, Sosiaali- ja terveystalvet, Var-
haiskasvatus, Opetus, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia
Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Caruna Oy, Anvia Oy, Peräseinäjoki-Seura ry

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla* (kaupungintalon 2. kerros), *kaupungin tiedotuslehdessä* (Seinäjoen Sanomat) ja *kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 19.4.2017.

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 kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

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

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Maankäyttösopimukset

Kunta ja kaavamutosta hakeneet maanomistajat solmivat keskenään maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista (MRL 91 a ja b §). Maankäyttösopimukset tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

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

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 nähtävil-
lä heinä - elokuussa 2017
- Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2017
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan loppuvuodesta 2017

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	19.12.2017
Kaavan nimi	Peräseinäjoki (31) korttelit 32 (osa) ja 49 (osa), Kärjentie		
Hyväksymispvm	18.12.2017	Ehdotuspvm	12.09.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.04.2017
Hyväksymispykälä	174	Kunnan kaavatunnus	31048
Generoitu kaavatunnus	743V181217A174		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8498	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,1723
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6775

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	2,8498	100,0	6107	0,21	2,1723	5283
A yhteensä	2,4430	85,7	6107	0,25	1,9191	5283
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0721	2,5	0		0,0721	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3347	11,7	0		0,1811	0
E yhteensä						
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	2,8498	100,0	6107	0,21	2,1723	5283
A yhteensä	2,4430	85,7	6107	0,25	1,9191	5283
AO					-0,2952	-250
AL	0,2272	9,3	568	0,25	-0,0015	-6
AKR	2,2158	90,7	5539	0,25	2,2158	5539
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0721	2,5	0		0,0721	0
VL	0,0721	100,0	0		0,0721	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3347	11,7	0		0,1811	0
Kadut	0,3347	100,0	0		0,1811	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Havainnekuva | Peräseinäjoki, korttelit 32 (osa) ja 49 (osa), Kärjentie | Asemakaavan muutos ja laajennus
Seinäjoen kaupunki | Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus | 21.9.2017