

Diaarinumero	1116/2017
Toimielinkäsittely	KV 23.04.2018
Kaavanumero	52027

HYLLYKALLIO

52. kaupunginosa, Hyllykallio, Kortteli nro 4024 (osa) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueen osa.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 6. päivänä helmikuuta 2017 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 52027.



Vireilletulo

Asemakaavan muutos laaditaan Seinäjoen kaupungin vuokratoyhtio Sevas Kodit Oy:n aloitteesta. Tavoitteena on päivittää voimassa olevaa kerrostaloasumisen asemakaavaa. Uudessa asemakaavassa kerrostaloasuminen käyttötarkoituksena säilyy, mutta kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö monipuoliselle ja esteettömälle vuokra-, omistus- tai erityisasumiselle tai näiden yhdistelmälle. Tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualueetta koskevan kaavoitus päätöksen 9.4.2014.

Laatija

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.3.1 Osalliset.....	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	16
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
LAUSUNNOT JA MIELIPITEET KAAVAEHDOTUKSESTA	22
TÄYDENTYYS ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1. KAAVAN RAKENNE	24
5.1.1 Mitoitus.....	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3 ALUEVARAUKSET	25
5.3.1 Korttelialueet Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä, jotka on kirjattu selostuksen kohdassa 5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.	
25	
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	30
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	31
5.6 NIMISTÖ	32
5.7 KAAVATALOUS.....	32
5.7.1 Yleistä	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	33
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	33
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	33
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	33

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Luonnosmateriaalia ja havainnekuva
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Viitesuunnitelma

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 6. päivänä helmikuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelu- ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 52027.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Hyllykallion (52) kaupunginosan rekisteritilaa 743-404-67-0 sekä urheilu- ja virkistysalueen (VU) osaa.

Asemakaavanmuutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin Hyllykallion kaupunginosan (52) korttelin 4024 (osa) sekä siihen liittyvä virkistys- ja urheilualueen osa (VL).

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Hyllykallion asualueella, Kopparintien ja Hyllykallion urheilukentän vieressä. Suunnittelualue käsittää kiinteistön 743-404-67-0 joka on pinta-alaltaan noin 4010 m² sekä osan virkistys- ja urheilualueetta (VU) 3427 m². Suunnittelualue on yhteensä noin 7437 m².



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin tehokkaampi käyttö asuinkerrostaloasumiseen. Uudisrakentamisen tekee mahdolliseksi tontilta purettu vuokrakerrostalo. Uudella kaavalla mahdollistetaan erityisesti ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevien henkilöiden erityisasumisen liittäminen vuokrakerrostaloasumisen yhteyteen ja näiden eri vaatimusten ja toimintojen yhteensovittaminen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta (nyk. Kaupunkiympäristölautakunta) on päättänyt alueen kaavoituksesta 9.4.2014. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 26.10. -10.11.2017. Nähtävilläolonaikana on asemakaavaluonnoksesta valmisteluaineistoinen pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 12.2.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.2.2018 ja kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 21.2. - 22.3.2018 välisen ajan. Asianosaisilta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan xx.xx.2018.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan x.x.2018 ja päätti esittää asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan xx.x.2018.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaava laaditaan Seinäjoen kaupungin vuokrataloyhtiö Sevas Kodit Oy:n omistamalle tontille 4024 (osa) Hyllykallion kaupunginosaan. Tontilta on purettu vuonna 1976 rakennettu kolmikerroksinen 24 huoneistoa sisältänyt kerrostalo, jonka välttämättömät peruskorjauskustannukset olisivat nousseet asuntojen lukumääriin, huoneistoaloihin sekä koko rakennuksen hyötypinta-alaan nähden kestävämmän suuriksi.

Seinäjoen vuokra-asunnot Sevas Kodit Oy on esittänyt arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy:n laatimia viitteesuunnitelmia tehokkaamman uudisrakentamisen mahdollistamiseksi asuinkerrostaloasumiseen. Tavoitteena on toteuttaa kunnallisia vuokra-asuntoja sisältävä kohde, jonka yhteyteen tutkitaan kehitysvammaisten henkilöiden ympärivuorokautista hoivaa vaativaa erityisasumista.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaan suunnittelualue on kerrostaloaluetta ja kortteli 4024 on muodostunut viidestä eri kerrostaloyhtiöstä, josta asemakaavan muutoksenalainen tontti on osa.

Asemakaavalla muodostuu Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), joka sisältää myös erityisasumista ja sitä palvelevia tiloja. Hanke toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kuuluu kaavoitusohjelmaan 2017-2021 ja on sen mukaisen täydennysrakentamisen kohdealue nro 14.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavaehdotuksen hyväksymisen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa 1970-luvulla rakentunutta kerrostalokorttelia. Tontti rajautuu pohjoisessa Hyllykallion pesäpallo- ja urheilukenttään ja itäpuoleltaan Kopparintiehen, jonka varrelle on rakennettu kuusikerroksiset kerrostalot. Tontin eteläpuolella on kolmikerroksisia kerrostaloja, jollainen suunnittelualueeltakin on purettu. Idän puolella on kaksikerroksiset luhtitalot. Korttelin lähiympäristössä on rivi- ja omakotitaloja. Kerrostaloalueen pohjoispuolella parin sadan metrin päässä sijaitsevat Hyllykallion koulu ja päiväkoti.



Viistokuva Seinäjoen kaupungin 3d-malli.

Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja muihin kaupallisiin palveluihin sekä Hyllykallion ja Pohjan kaupunginosan market -palveluihin. Seinäjoen ydinkeskusta sijaitsee n. 3 km päässä alueesta.

Tontti on helposti liitettävissä kunnallisteknisen verkoston piiriin. Vesi- ja viemärijohdot kulkevat pääosin Kopparintien varrella. Kaukolämpöputkisto kulkee tontin 67:0 etelärajan tuntumassa. Hulevesiä on viemäröity suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Penttiläntien varrella. Muuten hulevedet johdetaan avo-ojissa Kopparintien sekä tontin 67:0 pohjoisreunan mukaisesti.



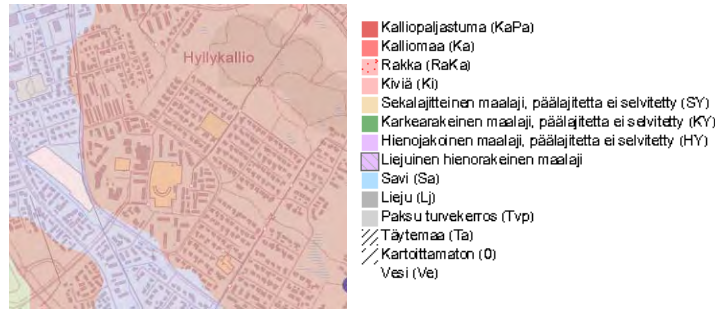
Ortokuva Hyllykalliolta
vuodelta 2011. Asemakaavanmuutoksen alainen tontti on merkitty punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on rakennettua kerrostalo-, rivitalo- ja omakotiasumiseen kaavoitettua aluetta. Tontilla kasvaa kookkaita mäntyjä, koivuja ja kuusia pihapuina.

Maaperä

Suunnittelualue on tasaista ja kaavoitettava alue kuuluu vesi- ja viemäri-verkoston toiminta-alueeseen. Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan kiveä/moreenia (Mr).



3.1.3 Rakennettu ympäristö



Suunnittelualue viistoilmakuva pohjoisesta. Kuvassa näkyy vielä tontilta purettu kolmikerroksinen kerrostalo.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen sekä Hyllykallion asuinalueeseen. Tontin lähiympäristössä itä- ja eteläpuolella on kerrostaloasutusta, mutta muutoin Hyllykallio on pientalovaltaista asuinaluetta.

Rakennuskanta

Korttelissa 4024 on 1970-luvulla rakennettuja kolmikerroksisia kerrostaloja ja Kopparintien länsipuolella uudehkoja kuusikerroksisia kerrostaloja. Lähiympäristö on rivi- ja pientalovaltaista asuinaluetta. Suunnittelualueelta on purettu 24 asuntoa sisältänyt kolmikerroksinen vuokrerostalo maanpäällisine kellareineen, joten tontti soveltuu korvat-

tavaksi uudella kerrostalorakentamisella jo rakennettuun ympäristöön.

Tilalta 743-404-67-0 on purettu 1970-luvulla rakennettu kolmikerroksinen vuokrakerrostalo maanpäällisine kellareineen.

Palvelut

Tontti rajoittuu länsipuolelta Hyllykallion urheilualueelle päättyvään Kopparintiehen. Välittömästi tontin pohjoispuolella on pesäpallstadion tenniskenttineen. Kenttää hyödynnetään myös yleisurheilutoiminnassa ja talvisin se palvelee luistelukenttänä.

Suunnittelualan pohjoispuolella noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Hyllykallion 1-6 -luokkainen alakoulu, jossa on tällä hetkellä n. 350 oppilasta. Koulun vieressä on Hyllykallion päiväkotia, jossa on päiväkotiryhmät 1-5 -vuotiaille sekä esikouluryhmät. Alueen välittömässä läheisyydessä on Seinäjoen seurakunnan omistama Hyllykallion palvelutalo. Palvelutalossa toimii Hyllykallion neuvola, kouluterveydenhoito sekä hammashoitola. Suurin osa palvelutalosta on seurakunnan omassa käytössä.

Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja muihin kaupallisiin palveluihin sekä Hyllykallion ja Pohjan kaupunginosaan market -palveluihin. Seinäjoen ydinkeskusta sijaitsee n. 3 km päässä alueesta.

Alueen eteläpuolella noin kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsevat Pohjan kaupunginosaan kauppakeskukset. Lännessä kilometrin etäisyydellä sijaitsevat Hyllykallion kauppakeskus, huoltoasemat sekä posti- ja pankkipalvelut. Hyllykallion kauppakeskittymässä on ravintola- sekä parturipalvelujen lisäksi mm. myös puutarhamyymälöitä sekä huonekaluliike. Lisäksi alueen itäpuolella kilometrin päässä Tanelinrannassa on pienempi päivittäistavarakauppa.

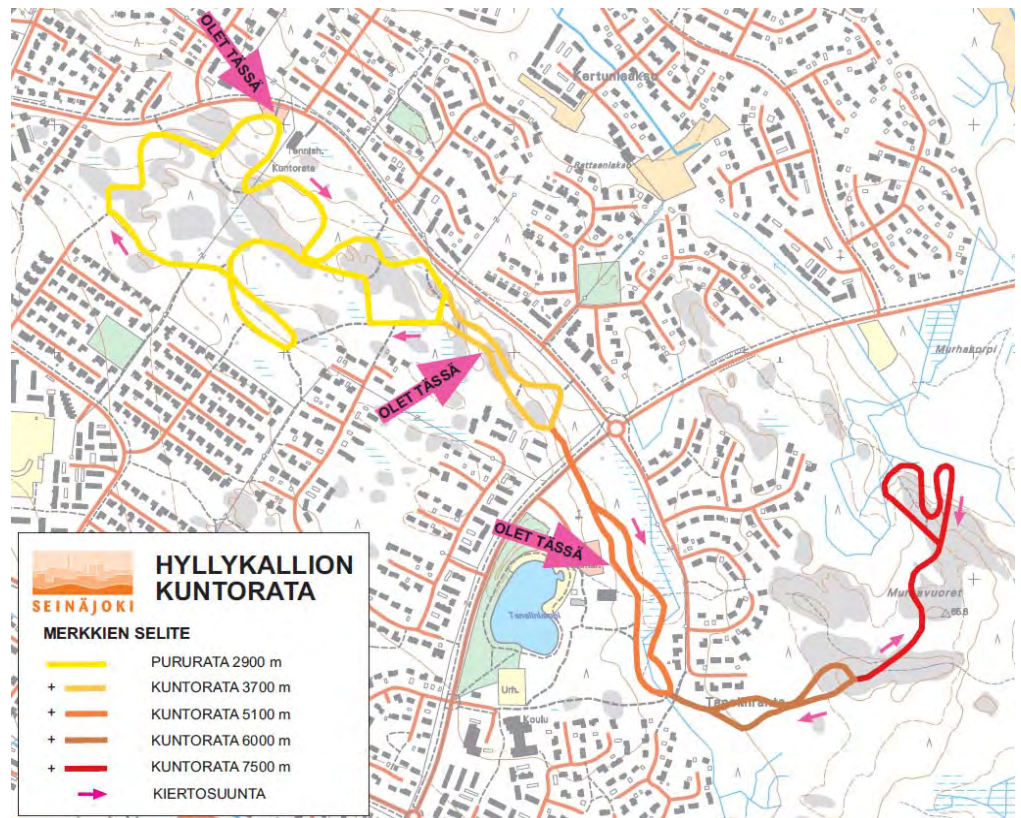
Tanelinrannan koulu ja päiväkotia sijaitsevat suunnittelualan itäpuolella noin kilometrin päässä. Muiden palvelujen osalta alue tukeutuu noin 3,5 km päässä olevaan Seinäjoen kaupungin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Hyllykalliolla ei ole omaa kirjastoa. Kirjastopalvelut sijoittuvat Seinäjoen ja Nurmon keskustojen kirjastoihin. Lähin paikallisliikenteen linjan 4 pysäkki sijaitsee Penttiläntiellä n. 150 metrin päässä suunnittelualan eteläpuolella. Se liikennöi Nurmon ja Seinäjoen keskustan välillä.

Virkistys- ja liikuntapalvelut

Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilualan verkostot. Hyllykallion valaistu kuntopolku (7,5 km) sijaitsee n. 0,8 km päässä alueen koillispuolella. Kuntopolku toimii talvisin hiihtolatuksena. Kuntopolun läheisyydessä on myös Hyllykallion tennishalli.

Lisäksi Hyllykallion ja Tanelinrannan koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten. Tanelinrannassa sijaitsee salibandyn erikoishalli Qmax Arena.

Tanelinrannassa on yleinen uimaranta. Uimaranta on rantaprofiililtaan melko jyrkkä; ranta soveltuu mm. uimahyppyihin joko hyppytornista tai isolta laiturilta. Uimarannalla on myös matala poukama pikkulapsille. Uimarannalla on talvella avanto ja sauna. Rannalta löytyy pukukopit. Käytössä on Tanelinrannan nuoris- ja urheilukeskuksen wc-tilat. Rannan läheisyydessä on beach volley kenttä.



Ote Hyllykallion kuntoradasta.

Liikenne

Kokoojakadun luonteinen Penttiläntie kulkee n. 100 metrin päässä suunnittelualueen eteläpuolella. Vuonna 2014 Penttiläntien ja Kopparintien risteyksen keskivuorokausiliikenne (KVL) on noin 5900 ajoneuvoa/vrk. Eteläisen Seinäjoen yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä katu- ja tieverkkoselvityksessä tien ennustettu keskivuorokausiliikenne on lisääntymässä hieman ja sen on arvioitu olevan 6000 ajoneuvoa/vrk vuonna 2030.

Joukkoliikenne

Suunnittelualue on ollut jo pitkään asuntoaluetta. Alue kuuluu joukkoliikenteen palvelualueelle. Aluetta lähimmäksi tulee paikallisliikenteen linja 4, jonka pysäkit ovat noin 150 metrin päässä Penttiläntiellä. Pysäkeiltä pääsee linjalla nro 4 sekä Seinäjoen keskustaan että Nurmon keskustaan.

Kevyt liikenne

Suunnittelualueen tuntumassa kulkee kevyenliikenteen reitistö, mutta se ei ole yhtenäinen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Hyllykallion asuntoalueille. Kaavoitettava alue liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piiriin.



Kaukolämpöjohto (aniliinin punainen) kulkee tontin eteläreunan poikki ja Elenian sähköverkko (harmaa) tontin länsiosassa, muut yhdyskuntatekniset verkostot kulkevat Kopparintiellä ja Penttiläntiellä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin Vuokrataloyhtiö Sevas Kodit Oy:n omistuksessa.



Valokuvia tontilta. Vasemmalla kaksikerroksinen luhtitalo ja oikealla Kopparintien toisella puolella on uudehko kerrostalokortteli.

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 sijain- tiritkaisuja.

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristömi- nisteriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen (kk) kohdealueeseen ja ra- jautuu taajamatoimintojen alueeseen.

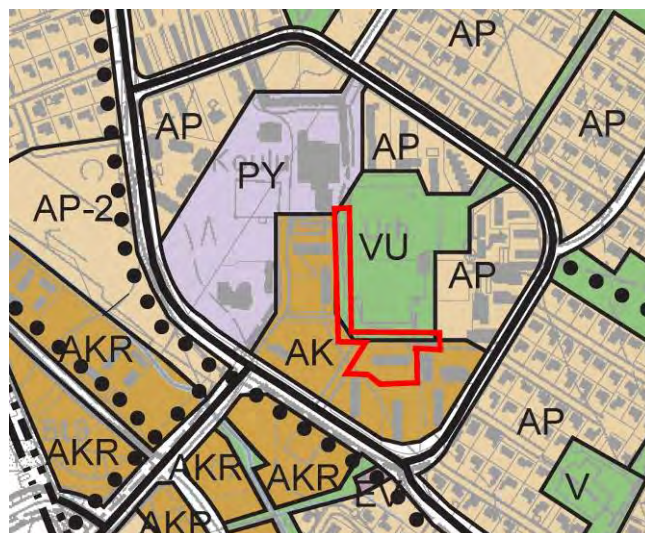
Alueelle on myös tullut voimaan 11.8.2016 Eteläpohjanmaan II vaihe-
maakuntakaava, joka koskee kauppaa, liikennettä ja keskustatoiminto-
ja.



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan yleiskaava, jonka Nurmon kunnanvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2003 ja joka on tullut voimaan kunnanhallituksen päätöksellä vuonna 2005. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu kerrostalovaltaiseksi asunto-alueeksi (AK).

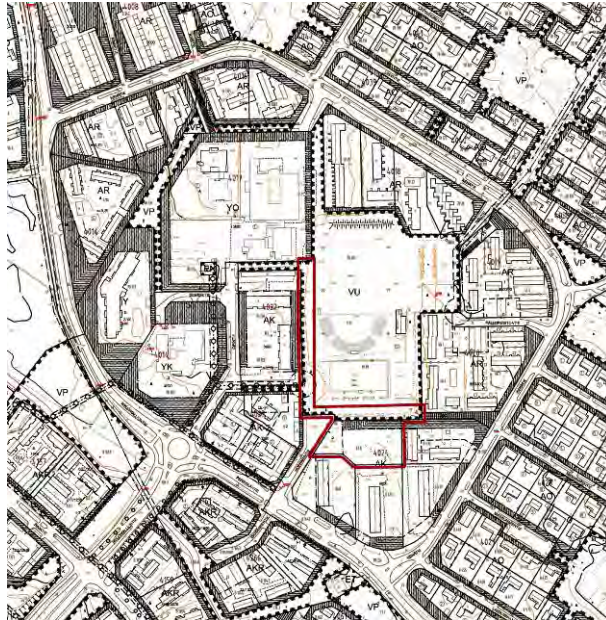


Ote Ote Nurmon keskustan yleiskaavasta v. 2005.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 8.5.1985 vahvistettu asemakaava (52005 Nurmo Hyllykallio), joka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelialueen viidellä tontilla on voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus yhteensä 9000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta noin e=0.4.

Tontilta on purettu nykyisen asemakaavan mukainen ja kerrosalaltaan 1510 k-m2 suuruinen kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Tontin tehostamista tutkitaan kunnallisen vuokra-asumisen ja tehostetun ympäri-vuorokautisen palveluasumisen tarpeisiin nostamalla kerroslukua enintään kahdeksaan ja rakennusoikeutta vastaamaan tonttitehokkuutta noin $e=1.0$. Tehokkuuden nosto onnistuu parhaiten rakennusten, piha-järjestelyjen ja autopaikoituksen huolellisella sijoittelulla kaupunkikuva ja naapurusto huomioiden.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.01.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa rekisteritilaa.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennussuojelussa olevia kohteita.



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 asuntoja myös vuokra-asumiseen sekä erityisryhmille. Hanke toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kuuluu kaavoitusohjelmaan 2017-2021 ja on sen mukaisen täydennysrakentamisen kohdealue nro 14. Asemakaavanmuutosta varten tehdyissä viitesuunnitelmissa on tutkittu kunnallisia vuokra-asuntoja sisältävä kerrostalokohde, jonka yhteyteen on tutkittu myös kehitysvammaisten henkilöiden ympärivuorokautista hoivaa vaativaa erityisasumista.

Seinäjoen kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2009-2020 tuodaan esille pyrkimys nostaa vuokra-asuminen omistusasumisen rinnalle pysyvänä asumismuotona, jolloin asuntojen pitää olla laadukkaita, muuntojoustavia, hyväkuntoisia ja kustannuksiltaan kohtuullisia. Samoin kannetaan huolta erityisryhmien asumisen riittävästä tarjonnasta. Tavoitteena on erityisryhmien asumisen kehittäminen laitoshuollosta itsenäiseen tai asumispalveluasumiseen, kuten hoiva- ja kuntoutuskoti -tyyppiseen asumiseen, jolloin mahdollistettaisiin merkittäviä kustannussäästöjä sosiaali- ja terveyshuollon menoissa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on päätöksellään laittanut asemakaavoituksen vireille 9.4.2014. Taustalla on suunnitelma Seinäjoen kaupungin kehitysvammaisten asumisen järjestämiseksi (Sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 9.10.2013, §156) sekä Seinäjoen kaupunginhallituksen 30.3.2015 tekemä päätös 124 §, jonka mukaan kehitysvammaisten laitoshoidon purkamiseksi tarvitaan kaksi uutta 12-15 paikkaista ympärivuorokautista ja tehostettua tukea tarjoavaa asumisyksikköä.

Päätös pohjautuu kehitysvammahuollon valtakunnallisiin asumisohjelman linjauksiin vuodelta 2010, joiden mukaan yksilöllisen asumisen mahdollistamista olisi tuettava laitoksista ja lapsuudenkodeista muuttaville kehitysvammaisille henkilöille.

Maankäyttösopimus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaava muutoksen hakijan kanssa MRL 91a ja b§ edellytysten mukaisesti.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat hakijan lisäksi lähialueiden asukkaat sekä

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystoimiala, Varhaiskasvatus, Opetus, vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Elinvoiman ja kilpailukyyn toimiala, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos liikelaitos.

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY/alueidenkäyttö ja Etelä-Pohjanmaan liitto.

Yritykset ja yhdistykset: Elenia Oy ja Anvia Oy sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavanmuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoituspäätöksellä 9.4.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 26.10.2017 lehdessä. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 26.10. – 10.11.2017.



Nähtävillä 26.10.-10.11.2017 olleen kaavaluonnoksen havainnekuva kahden kerrostalon suunnitelmasta.

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 12.2.2018 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 21.2.-22.3.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta on saatu 4 lausuntoa.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 16.4.2018 ja päätti esittää asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 23.4.2018.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus toteuttaa tontille kunnallisia vuokra-asuntoja sisältävä kohde, jonka yhteyteen tutkitaan kehitysvammaisten henkilöiden ympärivuorokautista hoivaa vaativaa erityisasumista. Tekninen lautakunta on päätöksellään laittanut asemakaavotuksen vireille 9.4.2014. Taustalla on suunnitelma Seinäjoen kaupungin kehitysvammaisten asumisen järjestämiseksi (Sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 9.10.2013, §156) sekä Seinäjoen kaupunginhallituksen 30.3.2015 tekemä päätös 124 §, jonka mukaan kehitysvammaisten laitoshoidon purkamiseksi tarvitaan kaksi uutta 12-15 paikkaista ympärivuorokautista ja tehostettua tukea tarjoavaa asumisyksikköä.

Päätös pohjautuu kehitysvammahuollon valtakunnallisiin asumisohjelman linjauksiin vuodelta 2010, joiden mukaan yksilöllisen asumisen mahdollistamista olisi tuettava laitoksista ja lapsuudenkodeista muuttaville kehitysvammaisille henkilöille.

Seinäjoen kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2009-2020 tuodaan esille pyrkimys nostaa vuokra-asuminen omistusasumisen rinnalle pysyväksi asumismuotona, jolloin asuntojen pitää olla laadukkaita, muuntojoustavia, hyväkuntoisia ja kustannuksiltaan kohtuullisia. Samoin kannetaan huolta erityisryhmien asumisen riittävästä tarjonnasta. Tavoitteena on erityisryhmien asumisen kehittäminen laitoshuolosta itsenäiseen tai asumispalveluasumiseen, kuten hoiva- ja kuntoutuskoti -tyyppiseen asumiseen, jolloin mahdollistettaisiin merkittäviä kustannussäästöjä sosiaali- ja terveyshuollon menoissa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on vuonna 2005 voimaan tullut oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan yleiskaava, jonka mukaan suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Suunnittelualue on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinkerrostajoen korttelialue. Asemakaavanmuutos tukee yleiskaavallisia tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uuden asumisen tulee liittyä luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen niin kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti kuin mitoituksellisesti.

tiken. Lähtökohtana on ollut Sevas Kodit Oy:n omistamien vuokra-asuntojen saattaminen paremmin nykyajan tarpeita vastaaviksi mm. asuntojen koon ja esteettömyyden osalta. Tonttia on päätetty kehittää purkavan täydennysrakentamisen keinoin.

Tontin sijainti kerrostalokorttelissa hyvien peruspalvelujen lähellä ja päättyvän kadun päässä sekä urheilupuiston vieressä tukee korkeamman rakentamisen mahdollisuuksia. Uudella rakentamisella onkin mahdollisuus nousta kaupunkikuvassa alueen dominantiksi. Tavoitteena on tutkia puretun rakennuksen tilalle noin kolminkertainen määrä uusia asuntoja Hyllykallion palvelujen ja hyvien virkistysyhteyksien yhteyteen. Uusilla kerrostaloilla tavoitellaan Hyllykallion ominaispiirteiden huomioimista ja vetovoiman vahvistamista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Alkuvaiheessa hakija on teettänyt luonnoksia, joissa alueelle on esitetty kahden VII-VI -kerroksisen kerrostalon ja niihin yhdistetyn kaksikerroksisen erityisasumisyksikön sijoittumista tontille. Kahden kerrostalon ja maan päällisen pysäköinnin todettiin tekevän tontin liian ahtaaksi ja kaksitasoisen erityisasumisen olevan toiminnallisesti vaativan, joten suunnittelun kuluessa päädyttiin keskittämään vuokra-asuminen yhteen VIII-kerroksiseen kerrostaloon ja siihen kiinteästi liittyvään yksitasoisen erityisasumisyksikön yhdistelmään. Näin hanke sopii myös paremmin ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti.



Hakijan teettämät ensimmäiset 12.8.2015 päivätyt luonnokset Kopparintie 4:n tontille, Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy

Asemakaavamuutosluonnoksen nähtävillä olosta saatujen mielipiteiden jälkeen kaavaan on liitetty osa viereistä Pallopuiston virkistys- ja urheilualuetta, jotta saadaan muodostettua yhtenäinen kevyenliikenteen reitti koululta ja Opintieltä Kehätielle asti.



Kevyenliikenteenyhteydet koululle. Kaavassa esitettävä varaus (punainen katkoviiva)

Alueen asukkaat ovat kantaneet huolta kevyenliikenteen yhteyksien turvallisuudesta ja toimivuudesta ja siksi kaavaehdotukseen on otettu mukaan pohjoispuolen urheilu- ja virkistysaluetta kevyen liikenteen yhteyden vahvistamiseksi puistoalueella Hyllykallion koululta Kehätielle. Kevyenliikenteen yhteys Kopparintieltä Penttiläntielle ei kuulu kaavalla ratkaistaviin asioihin, mutta se voidaan ratkaista katusuunnitelmin.



Arkkitehtitoimisto Eero Lahden 12.1.2018 päivitettyä Kopparintien luonnoksia Seinäjoen kaupungin vuokrataloyhtiö Sevas kodit Oy:lle kaavaehdotusta varten.

Asemakaavan muutoksen laadulliset tavoitteet

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, joilla ohjataan suunnittelua siten, että rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennusten katoilla on myös merkittävä asema kokonaisuudessa ja niiden muodon antoon tulee kiinnittää erityistä huomioita viidensinä julkisivuina.

Asemakaavaan on annettu ympäristöstään poiketen määräys tummaksi

poltetun punatiilen käytöstä pääasiallisena julkisivumateriaalina, jotta korkeampi ja pääosin vuokra-asuntoja sisältävä kerrostalo kohoaisi ympäristönsä kaupunkikuvalliseksi dominantiksi ja että matalamman erityisasumista sisältävän rakennuksen tulee liittyä hallitusti kokonaisuuteen sisältäen myös korkeatasoisen ja turvallisen yhteisen ulkoilupihan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 26.10.2017

Alueelle on laadittu esitettujen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos, joka oli asetettu aloitus- ja valmisteluvaiheen luonnoksena nähtäville 26.10.-10.11.2017.



Ote asemakaavaluonnoksesta 26.10.2017.

Kaavaluonnoksessa alue oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja rakennusoikeutta oli merkitty 4000 k-m². Kaavaluonnokseen oli osoitettu rakennusalat VIII ja V -kerroksisille asuinkerrostaloille, joiden alimpiin kerroksiin oli sijoitettu erityisasumista kahteen kerrokseen 1400 k-m². Autopaikat oli määritelty 1,05 ap omistusasuntoa kohden ja 0,75 ap kunnallista vuokra-asuntoa kohden. Erityisasumista varten oli annettu määräys 1 ap 200 k-m² kohden.



Asemakaavaluonnos 26.10.2017 viistokuvissa.

Ohjeelliset rakennusalat huomioivat valokulmat, naapuritalojen näkymien säilymisen mahdollisimman avarina sekä säilyttää tontin puuston.



Vaihtoehtoiset toteutustavat

Yllä olevissa kuvissa kaavoituksessa laadittuja kaavaluonnoksen vaihtoehtoisia toteutustapoja asunnoille kahden ensimmäisen kerroksen osalta: vasemmalla vuokra-asumisen ja erityisasumisen yhdistelmä, jossa on 25 asuntoa pääosin 1-2h+k ja oikealla vuokra-asumisen vaihtoehdossa myös isompia asuntoja: 18 asuntoa, joista pienimmätkin vähintään eri kokoisia kaksioita. Tästä kahden asuinkerrostalon mallista luovuttiin.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Luonnoksesta saatiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Etelä-Pohjanmaan liitto, Elenia Oy ja Elisa Oyj ilmoittivat, että heillä ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavaluonnoksesta lausuttavaa, mutta Elenia Oy huomauttaa, että kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian sähköverkkoa ja verkon rakenteiden läheisyys tulee huomioida sähköturvallisuuden vaatimilla etäisyysvaatimuksilla, mutta nykyiset rakenteet eivät edellytä kaavaan johtoalueita.

Vastine: Kaavakarttaan on lisätty sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Mielipiteessä 1 esitetään Kopparintielle erillistä kevyenliikenteen väylää sekä talvikunnossapitoa Kopparintieltä Hyllykallion koululle ja Opintielle jatkuvalla kevyenliikenteen väylälle. Samalla huomautetaan Kopparintien ajoittaisesta ahtaudesta pelikausien aikana tapahtuvan pysäköinnin johdosta ja ollaan huolissaan kevyen liikumisen turvallisuudesta Kopparintiellä liikenteen vilkastumisen johdosta asukasmäärän kasvun myötä.

Vastine: Kopparintien katualue ei kuulu kaavoitusalueeseen. Katualue ja siihen liittyvien kevyen liikenteen väylien suunnittelu ei liity varsinaisesti kaavoituksen piiriin, mutta niiden tutkimiseen, suunnitteluun ja rakentamiseen varataan mm. aloitteiden perusteella ja esityksestä vuosibudjetista rahoitus.

Kaavaa on täydennetty: Koululaisten turvallisen koulutien turvaamiseksi on kaavaan liitetty kaavoitettavan tontin pohjoispuolelta Pallopuistosta puistokaistale kevyenliikenteen reitin toteuttamista varten Hyllykallion koulun ja Kehätieltä erkanevan kevyenliikenteen reitin välille.

Mielipiteen 2 mukaan As oy Seinäjoen Kopparin taholta toivotaan Kopparintielle kevyenliikenteen väylää mm. koululaisten turvallista kulkua ohjaamaan.

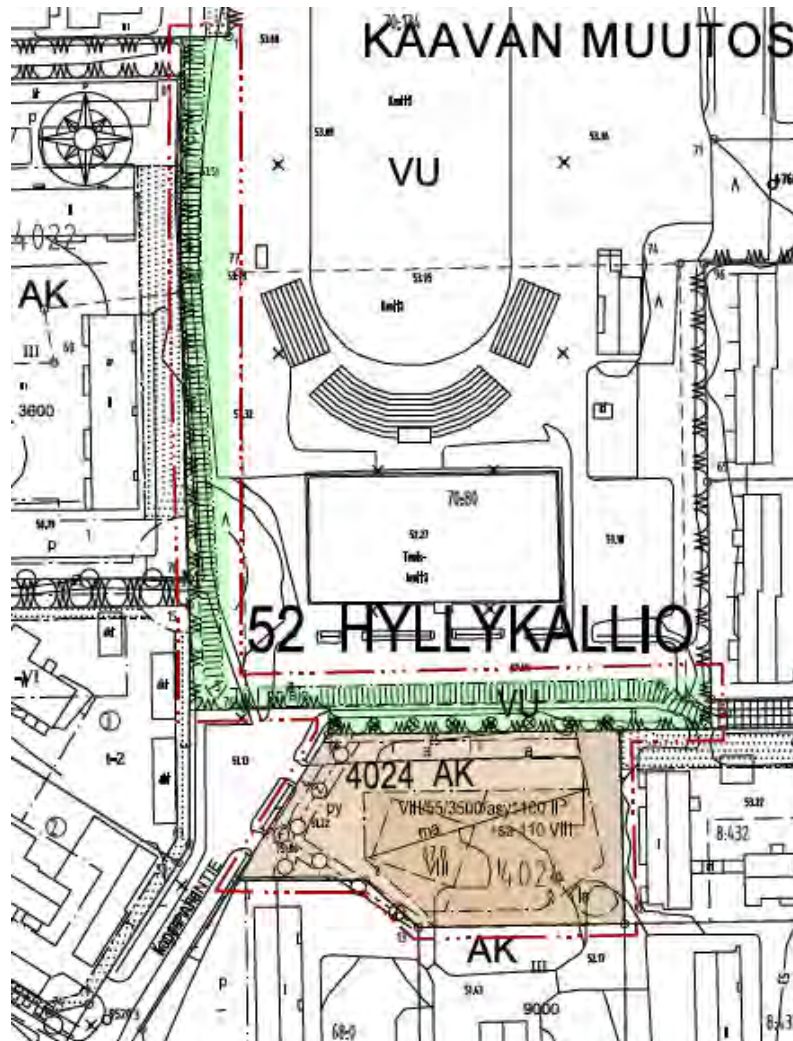
Vastine: Katso vastine mielipiteeseen 1.

Mielipiteen 3 mukaan toivotaan Hyllykallion koululta ja Opintieltä tulevan kevyenliikenteen väylän jatkamista Kopparintietä pitkin Penttiläntielle.

Vastine: Katso vastine mielipiteeseen 1.

Asemakaavaehdotus 6.2.2018

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelle on laadittu asemakaavaehdotus 6.2.2018, joka on sisällöltään tarkentunut vuokra- ja erityisasumisen yhdistelmäksi.



Ote asemakaavaehdotuksesta 6.2.2018 (Havainnekuva Liite 2)

Kaavaehdotus on laadittu yhdelle VIII-kerroksiselle vuokra-asuntoja tarjoavalle kerrostalolle sekä siihen liittyvälle ympärivuorokautista hoivaa tarjoavalle yksikerroksiselle erityisasumisyksikölle, jonka joitakin tiloja voi tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan sijoittaa myös toiseen kerrokseen. Rakennusoikeudeksi on määriteltä 3500 k-m², josta 1100 k-m² voidaan käyttää erityisasumiseen. Sallitusta kokonaiskerrosalasta 10 % saadaan käyttää muunneltaviksi tiloiksi, jotka voivat toimia liike- ja toimistotiloina tai välillä asuntoina tai asukkaiden yhteistiloina tarpeen mukaan.

Pysäköinti sijoittuu tontille maan tasoon sille varatulle alueelle ja se on merkitty määräyksellä 1 ap asuntoa kohden ja ap 0,75 k-m² kunnallista vuokra-asuntoa kohden ja vieraspaikoiksi 0,05 ap/asunto. Erityisasumiselle on merkitty 7 pysäköintipaikkaa ja liike- ja toimistotiloille on varattava pysäköintiä 1 ap/50 k-m² kohti.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu perustuu liitteenä olevaan viitesuunnitelmaan. (Liite 4)



Asemakaavaehdotusta 6.2.2018 kuvaava havainnekuva korkeamman vuokrakerrostalon ja matalamman erityisasumisen yhdistelmästä



Parikuva nykytilasta ja asemakaavaehdotuksen 6.2.2018 mukaisesta rakentamisesta

Lausunnot ja mielipiteet kaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 21.2.-22.3.2018. Ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa, muistutuksia ei tullut yhtään. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta sekä sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä

asioita. Ei muutoksia kaavakarttaan.

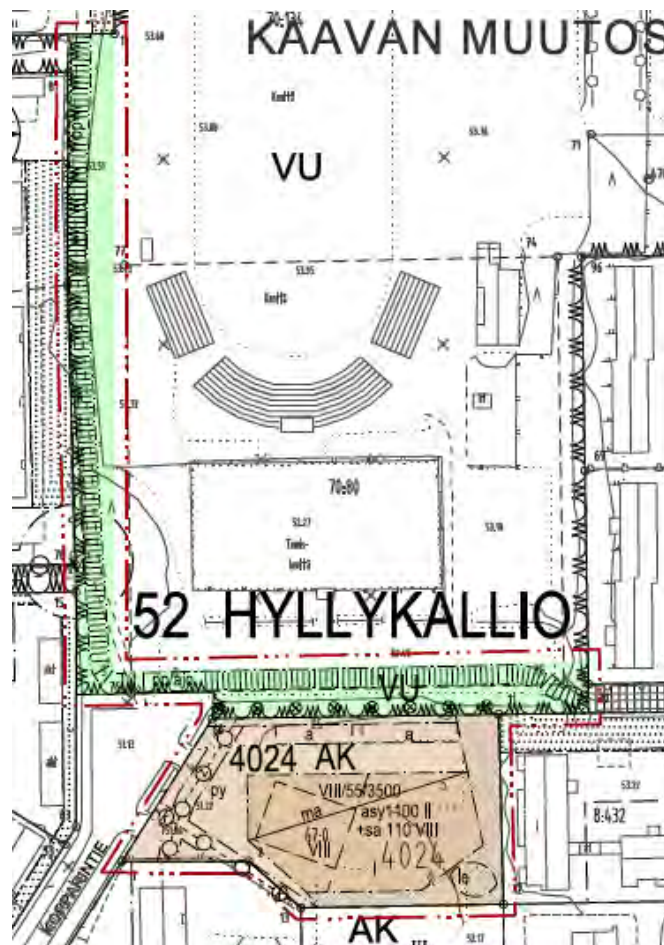
Ympäristönsuojelu tuo esille asioita, joita ei ratkaista pienillä asemakaavoilla. Tärkeänä asiana nähdään viheralueiden säilyminen osalla tontin alueesta, koska viheralueet ovat osa hulevesien kiinteistölle kuuluvaa hulevesien käsittelyaluetta –erityisesti alueilla, joilla ei ole hulevesiverkostoa toiminta-alueineen.

Vastine

Kaavoitettavan alueen ja sen ympäristön hulevesiasiaa on kaavan laadinnan aikana pohdittu yhdessä yhdyskuntateknikan suunnittelun kanssa. Yhdyskuntateknikka näkee tärkeänä että tontin pohjoispuolella oleva oja ja sen varrella kasvava puusto säilyy nykyisellään. Oja toimii hulevesien johtamisen kannalta tärkeänä osana ympäristöä. Isommat ratkaisut hulevesien suhteen tutkitaan laajempina aluekokonaisuuksina. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Kiinteistö- ja paikkatietopalvelujen toivomuksesta asemakaavakarttaan tehdään teknisiä korjauksia, siksi että asemakaavan paikkatiedollinen jatkokäsittely olisi mahdollista. VIII/55/3500/asy1100 II -määräys jaetaan siten että VIII/55/3500 ja asy1100 II ovat selitetty erillisinä määräyksinä. Kaavamääräyksen asiasisältöä ei muuteta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ote asemakaavakartasta 16.4.2018.

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella uudistetaan vanhaa lähiömäistä asemakaavaa, jonka mukainen kolmikerroksinen lamellikerrostalo tontilta on jo purettu. Kerrostaloasuminen käyttötarkoituksena säilyy, mutta kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö monipuoliselle ja esteettömälle vuokra- ja erityisasumiselle.

Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja se sallii korkeintaan VIII -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen yhteistiloineen sekä siihen yhdistetyn ympäri vuorokautista hoivaa tarjoavan erityisasumista sisältävän I-II -kerroksisen yksikön.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4010 m². Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 3500 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 0,87$. Asuinrakentamiseen on osoitettu 3500 k-m², josta erityisasumiselle on varattu 1100 k-m². Kaavalla mahdollistetaan alueelle yhden VIII-kerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen ja sen yhteyteen erityisryhmien tuettua palveluasumista. Asuntojen enimmäismäärä tontilla on 55.

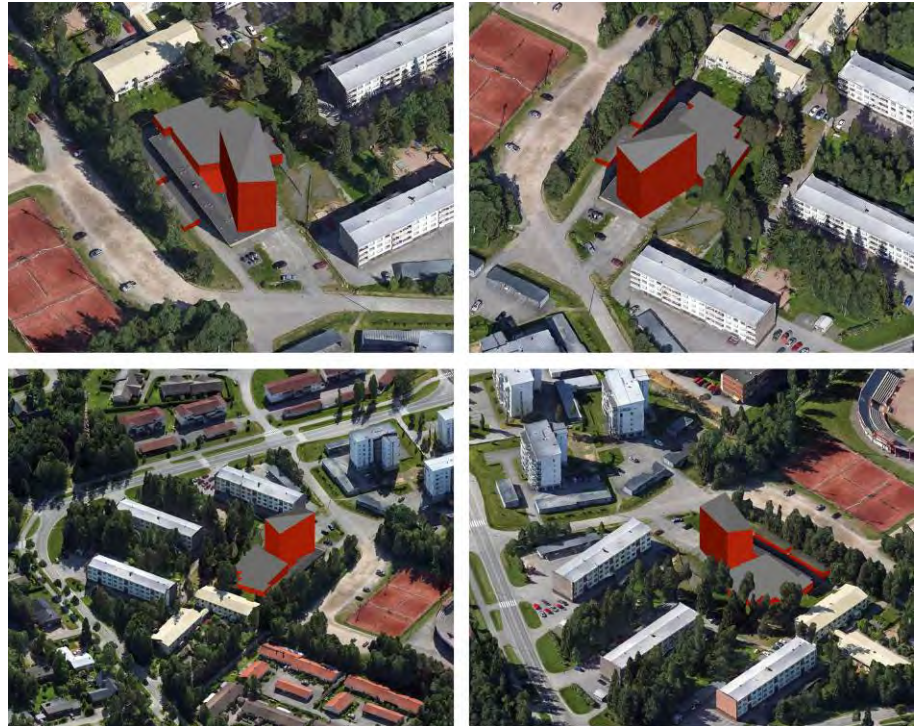
Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 70 uutta asukasta, kun mitoitusperusteena käytetään 50 k-m²/asukas ja 1,2 asukasta/asunto. Kaavamuutosalueelle tavoitellaan kaksi kertaa enemmän vuokra-asuntoja ja niiden yhteyteen ympärivuorokautista hoivaa tarjoavaa erityisasuntoa 15 asukkaalle.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tehokkaan asuinkerrostalotontin toteuttaminen olemassa olevaan kerrostalokortteliin hyvien palveluiden yhteyteen. Tontille on tarkoitus rakentaa kunnallisia vuokra-asuntoja sisältävä kohde, jonka yhteyteen sijoitetaan kehitysvammaisten henkilöiden ympäri-vuorokautista hoivaa vaativaa erityisasumista.

Pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta voidaan 10% käyttää muunneltaviksi tiloiksi, jotka voivat toimia julkisten tai yksityisten lähipalveluiden liike- ja toimistotiloina tai välillä asuntoina ja asukkaiden yhteistiloina tarpeen mukaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen



Kaavaehdotuksen 6.2.2018 mukaisia havainnekuvia erisuunnista kuvattuna

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä, joilla ohjataan suunnittelua siten, että rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Asuinkerrostalo tulee rakentaa Hyllykallion kaupunkikuvallisiksi dominantiksi ja rakennuksen julkisivupintojen tulee olla ympäristöstään poiketen pääosin tummaksi poltettua punatiiltä, jotta se erottuisi ympäristöstään ja voisi nousta alueen kaupunkikuvalliseksi dominantiksi.

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, jotka on kirjattu selostuksen kohdassa 5.5 *Kaavamerkinnot ja määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asemakaavan muutos käsittää yhden tontin, joka on määrätty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ja jonka rakentamista ohjaavat määräykset **VIII/55/3500** ja **asy1100 II**. Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja se sallii yhden korkeintaan VIII -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen yhteistiloihin sekä ympärivuorokautista hoivaa tarjoavan erityisasumisen palveluasumisyksikön. Asuinkerrostalolle on merkitty ohjeellinen rakennusala kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista syistä.

Tontille on annettu 3500 k-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asumiselle, josta 1100 k-m² saa käyttää erityisasumiseen ja sitä palveleviin tiloihin, joita saa sijoittaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen (II).

Tontin pinta-ala on 4010 m² ja tonttitehokkuudeksi tulee $e=0,87$.

Autojen pysäköimispaikka tontilla on merkitty kaavamerkinnällä **py**. Pysäköintialueen rakentumattomat osat on istutettava. Alueen olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään ja alueelle on istutettava uutta puustoa. Autonsäilytyspaikka (a) ilmoittaa ohjeellisen auton säilytyspaikan tontin pysäköintialueella.

Tontille tulee rakentaa 1,05 autopaikkaa asuntoa kohden, josta 0,05 autopaikkaa/asunto on osoitettava merkityiksi vieraspaikoiksi. Kunnallisille vuokra-asunnoille tulee rakentaa 1 ap /0,75 k-m2 kohden, jonka lisäksi on osoitettava merkittyinä vieraspaikkoina 0,05 autopaikkaa/asunto. Ympäri-vuorokautista hoivaa tarjoaville erityisasunnoille apu- ja yhteistiloineen on rakennettava 7 paikkaa.

Yhteistiloille, varastoille, autosuojille, teknisille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Autopaikat on sijoitettava niille varatulle py-alueelle. Erityisasumiseen liittyviä autopaikkoja ja vierasautopaikkoja voidaan sijoittaa myös asuinkerrostalojen rakennusosalalle. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/40 asuinhuoneistoneliometriä kohden.

Alueelle saa sijoittaa maanalaisia tiloja.



Yleismääräykset

Tontti:

- AK-korttelialueella rakentaminen on toteutettava yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Tontteja ei saa aidata vaan se on käsiteltävä avoimien korttelipihojen tapaan ja ne on liitettävä ympäristöön alueisiin korkeusasemaltaan. Rakentamisen julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti. Rakentumattomat alueet on istutettava.
- Leikkipaikat ja ulko-oleskelutilat voidaan toteuttaa korttelialueella tonttien yhteisinä.
- Tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kiinteistöomistajien välisin rasitesopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluvissa myös toisen kiinteistön alueelle.
- Pysäköintiä ei saa sijoittaa muualle kuin asemakaavassa sille osoitetulle alueelle. Erityisasumiseen liittyvää pysäköintiä ja vieraspysäköintiä voidaan sijoittaa myös asuinkerrostalojen rakennusosalalle.

- Tontilta on järjestettävä kevyenliikenteen yhteys viereiselle Pallopuiston alueelle.



Kaavaehdotuksen mahdollistama mallinnus kaavakartalle sijoitettuna ja yläviistotaloustaasta kuvattuna.

Rakennukset:

- Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennusten katoilla on merkittävä asema kokonaisuudessa ja niiden muodonantoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten julkisivupintojen tulee olla pääosin tummaksi poltettua punatiiltä. Rakennusten yhtenäinen suora seinäpinta ei saa ylittää 25 metriä.
- Kerrostalorakennuksen hahmo tulee rakentaa kaupunkikuvalliseksi dominantiksi.
- Ulkoseinien vahvuudeltaan yli 250 mm ja väliseinien vahvuudeltaan yli 180 mm paksu rakenne voidaan rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikuilun 15 m² ylittävän osan edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Ylitys saa olla kuitenkin korkeintaan 5% pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta.
- Parvekkeet saa rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen kylminä tai puolilämpiminä viherhuoneina avattavin lasiseinin. Parvekkeiden tulee olla julkisivuun upotetut tai muutoin korkealuokkaisesti jäsenneetyt ja toteutetut.
- Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa energia- tai ilmastointi-, yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.
- Pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta voidaan 10% käyttää muunneltaviksi tiloiksi, jotka voivat toimia julkisten tai yksityisten lähipalveluiden liike- ja toimistotiloina tai välillä asuntoina

ja asukkaiden yhteistiloina tarpeen mukaan.



Kaava-alue suunnitelmiseen kaakosta yläviistosta nähtynä.

Asunnot:

- Asuntojen yhteyteen on järjestettävä riittävät ja viihtyisät ulko-oleskelutilat ja erityisasumiselle korkeatasoinen ja turvallinen ulko-oleskelupiha.
- Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.

Ilmanvaihto:

- Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennusoikeus ylittäen. Ne on pyrittävä sijoittamaan kattopintojen alle tai toteutettava osana julkisivuja ja rakennusten hahmoa.
- Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua. Ilmanvaihtohormien ja -laitteiden aiheuttama äänitason tuntikeskiarvo rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää ohjearvoja 45 dB(A).

Pelastustiet ja palomääräykset:

- Korttelialueella saadaan ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreitit rakentaa tonttijaosta riippumatta toisen kiinteistön alueelle.
- Tonttien välille ja tonttien ja katualueiden yms. välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Alue on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuuskalusto on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.
- Rakennettaessa neljä metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa on huomioitava palomääräys.

Hulevedet:

- Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville katualueille, vaan ne on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään omalla tontilla ja imeytymättömät hulevedet on johdettava hulevesiverkostoon. Käyttöpiha ja pysäköintialueet tulee päällystää vettäläpäisevällä pintamateriaalilla. Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

Teknisen huollon järjestelmät:

- Korttelialueelle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Muuntamot on pyrittävä sijoittamaan piharakennuksiin ja ne saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen. Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.
- Korttelialueella saadaan rakentaa yleistä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaosta riippumatta.
- Rakennukset on liitettävä MRL 57a§:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon.
- Tontilla mahdollisesti sijaitsevat tekniset verkostot tulee huomioida uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa. Mikäli teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa.
- Tonttien jätekatokset tai syväkeräyspiste voidaan sijoittaa osoitetulle py-alueelle.
- Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laitetilan ja antennejä matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin maankäyttö- ja rakennuslain 161§ mukaan, mutta ne on suunniteltava rakennusten hahmoon soveltuviksi.

Autojen pysäköintipaikat ja polkupyöräpaikat:

- Autojen pysäköimispaikka tontilla on merkitty kaavamerkinnällä **py**. Pysäköintialueen rakentumattomat osat on istutettava. Alueen olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään ja alueelle on istutettava uutta puustoa. Autonsäilytyspaikka (a) ilmoittaa ohjeellisen auton säilytyspaikan tontin pysäköintialueella.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,05 ap/asunto, josta 0,05 autopaikkaa/asunto tulee osoittaa merkityiksi vieraspaikoiksi ja 0,75 ap/kunnallinen vuokra-asunto yms., jonka lisäksi 0,05 autopaikkaa vuokra-asuntoa kohden on osoitettava merkittyinä vieraspaikkoina. Liike- ja toimistotiloille on varattava 1 ap/ 50 k-m2 kohden.
- Ympäriverokautista hoivaa tarjoaville erityisasunnoille apu- ja yhteistiloihin on rakennettava 7 pysäköintipaikkaa. Erityisasumiseen liittyviä autopaikkoja ja vierasautopaikkoja voidaan sijoittaa myös asuinkerrostalojen rakennusosalalle.
- Yhteistiloille, varastoille, autosuojille, teknisille tiloille ei tarvitse

osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/40 asuinhuoneistoalan neliometriä kohden.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Kopparintien kaavaehdotus vahvistaa uudella kerrostumalla Hyllykallion kerrostalojen kortteleita ja tuo uusia vuokra-asuntoja ja erityisasumista alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Tontin tehokkaampi rakentaminen täydentää 1970-luvulla väljästi rakennettua lähiömäistä kortteliä ja tukee samalla Hyllykallion alueen maankäytöllistä kehitystä tiivistäen alueen rakennetta, mikä on yleiskaavan periaatteiden mukaista. Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna alueen vieressä. Tontti sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Tontin tehostaminen purkavan täydentämisen avulla antaa mahdollisuudet uudisrakennuksen rakentumiseksi alueen kaupunkikuvalleksi dominantiksi. Kaupunkikuva kehittyy kaupunkimaisesti rakennetun ympäristön suuntaan. Asemakaavan mukaisella rakentamisella on tutkittu, miten Hyllykallion alueesta kehittyisi tiiviimpi asuntoalue, jolla säilyisi kuitenkin luonnontilainen ilme.

Asuminen

Alueen tehostamisella (tonttitehokkus $e=0.87$) ja asuntojen noin kaksinkertaiseksi on mahdollista silti muodostua viihtyisiä ja kaupunkimainen tontti, joka on sovitettu alueen rakennettuun sekä luonnonympäristöön. Asukkaiden määrä kasvanee entisestään kaksinkertaiseksi. Tontin asukasmääräksi on arvioitu noin 70 asukasta. Asukasmäärän lisäys hyödyntää alueen palveluja.

Palvelut

Väestön lisäys hyödyntää alueen peruspalveluja tukeutuen Hyllykallion ja Tanelinrannan lähi- ja peruspalveluihin sekä Hyllykallion ja Pohjan kaupunginosan market -palveluihin, mutta myös ydinkeskustan julkisiin ja muihin kaupallisiin palveluihin. Seinäjoen ydinkeskusta sijaitsee vain 3 km päässä alueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asuntojen lisäys alueella tukee alueen elinkeinotoimintaa. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15% asunnostaan ympäristöhäiriöitä tuottamattomia

toimisto- ja työtiloja varten, mikä mahdollistaa mm. kotitoimiston tai vastaanottotilojen pitämisen. Erityistä hoivaa vaativa autettu tai tuettu palveluasuminen sisältää ympärivuorokautisen henkilökunnan tuen ja ohjauksen, mikä tuo kortteliin muutamia hoiva-alan työpaikkoja. Asumisen yhteyteen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen on mahdollista sijoittaa asumista palvelevia liiketiloja 100 k-m² kokonaiskerrosalan puitteissa.

Virkistys

Alue tukeutuu Hyllykallion alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin. Alueen lähialueella on laajoja metsäalueita, joita on mahdollisuus käyttää virkistyksen ja ulkoiluun.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.



Kopparintien uudisrakennus kaukomaisemassa nousee Hyllykallion alueen dominantiksi

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

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

Luonnonolot

Alueen maaperä on pääosin kiveä ja moreenia, joka entisenä rakennusmaana soveltuu hyvin rakentamiseen. Alue rajautuu jo rakennettuihin kortteleihin, eikä vaikuta luonnonoloihin.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Asemakaavan muutos käsittää yhden tontin, joka on määrätty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ja jonka rakentamista ohjaavat määräykset **VIII/55/3500**. Tontin pääkäyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja se sallii yhden korkeintaan VIII -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen yhteistiloihin sille merkityille rakennusalueella. Rakennukselle on merkitty ohjeellinen rakennusala.

Tontille on annettu 3500 k-m² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta asumiselle ja sille saa rakentaa yhteensä 55 asuntoa. Lisäksi tontille on annettu kaavamääräys **asy1100 II**, joka ilmoittaa kuinka suuren osan tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää erityisasumiseen ja sitä palvelemaan tiloihin ja roomalainen luku (II) ilmoittaa erityisasumiselle tarkoitettua ylimmän kerroksen.

Kaavamääräys **+ sa 110 VIII** osoittaa kerrosneliömetreinä, kuinka suuren määrän sallitun kokonaiskerrosalan lisäksi saadaan käyttää asukkaiden sauna- ja yhteistiloiksi ulko-oleskelutiloihin kerrosluvun estämättä rakennuksen ylimpään kerrokseen tai roomalaisen luvun osoittamaan kerrokseen.

Lisäksi sallitusta kokonaiskerrosalasta 10 % saadaan käyttää muunneltaviksi tiloiksi, jotka voivat toimia liike- ja toimistotiloina tai välillä asuntoina ja asukkaiden yhteistiloina tarpeen mukaan.

Autojen pysäköimispaikka tontilla on merkitty kaavamerkinnällä **py**. Pysäköintialueen rakentumattomat osat on istutettava. Alueen olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään ja alueelle on istutettava uutta puustoa. Autonsäilytyspaikka (a) ilmoittaa ohjeellisen auton säilytyspaikan tontin pysäköintialueella.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,05 ap/asunto, josta 0,05 autopaikka/asunto tulee osoittaa merkityiksi vieraspaikoiksi ja vähintään 0,75 ap/kunnallinen vuokra-asunto, jonka lisäksi 0,05 autopaikkaa asuntoa kohden on osoitettava merkittyinä vieraspaikkoina. Ympäri- ja vuorokautista hoivaa tarjoaville erityisasunnoille apu- ja yhteistiloihin on rakennettava 7 autopaikkaa. Liike- ja toimistotiloille on varattava 1 ap/ 50 k-m² kohden.

Yhteistiloille, varastoille, autosuojille, teknisille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Autopaikat on sijoitettava niille varatulle py-alueelle. Erityisasumiseen liittyviä autopaikkoja ja vierasautopaikkoja voidaan sijoittaa myös asuinkerrostalojen rakennusalueelle. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/40 asuinhuoneistoalaneliömetriä kohden.

Kaavaan on merkitty kaukolämpö- ja sähköjohtoja varten on alueen osat. Kaavaan liitetulle urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen osalle on merkitty puurivi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa sekä Koppa-rintien päästä urheilualueelle (VU) sallittu ajoyhteys.

Yleismääräykset on lueteltu selostuksen kohdassa 5.3.1.

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Täydennysrakentamisella tavoitellaan suunnittelualueelle noin kaksi kertaa enemmän vuokra-asuntoja, erityisasumista ja muutama erityisasumista palveleva työpaikka. Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, joten täydennysrakentamisella hyödynnetään myös alueen peruspalveluja ja aluetta palvelevia katuja sekä muuta kunnallistekniikan nykyistä verkostoa, mikä on kestävä kehityksen tavoitteiden mukaista.

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen rakennusoikeuden lisäyksestä.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on pääosin valmiiksi rakennettu ja se pystyy palvelemaan myös kaavan tuomaa tehokkaampaa lisärakentamista.

Kustannukset

Kaupungin rakentamiskustannukset rajoittuvat normaaliin liittymien rakentamiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen.

7.1 Käsittelyvaiheet

9.4.2014	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
26.10. -10.11.2017	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä
12.2.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
21.2.-22.3.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
16.4.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
23.4.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

6.2.2018 (täydennykset 12.4.2018 ja 16.4.2018)

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja

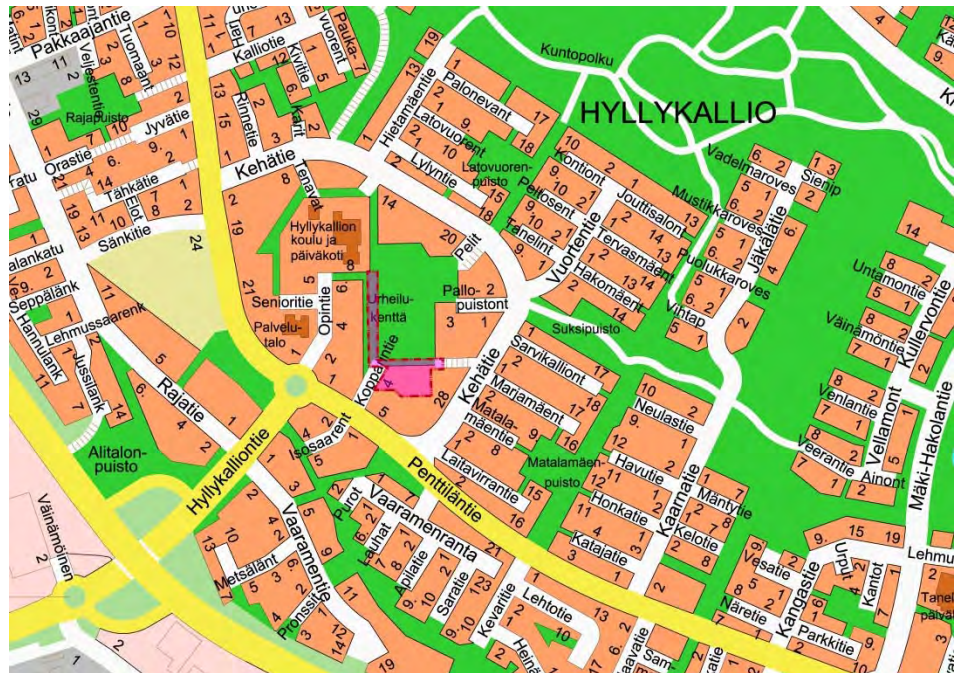
Tiina Leppänen
Kaavoitusarkkitehti

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVANMUUTOS HYLLYKALLIO 743-404-67-0 Kopparintie 4 ja urheilu- ja virkistysalueen osa

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Seinäjoen Hyllykallion (52) kaupunginosan korttelissa 4024 sijaitsevaa tilaa 743-404-67-0 sekä urheilu- ja virkistysalueen osaa (VU), jonka etäisyys Seinäjoen ydinkeskustasta on noin 3 kilometriä koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Kopparintiehen, Hyllykallion pesäpallokentän paikointusalueeseen sekä korttelissa sijaitseviin kerrostalo- ja luhtitalokiinteistöihin. Suunnittelualueen laajuus on 3980 m².



Suunnittelualueen sijainti Hyllykalliolla

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaupungin vuokrataloyhtiö Sevas Kodit Oy omistaa kiinteistön 743-404-67-0 Hyllykallion kaupunginosassa, osoitteessa Kopparintie 4. Tontilta on purettu vuonna 1976 rakennettu kolmikerroksinen ja kolmiportainen 24 huoneistoa käsittävä kerrostalo, jonka välttämättömät peruskorjauskustannukset olisivat nousseet asuntojen lukumääriin, huoneistoaloihin sekä koko rakennuksen hyötypinta-alaan nähden kestävämmäksi suuriksi. Seinäjoen vuokra-asunnot Sevas Oy on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen viitesuunnitelmineen tehokkaamman uudisrakentamisen mahdollistamiseksi asuinkerrostaloasumi-

seen. Uuden asumisen tulee liittyä luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja suunnittelussa tavoitellaan Hyllykallion ominaispiirteiden huomioimista ja vetovoiman vahvistamista uusilla kerrostaloilla.

Suunnitelmissa on toteuttaa kunnallisia vuokra-asuntoja sisältävä kohde, jonka yhteyteen tutkitaan kehitysvammaisten henkilöiden ympärivuorokautista hoivaa vaativaa erityisasumista. Tekninen lautakunta on päätöksellään laittanut asemakaavoituksen vireille 9.4.2014. Taustalla on suunnitelma Seinäjoen kaupungin kehitysvammaisten asumisen järjestämiseksi (Sosiaali- ja terveyslautakunnan päätös 9.10.2013, §156) sekä Seinäjoen kaupunginhallituksen 30.3.2015 tekemä päätös 124 §, jonka mukaan kehitysvammaisten laitoshoidon purkamiseksi tarvitaan kaksi uutta 12-15 paikkaista ympärivuorokautista ja tehostettua tukea tarjoavaa asumisyksikköä.

Päätös pohjautuu kehitysvammahuollon valtakunnallisiin asumisohjelman linjauksiin vuodelta 2010, joiden mukaan yksilöllisen asumisen mahdollistamista olisi tuettava laitoksista ja lapsuudencodeista muuttaville kehitysvammaisille henkilöille.

Seinäjoen kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2009-2020 tuodaan esille pyrkimys nostaa vuokra-asuminen omistusasumisen rinnalle pysyvänä asumismuotona, jolloin asuntojen pitää olla laadukkaita, muuntojoustavia, hyväkuntoisia ja kustannuksiltaan kohtuullisia. Samoin kannetaan huolta erityisryhmien asumisen riittävästä tarjonnasta. Tavoitteena on erityisryhmien asumisen kehittäminen laitoshuollosta itsenäiseen tai asumispalveluasumiseen, kuten hoiva- ja kuntoutuskoti -tyyppiseen asumiseen, jolloin mahdollistettaisiin merkittäviä kustannussäästöjä sosiaali- ja terveyshuollon menoissa.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Hanke toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kuuluu kaavoitusohjelmaan 2017-2021 ja on sen mukaisen täydennysrakentamisen kohdealue nro 14. Suunnittelualueella on voimassa 8.5.1985 vahvistettu asemakaava (52005 Nurmo Hyllykallio), joka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin lähiympäristössä itä- ja eteläpuolella on kerrostaloasutusta, mutta muutoin Hyllykallio on pientalovaltaista asuinaluea. Tontti rajoittuu länsipuolelta pesäpallostadionille päättyvään Kopparintiehen. Hyllykallion koulu ja päiväkotit sijaitsevat noin 200 metriä suunnittelualueesta luoteeseen. Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja muihin kaupallisiin palveluihin sekä Hyllykallion ja Pohjan kaupunginosan market -palveluihin. Seinäjoen ydinkeskusta sijaitsee n. 3 km päässä alueesta.

Korttelialueen viidellä tontilla on voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus yhteensä 9000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta noin $e=0.4$. Tontin tehostamista tutkitaan kunnallisen vuokra-asumisen ja tehostetun ympärivuorokautisen palveluasumisen tarpeisiin nostamalla kerroslukua enintään kahdeksaan ja rakennusoikeutta vastaamaan tonttitehokkuutta $e=1.0$. Tehokkuuden nosto onnistuu parhaiten rakennusten, pihajärjestelyjen ja autopaikoituksen huolellisella sijoittelulla kaupunkikuva ja naapurusto huomioiden.

Kaavoitettava alue sijoittuu pääosin Seinäjoen kaupungin vuokrataloyhtiö Sevas Oy:n omistamalle maalle ja osittain kaupungin omistamalle maalle kevyenliikenteen väylän osalta. Tontilta on purettu vuokrakerrostalo ja se on nyt

rakentamaton ja liitettävissä kunnallisteknisen verkoston piiriin. Vesi- ja viemärijohdot kulkevat pääosin Kopparintien varrella. Kaukolämpöputkisto kulkee tontin 67:0 etelärajan tuntumassa.

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut Sevas Oy:n omistamien vuokra-asuntojen saattaminen paremmin nykyajan tarpeita vastaaviksi mm. asuntojen koon ja esteettömyyden osalta. Tonttia on päätetty kehittää purkavan täydennysrakentamisen keinoin. Tavoitteena on tutkia puretun rakennuksen tilalle noin kolminkertainen määrä uusia asuntoja Hyllykallion palvelujen ja hyvien virkistysyhteyksien yhteyteen.



Orthokuva Hyllykalliolta vuodelta 2011. Kaava-alue on merkitty punaisella.

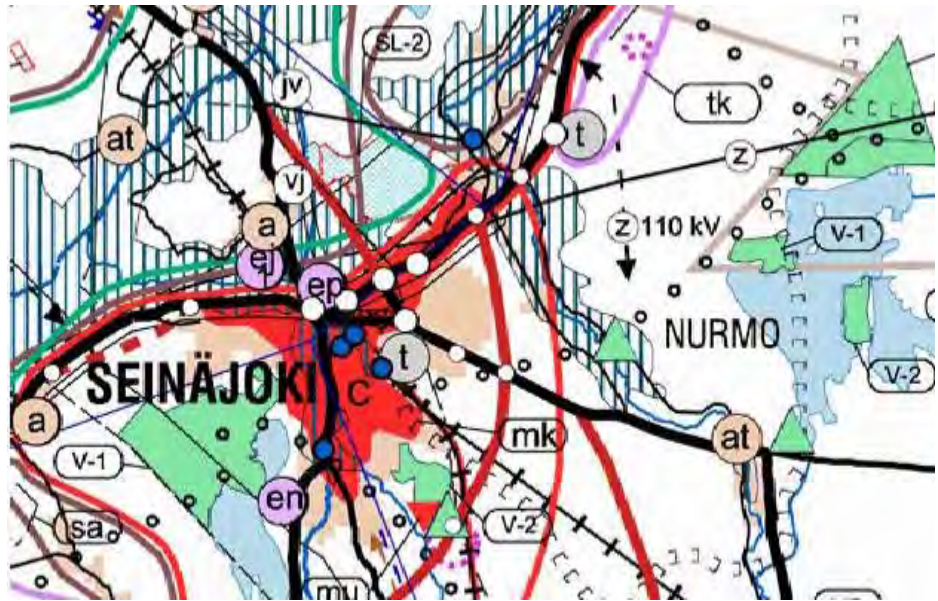
Suunnittelualue on Seinäjoen kaupungin vuokrataloyhtiö Sevas Kodit Oy:n omistuksessa ja kaava-alueeseen on liitetty vähäinen osa kaupungin omistamaa maata kevyenliikenteen yhteyden muodostamista varten.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava

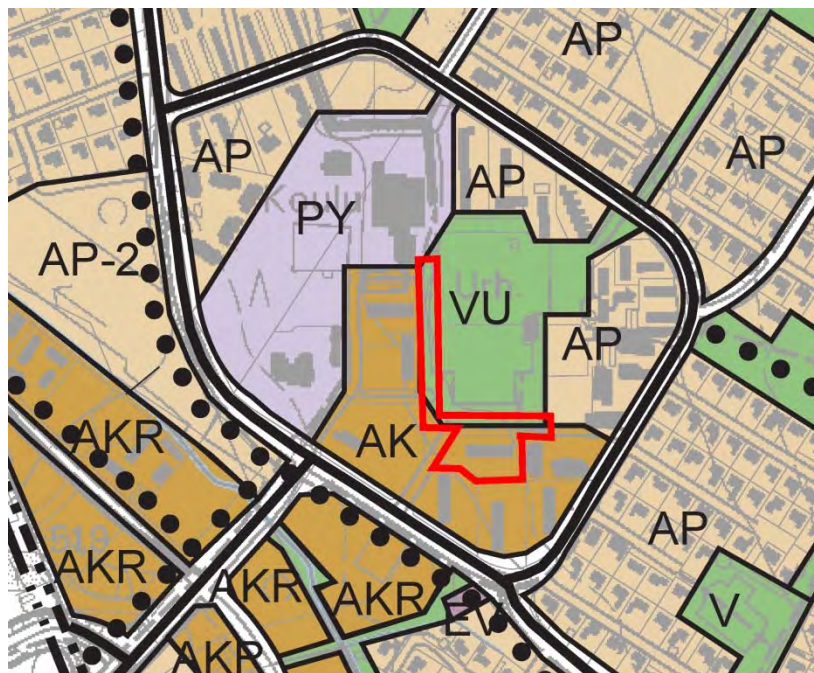
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Maakuntakaavassa alue kuuluu maakuntakeskuksen taajamatoimintojen alueeseen (t) sekä on osa kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk). Suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä."



Ote maakuntakaavasta 2005.

Yleiskaava

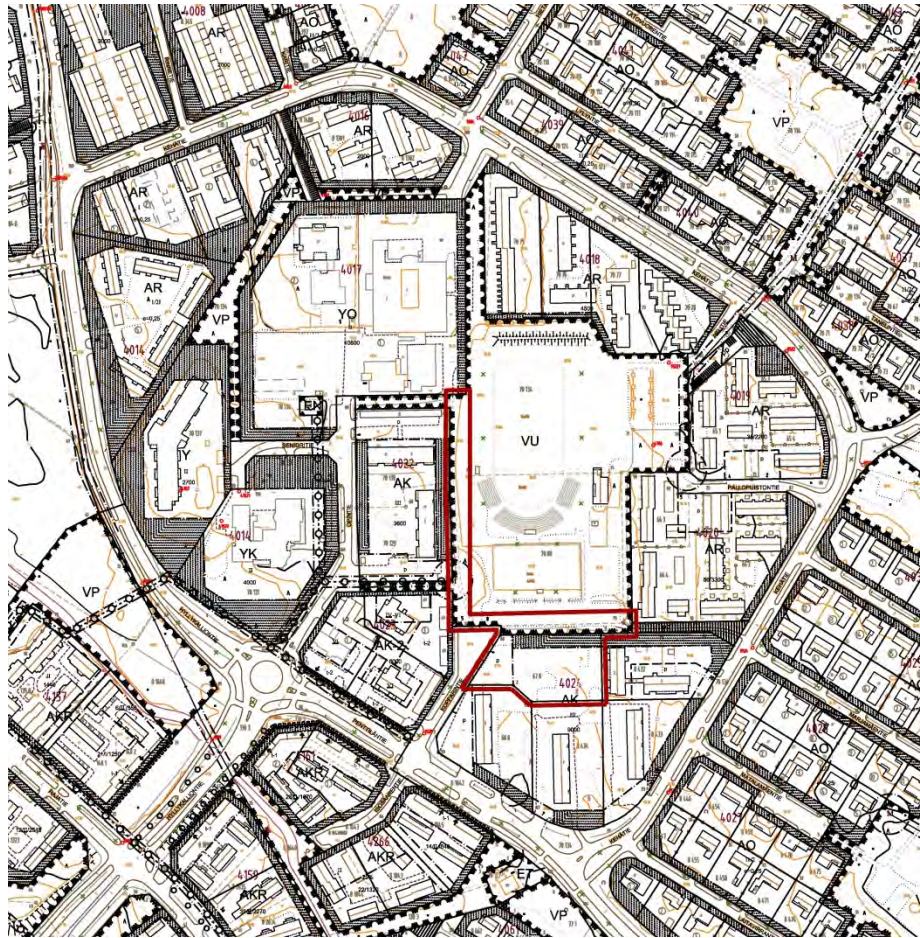
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan yleiskaava, jonka Nurmon kunnanvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2003 ja joka on tullut voimaan kunnanhallituksen päätöksellä vuonna 2005. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK).



Ote Nurmon keskustan yleiskaavasta v. 2005.

Asemakaava

Alueella on voimassa 8.5.1985 vahvistettu asemakaava (52005 Nurmo Hyllykallio). Asemakaavan muutostyössä tutkitaan yleiskaavan tarjoamia lähtökohtia tehokkaan asuinkerrostalotontin suunnittelemiseksi. Yleiskaavan selvitykset ovat asemakaavan lähtötietona.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tontin lähiympäristö Hyllykallion (52) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on Seinäjoen kaupungin vuokrataloyhtiö Sevas Kodit Oy:n omistuksessa, joten alueelle laaditaan maankäyttösopimus.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

Kaupungin viranomaiset yms.: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristön suojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystoimi, Varhaiskasvatus, Opetus, vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos liikelaisto ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo.

Valtion viranomaiset ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY/ alueidenkäyttö, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto.

Yritykset ja yhdistykset yms. Elenia Oy, Anvia Oy 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 nähtävillä olosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internet-sivuilla (<http://www.seinajoki.fi>), kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla* aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internet-sivuilla (<http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus>).

Vireilletulo

Asemakaavanmuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan (nykyisin kaupunkiympäristölautakunta) päätöksellä 9.4.2014 ja asemakaavanluonnos laitettu nähtäville kuulutuksella 26.10.2017.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä 24.10- 10.11.2017.
- Kaavaehdotus on nähtävillä alkuvuodesta 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan keväällä 2018

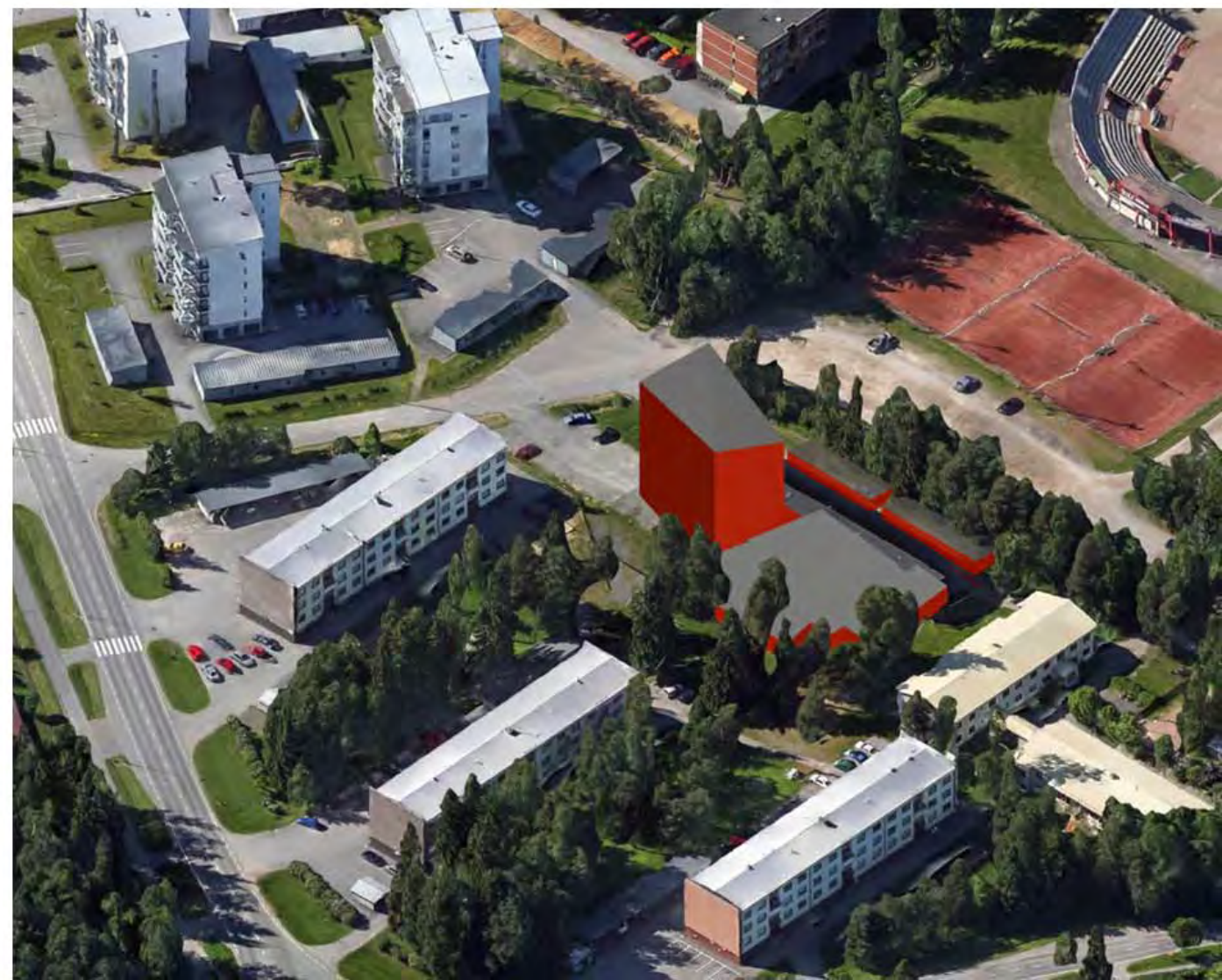
Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. +358 6 416 2225
martti.norja@seinajoki.fi
Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen
p. +358 44 418 1871
tiina.m.leppanen@seinajoki.fi
Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	27.04.2018
Kaavan nimi	Hyllykallio, Kopparintie 4		
Hyväksymispvm	23.04.2018	Ehdotuspvm	12.02.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.04.2014
Hyväksymispykälä	30	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	743V230418A30		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7437	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7437

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	0,7437	100,0	3750	0,50	0,0000	2158
A yhteensä	0,4010	53,9	3750	0,94	0,0000	2158
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3427	46,1	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,7437	100,0	3750	0,50	0,0000	2158
A yhteensä	0,4010	53,9	3750	0,94	0,0000	2158
AK	0,4010	100,0	3750	0,94	0,0000	2158
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3427	46,1	0		0,0000	0
VU	0,3427	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

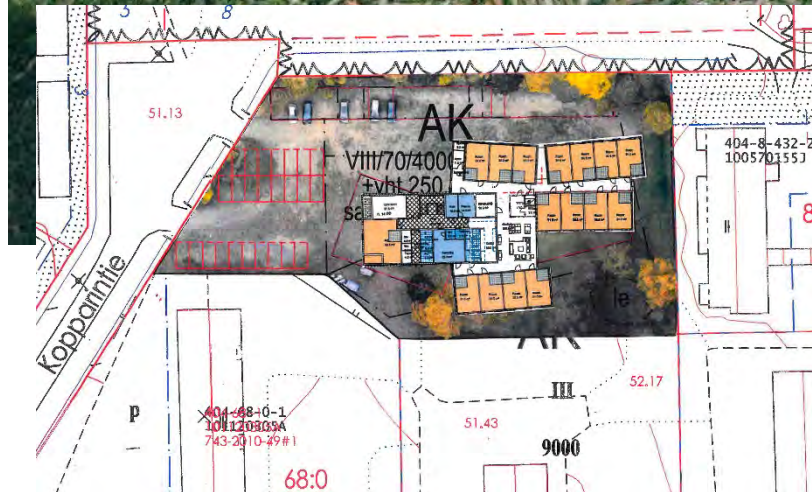


Kopparintie 4, Hyllykallio

Muutamia huomioita 12.1.2018 versioista syksyn Kaavaluonnokseen verrattuna ja keskusteltavaksi 26.1. 2018 palaverissa.

TL 17.1.2018









Julkisivut ja massoittelu

1 Ylin yhdeksäs kerros on varattu ilmeisesti vain teknisille tiloille? Voisiko ylimmässä kerroksessa olla yhteistiloja esim. saunatiloja, asunnon toinen kerros?

2 Asuinkerrokset 2-8 varattu vuokra-asunnoille, joita 6 kpl/porrastaso -> vuokra-asuntoja yhteensä 36 kpl

3 Niin kuin todettiin, korkean ja matalan massan liittymäkohta on (asumiselle) vaikea, ratkeisiko se erityisasumista sisältävän yksikerroksisen osan kattomuotoja muuttamalla? Näin esitettynä matala massa alistuu myös turhan paljon palvelevan toiminnan asemaan.

4 Julkisivuväritys tumman ruskea vai tumman punainen?

5 Hankkeen isoin asunto on 50 m2:n suuruinen kolmio, voisikohan hankkeessa olla muutama isompikin asunto, koska lähellä on koulu ja päiväkot

6 Matalien massojen väritys ja materiaali?

Näkymä kadulta

Sisäänkäynti hyvä

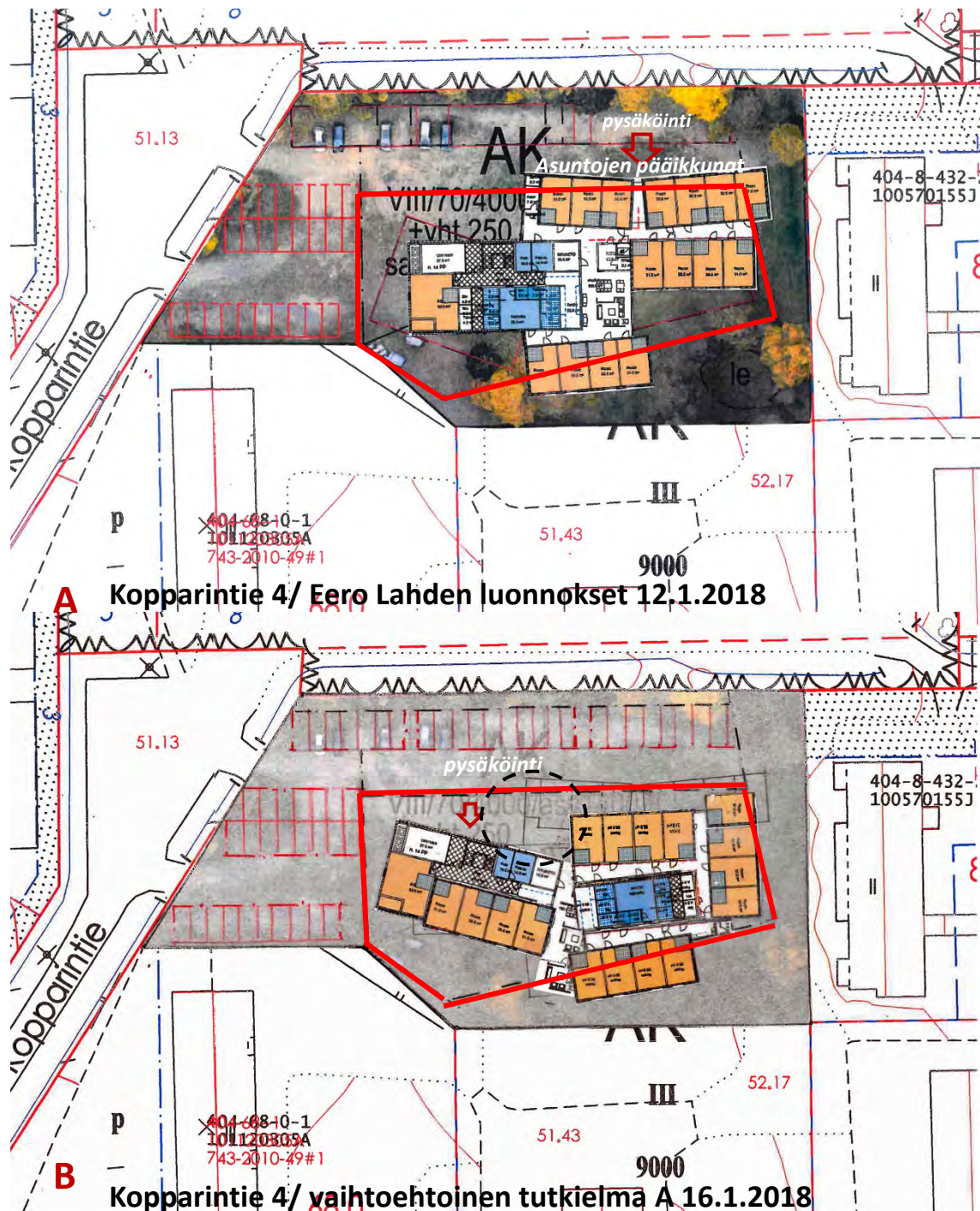
PERUSKERROS
1 : 100

Näkymä etelästä

KOPPARINTIE
Seinäjoki

arkkitehtitoimisto
eero lahti oy

p. 08 294 9210 | Postikatu 7, 33100 Tampere | email: eero@eerooy.com



Kopparintie 4/ Eero Lahden luonnokset 12.1.2018

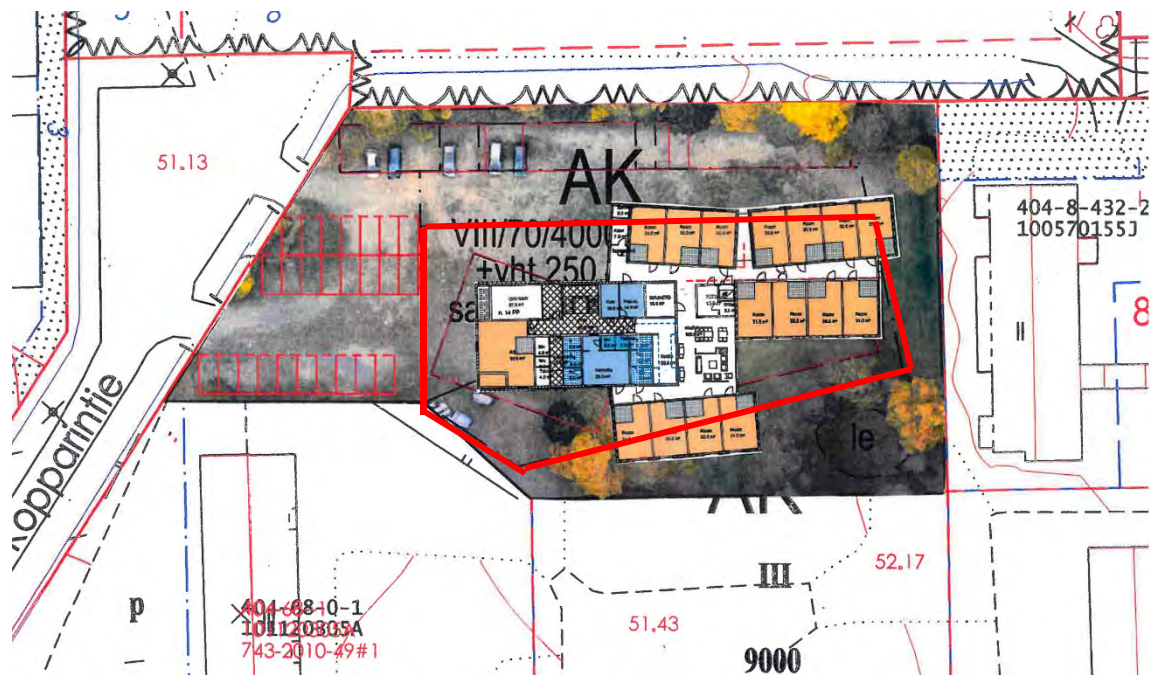
Kopparintie 4/ vaihtoehtoinen tutkielma A 16.1.2018

Kopparintie 4

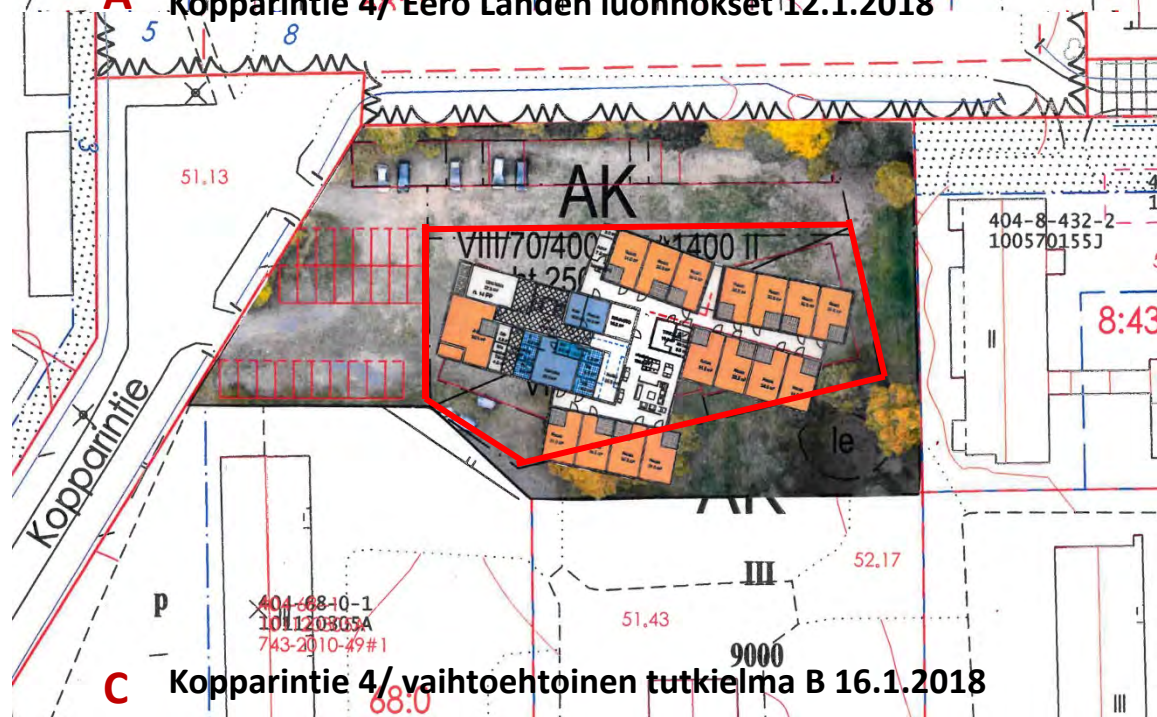
Huomioita luonnoksesta 12.1.2018/TL

Lokakuussa nähtävillä olevan kaavaluonnoksen jälkeen on päädytty yhden korkeamman noin VIII-kerroksisen asuinrakennuksen ja yksikerroksisen pääosin erityisasumista sisältävän osan yhdistävään ratkaisuun, josta tarkastelussa on 12.1.2018 päivätty Eero Lahden ehdotus:

- *Hanke ylittää hieman punaisella rajattua rakennusala, mistä aiheutuu (6-7 kpl) erityisasunnon sijoittuminen liian lähelle pysäköintialuetta ja asuntojen näkymät ovat suoraan pysäköintialueelle – **saisiko näitä asuntoja sijoitettua tontilla paremmin?***
- **Kokeilu:** *voisiko lähes samat erityisasumisen tilat sijoittua yhteen tasoon, mutta silti pääosin syksyllä nähtävillä **olleessa kaavaluonnoksessa osoitetulle rakennusosalle** vähän toisella tavalla. Tässä kokeiluvaihtoehdossa erona on erityisasumisen yhteistilojen sijoittuminen pois korkeamman massan puolelta, mikä voi olla huonokin juttu yhteisöllisyydelle, sillä se johtaisi vuokra-asuntojen saunatilojen sijoittamisen mahdollisesti korkeamman rakennuksen yläpään kerrokseen. Se taas voisi olla toisaalta hyvinkin asia saunatilojen sijoittumiselle ja voisi tuoda julkisivujen arkkitehtuuriin (ja poikkeuksellisen kattomuodon käytölle perustelut) erityisen asunnoista poikkeavan elementin.*
- *Sisäänkäynti on hyvässä kohdassa, mutta voiskohan sitä kääntää tai miettiä niin, että korkean massan alin kerros on osoitettu pääosin erityisasumiselle, jos tontilta alkaa tila loppua. Riittääkö rakennuksen kellarissa tilat vuokra-asuntoja palveleville ja erityisasumista palveleville kaikille tiloille, irtaimistovarastoille yms.?*



A Kopparintie 4/ Eero Lahden luonnokset 12.1.2018



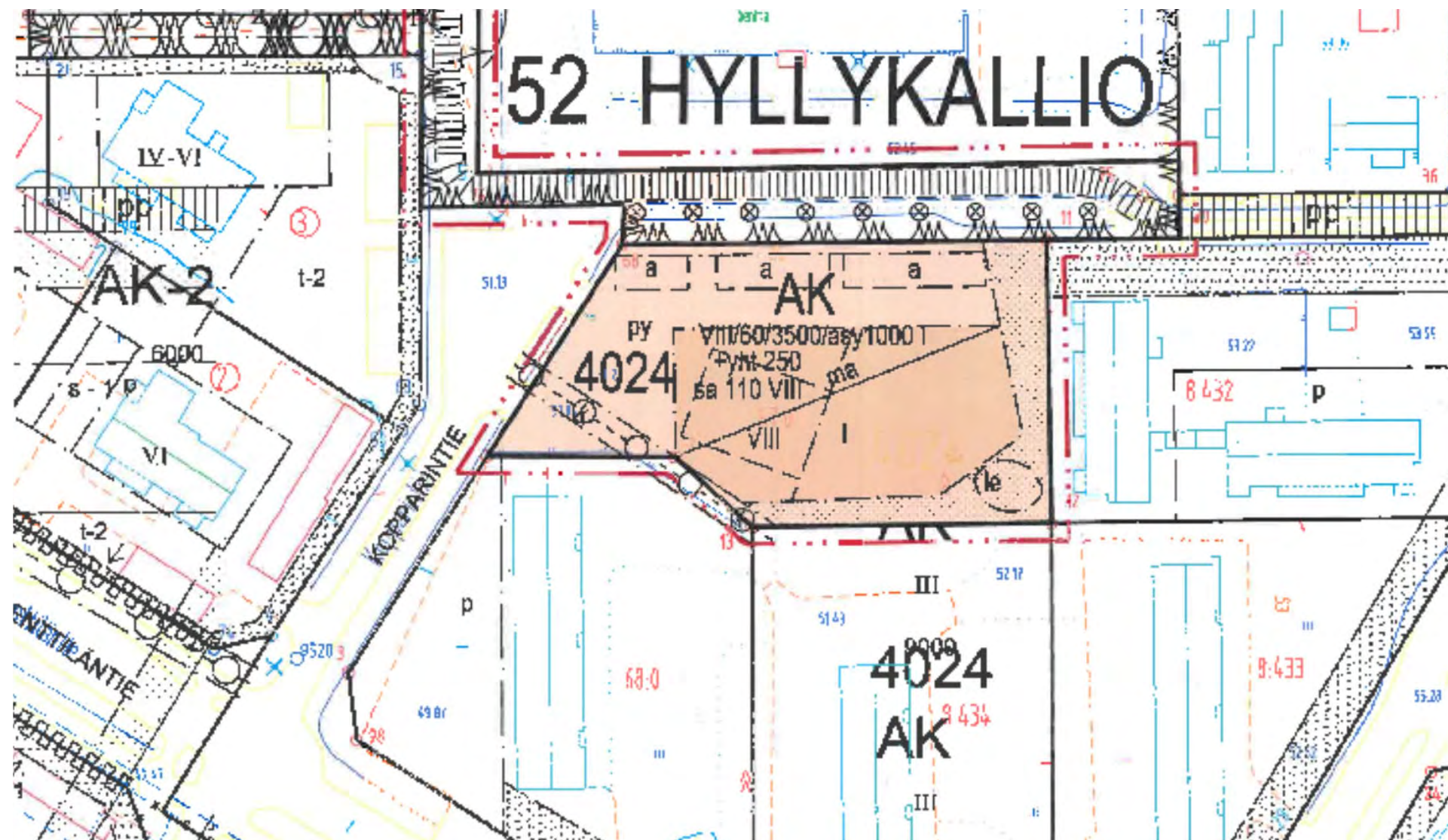
C Kopparintie 4/ vaihtoehtoinen tutkielma B 16.1.2018

Tässä vielä toinen kokeilu, jossa 12.1.2018 päivättyjä luonnoksia (A) ei ole muutettu yhtään, mutta koko sommitelmaa on käännetty enemmän Kopparintien suuntaiseksi (C).

Jo tällä käänöksellä saadaan erityisasumiselle paremmat avautumissuunnat ja etäisyyttä pysäköintialueelle.

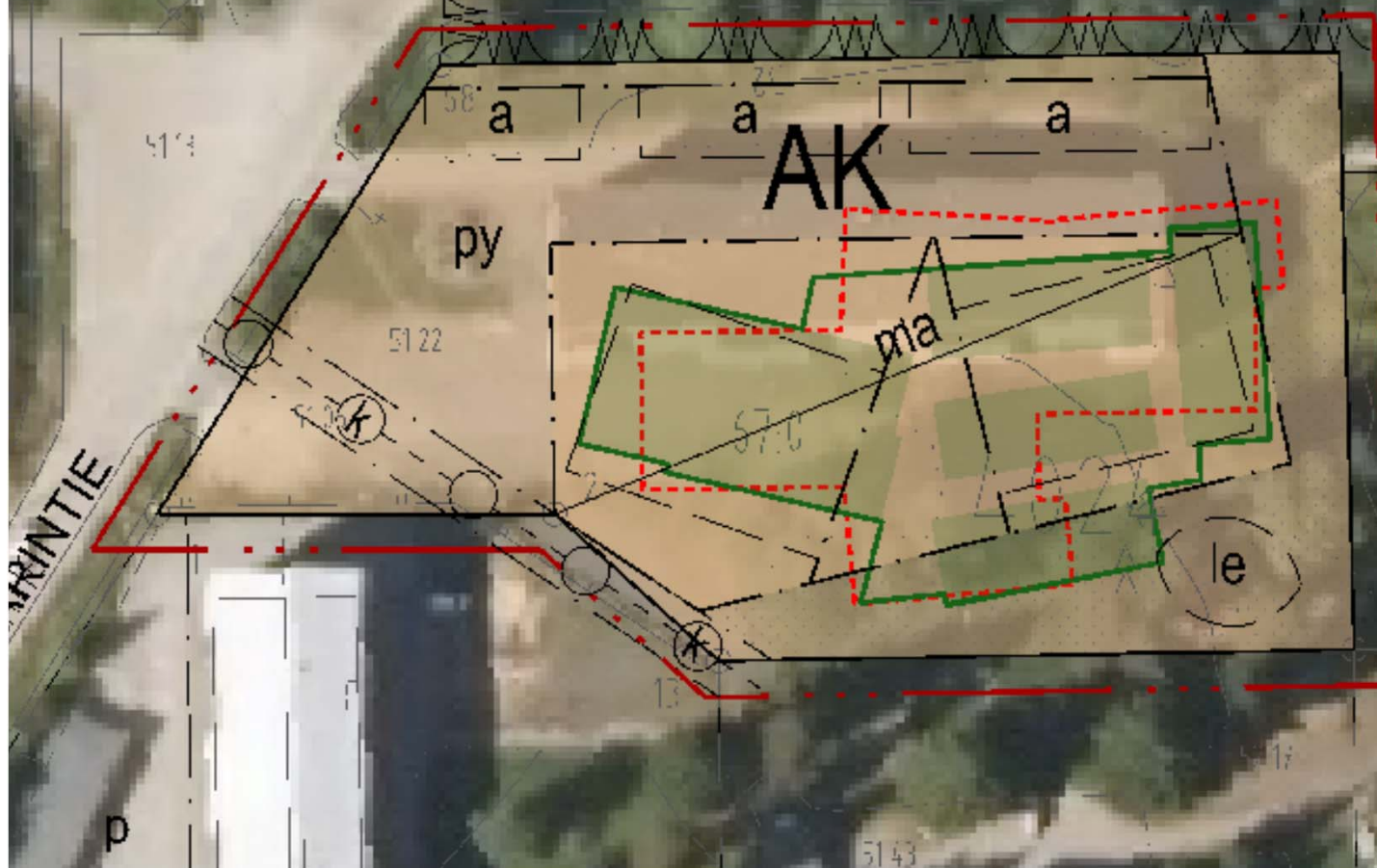


52 HYLLYKALLIO





52 HYLLYKALLIO

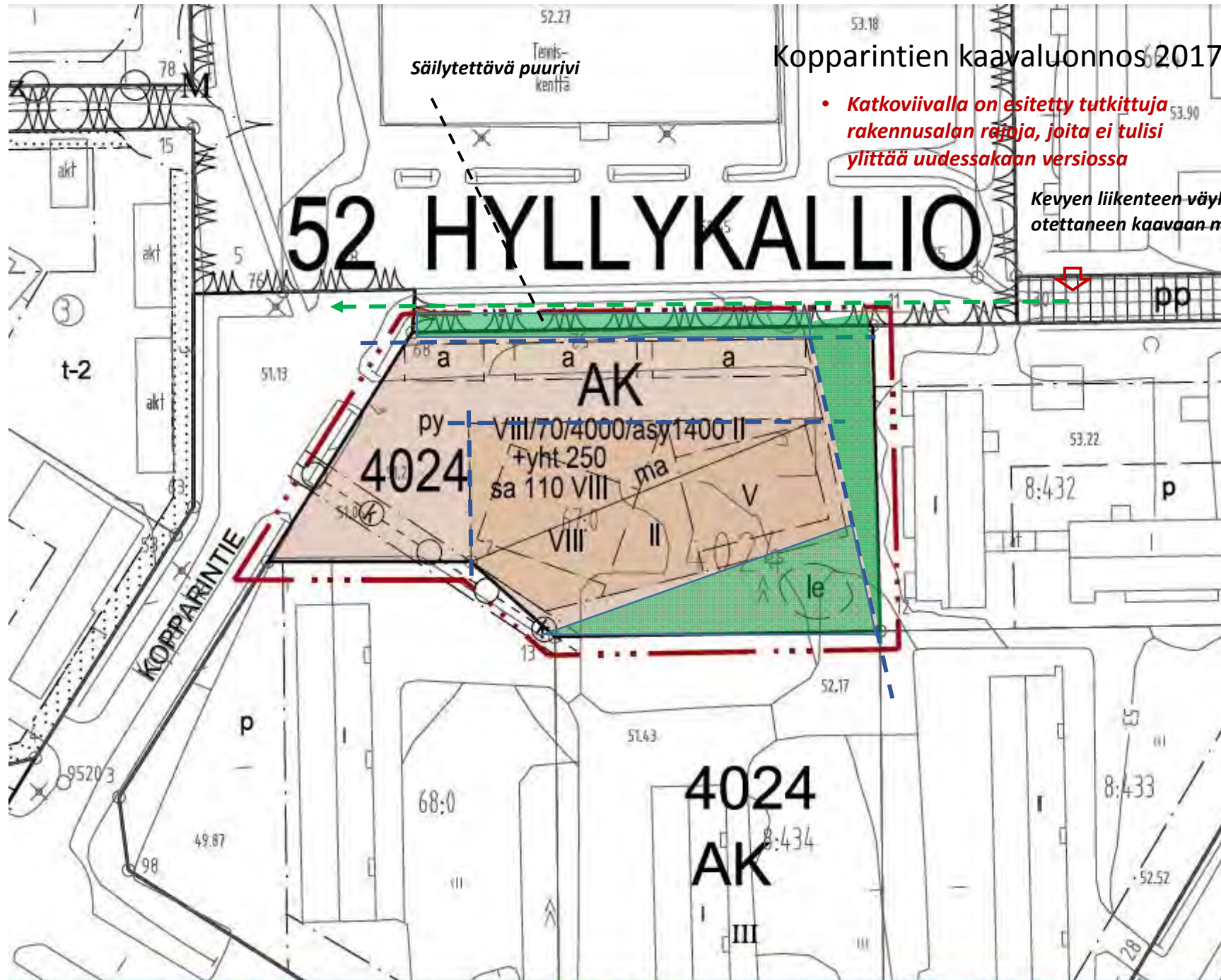


Syksyllä nähtävillä olleen kaavaluonnoksen (A) päälle on hahmoteltu 12.1.2018 päivättyjen luonnosten mukainen raja punaisella katkoviivalla ---- ja sen yhden variaation (B) mukainen rajaus vihreällä viivalla ———. Kaavan rakennusalan raja on merkitty mustalla pistekatkoviivalla - . - . - ja siitä ei tulisi tontin pohjois-, itä- ja länsipuolella poiketa.

Kopparintien kaavaluonnos 2017

- Katkoviivalla on esitetty tutkittuja rakennusalan rajoja, joita ei tulisi ylittää uudessakaan versiossa*

Kevyen liikenteen väylän jatke otettaneen kaavaan mukaan





Nähtävillä olleen kaavaluonnoksen rajat viistoilmakuvaan liitettynä. Pysäköinti sijoittunee tulevassakin kaavaehdotuksessa tässä esitetyille alueille. Pesäpallokenttä vasten oleva puusto tulisi säilyttää, joten pysäköintiä on vedetty hieman pois tontin pohjoisrajalta!



- **Kaavaluonnoksen selostuksesta ote:** "Tontin sijainti kerrostalokorttelissa hyvien peruspalvelujen lähellä ja päättyvän kadun päässä sekä urheilupuiston vieressä tukee korkeamman rakentamisen mahdollisuuksia. Uudella rakentamisella onkin mahdollisuus nousta kaupunkikuvassa alueen dominantiksi. Tavoitteena on tutkia puretun rakennuksen tilalle (noin kolminkertainen määrä) uusia asuntoja Hyllykallion palvelujen ja hyvien virkistysyhteyksien yhteyteen. Uusilla kerrostaloilla tavoitellaan Hyllykallion ominaispiirteiden huomioimista ja vetovoiman vahvistamista."
- Kaupunkikuvallinen ote uusissa luonnoksissa toteutuu hyvin, vaikka matalamman massan leveydestä johtuen sen kattomuodot ovat haastavia yhteen sovitettavia korkeamman massan kanssa.

*Luonnosvaihtoehto A ja siitä johdettu
variaatio B
todellisuusmallitarkastelussa
lounaasta yläviistosta nähtynä*



Luonnos A ja variaatio B tarkastelussa yläviistosta koillisesta katsottuna



Otteet Hylykallion
todellisuusmallista

