

Diaarinumero 815/2011
Toimielinkäsittely Kaup.valt 25.8.2014
Kaavanumero **01098**

KESKUSTA

1. kaupunginosa, Keskusta, korttelit nro 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) sekä tori-, katu- ja kevyenliikenteen alueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan, joka koskee 3. päivänä kesäkuuta 2014 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01098.



Kuva. Asemakaava.

Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen on käynnistänyt Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta 5.10.2011.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunki-
suunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6
PL 215, 60101 Seinäjoki
Hilkka Jaakola

puh. 06-4162111
Faksi 06-4162506
hilkka.jaakola@seinajoki.fi

SISÄLTÖ:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot****2 TIIVISTELMÄ****2.1 Kaavaprosessin vaiheet****2.2 Asemakaavan muutos****2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen****3 LÄHTÖKOHDAT****3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista****3.1.1 Alueen yleiskuvaus****3.1.2 Luonnonympäristö****3.1.3 Rakennettu ympäristö****3.1.4 Maanomistus****3.2 Suunnittelutilanne****3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET****4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve****4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset****4.3 Osallistuminen ja yhteistyö****4.3.1 Osalliset****4.3.2 Vireilletulo****4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt****4.3.4 Viranomaisyhteistyö****4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet****4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet****4.4.1 Suunnittelutyön aikana tehdyt selvitykset ja tarkastelut ja niistä johdetut tavoitteet****4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset****4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet****5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS****5.1 Kaavan muutoksen rakenne****5.1.1 Mitoitus****5.1.2 Palvelut****5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen****5.3 Aluevaraukset****5.3.1 Korttelialueet****5.3.2 Muut alueet****5.3.3 Suojelukohteet****5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset****5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön****5.5 Ympäristön häiriötekijät****5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset****5.7 Nimistö****5.8 Kaavatalous****5.8.1 Yleistä****5.8.2 Rakentamiskustannukset****6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS****6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat****6.2 Toteuttaminen ja ajoitus****7 ASEMAKAAVAN LAADINTA****7.1 Käsittelyvaiheet**

LIITTEET:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3 Seinäjoen Keskustorin luonnossuunnitelmat 3.5.2013 / Arkki
tehdit NRT Oy
- Liite 4 Seinäjoen Keskustorin ympäristö: Rakentaminen ilman pysä-
köintilaitosta 18.9.2013 / Arkkitehdit NRT Oy
- Liite 5 Seinäjoen Keskustorinympäristö: Kortteli 21 8.8.2013 / Arkki-
tehdit NRT Oy
- Liite 6 Seinäjoen pysäköintilaitoksen liikenne-ennuste ja toimivuustar-
kastelut / Sito Oy 31.5.2013

Muu aineisto:

Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet rakennemalliraportti 8.2.2010 /
A- konsultit arkkitehtitoimisto

[http://www.seinajoki.fi/material/attachments/seinajokifi/asuminenjaaymparisto/
kaavoitus/ asemakaavat/ 01keskusta/
6J3mV5yWL/Ydinkeskustan_rakennemalliraportti_2010.pdf](http://www.seinajoki.fi/material/attachments/seinajokifi/asuminenjaaymparisto/kaavoitus/ asemakaavat/ 01keskusta/ 6J3mV5yWL/Ydinkeskustan_rakennemalliraportti_2010.pdf)

Seinäjoen ydinkeskustan rakennusinventointi 2010-2011 ja aiemmat kohdein-
ventointilomakkeet.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, joka koskee 3. päivänä kesäkuuta 2014 päivättyä Sei-
näjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01098.

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Keskustan(1) kaupun-
ginosan kortteliä nro 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) sekä tori-, katu- ja ke-
vyenliikenteen alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Seinäjoen kaupungin Keskustan(1)
kaupunginosan kortteliä nro 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) sekä tori-, katu-
ja kevyenliikenteen alueet.

Alueen sijainti ja laajuus: Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin
ydinkeskustassa. Suunnittelualan laajuus on noin 2,8 ha.



Kaavan tarkoitus:

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan 27.2.1986 hyväksytyn kaavan käyttötarkoitus, kerroskorkeudet ja korttelikohtaiset tavoitteet ja pysäköinnin järjestäminen. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa alueen maankäyttöä ja Seinäjoen keskusta- alueen vetovoimaa mahdollistamalla Keskustorin ja ympäröivien kortteleiden alle pysäköintiä.

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 5.10.2011. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 27.6. – 12.8.2013. Nähtävänä olon aikana on valmisteluaineistosta pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 9.6.2014 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.6.2014 ja kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 26.6- 8.8.2014 välisen ajan. Asianosaisilta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot kaavaehdotuksesta.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavan muutoksen käynnistäjänä merkittävänä aloitteentekijänä Koy Seinäjoen Yhdyskunta on jättänyt kaupungille esityksen asemakaavan muuttamisesta keskustan kaupunginosan korttelin 24 tontilla 4. Keskustorin, "Vekseliaukion" länsipuolella sijaitsevalle tontilla on vuonna 1974 valmistunut liike-, toimisto- ja asuinkiinteistö.

Hakemuksen tueksi kiinteistön omistaja on teettänyt sekä kiinteistöä koskevan kuntokartoituksen, että kehittämissuunnitelman kiinteistön mittavasta lisärakentamisesta. Suunnitelmien yhteydessä on perehdytty vuonna 2010 laadittuun Seinäjoen keskustan kehittämissuunnitelmaan, rakennemalliin sekä pysäköintiyhtiö SeiPark Oy:n toimintaperiaatteisiin. Kiinteistön edustajat ovat lisäksi neuvotelleet samassa korttelissa sijaitsevan Kiinteistö Oy Keskuskatu 10:n (ns. Vaasa lehden talo) edustajien kanssa. Suunnitelmaa on esitelty myös tekniikkakeskuksen hallinnon, kaavoituksen ja kiinteistönhallinnon edustajille. Em naapurikiinteistön edustajien kanssa on käyty keskusteluja hankkeesta myös kaupungin toimesta. Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 on myös toimitanut alustavat luonnokset tulevaisuuden hankkeistaan.

Koy Yhdyskulman kehittämissuunnitelmassa esitetään rakennuksen korottamista nykyisestä kolmikerroksisesta kuusikerroksiseksi rakennusmassaksi. Lisäksi esitetään pihatason laajentamista liiketiloiksi ja niiden kattamista ylimpien kerrosten asuntopihaksi. Kellarikerroksen pysäköintitilat esitetään laajennettavaksi ja yhdistettäväksi keskustorin alle suunniteltuun pysäköintilaitokseen. Esitettyjen laajennusten vaatimat autopaikat lunastettaisiin julkisesta pysäköintilaitoksesta. Tontin nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus (e=1.5) on käytetty Kiinteistö esittää tavoitteenaan rakennusoikeuden nostamista hieman yli 7600 kam²:iin eli tehokkuuteen hieman yli e=4,0.

Yhdyskulman esittämä kehittämissuunnitelma on periaatteiltaan kaavasunnitelmien pohjaksi hyväksytyn keskustan rakennemallin mukainen. Lisäksi hakija on toiminut ansiokkaasti neuvottelemalla etukäteen kaupungin omistaman pysäköintiyhtiön Seipark Oy:n ja naapurikiinteistön edustajien kanssa suunnittelun lähtökohdista. Rakennemallisuunnitelman yksi tärkeimmistä toimenpideehdotuksista on jatkaa alueen hankesuunnitelmia kokonaisuuksina, vähintään kortteli kerrallaan.

Myöhemmin myös Lujatalo Oy on tutkinut korttelissa 21 omistamansa tontin 15 ja siinä yhteydessä myös sen naapuritonttien mahdollista käyttöä tulevaisuudessa.

Kaavatarkasteluun voidaan siten sisällyttää koko kortteli sekä Keskustori ympäristöineen, jolloin voidaan samalla tutkia ja täsmentää suunnitellun pysäköintilaitoksen kaavalliset rakentamisedellytykset. Kaavan suunnittelun yhteydessä tutkitaan ja täsmennetään rakennusoikeudet, kerroskorkeudet ja rakennusten massat sekä mahdolliset korttelien yhteiset toiminnot. Vaikka rakennemallisuunnitelma tukee rakennustehokkuuksien ja kerroslukujen nostamista, nosto edellyttää vielä tarkempaa kaupunkikuvallista ja toiminnallista tarkastelua. Korttelikohtaisen suunnittelun menettelyistä sekä maankäytösopimuksista neuvotellaan hakijan ja muiden osallisten kanssa suunnittelun käynnistyttyä.

Ydinkeskustan tiivistäminen edellyttää uusia pysäköintipaikkoja. Paikkoja ei voida järjestää maan tasoon koska tilaa ei ole. Maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen mahdollisimman tehokkaana edellyttää keskitettyä julkista pysäköintilaitosta. Kunkin kiinteistön oma maanalainen pysäköinti vaatii omat rampit joihin on syötettävä liikenne kaduilta. Ratkaisu olisi kallis ja ei poista ajoneuvoliikennettä ydinkeskustan kaduilta. Keskitetty julkinen pysäköintilaitos on kustannustehokkain koska se toimii yksittäisiä laitoksia tehokkaammin ja siinä voidaan järjestää vuoropysäköintiä.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

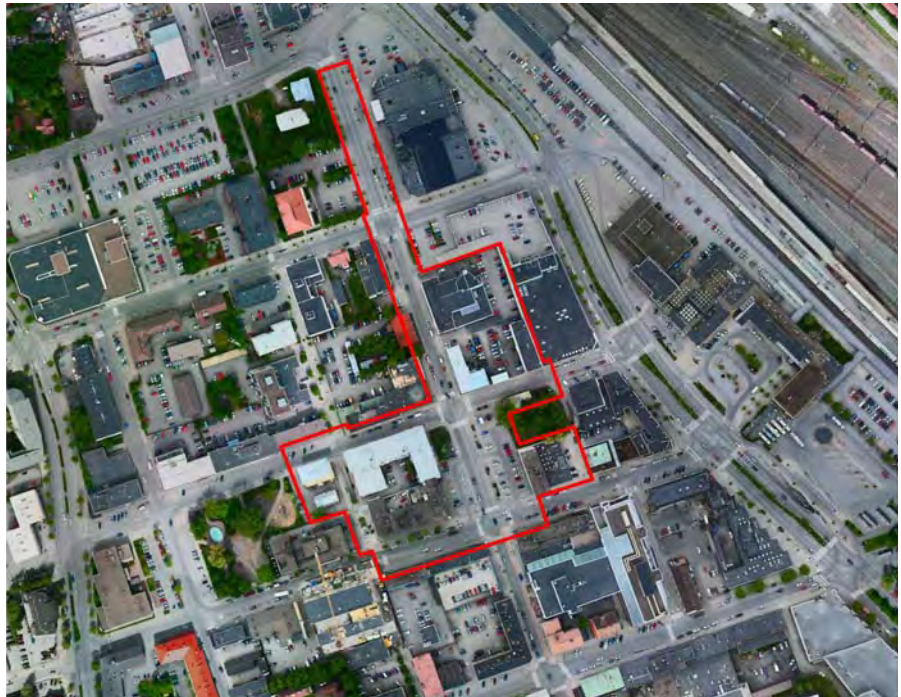
Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Yhdyskulman kiinteistö on pikaisen peruskorjauksen tarpeessa ja Lujatalon hanke korttelin 21 tontilla 15 on tarkoitus käynnistää 2015.

Seipark Oy on tutkinut keskustan maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen rakennettavuutta, kustannuksia ja erilaisia vaihtoehtoja ja sillä on mahdollisuus myös käynnistää pysäköintilaitoksen rakentaminen aikaisintaan keväällä 2015 jolloin se valmistuisi samanaikaisesti ensimmäisten Keskustoria ympäröivien kortteleiden hankkeiden kanssa.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ilmakuva vuodelta 2011. Suunnittelualue rajattu punaisella.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa joten itse suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee kuitenkin aktiivisessa käytössä leikkipuistoinen oleva Keskuspuisto.

Maaperä

Keskustorin ympäristö on pinta-osiltaan hiesua, mutta tehdyn maaperäselvityksen mukaan Keskustorin alla on kallio n. 7-8 metrin syvyydessä. Maaperäolosuhteet ovat ihanteelliset kaksitasoiselle maanalaiselle pysäköinnille. Kalliota joudutaan paikka paikoin hieman louhimaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin ydinkeskustassa. Keskustan kehittämisen edellytyksenä alueen kaavamuutostarve on välttämätön, alueella täsmennetään rakennusoikeudet, kerrokorkeudet ja rakennusten massat sekä mahdolliset korttelien yhteiset toiminnot. Samalla täsmennetään suunnittelun pysäköintilaitoksen kaavalliset rakentamisedellytykset.

Rakennuskanta

Kaavamuutosalueella on eri ikäistä ja vaihtelevaa rakennuskantaa.

Seurahuoneen talo korttelissa 23 on rakennettu 1928. Suunnittelija on arkkitehti Matti Visanti (Björklund). Rakennus on arkkitehtonisesti tärkeä kohde Seinäjoella ja edustaa pelkistettyä klassisismia. Rakennus on kolmikerroksinen. Rakennus ulkorakennuksineen on peruskorjattu 2000- luvulla ja on nykyisin hyväkuntoinen.

Vaasa lehden talo korttelissa 24 torin luoteiskulmalla edustaa 30- luvun asuinliikerakennusta parhaimmillaan. rakennus on kolmikerroksinen. Rakennuksen

myös kolmikerroksinen 1950- luvun lopulla tehty lisäosa Keskuskadulla ei edusta kuitenkaan vastaavalla tavalla tärkeää kaupunkikuvallista rakennusta.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskulma (ns. Oma säästöpankin talo) on peruskorjauksen tarpeessa oleva 1970-luvun pesubetonikuorinen asuin- liiketalo. Rakennus on Kalevankadulle kaksikerroksinen ja Keskustorille päin kolmikerroksinen.

Torin koillislaidalla katualueella sijaitseva Pollarin talo on huonokuntoinen hirsinen vanha kaksikerroksinen pohjalaistalo joka on noin vuonna 1910 siirretty paikalle Ylistarosta. Rakennuksen kadunpuoleiset alakerran ikkunat on suurennettu liikehuoneistojen vuoksi. Rakennus liittyy vahvasti Seinäjoen liikehistoriaan. Ulkorakennus, jossa toimi Monosen äänilevyliike paloi joitakin vuosia sitten.

Nordean talo on viisikerroksinen arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema pankki- ja asuinrakennus vuodelta 1962.

Korttelissa 21 ns. Ilkka lehden talo tontilla 12 on moneen kertaan korjattu ja laajennettu lehtitalo, Tontilla 14 sijaitseva ns. Kassatalo edustaa tyypillistä 1950 – luvun lopun ja 1960-luvun alkupuolen liikerakennusta. Rakennus on kolmikerroksinen. Lujatalo Oy:n omistamalla tontilla 15 on pieni kaksikerroksinen liikerakennus ja tontti on siis vajaasti rakennettu.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin keskustassa, joten kaikki keskustan palvelut ovat alueen ympärillä.

Virkistys

Keskuspuisto sijaitsee suunnittelualueen vieressä länsipuolella. Jokirantapui-
toon on noin kilometrin matka ja kattavat ulkoilu- ja virkistyspalvelut tarjoava
Jouppilanvuoren liikuntapaikat ja – reitit ovat runsaan kolmen kilometrin pääs-
sä. Alueella on laskettelurinteitä, jääurheilukeskus, esteetön luontoreitti, ulkoi-
lureitistöt, jotka talvella toimivat latuina yms. Jouppilanvuoren alueelta on yh-
teydet Kyrkösjärvelle, missä on mm. uimaranta.

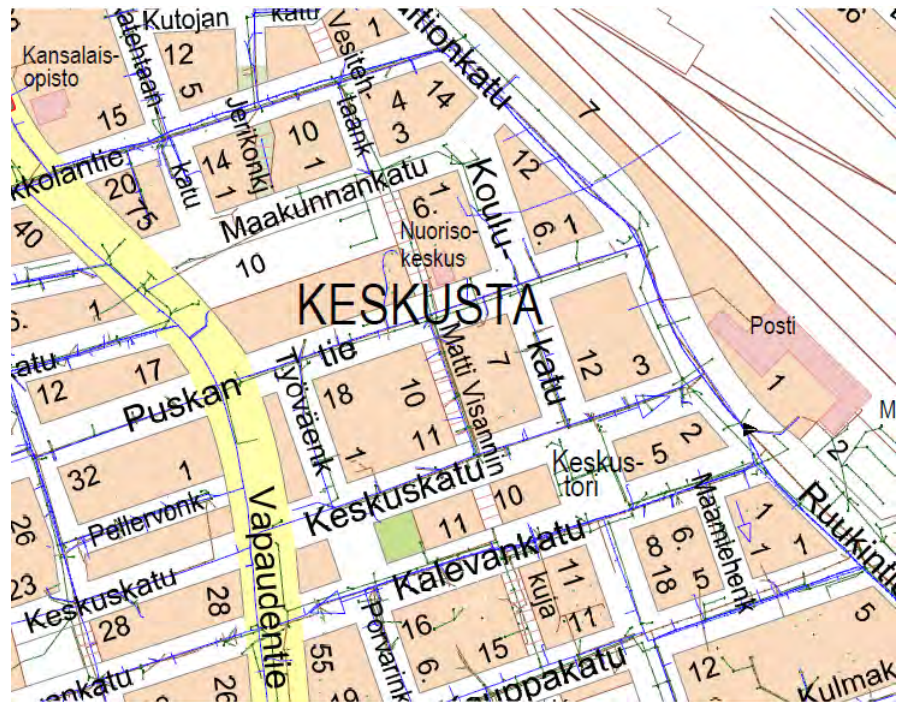
Liikenne

Suunnittelualue on ydinkeskustassa joten liikenne on vilkasta. Suunnittelualueella kuitenkin katuja on pyritty muuttamaan ensiksi kävelypainotteisiksi ja myöhemmin kävelykaduiksi joten liikenne vähenee ja nopeudet laskevat.

Yhdyskuntatekninen huolto

Koska alue on ydinkeskustaa, alueella on kattavat yhdyskuntatekniset verkostot.

Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäri- ja kaukolämpöverkosto.



Kuva. Alueen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto



Kuva. Alueen kaukolämpöverkosto

Ympäristöhäiriöt

Pääasiassa liikenne aiheuttaa ympäristöhäiriöitä, mutta koska katuja ollaan muuttamassa kävelypainotteisiksi ja kävelykaduiksi sekä Koulukadun liikenne katkaistaan Keskustorilla, ovat liikenteen aiheuttamat haitat vähenemässä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen tori- ja katualueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa, mutta osittain katu- ja torialuetta omistavat viereisten kiinteistöjen omistajat. Korttelialueet ovat kaikki yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

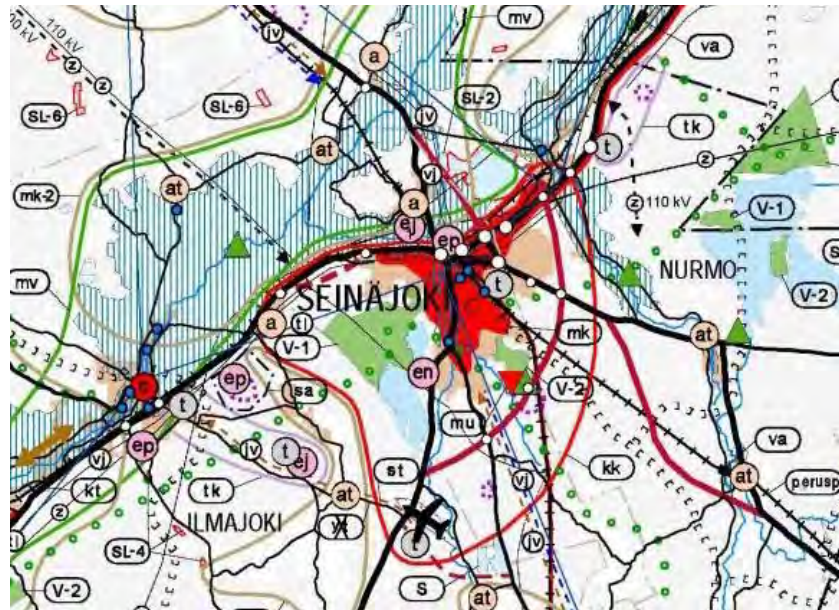
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.05.2005.

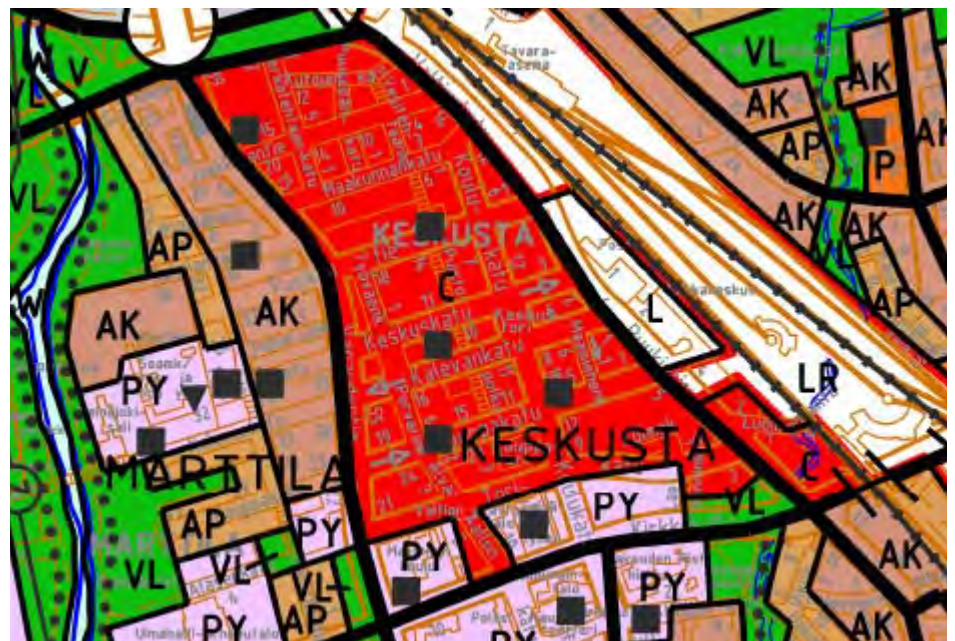
Suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen/maakuntakeskuksen (C mk) alueeseen. Suunnittelumääräys: Maakuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään myös kuntien yleis- ja asemakaavoissa yhtenäisesti, joissa myös aluerajaukset ja varaukset osoitetaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa. Kaavassa ei ole erityismerkintöjä alueelle.

Nyt laadittu asemakaava on maakuntakaavan mukainen.



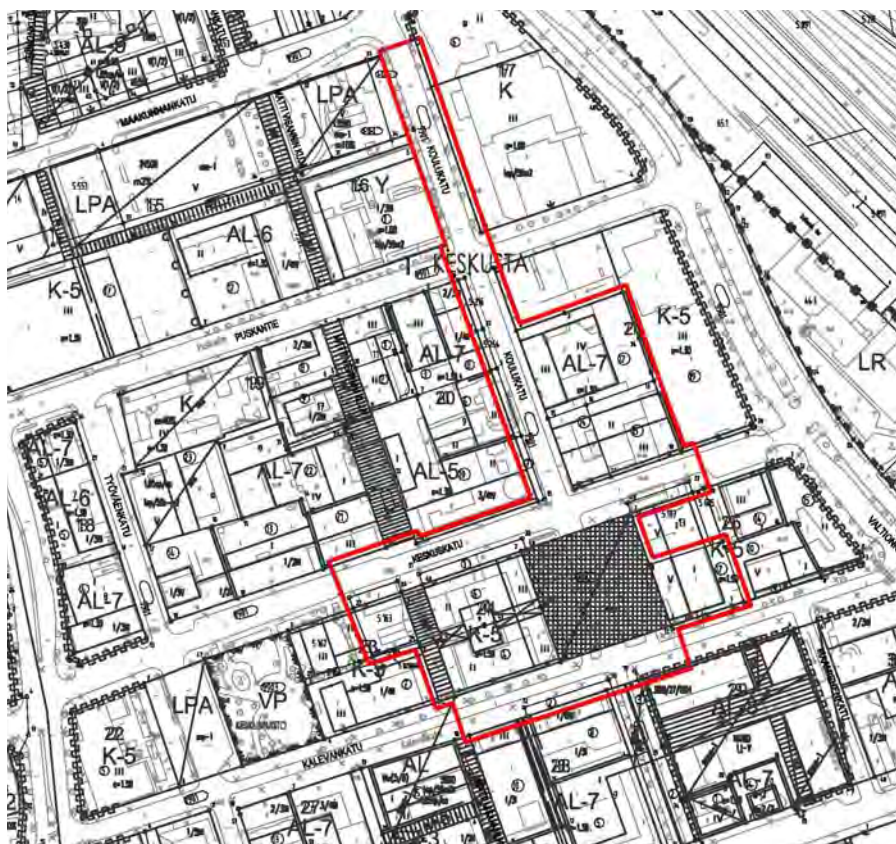
Yleiskaava

Alueella on voimassa Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Asemakaava

Alueella on voimassa 27.2.1986 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa on ollut korttelissa 21 merkintä AL-7: Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue tehokkuudella e=1,3 ja kortteleissa 23, 24 ja 25 merkintä K-5: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue tehokkuudella e=1,5. Koulukadun pohjoispäässä, maanalaisen pysäköintirampin kohdalla, katualueella on voimassa kaava vuodelta 1997.



Suunnittelualueen rajausta ja ote ajantasakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009 lähtien.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita.

Ennen kaavoitusta tehdyt tärkeimmät selvitykset

Seinäjoen keskustan yleissuunnitelma 31.3.1999 / Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy ja Esisuunnittelijat Oy toteutettiin Parempi kaupunkikeskusta – projektin yhteydessä. Sen liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteena oli liikenteen rauhoittaminen ja jalankulkuympäristön laadun parantaminen. Siinä Keskustorista rakennetaan kaupungin tärkein tapahtuma – aukio. Maanalaista pysäköintiä ei tässä suunnitelmassa vielä ollut.

Seinäjoen kaupunkikeskustan ilme ja imago 1999 / Tuomas Santasalo Ky tutki kaupungin keskustan perusilmettä ja toteaa että kaupunkimaisuus vaatisi korkeampaa rakentamista vaikka liikkeet sinällään sijaitsivat likimain katu-

tasossa. Raportti ehdottaa kaupungin tiivistämistä.

Seinäjoen kaupunkikeskustan kehittämisraportti 17.3.2003 / Keskustan kehittämistyöryhmän raportissa keskityttiin liikennejärjestelmän ja pysäköinti-järjestelyjen sekä katuympäristön kohentamisehdotuksiin jotka mahdollistaisivat tehokkuuksien noston ydinkeskustassa. Raportissa ehdotettiin kävelypainotteisten katujen rakentamista ydinkeskustaan, joista osa on jo toteutunut ja keskitetyn pysäköintijärjestelmän toteuttamista.

Keskustan kehittäminen – hankkeistus raportti 12.5.2004 / Jaakko Pöyry

Infra oli Seinäjoen kaupungin ydinkeskustan kehittämiseen liittyvä selvitys. Selvitys ehdotti Keskustorin koilliskulmaan rakennettavaksi asuin- liiketalo. Rakennusmassa oli esitetty sijoitettavaksi siten, että se mahdollistaa olevat nykyiset katujärjestelyt (autoliikenteen Keskuskadun ja Kalevankadun välillä). Pidemmällä aikavälillä – ja esim. tapahtumien yhteydessä - alue olisi voitu muuttaa yhtenäiseksi tapahtuma-aukioksi. Torin alle esitettiin rakennettavaksi maanalainen n. 200 autopaikan pysäköintihalli, josta olisi luotu kulkuyhteydet torin laidan kiinteistöihin. Hallin ajoramppi esitettiin "upotettavaksi" uudisrakennuksen runkoon - ei erilliseksi rampiksi - jolloin se ei olisi rajoittanut torialueen suunnittelua

Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet 8.2.2010 / arkkitehtitoimisto A - konsultit

oli Seinäjoen ydinkeskustan rakennemallityö kaavojen laadinnan pohjaksi. Raporttiin liittyi myös kaupallinen selvitys jonka tekijänä oli Tuomas Santasalo Ky. Vuonna 2009 Seinäjoen kaupungin ja kaupungin keskustan vilkas kasvu sekä kuntaliitokset korostivat maakuntakeskuksen merkitystä ja kannustivat osaltaan kokonaisvaltaisen keskustasuunnitelmatyön käynnistämiseen. Rakennemallityön tarve todettiin kiireelliseksi yksittäisten hankkeiden saadessa julkisuutta.

Päätettiin tuottaa Itäkanmäeltä Aaltokeskukseen ulottuva suunnitelma, joka ottaisi kantaa koko keskustan kaupunkirakenteeseen, toimintoihin ja liikenteeseen, mitoittaisi rakentamisen volyymiä, korkeuksia ja sijoituksia, antaisi arkkitehtonista ilmettä kaupunkikuvaan ja ideoita tori-, puisto- ja katuympäristön suunnittelulle sekä toimisi kaavallisen suunnittelun tavoitepohjana ja ideapankkina.

Seinäjoen kaupunki täytti viisikymmentä vuotta vuoden 2010 alkaessa. Saman iän saavuttaa myös kaupungin merkittävän symbolin, Aaltokeskuksen ensimmäinen rakennus, Lakeuden Ristin kirkko. Kaupungin synty ja Aaltokeskuksen rakentaminen liittyvät kiinteästi toisiinsa ja niiden rakentamis- ja perustamispäätöksillä on luotu pohja Seinäjoen kasvulle. Monessa yhteydessä on arvostettu sen ajan päättäjien ja toimijoiden kaukonäköisyyttä. Aaltokeskus kaupunkirakennustaiteellisenä kokonaisuutena on maailmalla tunnettu ja arvostettu. Aaltokeskuksen kytkeytyminen kaupungin keskustaan on ollut kaupunkisuunnittelullinen haaste ja velvoitus.

Kehittämisraportin mukaan keskusta-asumista suositaan koko alueella. Tavoitteena on monipuolinen tarjonta asuntotyyppien suhteen: perheasuntoja, palveluasuntoja eri palvelukonsepteilla, opiskelija- asuntoja jne. Ydinkeskustaan on rakennemallissa osoitettu asuintilaa n. 3000...3500 uudelle asukkaalle. Raportissa todetaan että keskusta-asumiselle on ominaista, että "oman" korttelipihan ohella kaupungin julkiset tilat toimivat asumisen jatkeena. Näin ollen voidaan pihatoimintoja mitoittaa tavanomaista suppeammiksi ja sijoittaa myös liikerakennusten tai pysäköintilaitoksen katoille. Toisaalta julkisia tiloja pitää rakentaa viihtyisiksi ja turvallisiksi oleilualueiksi.

Raportissa todetaan että keskusta-alueella liiketilan bruttolisätarve on vuoteen 2030 mennessä 97 600 k-m².

Raportissa ehdotetaan usean pysäköintilaitoksen rakentamista. Asiointi-pysäköintiä palvelevien pysäköintilaitosten sisäänajorampit sijoitetaan siten, että niihin on helppo ajaa keskustakehältä, erityisesti Valtionkadulta, jonka varteen kaupalliset palvelut keskittyvät. Sisäänajoja tulee sijaita siten, että ne on helposti saavutettavissa sekä pohjoisesta että etelästä. Sisäänajo voi sijaita myös keskustakehän sisäpuolella lyhyen ja hyvin opastetun ajomatkan päässä. Tämän mallin mukainen on Koulukadulle Keskuskadun pohjoispuolelle sijoittuva Vekseliaukion pysäköintiin johtava ramppi.

Raportti ehdottaa kaupungin ytimeen kävelykeskustaa, jossa on kävelykatuja ja kävelypainotteisia katuja. Kävelykadut on tarkoitettu jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Pyöräilijöiden on sovittava ajotapansa ja nopeutensa jalankulun mu-

kaan sekä annettava jalankulkijoille esteetön kulku. Kävelykadut merkitään kävelykatuliikennemerkillä. Se sallii myös autoliikenteen kiinteistöille, jos niille ei ole muuta ajoyhteyttä. Kävelypainotteisilla kaduilla parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita vähentämällä autoliikenteen määrää ja nopeutta sekä lisäämällä jalankululle ja pyöräilylle varattua tilaa. Kävelypainotteiset kadut ovat yleensä yksisuuntaisia, ja niillä on kaksisuuntainen pyörätie. Kaduilla voi olla myös kadunvarsipysäköintiä lyhytaikaista asiointipysäköintiä varten. Ajorataa ei eroteta reunatuella muusta katutilasta ajoradan ylittämisen helpottamiseksi. Suojateitä ei merkitä, koska ajorata voidaan ylittää missä tahansa. Autoliikenteen käyttämä tilaa rajataan muusta tilasta esimerkiksi matalan kivikourun, pollareiden ja muiden vastaavien kalusteiden avulla. Kävelypainotteinen katu osoitetaan nopeusrajoituksella 20 km/h.

Raportti löytyy osoitteesta:

http://www.seinajoki.fi/material/attachments/seinajokifi/asuminenjaymparisto/kaavoitus/asemakaavat/01keskusta/6J3mV5yWL/Ydinkeskustan_rakennemalliraportti_2010.pdf

Pysäköinnin järjestäminen

Ydinkeskustan tiivistäminen edellyttää uusia pysäköintipaikkoja. Paikkoja ei voida järjestää maan tasoon koska tilaa ei ole. Maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen mahdollisimman tehokkaana edellyttää keskitettyä julkista pysäköintilaitosta. Kunkin kiinteistön oma maanalainen pysäköinti vaatii omat rampit joihin on syötettävä liikenne kaduilta. Ratkaisu olisi kallis ja ei poista ajoneuvoliikennettä ydinkeskustan kaduilta. Keskitetty julkinen pysäköintilaitos on kustannustehokkain koska se toimii yksittäisiä laitoksia tehokkaammin ja siinä voidaan järjestää vuoropysäköintiä.

Seinäjoella pysäköintiasioita on mietitty kysynnän ja tarjonnan epätasapainon sekä kasvavan tarpeen vuoksi kolmella osa-alueella: ydinkeskustassa, Framin alueella sekä keskussairaalan alueella.

Keväällä 2007 tilattiin ja valmistui liiketoimintasuunnitelma pysäköinnin järjestämisestä kyseisillä Framin, keskustan ja sairaalan alueilla. Suunnitelman laati Tampereen pysäköintitalo Oy, alikonsulttinaan toteutusmallien ja rahoituksen osalta Konsultointi V. Laakso & Co Oy. Suunnitelmassa selvitettiin eri osa-alueiden pysäköintijärjestelyjen toteutusvaihtoehtoja sekä toiminnallisten ratkaisujen että hallinnon ja rahoituksen osalta. Suunnitelmassa selvitettiin pysäköinnin nykytilanne (nykyinen tarjonta), pysäköinnin ongelmat ja ennustettu pysäköinnin tarve eri osa-alueilla.

Seinäjoen ydinkeskustassa on maanpäällisiä julkisia pysäköintipaikkoja katu- ja varsilla ja erillisillä pysäköintialueilla yhteensä noin 1500 autopaikkaa. Julkisia maanalaisia paikkoja on noin 350 autopaikkaa ja yksityisiä noin 650 autopaikkaa. Maanalaiset paikat sijaitsevat ripoteltuina pieninä yksikköinä ympäri ydinkeskustaa. Ajoluiskia on paljon ja ne sijaitsevat osin epätarkoituksenmukaisilla paikoilla kuten esimerkiksi Puistopolulla.

Uusien pysäköintipaikkojen tarve kasvaa jatkossa, kun nykyisiä pysäköintipaikkoja menetetään muutettaessa katuja kävelykaduiksi tai kävelypainotteisiksi kaduiksi. Edelleen kasvava tarve tulevaisuudessa johtuu keskustan tiivistämistarpeesta ja tätä kautta rakennusoikeuksien lisäämisestä.

Keskustan kehittämisen eri suunnitelmissa ja työryhmissä on keskustorin alle suunniteltu rakennettavaksi hieman alta 200 autopaikkainen P – laitos. Lisäselvitykset ovat osoittaneet, että ilman kohtuuttomia kustannuksia keskustorin pysäköintilaitos voidaan toteuttaa kahteen tasoon, jolloin on mahdollista rakentaa noin 350 autopaikkaa torin alle. Laitos toimisi sekä yleisenä P – laitoksena että ympäristön kiinteistöjen velvoitepaikkalaitoksena. Ainakin osa kaupungille syntyvästä rahoituksesta olisi tarkoitus kerätä ”korumerkittynä” maankäytön kehittämismaksuina. Keskustorin alle rakennettava laitos tulisi toteuttaa mahdollisimman nopeasti ennen muita keskustan merkittäviä kehittämishankkeita, ettei tehtäisi hukkainvestointeja mm. kävelypainotteisten katujen rakentamisessa. A-konsulttien tekemä Keskustan rakennemallityö, selvitti myös tulevia Keskustan rakentamistehokkuuksia sitä kautta tarvittavat autopaikat

Verrokkikaupungeissa sekä Tampereella että Jyväskylässä kaupunkien omistavat pysäköintiyhtiöt operoivat kokonaisvaltaisesti ja omistavat veloittepaikkoihin ja yleiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintilaitoksia kaupallisissa keskustoissa.

Autopaikkojen järjestämistä koskeva lainsäädännöllinen tausta.
Maankäyttö- ja rakennuslain 156 §

"Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä.

Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien perusteiden mukaan.

Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve."

Ko.lainkohta mahdollistaa pysäköinnin keskitetyn järjestämisen tietyn suppean alueen puitteissa siten, että kunta rakentaa tarvittavat pysäköinnin vaatimat tilat, käytännössä pysäköintilaitoksen, joka kaavamääräysten mukaan palvelee kiinteistöä ja tyydyttää kiinteistön autopaikkatarpeen. Kaavamääräyksessä kunta voi sitoutua luovuttamaan tarvittavat autopaikat kiinteistön käytettäväksi.

Kunnan osoittaessa ja luovuttaessa kaavamääräysten mukaisesti kiinteistön tarvitsemat autopaikat, on kunnalla oikeus periä luovuttamistaan autopaikoista kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan korvaus, joka vastaa autopaikkojen järjestämisestä vapautumista. Kunnan järjestettävistä autopaikoista perittävän korvauksen tulee vastata hyötyä, jonka kiinteistö saa vapautuessaan autopaikkojen järjestämisestä. Tämä ns. vapaaksiosto- oikeus on käytettävissä vain rakentamisen yhteydessä.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.2.2010 §37 ja 16.4.2010 §51 periaatteet joiden mukaan määritellyllä kaupungin ydinkeskustan alueella osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n perusteella liike- ja toimistokiinteistöjen osalta 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikka-määrästä annetaan 25 %:n alennus perustuen yleisen pysäköinti-laitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaava- määräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennus-vaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä. Edellä mainittu alennus koskee ainoastaan yleisestä pysäköintilaitoksesta asemakaavamääräyksen perusteella osoitettuja pysäköintipaikkoja. Mikäli näin lasien saadaan murtoluku, alennuspaikkamääränä huomioidaan vain kokonaisluku.

Mikäli yhtiö ja kaupunki / Seipark Oy sopivat autopaikkojen sijoittamisesta yleiseen pysäköintilaitokseen yli edellä mainitun määrän, on kiinteistön omistaja velvollinen maksamaan jokaisesta osoitetusta edellä mainitun määrän yli menevästä autopaikkamäärästä kaupungin / Seipark Oy:n määrittämän hinnan.

Kiinteistön omistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Korvausperusteeksi hyväksytään ko. uusien autopaikkojen toteutuneet rakennuskustannukset siten, että niitä tarkistetaan rakennus-kustannusindeksillä. Sopimus on kiinteistökohtainen eikä ole siirrettävissä.

Sopimuksen kiinteistönomistajan kanssa tekee Seipark Oy, joka perii myös korvaukset. Sopimuksen pitää olla olemassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään. Pysäköintipaikan vapaaksi ostamista koskeva sopimus ei oikeuta kiinteistönomistajaa tiettyyn pysäköintipaikkaan yleisessä pysäköinti-laitoksessa, vaan pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa haluamallaan tavalla. Pysäköinti-laitoksen omistajalla on

oikeus periä pysäköintimaksut myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista. Ko. sopimuksen perusteella kiinteistön-omistaja ei ole kuitenkaan velvollinen erikseen osallistumaan pysäköinti-laitoksen käyttö- ja peruskorjauskustannuksiin.

Samassa yhteydessä kadunvarsipysäköinti siirrettiin pysäköintiyhtiölle. Seinäjoen ydinkeskustassa on tässä vaiheessa ollut maanpäällisiä julkisia pysäköintipaikkoja katujen varsilla ja erillisillä pysäköintialueilla yhteensä n. 1500 autopaikkaa. Autopaikoista osa on ollut maksuttomia ilman aikarajoitusta, osa maksuttomia aikarajoituksella ja osa maksullisia autopaikkoja. Kadunvarsipysäköinnin maksullisia alueita laajennetaan jatkossa teknisen lautakunnan päätöksellä ja Torikeskuksen ja SPR:n talojen pysäköinnin siirtämistä yhtiölle päätettiin selvittää. Kadunvarsipysäköinti siirrettiin erillisellä sopimuksella pysäköintiyhtiölle siten, että maanpäällisen pysäköinnin operointiin tarvittavat laitteet kuten esim. pysäköintimittarit on siirretty yhtiölle, jolloin myös niiden huolto- ja kunnossapitovastuu siirtyy yhtiölle. Erillisellä sopimuksella sovitaan myös kaupungin ja yhtiön välisestä työnjaosta ja kustannuksista pysäköintipaikkojen ja – alueiden kunnossapidon suhteen. Pysäköintiä ohjaavat liikennemerkkit ja muut vastaavat liikenteenohjauslaitteet jäävät kaupungille kuten myös pysäköinninvalvonta ja siihen liittyvät tulot ja kulut jäävät kaupungille

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on yli 60 500 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Kaupungin keskeisillä alueilla noin 7 kilometrin säteellä kasvu on lähes tuhat asukasta vuodessa. Seinäjoen kaupungin strategiassa keskustan aluetta kehitetään erityisenä painopistealueena ja suunnittelualue on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 5.10.2011 ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Maankäyttösopimukset

Kaavamuutosalueen tonttien ja kiinteistöjen omistajien kanssa tehdään normaalin käytännön mukaan sopimukset rakennusoikeuksien nostamisesta.

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 yms.: Rakennusvalvonta, Tekniikkakeskus, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos. Valtio ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY ja Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi-Suomen lääninhallitus, Anvia Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 5.10.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvi-

en kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 27.6.-12.8.2013

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa on mainittu yhtenä tärkeimpänä suunnittelukohteena kaupungin keskustan tiivistäminen ja kehittäminen mikä edellyttää yleisen julkisen maanalaisten pysäköintilaitoksen rakentamista.

Valtakunnalliset tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina siten että joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen/maakuntakeskuksen toimintojen aluetta.

Yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

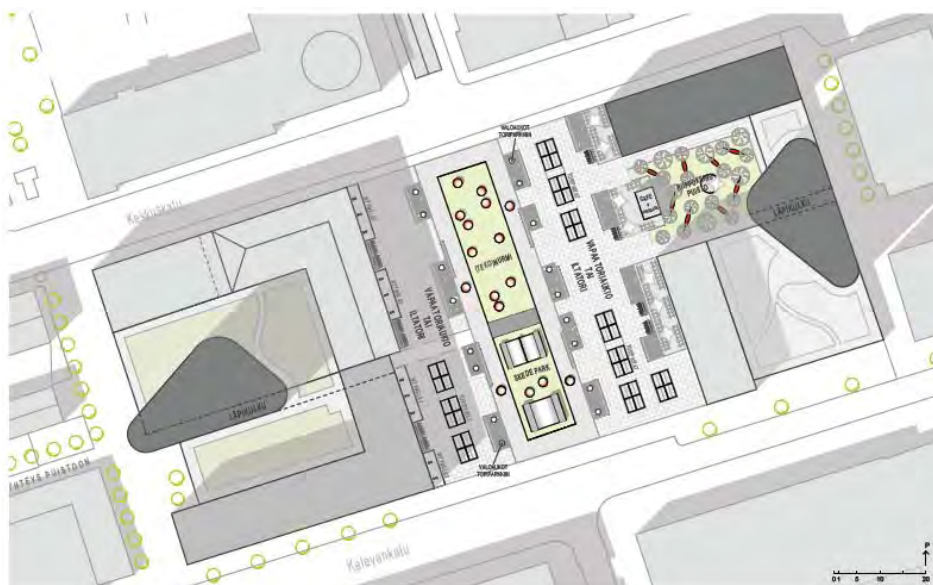
Suunnittelualue sijaitsee aivan Seinäjoen ydinkeskustassa Keskustorin ympäristössä. Keskustan asukasluku on vähentynyt edellisten vuosikymmenten aikaan vaikkakin viime vuosikymmeneltä alkaen se on kasvanut. Kaupunkikeskustaan kaivataan lisää asukkaita jotta alueen palvelutaso saataisiin uusien asukkaiden myötä entistä paremmaksi ja kattavammaksi. Toisaalta alue on Seinäjoen liike-elämälle tärkein kauppapaikka jota tulee kehittää ja monipuolistaa lisäämällä liiketilaa ja erityisesti edesauttamalla katutason monipuolisia palveluja tarjoavaa liiketilaa. Rakennusoikeuden nostamiseksi tarvitaan pysäköintipaikkoja joita ei voida osoittaa muualta kuin keskustan yleisestä maanalaisesta pysäköintilaitoksesta joka sijoitetaan pääasiassa Keskustorin alle. Keskustorin aktiviteetteja tulee kehittää koko maakunnan väestöä palvelevaksi viihtymispaikaksi, "olohuoneeksi". Alueella sijaitsevat kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävät rakennukset Seurahuoneen talo ja Vaasa lehden talo tulee "palauttaa tonteilleen" ja suojella kaupunkikuvassa.



Kuva. Havainnekuva, Vaasa lehden talo taustalla.

4.4.2 Suunnittelutyön aikana tehdyt selvitykset ja tarkastelut ja niistä johdetut tavoitteet

Suunnittelutyön pohjana on ollut **Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet 8.2.2010 / arkkitehtitoimisto A - konsulttien** tekemä Seinäjoen keskustan rakennemalli (kts. tarkemmin kohta 3.2.1).



Kuva. Havainnekuva Torialue

Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus tilasi Arkkitehdit NRT Oy:n Helsingistä tekemään kaavatyön pohjaksi esi- ja ideasuunnittelua alueen kehittämiseksi. Työstä on vastannut professori Jyrki Tasa ja se tehtiin 2012- 2013 ja sitä on täydennetty 2013- 2014 ramppien havainnekuviin osalta. Suunnittelualueeseen kuuluivat kortteli 23 (osa), kortteli 24 ja 25 (osa). Myöhemmin suunnitelmaa täydennettiin tutkielmilla korttelista 21, mutta tämä työ jäi kesken korttelin 21 toimijoiden jatkaessa ko. korttelintonttien 12, 14 ja 15 suunnittelua. Lisäraporttina tehtiin tutkielma "Seinäjoen Keskustorin ympäristö: Uudisrakentaminen ilman pysäköintilaitosta" mikä osoitti että tällöin käytännössä lisärakentamismahdollisuutta on vain vajaasti toteutetuilla kortteli 21 tontilla 15 ja korttelissa 25 ns. Pollarin talon uudisrakennettavalla tontilla.

Suunnitteluhankkeen tavoitteena oli eheyttää korttelien kaupunkikuvallista ulkoasua, lisätä rakentamistehokkuutta tasapuolisesti, sijoittaa toimiva maanalainen paikoitusratkaisu keskustorin alle ja mahdollistaa ajoyhteyksin olemassa oleviin pysäköintilaitoksiin.

Suunnitelmassa tutkittiin kortteleiden täydennysrakentamista, pihatiloja sekä

paikoitustiloja ja yhteyksiä ympäröivään katuverkostoon. Korttelien eri tonttien tehokkuudet pyrittiin pitämään mahdollisimman samankaltaisina. Suunnitelmat ovat alustavia tutkielmia, ja siksi myös esitetyt pinta-ala sekä tehokkuuslaskelmat ovat suuntaa-antavia.

Suunnitelmia on kehitetty useiden eri luonnosversioiden kautta yhteistyössä Seinäjoen kaupungin sekä korttelien kiinteistönomistajien kanssa.

Tärkeänä työkaluna on myös ollut työohjelman tavoitteiden mukainen 3D-malli ja siitä tuotetut näkymäkuvat, joilla on tutkittu eri tyyppisten täydennysrakennusversioiden suhdetta olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Suunnitelmaa kehitettiin luonnosvaiheessa 4 eri versiona. Näistä vaihtoehtoista hahmottui lopullinen suunnitelma, johon sisältyy synteetisillä eri luonnosversioiden toimiviksi havaittuja ominaisuuksia.

Suunnitelmassa molempien korttelien sisäosiin sijoitettiin 8-kerroksiset pistetalomaiset asuin- ja liiketilarakennukset. Rakennusten sijainti ja muoto määräytyi suurelta osin ympäröivien rakennusten reunaehtojen puitteissa. Rakennusmassojen epäsymmetriset muodot mukautuvat korttelin rakenteeseen saavuttaen tavoitteelliset kerrosalat. Kaartuvat kulmat mahdollistavat luonnonvaloa ja näkymiä naapurirakennuksille ilman, että rakennusten väliset etäisyydet muodostuvat turhan ahtaiksi. Rakennusten veistokselliset piirteet luovat tunnistettavuutta ja uudenlaista ilmettä ydinkeskustan kaupunkimaisemaan.

Keskustori rauhoitettiin liikenteeltä kaupunkilaisia varten. Ensisijaisessa liikeneratkaisussa torin alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ajetaan alas Koulu- kadulta torin pohjoispuolella, ja Keskuskadun ja Kalevankadun välinen autoliikenne voitiin osoittaa pois keskustorilta. Aukiolle sijoitettiin luistelu- ja liikuntakenttä, sekä ravintolaterasseja, jotta tila toimisi vuodenaikoja kunnioittaen aktiivisena kohtauspaikkana.

Keskustorin aukiomaista luonnetta täydentää suunnitelmaluonnoksessa kortteliin 25 sijoittuva vehreämpi taskupuisto, joka toimii korttelin asukkaiden puoliyksityisenä pihana sekä kaupunkilaisten suojaisana oleskelupaikkana. Pui-
ston erottaa aukiosta pieni kahvilapaviljonki.



Kuva. Korttelijulkisivut Keskustorille

Pysäköintilaitoksen selvitykset ja suunnitelmat

Seipark Oy:n perusti Seinäjoen kaupunki vuoden 2010 huhtikuussa ja se on kaupungin kokonaan omistama pysäköintiyhtiö. Seipark Oy perustettiin ensisijaisesti Seinäjoen keskeisten alueiden pysäköintilaitosten toteuttajaksi. Toiminta-ajatuksen toteuttamiseksi yhtiö operoi kadunvarsipysäköintiä sekä rakennuttaa moderneja pysäköintilaitoksia siten, että ne tukevat Seinäjoen keskustan kehittämistavoitteita.

Seipark Oy on ollut myös mukana Keskustorin pysäköintilaitoksen suunnittelussa. Se teetti ensiksi Sito Oy:llä pysäköintilaitoksen toimivuustarkastelun "Seinäjoen pysäköintilaitoksen liikenne- ennuste ja toimivuustarkastelut joka on päivätty 31.5.2013 (kaavaselostuksen liitteenä). Selvityksessä tutkittiin aluksi kolmea vaihtoehtoa (myöhemmin myös neljättä):

- Kaksisuuntainen ramppi Koulukadulla (Keskuskadun ja Puskantien välillä). Ratkaisu on hyvin toimiva edellyttäen että Puskantien ja Valtionkadun liittymään toteutetaan valo- ohjaus.
- Kaksisuuntainen ramppi Keskuskadulla (Keskustorin ja Valtionkadun välillä). Ratkaisu ei toimi sillä pysäköintilaitoksesta ulos ajava liikenne joutuu odottamaan rampilla ja aiheuttaa jonoa muulle Keskuskatua ajavalle liikenteelle.
- Yksisuuntaiset rampit Keskuskadulla ja Kalevankadulla. Ajoneuvoliikenteen tasaisen jakautumisen takia toimiva ratkaisu ajoneuvoliikenteelle, mutta katkoo Keskustan jalankulkuyhteyksiä ja on neljän erillisen rampin takia erittäin kallis.
- Myöhemmin laadittiin vielä neljäs vaihtoehto jossa rampit ovat Valtionkadulla Keskuskadun risteyksen molemmin puolin. Ratkaisu olisi toimiva, aiheuttaen hiukan ongelmia Valtionkadun ja Kalevankadun risteyksessä, mutta kallis johtuen pidemmästä ajotunnelista ja kunnallistekniikan siirroista.

Seipark Oy:n konsultti Fira Oy tutki seuraavaksi pysäköintilaitoksen rakennettavuutta ja kustannuksia. Pysäköintilaitoksen yksittäisen autopaikan hinta alenee voimakkaasti laitoksen koon kasvaessa koska tietyt kiinteät kustannukset, kuten sisäänajorampit ja tietyt tekniset laitteet yms. on rakennettava myös pienen laitokseen. Samoin sisäänajotunnelin hinta vaikuttaa merkittävästi autopaikan hintaan vaikkakin esimerkiksi puomilaitteet voidaan rakentaa tunneliin jolloin autopaikkamäärä itse hallissa kasvaa ja tätä kautta autopaikkakohtainen hinta laskee. Ajoyhteyden rakentaminen suoraan Valtionkadulta olisi lisännyt kunkin autopaikan hintaa 20- 50%.

Etenkin korttelin 20 (Osuuspankki ym.) toimijat esittivät että pysäköintilaitoksesta olisi maanalainen ajoyhteys myös heidän korttelin alle tulevaisuudessa rakennettavaan laitokseen. Tällöin todettiin että Keskustorin pysäköintilaitoksen ramppi on syytä sijoittaa Koulukadulle pohjoisemmaksi Maakunnankadun ja Puskantien väliin. Ramppi tässä paikassa pystyy palvelemaan myös kortteleita 20 ja 21 mikä mahdollistaa huomattavasti suuremman pysäköintilaitoksen ja suurentaa keskustan kävelypainotteista aluetta Puskantielle saakka.

Pysäköinnin järjestämisen tarkentaminen keskustan ydinalueella

Katso edellä kohta 3.2 Pysäköinnin järjestäminen. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty ja päätetty tarkistaa pysäköintivelvoitetta Seinäjoen ydinkeskustassa, jossa on tällä hetkellä lähinnä liike- ja toimistotilaa sekä vain yksittäisiä asuntoja. Pysäköimispaikat etenkin kellaritiloissa ovat olleet lähes tyhjä iltaisin ja aikoina jolloin liiketilat eivät ole olleet avoimia. Keskusta-asumisen lisääntyessä on selvää että osan paikoista voidaan olettaa olevan vuoropysäköinnissä. Alueen pysäköintivaadetta on tutkittu huolellisesti kaupungin ja Seipark Oy:n toimesta sekä vaadetta on verrattu muihin samankokoisiin kaupunkeihin. Vuoropysäköinti on katsottu toimivaksi aivan Seinäjoen ydinkeskustassa kortteleissa 20, 21, 24, 25, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 40 ja 42 edellyttäen että paikat osoitetaan riittävän isoon julkiseen pysäköintilaitokseen. Näiden kortteleiden osalta, koskien siis suunnittelualueetta, Seinäjoen kaupunginvaltuusto on 16.6.2014 hyväksynyt uudet tarkennetut periaatteet julkisen pysäköinnin järjestämisestä:

"Autopaikat on sijoitettava korttelialueelle, katujen alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Liike- ja toimistokerrosalan autopaikoista tulee vähintään 50 % sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan kaupungin keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Asuntojen pysäköintipaikoista saa 25 %:n alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.”

Em. määräys poikkeaa kaupunginvaltuuston 16.4.2012 § 51 hyväksymistä periaatteista seuraavasti:

Liike- ja toimistokerroksien osalta edellytetään vähintään 50 % sijoitettavaksi keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin eli tämän ylimeneväkin määrä on mahdollista ja myös ylimenevältä pysäköintipaikkaosuudelta on mahdollista saada 25 %:n alennus.

Aikaisemmin hyväksyttyihin periaatteisiin ei ole sisällynyt määräyksiä asuntojen autopaikkojen sijoittamisesta keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin eikä siten myöskään alennuksista.

Em. muutokset (alennuksineen) ohjaisivat kiinteistöjä hankkimaan autopaikat keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista. Tavoitteena on mahdollisimman tehokas autopaikkojen kierrätys (vuoropysäköinti) ja samalla helpottaa isojen rakennushankkeiden pysäköintipaikkojen rakentamisesta aiheutuvaa kustannuspainetta.

Tarkoitus on, että em. periaatteita noudatettaisiin ydinkeskustan ydinalueella eli kortteleissa 20, 21, 24, 25, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 40 ja 42.

Em. muutokset huomioon ottaen uudet autopaikkojen lunastusvelvollisuutta/lunastusoikeutta liike-, toimisto- ja asutokiinteistöjen osalta olisivat seuraavat oheisen kartan osoittamalla ydinkeskustan ydinalueella, joka on merkitty karttaliitteelle punaisella rasteroinnilla; em. alueen ulkopuolelle karttaliitteeseen merkitylle alueelle jäävät voimaan aikaisemmin hyväksytyt periaatteet:

Em. alueella osoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n perusteella liike- ja toimistokiinteistöjen osalta vähintään 50 % asemakaavassa edellytetyistä autopaikoista yleisestä pysäköintilaitoksesta, josta paikka-määrästä annetaan 25 %:n alennus perustuen yleisen pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen tehokkaampaan käyttöasteeseen. Ko. asemakaavamääräystä sovelletaan mikäli ko. autopaikat ovat kiinteistön rakennusvaiheessa osoitettavissa kohtuulliselta etäisyydeltä. Edellä mainittu alennus koskee ainoastaan yleisestä pysäköintilaitoksesta asemakaavamääräyksen perusteella osoitettuja pysäköintipaikkoja. Mikäli näin laskien saadaan murtoluku, alennuspaikka-määränä huomioidaan vain kokonaisluku.

Mikäli asuntojen autopaikkoja lunastetaan keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista, autopaikkamäärästä saa 25 %:n alennuksen. Alennus lasketaan samoin kuin liike- ja toimistokiinteistöjen osalta.

Kiinteistön omistajalta peritään em. autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kaupungin hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Korvausperusteeksi hyväksytään ko. uusien autopaikkojen toteutuneet rakennuskustannukset siten, että niitä tarkistetaan rakennuskustannusindeksillä. Sopimus on kiinteistökohtainen eikä ole siirrettävissä.

Sopimuksen kiinteistönomistajan kanssa tekee Seipark Oy, joka perii myös korvaukset. Sopimuksen pitää olla olemassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

Pysäköintipaikan vapaaksi ostamista koskeva sopimus ei oikeuta kiinteistönomistajaa tiettyyn pysäköintipaikkaan yleisessä pysäköintilaitoksessa, vaan pysäköintilaitoksen omistaja on oikeutettu järjestämään pysäköinnin ko. pysäköintilaitoksessa haluamallaan tavalla. Pysäköintilaitoksen omistajalla on oikeus periä pysäköintimaksut myös ko. sopimuksen mukaisista autopaikoista. Ko. sopimuksen perusteella kiinteistön-omistaja ei ole kuitenkaan velvollinen erikseen osallistumaan pysäköintilaitoksen käyttö- ja peruskorjauskustannuksiin.



Kartta ydinkeskustan ydinalueesta jolla 16.6.2014 valtuuston hyväksymät pysäköintijärjestelyt ovat voimassa.

Aiemmin keskustan alueella kaavoissa on yleisesti sovellettu autopaikkavelvoitetta siten että autopaikkoja on vaadittu 1,05 autopaikkaa asuntoa kohden ja yksi autopaikka 50 liike- tai toimistotilan kerrosalaneliometriä kohden. Harkinnan jälkeen suunnittelualueella, aivan kaupungin ydinkeskustassa, on päätetty soveltaa autopaikkavelvoitetta jossa yksi autopaikka vaaditaan asuntojen 85 kerrosalaneliometriä kohden ja yksi autopaikka liike- ja toimistotilojen 70 kerrosalaneliometriä kohden.

Käytännössä tämä tarkoittaa että julkisten laitosten alennusperiaatteen kanssa autopaikkavaade suunnittelualueella on liiketiloille yksi autopaikka 93 kerrosalaneliometriä kohden ja yksi autopaikka asuntojen 113 kerrosalaneliometriä kohden edellyttäen että autopaikat sijoitetaan riittävän isoon julkiseen pysäköintilaitokseen jossa vuoropysäköinti toimii. Vaade on hyvin linjassa yleisesti Suomessa vastaavien kaupunkien keskustojen autopaikkavaatteen kanssa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Idealuonnosvaiheen suunnitelmaversiot



- Luontokatu 1a - Luontokatu
- Eivät julkiset katualueet
 - Yhteiset maastoalueet
 - Tontteihin kuuluva suurempi haitta



- Luontokatu 1b - Tontteja
- Kaksikerroksinen korttelit tai monikerroksisuus
 - Korttelit suhteellisesti pienempi korttelit
 - Malli Vainion laajan varaston korttelit



- Luontokatu 1c - Hapeli
- 4-kerroksinen rakennusalueen laajat tontit
 - Pienempi rakennusalue
 - Tontteihin kuuluva pienempi haitta



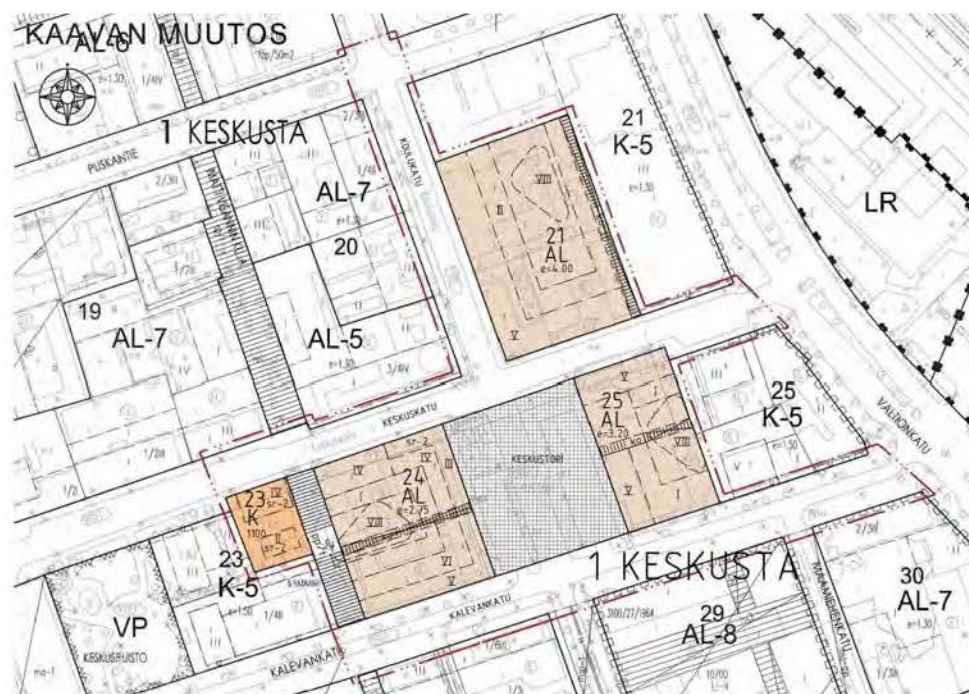
- Luontokatu 2 - Tontit
- Suhteellisesti pienempi rakennusalueen laajat tontit
 - 4-kerroksinen rakennusalueen laajat tontit
 - Korttelit suhteellisesti pienempi korttelit

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnosvaiheessa suunnitelmasta saatujen kommenttien pohjalta on laadittu kaavaehdotus jossa rakentamisaloja on väljennetty siten että korkeampi eli kahdeksan- yhdeksänkerroksinen rakentaminen on mahdollista itsenäisinä erillisinä yksiköinä kortteleissa 21, 24 ja 25 kullakin tontilla. Tämä tiivistää kaupunkirakennetta ja väljiä näkymiä on vaikeampi toteuttaa mutta ratkaisu mahdollistaa kunkin toimijan itsenäisyyden ja toteuttamisen kunkin oman aikataulun mukaan. Myös rakennusoikeuksia on nostettu luonnosvaiheesta. Tämä on mahdollista sillä suunnittelutyön aikana pysäköintipaikkavaadetta on pienennetty koska alueella on yleisessä laitoksessa hyvä mahdollisuus vuoropysäköintiin.

Asemakaavaluonnos

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta

Lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 27.6.2013. – 12.8.2013.

Lausunnon antoivat Kiinteistö Oy Keskuskatu 10, Etelä- Pohjanmaan liitto, Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos- liikelaitos, Anvia Oyj, mielipide1,

Kiinteistö Oy Seinäjoen Keskustori 4, Kiinteistö Oy Seinäjoen yhdyskylmä, Seinäjoen Kassatalo Osakeyhtiö, Kiinteistö Oy Seinäjoen Koulukatu 10, Ilkka- Yhtymä Oyj, Lujatalo Oy, Etelä- Pohjanmaan Osuuspankki, LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää ensiksi että kortteleiden tehokkuudet olisi oltava yhtenäiset ja tasapuoliset.

Vastine: Kaava-alueella pyritään tasapuolisiin tehokkuuksiin.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 toteaa ns. Vaasa lehden taloon esitetyn kerrosluvun olevan toteutettavissa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää Keskuskadun 50-luvulla rakennetun osan päälle viittä lisäkerrosta eli kahdeksaa kerrosta ja muutoin korkeaa lisärakentamista sisäpihalle suunnitellun yksikerroksisen osan päälle

Vastine: Koska kahdeksankerroksinen rakennus varjostaisi Keskuskatua tullessaan korkea rakentaminen esittämään sisemmälle kortteliin. Keskuskadun varseen voidaan toteuttaa viisikerroksinen rakennus.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää että liiketiloihin käynti olisi myös Matti Visannin kujan ja Keskustorin välisestä kauppakäytävästä. Esittää edelleen viherpihaa yksikerroksisen osan päälle.

Vastine: Tällaista ratkaisua esitetään. Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää kellarikerrokseen sijoittuvaa pysäköintiä joka voi jatkua Matti Visannin kujan alle.

Vastine: Tällaista ratkaisua esitetään. Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää asuntojen rakentamisen sallimista toisesta kerroksesta ylöspäin Matti Visannin kujalla.

Vastine: Kaava-alueella saa rakentaa asuntoja toiseen ja tätä ylempiin kerroksiin. Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää ensiksi että parvekkeiden rakentamisen

sallimista katualueille toisesta kerroksesta ylöspäin.

Vastine: Parvekkeiden rakentaminen on sallittu katualueille rakennusjärjestyksen mukaan. Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää Keskuskadun rakentamista kävelypainotteisena.

Vastine: Ei ratkaista asemakaavassa vaan katusuunnitelmassa. Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää Keskustorin kehittämistä maakunnan asukkaiden tapahtuma-, tapaamis- ja kohtaamispaikaksi.

Vastine: Tähän pyritään ja kaavatyön pohjaksi laaditut suunnitelmat näin esittävät. Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 esittää pysäköintilaitokseen ajoa Valtionkadulta.

Vastine: Tätä vaihtoehtoa ja muitakin ajoluiskan sijoitusvaihtoehtoja tutkitaan sekä toimivuus- että kustannustarkastelujen pohjaksi. Kaavaehdotukseen esitetään ohjeellinen ajoluiskan sijainti.

Etelä- Pohjanmaan liitto toteaa että kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos muistuttaa pelastusteistä.

Vastine: Huomioidaan kaavaa laadittaessa. Merkitään tiedoksi.

Anvia Oyj toteaa että kaavamuutosalueella sijaitsee yhtiön omistamia kaapeleita yms. ja se ei vastaa siirtojen kustannuksista.

Vastine: Siirtojen kustannuksista sovitaan toimijoiden ja Anvia Oyj:n kesken myöhemmin. Merkitään tiedoksi.

Mielipiteen 1 jättäjät toteavat tyytyväisyytensä hankkeen tavoitteisiin mutta kritisoivat heidän omistamansa tontin käyttöä asemakaavaluonnoksessa.

Vastine: Ko. kiinteistönomistajien omistama tontti jätetään pois asemakaavan ehdotuksesta koska ko. tonttiin kohdistuvat tavoitteet ovat vielä keskeneräiset ja tarkemmin määrittelemättömät. Kaupunki kuitenkin jatkaa ko. tontin kaavatyötä tarvittaessa erillisellä kaavamuutoksella mahdollisimman pikaisesti.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Keskustori 4 toteaa aluksi että rakennusoikeuksien kasvu tulisi olla riittävä jotta laajennushankkeiden taloudellinen yhtälö olisi toteutettava ja kannattava. Rakennusoikeuksien tulisi olla myös tasapuolisesti eli tehokkuus voisi olla $e = 4,0$ koko kaava-alueella.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on maanalaisen pysäköinnin mahdollistama riittävä tehokkuus jotta hankkeet voidaan toteuttaa taloudellisesti ja että kaupungin keskusta saadaan riittävä tehokkuus sen vetovoimaisuuden ja elävyyden nostamiseksi. Korttelitehokkuuksissa pyritään kiinteistönomistajien tasapuoliseen kohteluun. Tehokkuusluku voi olla hyvin vähintään noin $e = 4,0$ mutta kiinteistönomistajan esityksestä se voi olla myös hivenen korkeampikin edellyttäen että kiinteistönomistaja on asiaa tutkinut ja sijoittaa autopaikkoja keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Keskustori 4 toteaa omalta osaltaan että heidän omalle tontilleen lisärakentamismahdollisuus on riippuvainen keskustan yleisen pysäköintilaitoksen rakentumisesta koska muutoin ei löydy autopaikkoja ja muistuttaa että nykyisen rakennuksen kellariin on yhteydet rakennettavissa torin alta vain pohjois- ja länsipuolelta. Myös kiinteistöstä toivotaan yhteyttä pysäköintilaitokseen olevan hissin kautta.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja pyritään huomioimaan pysäköintilaitoksen suunnittelussa.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Keskustori 4 esittää että hankkeet pitäisi mahdollistaa suunniteltavan itsenäisesti kullakin tontilla eikä kiinteistöjen yhteishankkeena.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Kaava laaditaan siten että hankkeet on mahdollista toteuttaa joko yhteisinä tai kahden kiinteistön itsenäisinä hankkeina. Toteutettaessa ne itsenäisinä on kuitenkin huomioitava palo- näkemä- yms. määräykset.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä toteaa aluksi, että Keskustorin ympäristöstä tulisi ilmetä kaupunkikeskukselle ominaiset piirteet, mutta toteaa, että Keskustorin ympärillä olevat rakennukset ovat pääosin siinä kunnossa ettei niiden purkaminen ole järkevää lukuun ottamatta ns. Pollarin taloa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä toteaa esittäneensä tonttinsa kerrosalaksi noin 7100 km² (myöhemmin kiinteistö Oy on esittänyt kerrosalaksi uusilla suunnitelmilla hieman yli 7600 km² eli hieman yli $e=4,2$) ja esittää tasapuolisesti kerrosalan nostoa kaikille tonteille, myös esimerkiksi naapuritontille 24-6. Esitetään myös riittävän suuria kerrosalojen ja kerroslukujen nostoja jotta mm. hissien rakentaminen olisi taloudellisesti kannattavaa.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on maanalaisen pysäköinnin mahdollistama riittävä tehokkuus jotta hankkeet voidaan toteuttaa taloudellisesti ja että kaupungin keskusta saadaan riittävä tehokkuus sen vetovoimaisuuden ja elävyyden nostamiseksi. Korttelitehokkuuksissa pyritään kiinteistönomistajien tasapuoliseen kohteluun. Tehokkuusluku voi olla hyvin vähintään noin $e=4,0$ mutta kiinteistönomistajan esityksestä se voi olla myös hivenen korkeampikin edellyttäen että kiinteistönomistaja on asiaa tutkinut ja sijoittaa autopaikkoja keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä kritisoi Seinäjoen kaupungin kaavotuksen konsultin Arkkitehtitoimisto NRT:n esittämää "ameebamaista" kahdeksankerroksista rakennusmassaa joka sijoittuu havainnekuvassa ko. korttelien sisäosiin ja esittää "kantikkaita" rakennuksia kummallekin korttelin tontille.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Kaava laaditaan siten että hankkeet on mahdollista toteuttaa joko yhteisinä tai kahden kiinteistön itsenäisinä hankkeina. Toteutettaessa ne itsenäisinä on kuitenkin huomioitava palo- näkemä- yms. määräykset. Esitetty vapaa muoto, "ameeba", on ohjeellinen ja voitaisiin käytännössä toteuttaa miten toimija haluaa. Viime aikoina ko. vapaita muotoja on yleisesti kuitenkin käytetty vastaavissa tilanteissa esim. Helsingissä. Ratkaisulla voidaan sisäpihoilla saavuttaa väljä tunnelma ahtaassa paikassa.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä toteaa kaavaluonnoksen mukaisen yksikerroksisen sisäpihan liiketilan voitavan toteuttaa kulkuyhteyksineen yhteistyössä vaikkapa vaiheittain naapurikiinteistön kanssa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä toteaa että käytännössä heidän on osoitettava lisäautopaikkansa yleisestä pysäköintilaitoksesta, toivoo oman ja muiden kellaripysäköintinsä olevan siihen myös liitettävissä ja huomauttaa vuoropysäköinnin olevan ydinkeskustassa toivottavaa.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä toteaa että katutasan liiketiloja tulee elävöittää "hyödyllisellä liiketoiminnalla" ja Keskuspuistoa tulee hyödyntää alueen virkistykseen ja julkisen liikenteen saavutettavuuteen tulee kiinnittää huomiota.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä toteaa ettei sillä ole kantaa pysäköintilaitoksen ajoluiskan sijaintiin.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä esittää että kaavamääräyksissä oleva kaupunginvaltuuston päätös pysäköinnin periaatteista on tarpeeton kaavamääräyksenä.

Vastine: Määräystä on sovellettu ja käytetty kaavamääräyksen tavoin myös muissa kaupungeissa ja on vakiintuneen käytännön mukaista kirjata kaavamääräykseksi tämän kaltainen valtuuston päätös. Määräyksen sisältöä ollaan kuitenkin tarkistamassa ja se tullaan uusien päätösten mukaisena kaavakarttaan.

Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskylä kiirehtii kaavamuutosta.

Vastine: Kaavamuutos pyritään valmistelemaan mahdollisimman pian. Kaavaluonnosta valmisteltaessa ehdotukseksi on kuitenkin osoittautunut että pysäköinnin järjestämistä ja siitä aiheutuvia kustannuksia, ajoyhteyksiä ja ajoluiskaratkaisuja on tutkittava tarkasti ennen kuin kaava saadaan hyväksymiskäsittelyyn. Seipark Oy:n tekemien selvitysten jälkeen muiden toimijoiden suunnittelu on käynnistynyt keväällä 2014 niin että kaavaehdotus on voitu valmistella kesäksi 2014 luottamusmieskäsittelyyn.

Seinäjoen Kassatalo Osakeyhtiö, Kiinteistö Oy Seinäjoen Koulukatu 10 ja Ilkka Oyj

ensiksi esittävät korttelin 21 kerrosluvuksi kahdeksaa.

Vastine: Korttelin 21 nyt asemakaavoitettavalle osalla asemakaavaehdotus esittää kerrosluvuksi yhdeksää jolloin ylimmän kahden kerroksen asuntoihin kuljetaan kahdeksannesta kerroksesta ja ne ovat siis kaksikerroksisia.

Seinäjoen Kassatalo Osakeyhtiö, Kiinteistö Oy Seinäjoen Koulukatu 10 ja Ilkka Oyj ilmoittavat vastustavansa ramppia Koulukadulla ja esittää sitä Valtionkadulle.

Vastine: Maanalaisen pysäköintilaitoksen ajorampin paikkaa on tutkittu huolellisesti konsulttityönä Sito Oy:ssä liikennesuunnittelija Seppo Karppisen johdolla. Valtionkadulta ramppi tulisi huomattavasti kalliimmaksi kuin asemakaavaluonnoksessa esitetty ramppi Koulukadulta Puskantien ja Keskuskadun välillä. Asemakaavaluonnoksen jälkeen vaihtoehtoja on selvitetty edelleen ja asemakaavaehdotuksessa ajoramppi pysäköintilaitokseen on siirretty ohjeellisenä Koulukadulle asemakaavaluonnoksesta poiketen Maakunnankadun ja Puskantien väliin eli pohjoisemmaksi. Ratkaisu on kalliimpi koska näin ajotunneli maan alla Keskustorin pysäköintilaitokseen pitenee, mutta se on kokonaistaloudellisin sillä näin se palvelee tulevia hankkeita korttelissa 20 (ns. Osuuspankin kortteli) ja 21 (ns. Megakeskuksen kortteli). Kaikki edellä mainitut ramppivaihtoehdot ovat liikenteellisesti toimivia tehtyjen selvitysten mukaan, ja vaativat vain Valtionkadun risteysiin valo- ohjauksia. Ramppien sijaintia ja niiden kustannusvaikutusta tutkitaan tarkemmin edelleen kaupungin pysäköintiyhtiö Seipark Oy:n toimesta. Kts. myös alla Etelä- Pohjanmaan osuuspankille annettu vastine.

Seinäjoen Kassatalo Osakeyhtiö, Kiinteistö Oy Seinäjoen Koulukatu 10 ja Ilkka Oyj muistuttaa että olevat ajorampit kiinteistöjen kellareihin on huomiotava asemakaavan muutoksessa.

Vastine: Olevat ajorampit huomioidaan asemakaavan muutoksessa.

Seinäjoen Kassatalo Osakeyhtiö, Kiinteistö Oy Seinäjoen Koulukatu 10 ja Ilkka Oyj esittävät että Keskuskatu välillä Koulukatu-Valtiokatu olisi kävelykatu ja Koulukatu välillä Keskuskatu Puskantie olisi kävelypainotteinen siten että Keskuskadun yksisuuntainen liikenne käännetään Koulukadulle.

Vastine: Keskustan katujen muuttaminen kävelypainotteisiksi ja kävelykaduiksi on ollut suunnitelmissa, mutta asiaa ei ratkaista asemakaavan muutoksella vaan tulevissa katusuunnitelmissa.

Seinäjoen Kassatalo Osakeyhtiö, Kiinteistö Oy Seinäjoen Koulukatu 10 ja Ilkka Oyj lisäksi toteavat että nyt tehtävä asemakaavan muutos ja paikoituslaitoksen liikennejärjestelyt ohjaavat ydinkeskustan kehitystä seuraavat 50- 100 vuotta.

Vastine: Huomio pitää täysin paikkansa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään ratkaisujen vaikutukset tämän vuoksi erittäin huolellisesti ja kaava laaditaan pitkä aikajänne huomioiden.

Lujatalo Oy esittää ensiksi korttelin 21 kerrosluvuksi kahdeksaa.

Vastine: Korttelin 21 nyt asemakaavoitettavalle osalla asemakaavaehdotus esittää kerrosluvuksi yhdeksää jolloin ylimmän kahden kerroksen asuntoihin kuljetaan kahdeksannesta kerroksesta ja ne ovat siis kaksikerroksisia.

Lujatalo Oy esittää että myös osa Valtionkadusta otetaan kaavamuutokseen ja liikennejärjestelmää on tutkittava huolellisemmin.

Vastine: Maanalaisen pysäköintilaitoksen ajorampin paikkaa on tutkittu huolellisesti konsulttityönä Sito Oy:ssä liikennesuunnittelija Seppo Karppisen johdolla. Valtionkadulta ramppi tulisi huomattavasti kalliimmaksi kuin asemakaavaluonnoksessa esitetty ramppi Koulukadulta Puskantien ja Keskuskadun välillä. Asemakaavaluonnoksen jälkeen vaihtoehtoja on selvitetty edelleen ja asemakaavaehdotuksessa ajoramppi pysäköintilaitokseen on siirretty ohjeellisenä Koulukadulle asemakaavaluonnoksesta poiketen Maakunnankadun ja Puskantien väliin eli pohjoisemmaksi. Ratkaisu on kalliimpi, koska näin ajotunneli maan alla Keskustorin pysäköintilaitokseen pitenee, mutta se on kokonaistaloudellisin sillä näin se palvelee tulevia hankkeita korttelissa 20 (ns. Osuuspankin kortteli) ja 21 (ns. Megakeskuksen kortteli). Kaikki edellä mainitut ramppivaihtoehdot ovat liikenteellisesti toimivia tehtyjen selvitysten mukaan, ja vaativat vain Valtionkadun risteysiin valo- ohjauksia. Ramppien sijaintia ja niiden kustannusvaikutusta tutkitaan tarkemmin edelleen kaupungin pysäköintiyhtiö Seipark Oy:n toimesta. Kts. myös alla Etelä- Pohjanmaan osuuspankille

annettu vastine.

Lujatalo Oy esittää edelleen että asemakaavaluonnoksessa esitetty korttelin 21 sisäisen yhteyden paikkaa tutkitaan edelleen.

Vastine: Korttelin sisäisen yhteyden paikkaa on tutkittu edelleen ja se on asemakaavaehdotuksessa osoitettu ohjeellisena korttelin 21 tonttien 14 ja 15 väliin. Yhteyden paikka voidaan ratkaista tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

Etelä- Pohjanmaan osuuspankki esittää että myös osa Valtionkadusta otetaan kaavamuuutukseen ja liikennejärjestelmää on tutkittava huolellisemmin siten että ajoyhteys pysäköintilaitokseen tulee keskustan "ulkokehältä" Valtionkadulta eikä kävelypainotteiselta keskustan ydinalueelta. Samalla on huomiotava ajoyhteys Etelä-Pohjanmaan osuuspankin pääosin omistaman korttelin 20 tulevaisuudessa rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Vastine: Kts. yllä Seinäjoen Kassatalo Osakeyhtiö, Kiinteistö Oy Seinäjoen Koulukatu 10, Ilkka Oyj ja Lujatalolle annetut vastaukset. Asemakaavaehdotuksessa keskustan maanalaisen pysäköintilaitoksen sisäänajoramppi on ohjeellisena osoitettu Koulukadulle Maakunnankadun ja Puskantien väliin jolloin se palvelee Osuuspankin pääosin omistamaa korttelia 20 siten ettei ko. kortteliin tarvitse rakentaa erillistä ramppia. Paikka on valittu nimenomaan palvelemaan myös korttelia 20 ja 21. Esitetty rampin paikka on jo keskustan kävelypainotteisen osan ulkopuolella. Sito Oy tekemä tarkastelu osoittaa että pysäköintilaitoksen edellä esitetyn pohjoisen ajoyhteyden lisäksi tultaneen teemmään toinen ajoyhteys etelästä Koulukadulta joko Kauppakadun ja Torikadun tai Torikadun ja Kirkkokadun väliltä jolloin laitokseen on yksinkertaiset ja selkeät pääliikenneyhteydet sekä pohjoisesta että etelästä. Laitokseen tulee lisäksi muitakin ajoyhteyksiä tarpeen mukaan.

LähiTapiola kiinteistövarainhuolto Oy lausuu Keskustan kortteli 21 tontti 19 (ns. Megakeskus) omistajan puolesta ja toteaa että keskustarakentamisen tiivistäminen ydinkeskustan alueella on kaupunkirakennetta eheyttävää ja elinvoimaisuutta lisäävää. He toteavat ettei asemakaavaluonnos ota kantaa ajoramppien sijaintiin eikä jalankulkureitteihin mutta viittaavat kaupungin teettämään Arkkitehdit NRT Oy:n suunnitelmiin ja toteavat että suunnitelmissa esitetyt jalankulkureitit, kuten jalankulkuyhteys korttelin 25 läpi Kalevankadulta Keskuskadulle on tärkeä. Siksi LähiTapiola kiinteistövarainhoito Oy esittää kantanaan että ajoramppia pysäköintilaitokseen ei saa sijoittaa Keskuskadulle.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja rampin sijaintia ei esitetä Keskuskadulle vaan Koulukadulle Maakunnankadun ja Puskantien väliin. Vaikka kaikkia jalankulkuyhteyksiä ei ole kirjattu asemakaavaehdotukseen on ne huomioitu kaavaa laadittaessa.

Asemakaavaehdotus 3.6.2014

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 3.6.2014. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.6.2014 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Kuva: Ote kaavaehdotuksesta

Lausunnot ja muistutukset

Kaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä 26.6.-8.8.2014 välisen ajan.

Lausunnon antoivat Kiinteistö Oy Keskuskatu 10, Etelä- Pohjanmaan liitto, Anvia Oyj ja Etelä- Pohjanmaan maakuntamuseo. Muistutuksia kaavaehdotuksesta ei annettu.

Kiinteistö Oy Keskuskatu 10 toteaa että yhtiöllä ei ole huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa että kaavan muutosalue kuuluu keskustatointojen alueeseen ja kaupunkikehittämisen kohdealueeseen maakuntakaavassa ja että kaavan muutosehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Anvia Oyj toteaa ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta, mutta toteaa että sillä on kaapeleita, kaapelinsuojaputkia ja verkostoon kuuluvia oheiskomponentteja alueella ja että niiden siirtokustannuksista vastaa muutosta haaluava.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo muistuttaa tehdystä ydinkeskustan rakennusinventoinnista 2010-2011 jota ei mainita kaavaselostuksessa ja pitää Seurahuoneen ja sen piharakennuksen suojelumerkintää sr-2 vaillinaisena.

Vastine: Rakennusinventointi 2010-2011 ja aiemmat inventoinnit merkitään

kaavan lähtöaineistoksi kaavaselostuksessa: "Seinäjoen ydinkeskustan rakennusinventointi 2010-2011 ja aiemmat kohdeinventointilomakkeet" ja kaavaan lisätään sr-2 merkintään lause "Julkisivumuutoksista on kuultava mu-seoviranomaisia."

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo esittää että Seinäjoen ydinkeskustan rakennemalliraportissa esitetyt suunnittelun lähtökohtia ei ole maakuntamuseon mukaan otettu riittävästi huomioon seuraavissa kohdin:

- keskustan kaupunkikuvallinen rakenne ja suhde erityisesti Aaltokeskukseen
- -kaupunkikuvallisten puutteiden ja latteuksien kohentaminen
- vanhan rakenteen arvojen esiin nostaminen
- uusien kohokohtien muodostaminen

Vastine: Ei pidä paikkaansa. On totta että kaavaselostus painottuu teknillis-taloudellisiin seikkoihin, mutta tämä johtuu vain siitä että kaavaa on edeltänyt kattavat julkistetut selvitykset, kuten Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet rakennemalliraportti 8.2.2010 / A- konsultit arkkitehtitoimisto joka on kaupunginhallituksen hyväksymä 15.3.2010. Kuten rakennemalliraportissa todetaan ydinkeskustan rakennemalli ei ole juridinen kaava-asiakirja vaan se pyrkii olemaan strateginen linjaus keskustan kehittämisen suuntaviivoista, työkalu tulevia valmisteluvaiheita varten. Hyväksytyn rakennemallin avulla voidaan ohjeistaa ja ohjata osa-alueita ja korttelikohtaisia asemakaavamuutoksia yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi sekä valmistella pohjaa pysäköintiä ja ajoväyliä, jalankulkureittejä ja puolijulkista tilaa yms. koskeville yhteisjärjestelyille. Tässä asemakaavan muutoksen selostuksessa on keskitytty kaavamuu-tosalueen kuvaamiseen koska laajempi kokonaisuus on esitetty kattavasti ja perusteellisesti rakennemalliraportissa joka on saatavissa kaavoituksen internet-sivuilta. Asemakaavamuutos on rakennemalliraportin mukainen. Kaupunkikuvallisesti rakennemalliraportti esittää Seinäjoen keskustaan liiketilojen jalustaa jolta noin kahdeksankerroksiset tornimaiset asuin- ja toimistorakennukset nousevat. Kerroskorkeus vaihtelee luoden erityisesti radalle päin omaleimaisen silhuetin. Asemakaavaehdotuksessa perusrakenne on juuri tämän kaltainen ja siinä on lisäksi huomioitu erityisesti tornien sijoittelu siten ettei keskeistä toritilaa varjostettaisi korkeilla rakennuksilla. Rakennemalliraportti esittää Koulukadun kohentamista jalankulkukaduksi Aaltokeskuksen kytkeäiseksi paremmin kaupalliseen ydinkeskustaan. Kaavamuutos ja suunnitellut pysäköinti-järjestelyt nimenomaan edistävät jalankulkupainotteisuutta ja jalankulkuväyliä ja aukioita sekä Koulukadun muuttamista kävelykaduksi. . Kaupunkikuvallisten puutteiden ja latteuksien korjaamisen periaatteita esitellään liitteenä olevassa Professori Jyrki Tasan johdolla laadituissa Seinäjoen keskustorin kortteleiden kehityssuunnitelmassa ja muissa raporteissa. Vanhan rakenteen arvojen esiin nostaminen on kaavamuutosalueella toteutettu niin kattavasti mm. suojelu-merkinnöin kuin se varsin modernisti rakennetussa Seinäjoen keskustan alueella ylipäättään on mahdollista. Uusia kohokohtia muodostuu nimenomaan korkeammalla rakentamisella laadukkaan kävely-ympäristön ohella

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo esittää että rakennettaisiin korkeintaan 6-kerroksisia rakennuksia.

Vastine: Tämä olisi hyväksytyn keskustan rakennemalliraportin vastaista ja edistäisi Seinäjoen kaupunkikuvallisten puutteiden ja latteuksien säilymistä. Rakennemalliraportissa nimenomaan todetaan että riittävä kerroskorkeuksien vaihtelu tuo Seinäjoelle tunnistettavan hahmon. Seinäjoki ei ole vanha kaupunki jota pitäisi rakentaa umpikorttelein tasakorkuiseksi.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo ei ota kantaa rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen mutta pitää esitettyä rampin sijaintia Koulukadulla Maakunnankadun ja Puskantien välissä hyvänä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo pitää esitettyä Keskustorin rakentamista toiminnalliseksi keskukseksi hyvänä mutta idealistisena.

Vastine: Professori Tasan johdolla tehtyä esitystä Keskustorin kehittämiseksi on yleisesti pidetty erinomaisena ideana ja mm. nyt torin laidalla ensimmäisessä kerroksessa toimivat pankit ovat yhteisesti todenneet että ne voivat väistyä ylempiin kerroksiin jotta torin laidalle saataisiin enemmän liiketilaa kuten kahviloita ja ravintoloita. Professori Tasan johdolla laadittu esitys ei näin vaikuta idealistiselta vaan ehkä enemmänkin ideoita pursuavalta.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa että kaupunkikuvan uudistamiseksi tehtäviä kaavoja on mietittävä tarkkaan. Ydinkeskusta tulisi suunnitella

kokonaisuutena, ei kortteli tai korttelin osa kerrallaan. Yksittäiset asemakaavamuutokset synnyttävät samanlaista kaavamuutostarvetta myös muissa keskustan kortteleissa, jolloin kaupunkirakenteesta tulee hajanainen ja tilkkutäkkimäinen. Ne saattavat vaikeuttaa myös vanhentuneen yleiskaavan uusimista.

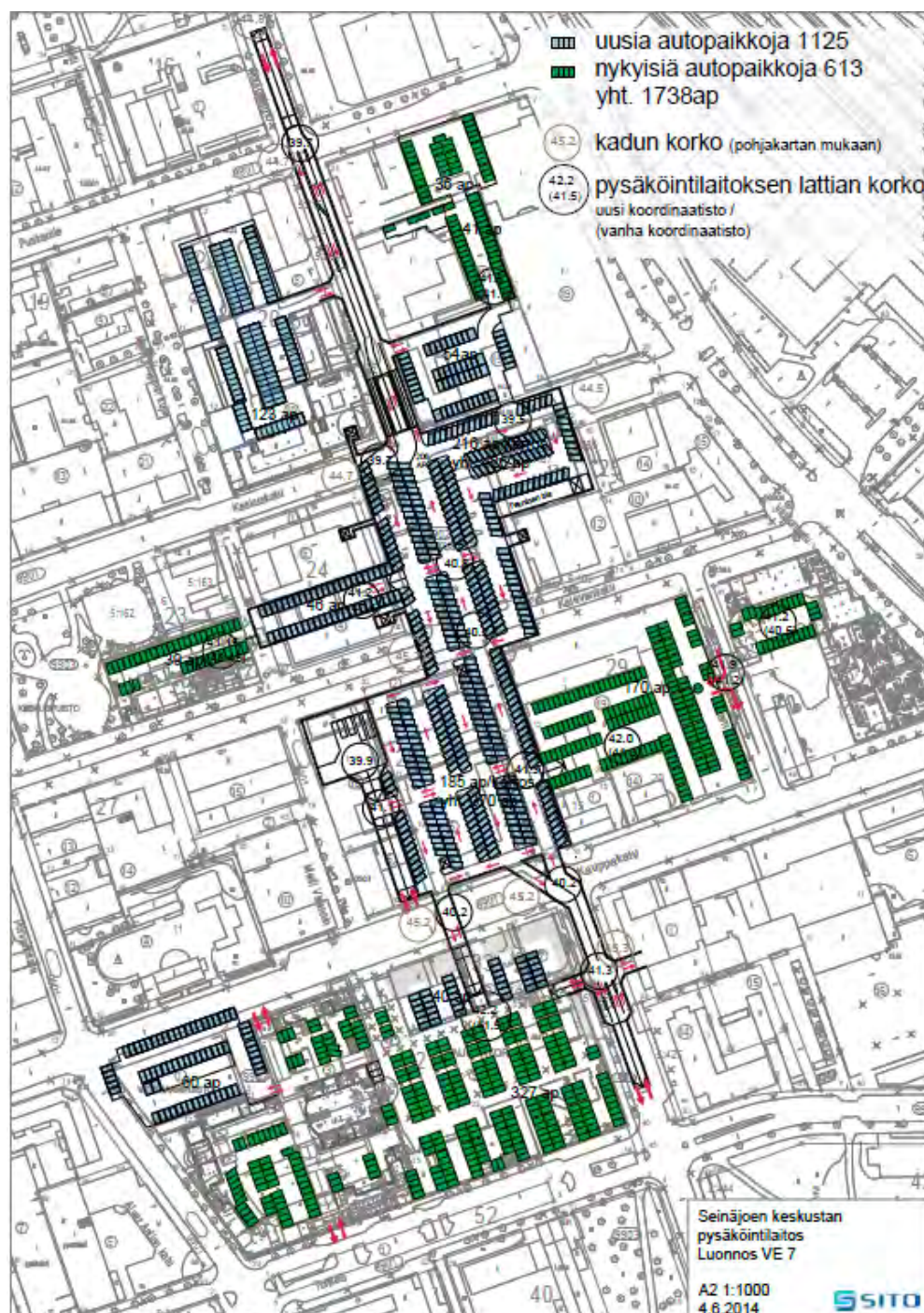
Vastine: Asemakaavan muutos on tehty harkiten ja kattaviin kaupunkikuvallisiin ja teknisiin selvityksiin tukeutuen. Tärkein työkalu kaupunkikuvallisesti on ollut professori Staffan Lodeniuksen johdolla tehty ”Rakennemalli”, Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet - raportti joka tarkastelee Seinäjoen keskustaa kokonaisuutena. Rakennemalliraporttiin tukeutuen ja sen periaatteita noudattaen asemakaavan muutokset voidaan toteuttaa korttelikohtaisina, aivan kuin raportti esittääkin, eikä ympäristöstä muodostu hajanainen tai tilkkutäkkimäinen pitkällä jännteellä. On totta kyllä että Seinäjoen keskusta ei rakennu yhdellä kertaa jolloin vanha rakenne siellä täällä säilyy vielä vuosia mutta visio kokonaisuudesta on jo olemassa. Syntyvät tarpeet uusia asemakaavoja keskustan alueella on pelkästään toivottu asia joka edesauttaa puutteiden ja latteuksien korjaamista. Koska keskusta ei tule rakentumaan yhdellä kertaa on asemakaavat käytännössä laadittava pääasiassa korttelikohtaisesti mutta toki tarkastellen aina laajempaa kokonaisuutta. Seinäjoen keskustan osayleiskaava on käynnistetty 10.2.2010 mutta on todettu että tämän rinnalla joudutaan samanaikaisesti tekemään myös asemakaavoja. Tehdyt asemakaavan muutoksen selvitykset on laadittu tämä huomioiden ja tähän mennessä kerätty osayleiskaavan aineisto on ollut käytettävissä myös asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavan muutos ei haittaa osayleiskaavan laadintaa vaan tukee sitä.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan keskustorille ja sitä ympäröiville katu- tori- ja kevyenliikenteen alueille mahdolliseksi kaksikerroksinen maanalainen pysäköinti. Ympäröivien kortteleiden rakennusoikeuksia nostetaan $e= 4,0- 4.3$ keskustan tiivistämiseksi ja elävöittämiseksi. Käyttötarkoitukseksi määritellään asuin- liikerakennusten korttelialue lukuun ottamatta ns. Seurahuoneen taloa jolla käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Nykyisin osin katualueella sijaitseville Seurahuoneen talolle korttelissa 23 ja Vaasa lehden talolle korttelissa 24 palautetaan katuale tonttiin ja rakennuksille määritellään kaupunkikuvallinen suojelu, rakennuksia ei saa purkaa ja niiden kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne on säilytettävä.

SeiPark Oy:n toteuttama keskustan yleinen pysäköintilaitos on keskeisiltä osiltaan kaksikerroksinen maanalainen laitos. Keskustorin alaiseen osaan voidaan mahdollistaa suurin piirtein 300 autopaikkaa, riippuen kuinka laajana se toteutetaan, mutta yhdistämällä siihen olevaa maanalaista pysäköintiä ja myöhemmin rakennettavaa on sen arvioitu lopullisessa laajuudessaan olevan Puskantien ja Torikadun välisellä osuudella yli 1600 paikkainen laitos.



5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 45 000 k-m². Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta lähes 30 000 k-m².

Kaavassa autopaikkavaatimus on 1 ap / 85 k-m² asunnoille ja liike- ja toimistotiloille sekä julkisille ja yksityisille palvelurakennuksille 1 ap / 70 k-m². Varasto-autosuoja-, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Liike- ja toimistorakennusten autopaikoista tulee vähintään 50% sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan kaupungin keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Asuntojen autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Edellä kuvattu pysäköintipaikkavaatimus on pitkällisen harkinnan tulos ja perustuu alueen tulevaan monipuoliseen käyttöön asuin- ja liikekäytössä jolloin riittävän isossa julkisessa laitoksessa toimii vuoropysäköinti. Autopaikkavaade on myös hyvin samansuuruinen kuin muiden vastaavan kokoisten kaupunkien keskustoissa Suomessa.

Poikkeuksena ovat aikoinaan vanhoilla rakennusluvilla toteutetut rakennukset: Nordean talolle on osoitettava 10 autopaikkaa ja Vaasa lehden talolle 18 autopaikkaa. Seurahuoneen talolle ei tarvitse esittää autopaikkoja.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa ympäröivien kortteleiden kehittämisen. Kaupallisten palveluiden määrä tulee lisääntymään rakennusten alimmissa kerroksissa. Nykyisin lähinnä autopysäköintiin varattu Keskustorin alue muuttuu merkittäväksi kokoontumis- ja torialueeksi jota reunustamaan toivotaan monipuolisia palveluita. Pankit siirtänevät toimintonsa rakennusten toiseen ja ylempiin kerroksiin tehdäkseen tilaa mm. kahviloille ja ravintoloille.



Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle syntyy uusia työpaikkoja runsaasti mutta määrää on vaikea arvioida sillä se riippuu vahvasti liike- ja toimistorakentamisen määrästä ja laadusta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asema-kaavamerkinnoillä ja –määräyksillä. Määräykset on pyritty kaavakartassa esittämään siten muotoillen että ne kertovat esitetyn tavoitteen mutta eivät tarkasti määritä tapaa jolla ne voidaan toteuttaa. Näin määräysten toteuttamistapa on vapaa mutta tavoite selkeä.

Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueisiin tulee muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Koulukadun pohjoispäähän tulee ajoramppi maanalaiseen pysäköintilaitokseen ja keskustorin kohdalla koulukadun osuus tullaan muuttamaan torialueeksi.

Keskustassa tavoitteena on katu ympäristön muuttaminen kävelypainotteisiksi ja kävelykaduiksi, mutta nämä asiat ratkaistaan tarkemmin katusuunnitelmissa.



5.3.3 Suojelukohteet

Kaava-alueella on sr-2 merkinnällä kaksi kohdetta korttelissa 23 (Seurahuone) ja yksi korttelissa 24 (Vasa lehden talo). Kaavamerkintä sr-2: Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on keskellä Seinäjoen ydinkeskustaa. Yhdyskuntarakenteen kannalta alue sijaitsee edullisesti. Uudisrakentaminen ja rakennusoikeuden lisääminen kohentaa Seinäjoen kaupungin ydinkeskustan asemaa kaupunkirakenteessa ja lisää keskustan vetovoimaa.



Kaupunkikuva

Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi keskusta-alueeksi. Korkealuokkaisella rakentamisella ja pintarakenteilla alueen ilme kohenee huomattavasti.



Asuminen

Alue on keskustassa. Kaavamuutosalueelle on osoitettu asumista ylempiin kerroksiin joiden pihat voidaan rakentaa liiketilojen katoille.

Virkistys

Torialue rakentuu viihtymisympäristöksi. Yhteydet mm. Keskuspuistoon ja muualle kaupunkirakenteeseen on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen huolto

Alueella on valmiina kunnallistekniikan verkosto. Verkostoja joudutaan kuitenkin siirtämään erityisesti maanalaisen pysäköintilaitoksen tieltä. Nämä kustannukset huomioidaan suunnittelussa ja ne ovat väistämättömiä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutos ei sinällään aiheuta uusia häiriötekijöitä muutoin kuin lisäämällä liikennöintiä pysäköintilaitokseen. Autoilun vähentyessä ydinkeskustassa häiriöt vähenevät.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön kaupungin ydinkeskustassa. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous**5.8.1 Yleistä**

Suunnittelualue on keskeisellä paikalla Keskustassa. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta huomattavasti ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikan verkostoa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Verkostojen siirroista ja vaadittavista pumpaamoista aiheutuu kuitenkin kustannuksia.

Aiheutuvat kustannukset on arvioitu kohtuullisiksi kun huomioidaan että pysäköintilaitoksen rakentaminen on ainut mahdollisuus nostaa rakennusoikeuksia Keskustorin ympäristössä ja ne arvioidaan tarkemmin hankesuunnittelun yhteydessä.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Alueella on valmiina kunnallistekniikan verkosto. Kustannuksia syntyy verkostoihin liittamisestä sekä verkostojen täydentämisestä ja niiden siirroista. Kustannuksia syntyy maanalaisen pysäköintilaitoksen ja rampin rakentamisesta sekä torialueen rakentamisesta sekä katumiljöön uudistamisesta kävelypainotteiseksi ja kävelykaduiksi.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen ja torialueen rakentamisen ja verkostojen täydentämisen sekä siirrot. Keskustorin ja ympäröivien katualueiden kunnostaminen ja rakentaminen joko kävelykaduiksi tai kävelypainotteisiksi toteutetaan aina välittömästi rakennushankkeiden valmistuttua. Kaupunki on strategiassaan päättänyt kehittää keskustaa ja on sitoutunut tekemään tämän vaatimat toimenpiteet.

Seipark Oy rakennuttaa Keskustorin alle ja sen ympäristöön maanalaisen py-

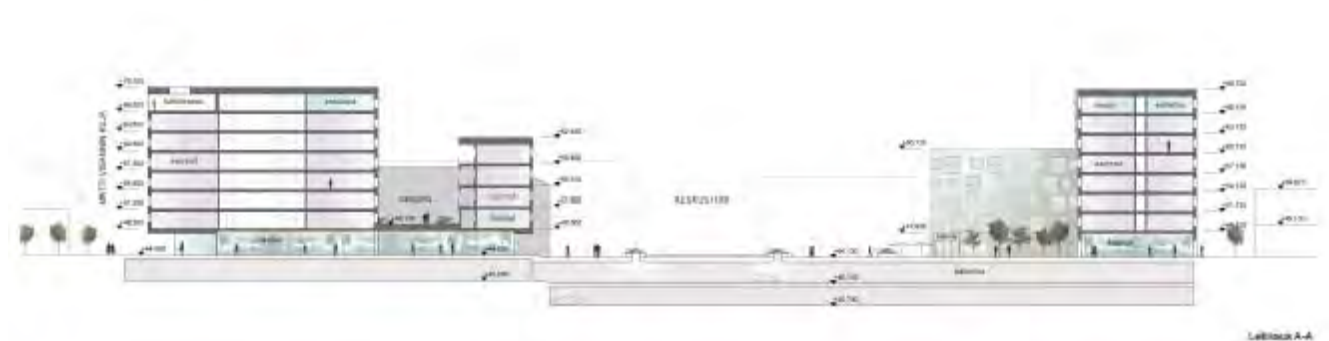
säköintilaitoksen.

Yksityiset kiinteistönomistajat toteuttavat hankkeensa korttelialueilla ja sopivat pysäköinnin järjestämisestä Seipark Oy:n kanssa.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumisen periaatteita on esitetty kaavan lisäksi havainneku-
vissa ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.



6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Seipark Oy:n rakennuttama pysäköintilaitos ja yksityisten hankkeista Lujatalo Oy:n hanke ja Kiinteistö Oy Yhdyskulman hankkeet lähenevät käyntiin keväällä 2015 ja muut myöhemmin.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet asema-
kaava-arkkitehti Martti Norja ja kaavoitusjohtaja Hilikka Jaakola.

7.1 Käsittelyvaiheet

5.10.2011	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
27.6.-12.8.2013	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
9.6.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä
26.6.-8.8.2014	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
18.8.2014	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
25.8.2014	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

3.6.2014

Martti Norja
Asemakaava-arkkitehti

Hilikka Jaakola
Kaavoitusjohtaja