

KESKUSTA

1. kaupunginosa, Keskusta, korttelin nro 34 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan, joka koskee 11. päivänä elokuuta 2015 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01099.



Vireilletulo

As Oy Sofian Tupa on hakenut kaavamuutosta korttelin 34 tontille 5 ja esittänyt tavoitteita tehokkuuden ja kerrosluvun nostosta. Kaupungin toimesta kaavamuutosta varten on laadittu ideasuunnitelmia koko kortteliin. Kaavaa on laadittu Keskustan rakennemallissa määriteltyjen kehittämisperiaatteiden mukaisesti. Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueella, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Tekninen lautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6
PL 215, 60101 Seinäjoki
Veli-Matti Prinkkilä

puh. 06-4162111
Faksi 06-4162506
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi

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	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	19
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	19
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1. KAAVAN RAKENNE	26
5.1.1 Mitoitus	26
5.1.2 Palvelut	26
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	27
5.3 ALUEVARAUKSET	27
5.3.1 Korttelialueet	27
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	27
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	28
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	28
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	29
5.7 NIMISTÖ	29
5.8 KAAVATALOUS.....	29
5.8.1 Yleistä	29
5.8.2 Rakentamiskustannukset	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	30
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	30
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	30
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	30

LIITTEET:

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Lausunnot ja muistutukset luonnosvaiheesta
Liite 4	Lausunnot ja muistutukset ehdotusvaiheesta
Liite 5	Luonnosmateriaalia

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Korttelisuunnitelma, Seinäjoen kaupunki, Arkkitehdit LSV, 2014.
- Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Seinäjoen kaupunki, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, 2011.
- Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet, Seinäjoen kaupunki, A-Konsultit, 2010.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

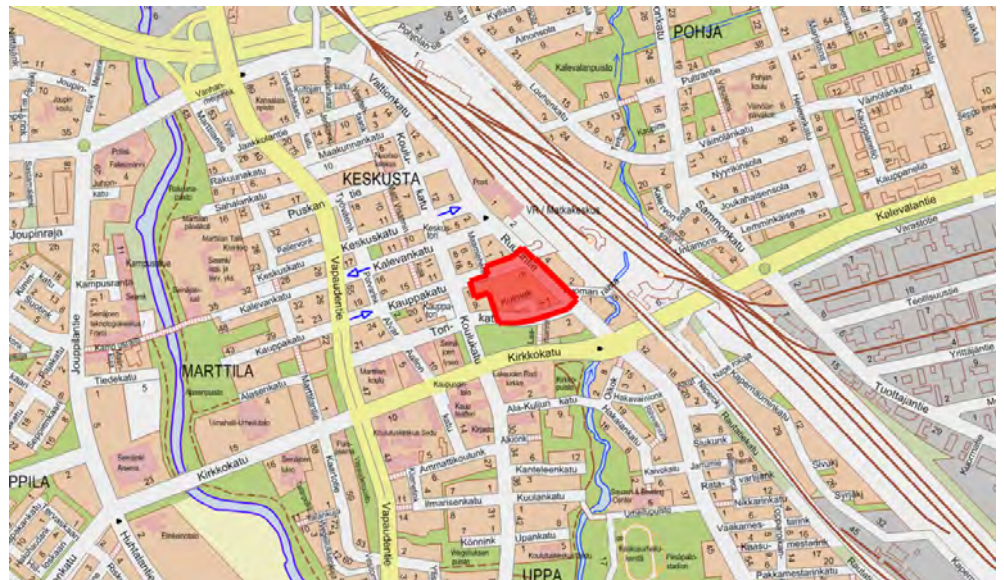
Asemakaavan selostus, joka koskee 11. päivänä elokuuta 2015 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01099.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelia nro 34 (osa) sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelit nro 34 (osa) ja 55 sekä niihin liittyvät katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin ydinkeskustassa korttelissa 34. Korttelia rajaavat pohjoissivulla Kauppakatu, koillisessa Ruukintie ja etelässä Torikatu. Länsipuolella alue rajautuu korttelin tontteihin 1 ja 15. Kortteli sijoittuu matkakeskuksen ja Aalto-keskuksen väliin kauppatorin itäpuolelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 3,9 ha.



Kuva. Alueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Asunto Oy Sofian Tuvan hallitus on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 34 tontille 5. Asemakaavan muutoksella esitetään tontin tehokkuuden nostoa nykyisestä, kerrosluvun nostoa sekä autopaikkojen sijoittamista maan alle. Myös muut kiinteistönomistajat ovat lähteneet mukaan kaavamutokseen ja laadittavat tarkentavia suunnitelmia omien tonttiensa osalta. Kaavamutoksella tutkitaan koko suunnittelualueen osalta toiminnot, maanalaisen pysäköinnin järjestelyt ja yhteydet pysäköintiin, kerrosluvut ja tehokkuus sekä ympäröivät katualueet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 8.2.2012. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 19.2. – 6.3.2015. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 17.8.2015 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2015 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 27.8. - 25.9.2015 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 26.10.2015.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuuotoksella suunnittelualueelle osoitetaan olemassa olevan korttelin 34 ja katualueiden lisäksi uusi kortteli 55 sekä kortteleita erottava jalankulkupainotteinen aukio. Korttelit muodostuvat asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueista AL-11, AL-12 ja AL-13. Rakennusten kerrosluku vaihtelee katujen varsilla viidestä yhdeksään. Kortteleiden välissä sijaitsevan torimaisen kävely-yhteyden laidoilla rakennusmassojen kerrosluku vaihtelee neljästä yhdeksään.

Kokonaisrakennusoikeutta nostetaan 23 240 kem²:stä 57 200 kem²:iin. Suunnittelualueen korttelitehokkuus kasvaa $e = 1,03$:sta $e = 2,96$:een eli lähes kolminkertaisuuteen, mikä on mahdollista sijoitettaessa pysäköinti maan alle. Aluekohtaiset tehokkuusluvut ovat muodostuneet kiinteistön omistajien kanssa käytyjen neuvotteluiden kuluessa seuraaviksi:

- AL-11: $e = 2,00$
- AL-12: $e = 4,49$
- AL-13: $e = 3,31$

Suunnittelualueella pyritään yhteiseen ja julkiseen yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen joka on pihojen ja torin sekä osaltaan myös rakennusten alla. Ajoyhteydet kellariin ovat sekä Kauppakadulta että Torikadulta.

Nykyisen ns. Patruunan kiinteistön alueelle pyritään muodostamaan korttelin yhteinen istutettava piha-alue. Vehreä piha mahdollistaa korkealuokkaisen asuin ympäristön aivan ydinkeskustassa. Torimainen kävely-yhteys läpi suunnittelualueen mahdollistaa paitsi kevyen liikenteen yhteyden myös suojaisan torimaisen palvelu-aluekokonaisuuden kehittämisen kortteleiden väliin. Yhteys myös luo näkö- ja kuluyhteyden aseman ja Aalto-keskusten väliin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan erilliset maankäyttösopimukset.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Kaavaehdotus on pyritty tekemään mahdollisimman joustavaksi hankkeiden eriaikaisuuden takia. Asunto Oy Sofia tupa aloittanee uudisrakennushankkeensa valmistelun heti kaavamuuotoksen saatua lainvoiman. Muilla ei vielä ole välittömiä hankkeita.

Alueen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Maankäyttösopimusluonnoksen mukaisesti kehittämismaksu käytetään lähialueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

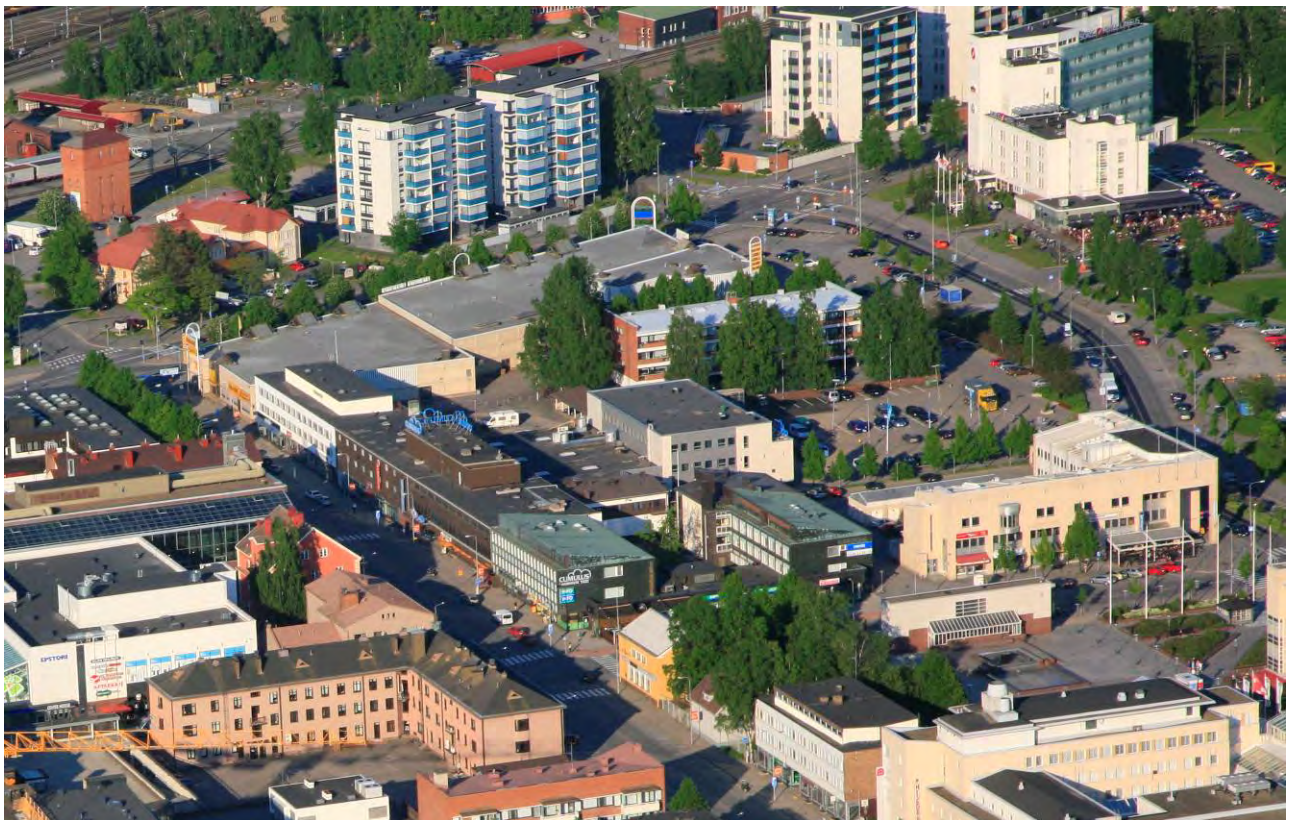
Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4 *Asemakaavan suunnittelun vaiheet*.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin ydinkeskustassa korttelissa 34. Välittömästi alueen länsipuolella Koulukadun toisella puolella sijaitsee Torikeskuksen aukio ja Kauppakadun pohjoispuolella sijaitsee suuri kauppakeskus EPS-tori. Kahden korttelin päässä alueen pohjoispuolella sijaitsee keskustori ja eteläpuolella Koulukadun varrella sijaitsee Seinäjoen kulttuuri- ja hallintokeskus (Aalto-keskus). Suunnittelualueita rajaavat pohjoispuolella Kauppakatu, koillisessa Ruukintie ja etelässä Torikatu. Länsipuolella alue rajautuu korttelin tontteihin 1 ja 15. Suunnittelualue sijoittuu matkakeskuksen ja Aalto-keskuksen väliin kauppatorin ja Ruukintien väliin. Suunnittelualueen laajuus on noin 3,9 ha.



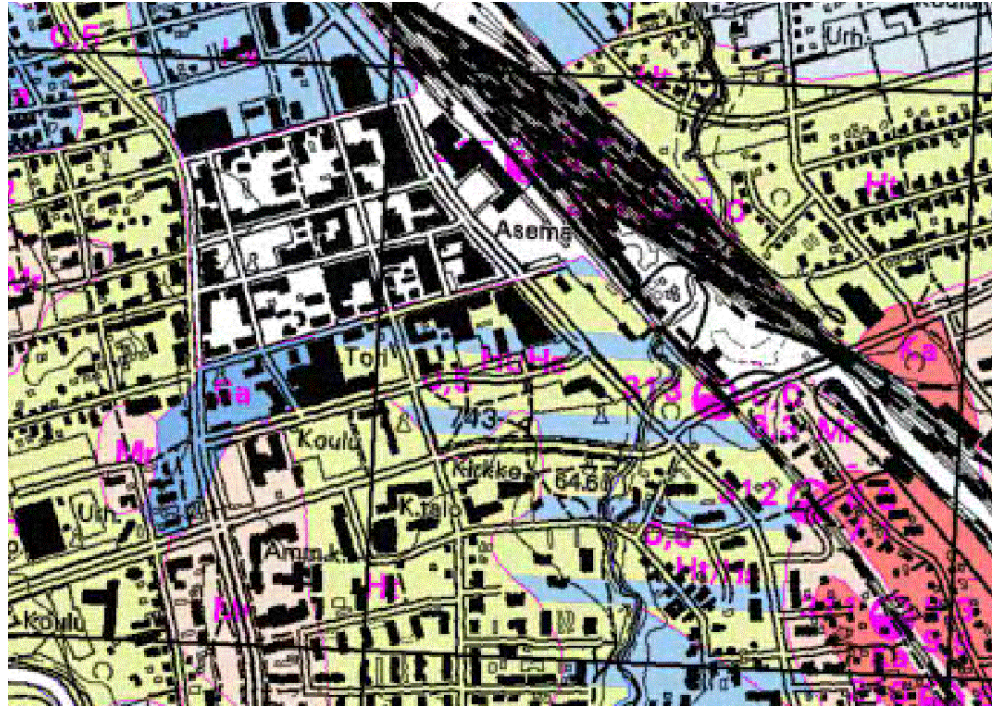
Kuva. Ilmakuva alueesta vuodelta 2011.

3.1.2. Luonnonympäristö

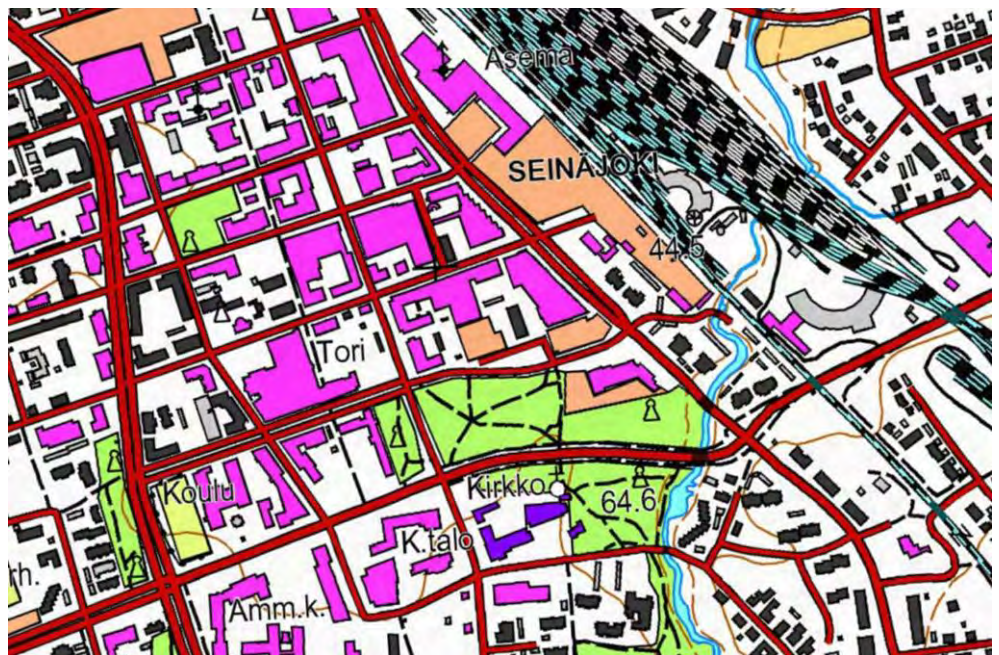
Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Ruukintien ja Torikadun varrella sekä Kulmakadun LP-alueella on jonkin verran istutettuja puuri-vejä ja pensaita, samoin korttelin sisällä.

Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin hietaa (Ht) ja hiesua (Hs). Alueen ympäristössä keskustan alueella maaperätyyppi vaihtelee hyvin paljon. Suunnittelualueen maasto on tasaista ja korkeusasemaltaan välillä +44,6 ... +45,7 m (N2000).



Kuva. Ote GTKn maaperäkartasta.



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on noin 61 060 (30.3.2014), joista noin 1 300 asuu keskustan kaupunginosassa (rautatien, Vapaudentien, Kirkkokadun ja Suupohjantien rajaamalla alueella). Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 1 400 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 10 000 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on ydinkeskustan liikerakentamisvyöhykkeen eteläosassa oleva pääosin asuinrakentamiseen ja liikerakentamiseen osoitettua aluetta. Alueen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tiivis kaupunkirakenne. Ete-

läpuolella sijaitsee ns. Lakeudenpuisto, joka on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Seinäjoen kulttuuri- ja hallintokeskus sijaitsee noin 200 metriä asemakaava-alueen eteläpuolella. Alueen itäpuolella on asuinkerrostalojen korttelialue, jonka takaa kulkee Seinäjoen ja Tampereen välinen rautatie.



Kuva. Suunnittelualan sijainti kaupunkirakenteessa.

Rakennuskanta

Suunnittelualan rakennukset ovat pääosin 3-4 –kerroksisia, tyypillisiä 60 – 70 – lukujen asuin- ja liikerakennuksia. Cumuluksen 1-3 -kerroksisen liikerakennuksen vanhin osa on rakennettu vuonna 1959 ja sitä on laajennettu useita kertoja, viimeksi uudella 3-kerroksisella osalla 2010-luvun alussa. As Oy Sofiantuvan 3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus sekä As Oy Larvatalon 4-kerroksinen asuinkerrostalo ovat peräisin 1960-luvun alkupuolelta. Ruukintien varressa oleva 1-kerroksinen liikerakennus, ns. Patruunan kiinteistö on valmistunut vuonna 1971.

Samassa korttelissa Kaavamuuotosalueen vieressä Koulukadun ja Kauppakadun kulmassa oleva Kiinteistö Oy Mandinkulman 3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus on valmistunut vuonna 1963. Tontilla 14 Torikadun ja Koulukadun kulmassa oleva 3-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus on vuodelta 1988. Sen vieressä tontilla 15 on samoihin aikoihin rakennettu pysäköintirakennus, jonka kannen päällä ympäröivän maanpinnan tasossa olevien avoimien pysäköintipaikkojen alla on myös maanalainen pysäköintikerros.

Ympäristössä Kauppakadun varren talot ovat rakentuneet 1950 – 70 –lukujen aikana, lukuun ottamatta 1920 –luvulta peräisin olevaa Talvitien taloa.

Talvitien talo (Kauppakatu 7) kuuluu Seinäjoen keskustan vanhimpiin rakennuksiin. Talvitien kiinteistö rakennettiin vuonna 1925 helsinkiläisen rakennustoimiston Pyramidin arkkitehdin piirustusten mukaan. Rakennus on tyyliltään 1920-luvun kaupunkirakennus, mikä näkyy ikkunatyypeissä, julkisivun yksinkertaisena käsitteilynä ja nurkkien harkotuksena. Rakennus on ollut aiemmin kaksikerroksinen ja tällöin siinä on ollut tyyliin sopiva aumakatto. Rakennusta korotettiin 1937 kahdella kerroksella, jolloin aumakatto muutettiin jyrkäksi harjakatoksi. Rakennustyyliiltään se on hyvin säilynyt, vaikkakin ensimmäiseen kerrokseen on avattu suuret näyteikkunat. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2.

Rautatieläisten talo (Ruukintie 4) sijaitsee Seinäjoen rautatieaseman alueella. Pääjulkisivu on Ruukintien suuntainen. Rakennuksen eteläpuolelle jää 2000-luvulla rakennettujen 8-kerroksisten asuinkerrostalojen alue. Vuonna 1909 valmistunut päärakennus edustaa hyvin 1900-luvun alun jugend-tyyliä. Rakennuksen piirustukset on laatinut Bruno Granholm. Pulpettikattainen kuistirakennus on uudistettu

vuonna 1948. Päärakennuksen eteläpuolelle hotellihuoneita varten rakennettu lisärakennus noudattelee päärakennuksen tyyliä, mutta sen värit erottaa sen vanhasta päärakennuksesta. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä *sr*.

Torikadun ja Ruukintien kulmassa oleva Hotelli Lakeuden rakennus on vuodelta 1990. Torikadun puoleinen siipi on nelikerroksinen ja Ruukintien puoli kahdeksan-kerroksinen.

Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Asuminen

Suunnittelualueella olevien kahden asuinkerrostalon lisäksi korttelissa on asuntoja Kiinteistö Oy Mandinkulman kerrostalossa Koulukadun ja Kauppakadun kulmassa. Lähialueella on jonkin verran kerrostalovaltaista asumista keskustassa ja Ruukintien itäpuolen korkeissa asuinkerrostaloissa.

Palvelut

Suunnittelualue on ydinkeskustassa kaupallisten palvelujen ääressä. Alueen ympäristöstä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Julkiset palvelut sijoittuvat suunnittelualueelta 200 metriä etelään Aalto-keskukseen ja sen ympäristöön. Keskustan alakoululle on matkaa suunnittelualueelta noin 300 metriä ja Lyseon yläkoululle noin 100 metriä. Lähin päiväkotito on Marttilassa noin kilometrin päässä.

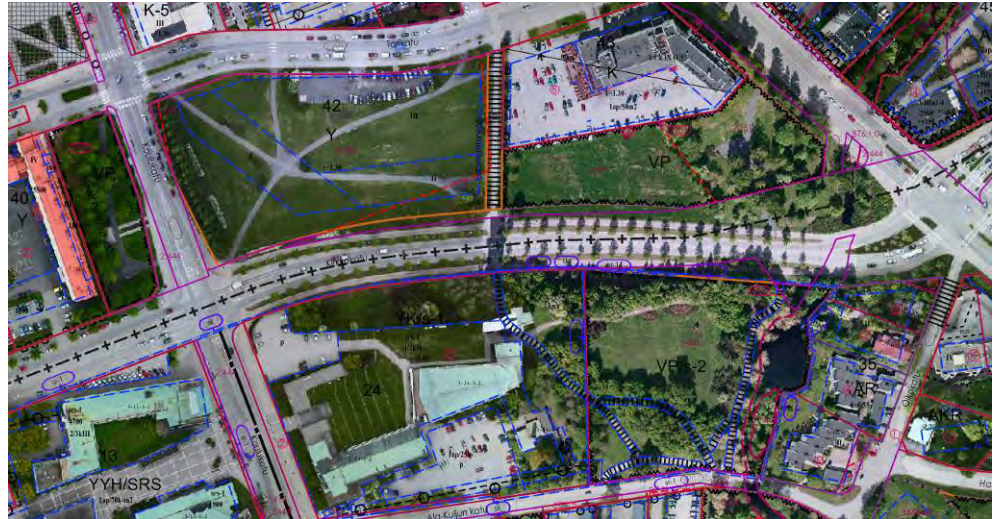
Terveystenhuollon yksityisiä palveluja on kattavasti 600 metrin päässä Marttilassa. Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle on matkaa noin 3 km ja sinne pääsee kevyenliikenteen väyliä pitkin. Marttilan hammashoitolaan on matkaa noin 1 km. Uimahalli ja muita urheilupalveluita on Urheilutalolla noin 1 kilometrin päässä.

Työpaikat

Työpaikkojen määrä Seinäjoella on kasvanut tasaisesti 1990-luvun lamavuosien notkahduksesta lähtien. Keskeiset työpaikkojen keskittymät ovat kaupan, teollisuuden, terveydenhuollon ja liike-elämän palvelujen toimialoilla. Suuria työpaikkojen keskittymiä ovat Seinäjoen ydinkeskusta monipuolisine palveluineen, keskussairaalan alue (noin 3 km), Joupin kaupankeskittymä (2,3 km), Framin koulutuskeskittymä (1,8 km) sekä Kapernaumin teollisuusalue (1 km).

Virkistys

Suunnittelualueen eteläpuolella Hotelli lakeuden vieressä on puistoalue (VP), jonka vieressä on Lakeudenpuistoksi kutsuttu rakentumaton kortteli 42. Se on kesäisin monien kaupunkitapahtumien käytössä ja se mielletään puistoksi, vaikka alue on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Lakeudenpuistoa vastapäätä Koulukadun toisella puolella on Mannerheimipuisto ja Kirkkokadun eteläpuolella Pajuluoman varressa Kirkkopuisto, joka yhdistyy Aalto-keskuksen viheralueisiin. Viheralueet jatkuvat Kirkkopuistosta etelään useita kilometrejä pitkänä nauhamaisena verkostona Pajuluoman vartta koko kaupungin läpi.



Kuva. Suunnittelualueen eteläpuolen virkistysalueita.

Liikenne

Alueen länsiosassa kulkee keskiosan istutuskaidalla jaettu Ruukintie, joka on yksi kaupungin pohjois – eteläsuuntaisista pääväylistä. Arvioitu vuorokausiliikennemäärä on noin 16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kauppakatu on yksisuuntainen Vaupudentieltä Ruukintien liikennevalo-ohjattuun risteykseen asti. Kulmakatua käytetään liikennöintiin viereisille tonteille ja LP-alueelle.

Suunnittelualueella ja sen lähistöllä keskustassa on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa. Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä kulkee Torikadun eteläpuolella, molemmin puolin Ruukintietä sekä korttelin sisällä Cumuluksen tontilla.

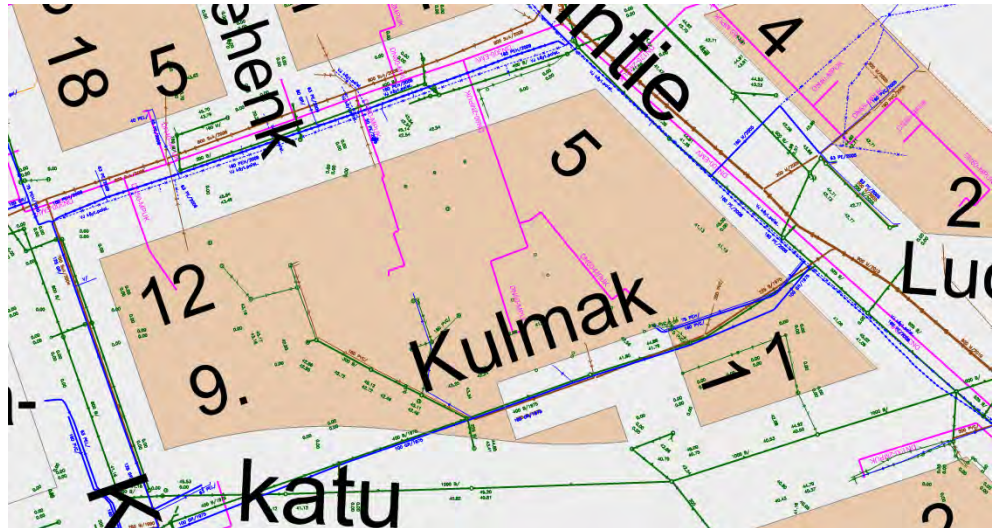
Suunnittelualueen tonteille liikennöidään Kauppakadun, Torikadun sekä Kulmakadun kautta. Cumuluksen ja Patruunan kiinteistön asiakaspysäköinti sijaitsee rakennusten eteläpuolella. Patruunan huoltoreitti kulkee rakennuksen länsipuolelta korttelin läpi Kauppakadulta Kulmakadulle. As Oy Sofian Tuvan tontille (5) liikennöidään Kauppakadulta.

Korttelin autopaikkavaatimukset vaihtelevat jonkin verran alueella voimassa olevista asemakaavoista riippuen. Liikerakentamisessa autopaikkavaatimus on yleisesti 1 ap / 50 kem² ja asunnoissa vähintään 1 ap / asunto.

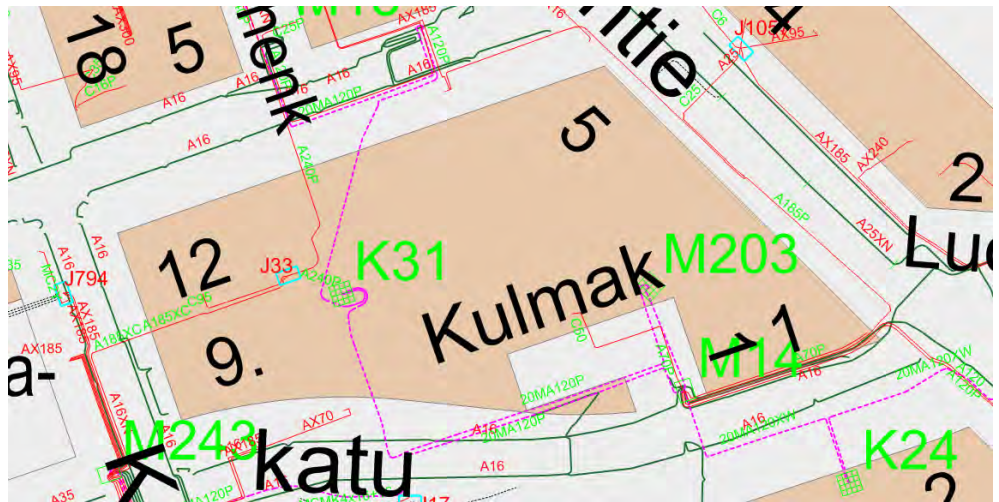
Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat viereisen matkakeskuksen ansiosta erinomaiset.

Yhdyskuntatekninen huolto

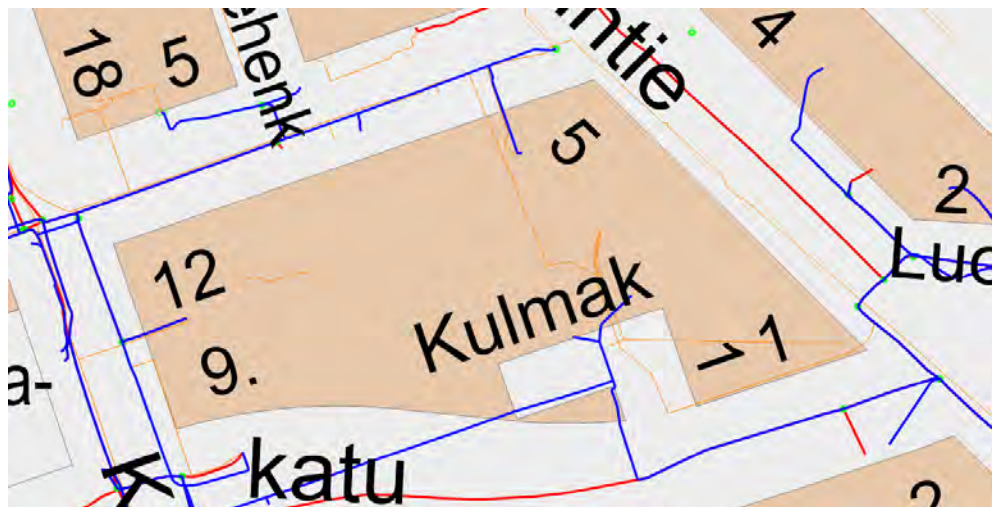
Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Suunnittelualueella kulkee useita maanalaisia johtoja. Kulmakadun kohdalta korttelin läpi kulkee vesihuollon verkostoa sekä Seinäjoen Energian ja Anvian kaapeleita. Kaukolämpö on syötetty pääosin Kauppakadun puolelta. Cumuluksen tontin läpi Torikadulta Kauppakadulle kulkee 20 kV:n sähkökaapeli. Vesi- ja viemärlaitoksen ja kaupungin tekniikkakeskuksen kunnallistekniikan suunnittelun tekemän tarkastelun pohjalta verkostojen siirtäminen on mahdollista.



Kuva. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto
Sininen = vesi, Vihreä = hulevesi, Ruskea = jätevesi, Violetti = kaukolämpö



Kuva. Alueen sähköverkot (Seinäjoen Energia Oy)
Tummanvihreä = ulkovaloverkko, Punainen = pienjänniteverkko, Violetti = 20 kV verkko



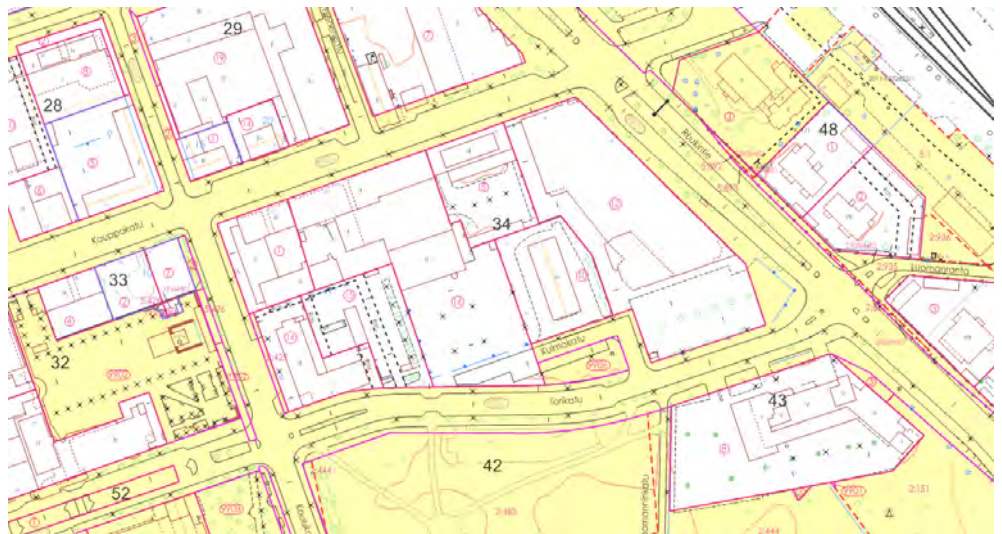
Kuva. Anvia Oy:n verkot
Sininen = kaapeli-TV, Punainen = Valokuitukaapeli, Oranssi = Kuparikaapeli

Ympäristöhäiriöt

Ruukintien ja Kauppakadun vilkas liikenne aiheuttaa melu- ja päästöhaittoja. Kaupunki on eri hankkeitten yhteydessä seurannut liikenteen kehitystä ja sen aiheuttamia seurauksia. Vapaudentietä lukuun ottamatta alueella ei ole toimitettu erillistä meluselvitystä, koska tiedetään liikennemäärät ja alueella ei ole raskasta liikennettä. Lisäksi keskustan kehittämistavoitteissa ja niiden tueksi laadituissa katu ympäristösuunnitelmissa Kalevankatu ja Koulukatu kuuluvat vyöhykkeeseen jota kehitetään kävelypainotteiseksi.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamia katu- ja LP-alueita.



Kuva. Alueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

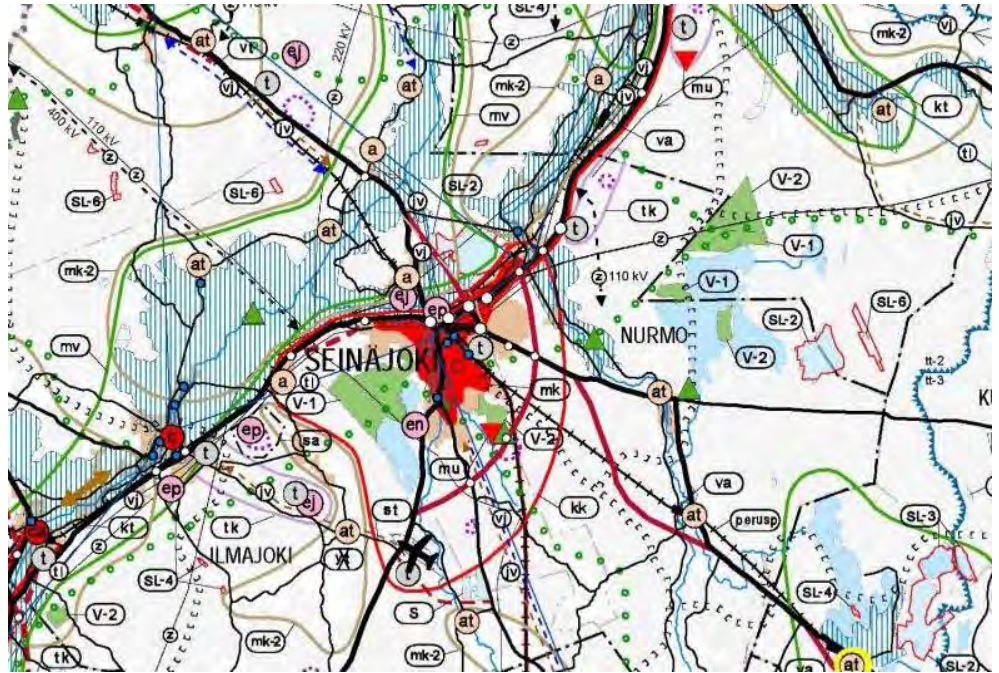
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastomuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintitratkaisuja.

Maakuntakaava

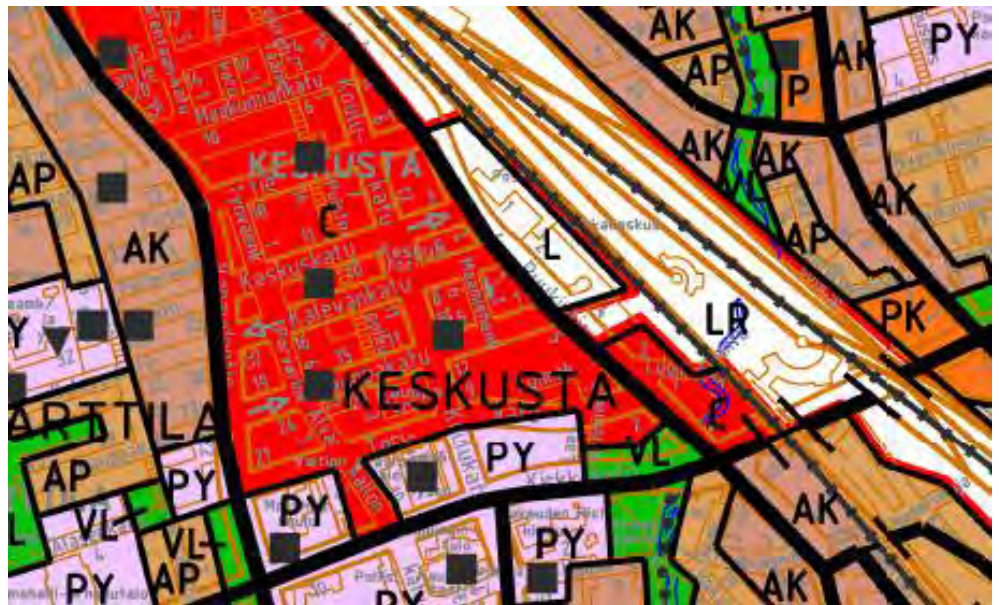
Seinäjoen kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan, jossa alue kuuluu maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen (C/mk) sekä on osa kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

Yleiskaava

Seinäjoen yleiskaava on hyväksytty 24.10.1994. Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva. Ote maakuntakaavasta.



Kuva. Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä seitsemän eri asemakaavaa seuraavasti:

- Tontilla 16 oleva asemakaava on hyväksytty 26.8.2002. Tontti on osoitettu lii-kerakennusten korttelialueeksi (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä hotellitoimintoja ja asuinhuoneistoja.
- Tonteilla 5 ja 10 oleva asemakaava on vahvistettu 29.7.1971. Tontit on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK5 ja ALK6).
- Tontilla 12, Kulmakadulla sekä viereisellä pysäköintialueella (LP) oleva asemakaava on hyväksytty 23.4.1981. Tontti on kaavassa merkitty lii-kerakennusten korttelialueeksi (KL).
- Kauppakadun osuudella oleva asemakaava on hyväksytty 27.2.1986.
- Torikadun osuudella oleva asemakaava on hyväksytty 23.9.1991.
- Ruukintien osuudella oleva asemakaava on hyväksytty 9.12.2002.
- Ruukintiellä Kauppakadun kulmauksessa pienellä kiilamaisella osuudella oleva

asemakaava on hyväksytty 29.7.71.

Suunnittelualan tonteilla on nykytilanteessa rakennusoikeutta yhteensä 23 240 kem², jakaantuen seuraavasti:

- Tontti 16: 8300 kem² (tonttitehokkuus 1,0)
- Tontti 5: 2623,5 kem² (tonttitehokkuus 1,1)
- Tontti 10: 2786,3 kem² (tonttitehokkuus 1,1)
- Tontti 12: 9 530 kem² (tonttitehokkuus 1,1)



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää ja päivittää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita. Kaava-alueen lähiympäristössä on kaksi suojeltua rakennusta, Talvitien talo ja rautatieläisten talo.

Talvitien talo on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2, jonka määräys kuuluu: "Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään."

Rautatieläisten talo on suojeltu asemakaavassa sr -merkinnällä. Kaavamääräys kuuluu: *"Suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja historiallinen luonne säilyy"*.



Kuvat. Lähiympäristön suojeltuja rakennuksia, Talvitien talo vasemmalla ja rautatieläisten talo oikealla.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Keskustan rakennemalli tehtiin 2009- 2010. Rakennemalli on pitkän tähtäyksen ideasuunnitelma, jolla määritellään Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet vaiheittain vuoteen 2030 saakka. Raportin alaotsikot kuvaavat tavoitteita: värikäs jalankulkukaupunki, palveleva liikekeskus, innostava tapahtumapaikka. Rakennemalli tavoitteineen, ratkaisuisineen ja ideoineen toimii tärkeimpänä kokonaisselvityksenä ydinkeskustan alueella. Työ tehtiin vuorovaikutteisesti siten että 4.5.2009 pidettiin seminaari maankäyttötyöryhmälle, kaupunkikeskustan kehittämistoimikunnalle ja kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaostolle esiteltiin kolme rakennemallivaihtoehtoa. Valmisteltu raporttiluonnos esiteltiin 2.11.2009 kaupungin luottamusmiesjohdolle, virkamiesjohdolle sekä yrittäjille ja yleisölle. Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto kävi asiasta lähetekeskustelun. Seinäjoen kaupunginhallitus hyväksyi rakennemalliraporttiin sisältyvät keskustan kaavoituksen periaatteet 15.3.2010 ja valtuusto merkitsi asian tiedoksi 22.3.2010.

Rakennemallin keskeisimmät ohjeistukset kohdistuvat seuraaviin pääkohtiin:

Tiivistäminen ja lisärakentaminen

Tavoitteena on ydinkeskustan tiivistäminen ja lisärakentaminen lisäämällä rakennusoikeutta ja kerroslukuja. Malli suosittaa kaupunkirakenteelle neljä eri vyöhykettä, josta Valtinkadun ja matkakeskuksen selkäranka kehitetään tiiviimmäksi kaupalliseksi vyöhykkeeksi.

Autoliikenne ja pysäköinti

Autoliikenne ohjataan nykyisten pääkatujen muodostaman kehäkatujen kautta kehältä helposti saavutettaviin pysäköintilaitoksiin. Kehän sisällä autoliikenne rajoitetaan huolto- ja asukasliikenteeksi.

Keskustan solmukohdat ja kävelypainotteisuus

Liikekeskustan sisäosat muodostuvat kaupunkirakenteen solmukohtien; matkakeskus, Keskustori, Kauppatori, Aaltokeskus ympärille. Alue kehitetään vähitellen kävelypainotteiseksi alueeksi. Tärkeimmät jalankulkuakselit ovat Kalevankatu matkakeskuksesta Puistopolulle ja Koulukatu Keskustorilta Kauppatorin kautta Aaltokeskukseen.

Asuntoja keskustaan

Tiivistä keskusta-asumista suositetaan sekä liikekortteleiden yläkerroksissa, että etenkin Keskustan pohjoisosassa. Tehokkaan keskusta-asumisen pihat ja viheralueet rakennetaan katto- ja parveketerasseille.

Vehreyttä ja taskupuistoja

Katuympäristöön varataan kävelyreittien ja taskupuistojen verkostot.

Vesiaiheita

Hulevesiä hyödynnetään katuympäristössä vesiaiheiksi ja keskustan vähät vesiaiheet otetaan esille ympäristön rakentamisen yhteydessä.

Kaupunkitapahtumien paikat

Kauppatoria avataan ja laajennetaan Koulukadulle ja Lakeuden Ristin pelto varataan osittain kaupunkitapahtumille osittain julkiselle rakentamiselle.

Yhteydet keskustan lähialueille

Rakennemallissa todetaan myös kaupunkikeskustan lievealueiden kehittämistarpeet ja otetaan alustavasti kantaa myös yhteystarpeisiin mm. Pohjan ja Itikanmäen suuntaan.

Suunnittelualue sijoittuu rakennemallissa läntisen ja itäisen päävyöhykkeen rajalle. Alueen itäosa kuuluu korkeamman rakentamisen alueeseen, joka on nimetty ydin-keskustan selkärangaksi. Länsiosa kuuluu ydinkeskustan korttelikaupunkiin, jossa kortteleiden rakennukset ovat keskimäärin IV-kerroksisia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asunto Oy Sofian Tuvan hallitus on hakenut asemakaavan muutosta korttelin 34 tontille 5. Asemakaavan muutoksella esitetään tontin tehokkuuden nostoa nykyisestä, kerrosluvun nostoa sekä autopaikkojen sijoittamista maan alle. Myös muut kiinteistönomistajat ovat lähteneet mukaan kaavamuutokseen ja laadittivat tarkentavia suunnitelmia omien tonttinsa osalta. Kaavamuutoksella tutkitaan koko suunnittelualueen osalta toiminnot, maanalaisen pysäköinnin järjestelyt ja yhteydet pysäköintiin, kerrosluvut ja tehokkuus sekä ympäröivät katualueet. Suunnittelualue sijaitsee toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, joten sen tiivistäminen uudisrakentamisella on toivottavaa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työ- ja opiskelupaikat ovat hyvin saavutettavissa ja asuinpaikan läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

Kaupungin väkiluku on yli 61 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Kaupungin keskeisillä alueilla noin 7 kilometrin säteellä kasvu on ollut lähes tuhat asukasta vuodessa. Koska kaupungin kasvun myötä myytävänä olevien vapaiden uusien kerrostaloasuntojen määrä on vähentynyt Seinäjoella voimakkaasti, on syytä tuottaa nopeasti uusia mahdollisia rakennuspaikkoja, jotta tarve vastaisi kysyntään ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on, että keskustan alueella ja sen tuntumassa asuvin määrä kasvaa merkittävästi. Asemakaavan muutos on myös Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Siinä on määritetty keskustan pohjoisosan kehittämisen periaatteet, joita ovat kaupunkikuvan eheyttäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen, rakentamistehokkuuden maltillinen nosto, kevyenliikenteen verkoston kehittäminen, pysäköintitapojen määrittäminen, keskusta-asuminen, palveluasuminen ja liikerakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat,
Kaupungin viranomaiset: Rakennusvalvonta, Tekniikkakeskus, Kunnallistekniikka, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveystieteiden keskus, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,
Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Museovirasto,
Yritykset ja yhdistykset
Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Anvia Oy, Lakeuden Etappi Oy, sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksen perusteella 8.2.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 18.3.2015 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvien kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 19.3. – 7.4.2015.

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

Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 17.8.2015 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 27.8. – 25.9.2015 välisen ajan. Kaavasta saatiin yksi lausunto Etelä-Pohjanmaan liitolta. Lisäksi saatiin yksi muistutus.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 19.10.2015 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 26.10.2015.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan 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 maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista. Tavoitteena on osoittaa alueet asuin- ja liikerakentamiseen huomioiden kaavamuuotosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Valtakunnalliset tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on maakuntakeskuksen (C/mk) ja kaupunkikehittämisen (kk) aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoi-

mintojen C alueeksi

Asemakaavassa alueet on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), liikerakennusten korttelialueeksi (KM), yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), pysäköintialueeksi (LP) sekä katualueeksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee aivan Seinäjoen ydinkeskustassa. 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 kattavamaksi. Toisaalta alue on Seinäjoen liike-elämälle tärkein kauppapaikka jota tulee kehittää ja monipuolistaa lisäämällä liiketilaa ja erityisesti edesauttamalla katutaso- monipuolisia palveluja tarjoavaa liiketilaa. Rakennusoikeuden nostamiseksi tarvitaan pysäköintipaikkoja, joita ei voida osoittaa muualta kuin maanalaisista pysäköintilaitoksista. Keskustan aktiviteetteja tulee kehittää koko maakunnan väestöä palvelevaksi viihtymispaikaksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tonttien 5, 10, 16 ja 12 kiinteistönomistajien tavoitteena on rakentaa olemassa olevien I – III -kerroksisten rakennusten tilalle uusia asuin- liike- ja toimistorakennuksia. Hankkeiden toteutettavuuden kannalta tonttien rakennusoikeutta ja kerroslukua tulisi nostaa huomattavasti. Kiinteistönomistajat ovat teettäneet suunnitelmia omille tonteilleen Arkkitehdit LSV Oy:n korttelisuunnitelman pohjalta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Korttelisuunnitelma

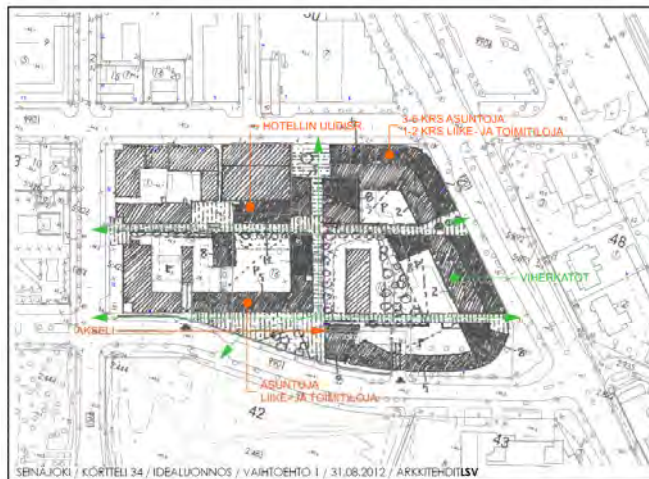
Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus tilasi Arkkitehdit LSV Oy:n Tampereelta tekemään kaavatyön pohjaksi korttelisuunnitelman alueen kehittämiseksi. Työstä on vastannut arkkitehti Juha Luoma ja se tehtiin 2013- 2014. Korttelisuunnitelmassa tutkittiin korttelin kaupunkikuvallisia, toiminnallisia ja liikenteellisiä tavoitteita.

Alussa vertailtiin kahta eri ratkaisuvaihtoehtoa, joista jatkotyön pohjaksi valittiin vaihtoehto 2. Ratkaisussa korttelin läpi järjestetty kävely-yhteys on suunnattu matkakeskuksen ja Aalto-keskuksen välisen linjan suuntaisesti.

Ratkaisun myötä korttelista muodostuu kaksi kaupunkimaista, mutta kerroskorkeudeltaan vaihtelevaa umpikorttelia. Kortteli avautuu ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeiltä kulmiltaan. Korttelin koilliskulmaan on suunniteltu pieni kaupunkiaukio, joka avautuu matkakeskuksen suuntaan ja merkitsee näin aukiolta avautuvan tärkeän korttelin läpi Aaltokeskuksen suuntaan johtavan kävely-yhteyden ja siihen tukeutuvan liike- ja palveluympäristön. Korttelin eteläosalle on suunniteltu Torikadun akselin päätteeksi vastaavanlainen aukiotila, jolta avautuu avara näkymä Aaltokeskuksen suuntaan. Hyvään ilmansuuntaan antava aukio on erinomainen paikka erityisesti kahviloille, baareille ja ravintoloille.

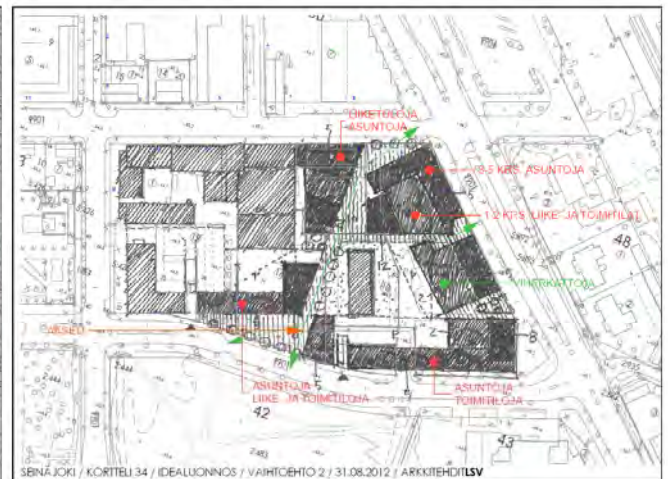
Korttelin suunnitteluratkaisulla on luotu liikenteen ympäröimään kortteliin suojaisia ja melulta suojattu piha- ja jalankulkuympäristö. Katutasoon on sijoitettu pääosin liike-, palvelu- ja toimitiloja. Suunnitelman tontitehokkuus vaihtelee välillä 2,3 – 3,2.

Autosäilytys on järjestetty maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Kauppakadulle ja Torikadulle on luonnoksessa sijoitettu yhteensä kolme sisään- ja ulosajoa pysäköintihalliin.



VAIHTOEHTO 1

- korttelin läpi suunniteltu Kauppakadun ja Torikadun välinen kävelykatu muodostaa kaupallisten palvelujen ympäristön
- kävely-yhteys johtaa Kauppakadun pohjoisreunan tavaratalon sisäänkäynnin tuntumaan
- korttelin eteläosille suunnitellulta aukialta on erinomaiset näkymät Aaltokeskuksen suuntaan
- eteläosin aukio toimii Torikadun akselin kaupunkikuvallisenä päättönä
- rakennukset ovat katusivulla 5-kerroksisia ja korttelin keskialueella korkeampia



VAIHTOEHTO 2

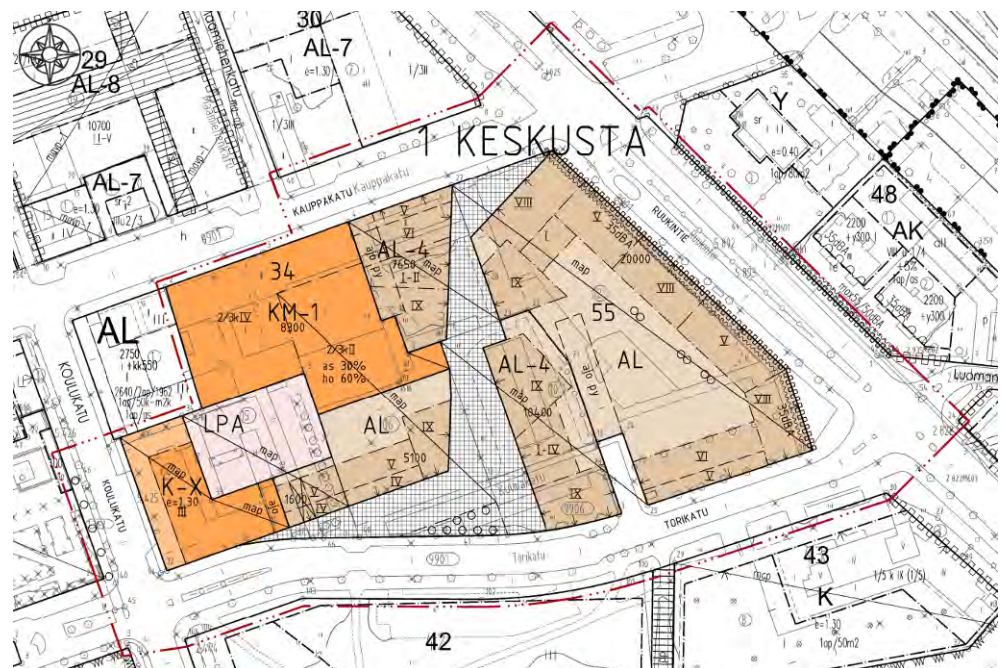
- korttelin läpi järjestetty kävely-yhteys suunnattu siten, että se on hyvin havaittavissa matkakeskusten suunnasta
- korttelin läpäisevä kaupunkitila suuntautuu Aaltokeskuksen suuntaan
- korttelin eteläosille suunnitellulta aukialta on erinomaiset näkymät Aaltokeskuksen suuntaan
- eteläosin aukio toimii Torikadun akselin kaupunkikuvallisenä päättönä
- rakennukset ovat katusivulla 5-kerroksisia ja korttelin keskialueella korkeampia

Kuva. Idealuonnosvaiheen vaihtoehtoja (Arkitehdit LSV Oy, 2014)

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 19.3.2015

Alueelta laadittiin esitettujen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-
tien pohjalta kaavaluonnos 19.3.2015.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 19.3.2015

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.3. – 7.4.2015. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan
liitolta ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta.

LIITE 3. Lausunnot ja mielipiteet luonnosvaiheesta

Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan asemakaavaluonnos on maakuntakaavan mu-

kainen.

Vastine
Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos muistuttaa pelastusteistä ja kaupungin velvollisuudesta huolehtia sammutusveden järjestämisestä. Lisäksi lausunnon mukaan parvekkeiden käyttö varatienä tulee tarvittaessa varmistaa erityisjärjestelyin.

Vastine
Pelastustiet ja sammutusveden järjestäminen huomioidaan kaavassa niiltä osin kuin asia kuuluu kaavaan ja ne tutkitaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä. Tontin 5 (Sofiantupa) parvekkeiden käyttö varatienä tutkitaan tontin 16 (Cumulus) kautta ja asia sovitaan neuvotteluissa kiinteistönomistajien kanssa. Muutokset kaavaan: tutkitaan tontin 5 pelastustiejärjestelyt tontin 16 kautta.

Rakennusvalvonta ilmoittaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomauttamista kaavamuutosluonnokseen.

Vastine
Merkitään tiedoksi.

Seinäjoen PyöräPojat 56 r.y. esittää mielipiteessään lukuisia seikkoja, jotka tulisi ottaa asemakaavan muutoksessa huomioon. Mielipiteen esittäjien mukaan kaava on tehty täysin autoilun ehdoilla, eikä suunnitelmissa ole nähtävissä Seinäjoen pyöräilystrategian lupaukset. Mielipiteen esittäjien mielestä pyöräilymahdollisuuksien suunnitteluun pitää panostaa, jos autoilun ja pyöräilyn välistä tasa-arvoa halutaan parantaa. Mielipiteessä kerrotaan pyöräilyn edistämisen hyödyistä (turvallisuus, kaupunkien houkuttelevuus, melu- ja saasteongelmien väheneminen, pyöräilyn kansantaloudelliset ja -terveydelliset hyödyt). Ruukintien, joka on "Seinäjoen kaupungin pyöräilystrategian" lupauksen 1 mukainen pyöräilyn etelä-pohjoissuuntainen pääreitti, yhteyteen esitetään ratkaisuvaihtoehtoja. Mielipiteen mukaan tässä vaiheessa on tärkeää varata suunnitelmaan pyöräilyväylälle reitti, riippumatta kummalla puolella Ruukintietä se kulkee. Jalankulun ja pyöräilyn erottelu koetaan tärkeäksi, sillä yhdistetyissä väylissä on useita ongelmia (esim. heikko välityskyky, turvallisen liikenteenohjauksen vaikeus, kevytvyörien ja muiden väylätyyppien yhdistämisen vaikeus, mutkikkaat ajolinjat ja alimittaiset nopeusluokitukset). Mielipiteessä todetaan myös, että kaavassa ei ole osoitettu pyöräpysäköinti-alueita ja viitataan Seinäjoen kaupungin pyöräilystrategian lupaukseen nro 5, jossa luvataan mm. "Kaava-määräyksiä kehitetään pyöräpysäköintinormien parantamiseksi (sekä laadulliset että määrälliset normit)". Keskustan kävelypainotteisuuteen kuuluu myös helppo lähestyttävyyys pyörillä ja pyöräparkit. Mielipiteen mukaan kaavaan on osoitettava riittävästi alueita laadukkaiksi pyöräparkeiksi ja siinä annetaan ohjeita pyöräparkkien mitoittamiseen. Torialueen / aukion läpi kulkeva kevyenliikenteen merkintä on mielipiteen mukaan vanhentuneen suunnitteluideologian mukaista. Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetyssä korttelisuunnitelmassa esitetty kevyenliikenteen reitin suunnittelussa on mielipiteen esittäjien mukaan käytetty liian pientä mitoitusnopeutta. Mielipiteessä esitetään ohjeita, kuinka jalankulku ja pyöräily pitäisi erottaa toisistaan kävelypainotteisilla alueilla, kuten aukioilla. 90 asteen käännökset pyöräilyväylässä Torikadulle tullessa koetaan hankaliksi. Mielipiteen mukaan olisi järkevää jatkaa pyöräilyväylää suoraan Torikadun yli ja suunnitella Torikadun ylityskohta pyöräilyväylälle sen mukaan. Väylälle pitää myös merkitsemällä erottaa oma reitti. Mielipiteessä esitetään, että liikennejärjestelmää kannattaa vielä miettiä ja suunnitella tarkemmin. Tavoitteena tulee olla jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen kannustava ja nykyaikainen liikenneympäristö.

Vastine
Kuten mielipiteessä todetaan, pyöräilyn edistäminen on monella tapaa hyödyllistä ja pyöräilymahdollisuuksia pitää edistää. Monet mielipiteessä esiin tuodut näkökohdat eivät kuitenkaan ole asemakaavalla, vaan katusuunnitelmissa ratkais-

tavia asioita. Asemakaavaa ei suinkaan ole suunniteltu autoilun ehdoilla, vaan tärkein tavoite on ollut laadukas kävelypainotteinen ympäristö, jossa valtaosa autopaikoista on sijoitettu maan alle.

Asemakaavassa Ruukintien katualueen **leveysmitoitus** mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn erottamisen sekä erilaiset pyöräreitit sijaintivaihtoehdot, mutta niiden toteutusta ei ratkaista asemakaavalla vaan katusuunnitelmilla. Sen sijaan alustavissa keskusteluissa kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa on todettu, että Torikadun leveysmitoitusta voitaneen hieman kasvattaa. Mutta myös Torikadun osalta toteutusta ohjaavat katusuunnitelmat.

Kuten mielipiteessä todetaan, Seinäjoen keskustan rakennemalliin kuuluu kävelypainotteisuus, helppo lähestyttävyyys pyörillä sekä pyöräparkit. Ydinkeskustan ulkopuolella keskustaa lähestyttäessä on toki otettava huomioon pyöräilyn ja jalankulun eri nopeudet, mutta ydinkeskustassa jalankulkupainotteisilla alueilla ajoneuvoliikenne (mukaan lukien polkupyörät) tulee toteuttaa jalankulun ehdoilla. Sen vuoksi pyöräilijöiden nopeudet eivät voi olla suuria, eikä pyöräilyä ole ydinkeskustassa tarpeen erottaa jalankulusta.

Aukion yhteydessä voisi olla hyvä paikka pyöräparkille ja asemakaavamääräyksissä voidaan mahdollistaa sellaisen sijoittaminen aukiolle. Asemakaavamääräyksissä voidaan myös määritellä ohjeelliset pyöräpaikkojen määrät. Mutta pyöräparkin sijoittamiseen liittyvät asiat ratkaistaan katusuunnittelun yhteydessä, ei asemakaavassa.

Muutokset kaavaan: Torikadulle mahdollistetaan pyörätie kasvattamalla kadun leveysmitoitusta.

JL Real Estate

esittää, että kaavassa on mahdollistettava myös tuettu/tehostettu asuminen. Mielipiteen mukaan autopaikkamääräys on suhteutettava kortteliin tulevien palveluiden ja asumisen suhteen. Palvelu- ja senioriasuminen eivät tule tarvitsemaan tulevaisuudessa nykyisten autopaikkamääräysten mukaisia paikkoja. Myös muiden korttelinosien suunnitelmissa on lähdetty pienemmästä autopaikkatarpeesta. Kaavassa pitää säilyttää mahdollisuus ostaa velvoitepaikkoja vapaaksi kaupungin paikoituslaitoksista tai muista vastaavista paikoista. Myös kadunvarsipaikoitus on mahdollistettava palvelemaan etenkin Ruukintien ja Torikadun liiketilojen asiakaspysäköintiä. Liitteenä olevassa autopaikkalaskelmasa on esitetty autopaikkamitoitukseksi asumiselle 1 ap / 100 kem², palveluasumiselle aputiloineen 1 ap / 250 kem² ja liiketiloille 1 ap / 100kem². Ruukintien puoleisista rakennusmassaa ehdotetaan korotettavaksi yhdellä kerroksella 6-kerroksiseksi ja korttelin aukion puoleisella reunalla olevan 9-kerroksisen rakennuksen rakennusalan rajaa halutaan muuttaa joustavammasi kasvattamalla rakennusalan rajaa ja esittämällä se ohjeellisena. Kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään noin 25 000 kem²:iä. Mielipiteen mukaan Torikadulla ja Ruukintiellä asuntojen rakentaminen ensimmäiseen kerrokseen tulisi mahdollistaa sisäpihan puolella. Mielipiteessä toivotaan, että julkisivujen kadunpuoleiset parvekkeet voisivat olla myös ulokeparvekkeita. Rakennusmateriaalien ja julkisivujen osalta kaavan toivotaan olevan mahdollisimman väljä, jolloin arkkitehtuuriin ja tekniseen toteutukseen jää riittävästi mahdollisuuksia.

Vastine

Autopaikkamitoituksessa ympärivuorokautista hoivaa tarjoaville palveluasunnoille apu- ja yhteistiloineen tullaan todennäköisesti käyttämään lukua 1 ap / 200 kem².

Asuntojen sekä liike- ja toimistorakentamisen osalta autopaikkamitoitusta ohjaa kaupunginvaltuuston 16.6.2014 hyväksymät uudet tarkennetut periaatteet julkisen pysäköinnin järjestämisestä, jotka koskevat ydinkeskustan kortteleista myös kortteliä 34: "Autopaikat on sijoitettava korttelialueelle, katujen alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Liike- ja toimistokerroksien 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."

Asemakaavan katumitoitus mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin, mutta niiden

toteutus ratkaistaan katusuunnitelmissa. Asemakaavassa vaaditut autopaikat on kuitenkin sijoitettava korttelialueelle, katujen alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin, eikä niitä voi osoittaa katualueelta.

Korttelialueen rakennusoikeuden määrää ja rakennusmassojen korottamista tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa, samoin esitetyt rakennusalan rajojen muutoksia. Asuminen mahdollistetaan sisäpihojen puolella.

Ulokeparvekkeet mahdollistetaan edellyttäen että ne suunnitellaan osana rakennusta ja julkisivuja.

Asunto Oy Larvatalo esittää, että rakentamista koskevaa kaavamääräystä muutetaan seuraavaan muotoon: *"Kauppakatuun, Koulukatuun, Torikatuun ja torialueelle rajoittuvien rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerrosalasta on vähintään 30 % käytettävä toimisto- ja / tai liikehuoneistoihin. Kerrosalaan laskettavia autotalleja (1k) ei huomioida autopaikkavelvoitteissa."*

Vastine

Ensimmäisestä kerroksesta on syytä varata 30% liike- ja toimistotiloille. Autotalleille yms. teknisille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Mielipiteessä esitetyn kaavamääräyksen sisältöä tarkistetaan.

Asunto Oy Sofiantuvan mielipiteessä huomautetaan, että tontilla 5 rakennusoikeuden määrä pitäisi olla aikaisemmin esitetyjen ja hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti 7900 kem², eikä 7650 kem². Lisäksi mielipiteessä viitataan viranomaisneuvotteluissa todettuun tavoitteeseen, että tontin 16 osalle (tontin 5 eteläpuolella sijaitsevalle alueelle) ei sallittaisi maanpäällistä rakentamista. Kyseinen alue tarvitaan vapaaksi mahdollistamaan pelastusajoneuvojen toiminta tontin 5 asuntoihin.

Vastine

Rakennusoikeuden määrä ja esitetty pelastusajoneuvojen reitti tarkistetaan.

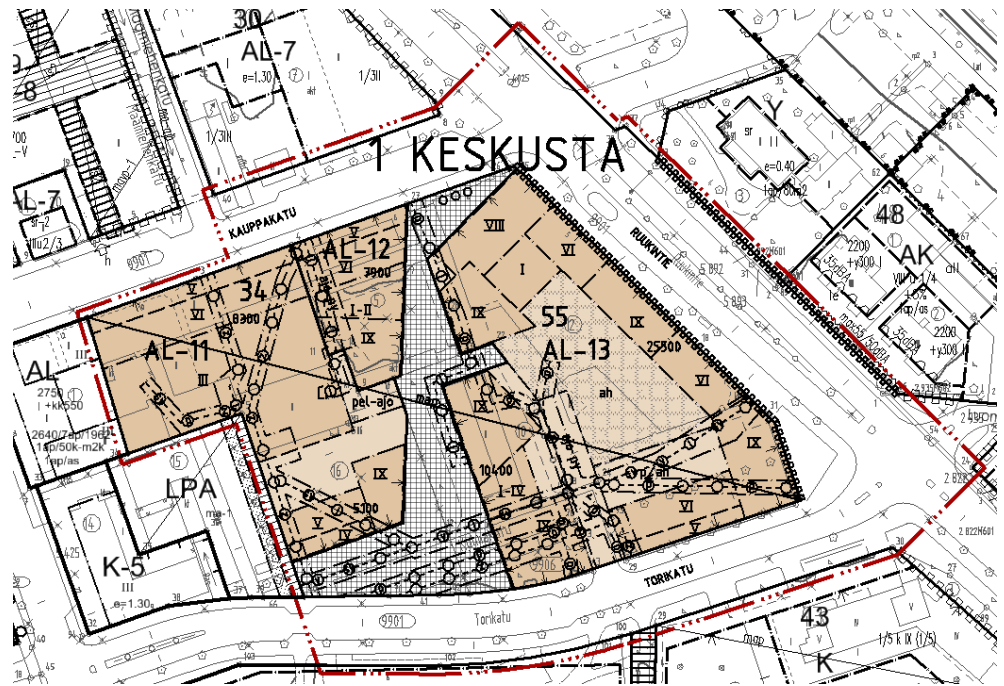
Asunto Oy Seinäjoen Konnarin mielipiteessä todetaan, että he suhtautuvat yleisellä tasolla positiivisesti Keskustan rakennemalliraportin 2010 sekä osin Arkkitehdit LSV:n korttelisuunnitelmien linjauksiin. Kaupungin arvokkaan statuksen, Aaltokeskuksen mahdollisimman hyvää näkyvyyttä pidetään tärkeänä. Mielipiteessä halutaan kuitenkin muutosta joihinkin kohtiin. Torikadun puolella rakennusten seinälinjaa halutaan siirtää kauemmas kadusta, Arkkitehdit LSV:n luonnoksissa esitetyllä tavalla. Mielipiteessä esitetään myös, että Torikadun ja Ruukintien risteysaluetta levennettäisiin siirtämällä rakennuksen kulmaa pois päin kadusta. Esitystä perustellaan avarammilla näkymillä Aaltokeskuksen suuntaan. Lisäksi Ruukintien ja Torikadun risteykseen esitetään liikennevalo-ohjausta. Torikadun varteen, mahdollisesti molemmin puolin, ehdotetaan bussien jättöliikennepysäkkejä, sillä tapahtumien aikaan Hotelli Lakeuden kohdalla kevyenliikenteen väylällä samanaikaisesti pysähtyviä busseja pidetään ongelmallisina. Korttelin 42 yleisten rakennusten korttelialueen rakentamisen pelätään lisäävän bussiliikennettä entisestään. Kolmanneksi, korttelissa 34 Torikadun puolelle tuleviin liiketiloihin oletetaan sijoittuvan kahviloita, joiden terassien ei toivota ulottuvan ahtaille jalkakäytävälle. Sen vuoksi jalkakäytävän ja tulevan rakennuksen seinälinjan väliin toivotaan jätettävän muutama metri tyhjää tilaa.

Vastine

Esitetyt asiat pyritään huomioimaan kaavaehdotuksessa mahdollisuuksien mukaan siltä osalta kun ne määritellään asemakaavassa.

Asemakaavaehdotus 11.8.2015

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 11.8.2015. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.8.2015 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 11.8.2015

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.8. – 25.9.2015. Ehdotuksesta saatiin lausunto Etelä-Pohjanmaan liitolta sekä yksi muistutus.

Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

CapMan Real Estaten (Kiinteistö Oy Seinäjoki Kauppakatu 10) muistutuksessa esitetään, että heidän tontilleen nro 16 piirretyn kahden uuden rakennuksen osalta korkeampi rakennusmassa on rungottaan liian kapea taloudellisesti järkevään asuntotuotantoon Seinäjoella, kun huomioidaan hintataso vs. rakennuskustannukset ja tehokkuus. He viittaavat naapurikiinteistöjen tonteilla oleviin rakennusaloihin, jotka mahdollistavat laajarunkoisempien talojen rakentamisen ja toivovat tässä suhteessa tasapuolista kohtelua kiinteistönomistajien kesken. Runkosyvyydeksi esitetään noin 17-18 metriä, jolloin asuintilojen suhde rappukäytävään ja muihin tiloihin olisi sopiva.

Muistutuksen mukaan autopaikkavelvoitteet ovat aina enemmän tai vähemmän jarruna kehityshankkeissa. Hotellimajoituksen osalta velvoitteeksi ehdotetaan 1 autopaikka / 3-4 hotellihuonetta. Ehdotettua vuodepaikkoihin verrannollista autopaikkavelvoitetta pidetään epäselvempänä, koska huoneita ja vuodepaikkoja myllätään aina hotellimarkkinan muuttuessa. Ylisuurta autopaikkamitoitusta ei pidetä järkevänä. Tällä hetkellä hotelli ei tarvitse lähellekään kaavan määräämää ap-lukumäärää, vaan autopaikkoja on vuokrattu ulkopuolisille käyttäjille ja väliaikaispysäköintiin.

Muistutuksessa toivotaan myös tontille tulevien asuinrakennusten näkymien tutkimista, koska niitä ei pidetä optimaalisimpina tällä hetkellä. Siihen liittyen myös hotellin viereen tontille 5 tulevaa asuinrakennusta toivotaan mallinnettavaksi niin, ettei hotellihuoneiden ikkunoiden näkymänä olisi vain lähellä olevan naapurin seinä.

Torin/aukion maa-alueiden lunastamista pitäisi muistutuksen mukaan vielä miettiä, onko se viihtyisyyden kannalta järkevintä ja tasapuolisinta. Tontille ehdotetun asuntorakennuksen pihapiiriä pitäisi saada viihtyisämmäksi asukkaan näkökulmasta.

Katutason liiketilojen vaatimuksissa on muistuttajan mukaan oltava kohtuullinen, koska ne aiheuttavat aina asiakkaiden autopaikoitukselle ongelmia. Sen vuoksi katutason liiketilojen kaavamääräyksiin toivotaan lievennystä.

Vastine

Kiinteistö Oy Seinäjoki Kauppakatu 10:n edustajan kanssa on järjestetty muistutuksen jättämisen jälkeen (2.10.2015) neuvottelu, jossa käsiteltiin muistutuksessa esitettyjä asioita. Neuvottelussa todettiin, että rakennuksen runkosyvyyttä on mahdollista kasvattaa toivotulla tavalla.

Autopaikkamitoituksen tulee perustua realistiseen arvioon pysäköintitarpeesta. Ehdotuksessa ollut pysäköintinormi on jääne vanhasta kaavasta, jonka vaatimukset todettiin liian tiukaksi. Muistutuksessa ehdotettu autopaikkainnormin huojennus on linjassa uusien keskustan kaavojen autopaikkavaatimuksen kanssa. Näiden syiden vuoksi on perusteltua mitoittaa hotellitilojen autopaikoitus huoneiden lukumäärän perusteella (1 ap / 3 hotellihuonetta), eikä aiemmin voimassa olevan kaavan mukaan vaaditulla 1 ap / 3 vuodepaikkaa. Asemakaavamääräyksiin on syytä tarkentaa, että ravintolatiloiille yms hotellitoimintaan liittyville kaupallisille palveluille autopaikkavaatimus on 1 ap / 70 kem².

Järjestetyssä neuvottelussa todettiin, että asuinrakennusten näkymien kannalta asemakaavamääräyksiin on tarpeen tehdä lisäys, jossa varmistetaan asuntojen näkymien suuntaaminen sekä palomääräysten huomioon ottaminen.

Maa-alueiden lunastamiseen liittyvään kysymykseen neuvotteluissa löydettiin ratkaisu, jossa torialueen ja korttelialueen rajaa tarkistetaan noin 3 metrillä Torikadun suuntaan. Näin varmistetaan asuinkerrostalon piha-alueiden väljyys ja viihtyisyys.

Kaavaehdotuksessa esitettyä vaatimusta katutason liiketilojen osalta pidetään kohtuullisena, sillä keskustan kävelypainotteisilla alueilla on tärkeää osoittaa myös riittävästi liiketiloja elävöittämään katutilaa.

LIITE 4. Lausunnot ja muistutukset ehdotusvaiheesta

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

Kaava-asiakirjoihin on tehty ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen joitakin tarkistuksia, jotka ovat luonteeltaan teknisiä tai muuten vaikutuksiltaan vähäisiä.

Asiakirjoihin on tehty seuraavat tarkistukset:

- Kaavakartassa korttelin 34 tonteilla 5 ja 16 on tarkistettu rakennusaloja rakennusten runkosyvyyden osalta. Muutokset parantavat tonttien rakennushankkeiden toteutettavuutta.
- AL-11 –korttelialueen sekä aukion välisen rajan sijaintia on tarkistettu. Korttelialueen rajaa rakennusaloineen on siirretty 3 metriä Torikadulle päin. Tarkistuksesta johtuvat pinta-alamuutokset on päivitetty asemakaavan seurantalomakkeeseen.
- Kaavamääräyksiin on tehty tarkistus hotellitilojen autopaikkavaatimusten osalta. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 3 hotellihuonetta.
- Kaavakartan määräystä paloturvallisuuden huomioimisesta on täydennetty ikkunoiden sijoittelua ja näkymien suuntaamista ohjaavalla tekstillä.

Asemakaava voidaan viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman uutta nähtävillä pitoa, sillä muutokset voidaan katsoa vähäisiksi.

Kaupunginhallitus 19.10.2015

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 19.10.2015 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella suunnittelualueelle osoitetaan olemassa olevan korttelin 34 ja katualueiden lisäksi uusi kortteli 55 sekä kortteleita erottava jalankulkupainotteinen aukio. Korttelit muodostuvat asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueista. Rakennusten kerrosluku vaihtelee katujen varsilla välillä V – IX. Kortteleiden välissä sijaitsevan aukion laidoilla rakennusmassojen kerrosluku vaihtelee välillä IV – IX. Kokonaisrakennusoikeutta nostetaan 23 240 kem²:stä 57 200 kem²:iin. Suunnittelualueen korttelitehokkuus kasvaa $e = 1,03$:sta $e = 2,96$:een.

Asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueilla sekä aukion osuudella on sallittu maanalainen pysäköinti, johon on osoitettu ajoyhteydet sekä Kauppakadun että torikadun kautta.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,9 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 57 200 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 33 960 k-m².

Kaavassa autopaikkavaatimus on 1 ap / 85 kem² asunnoille ja liike- ja toimistotiloille sekä julkisille ja yksityisille palvelurakennuksille 1 ap / 70 kem². Hotellitiloille vaatimus on 1 autopaikka / 5 vuodepaikkaa. Ympäri vuorokautista hoivaa tarjoaville palveluasunnoille apu- ja yhteistiloineen vaatimus on 1 ap / 200 kem². Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Asemakaava mahdollistaa noin 500 maanalaista autopaikkaa. 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. Autopaikkamääräys on Seinäjoen kaupunginvaltuuston 16.6.2014 tekemän päätöksen mukainen.

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.

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

LIITE 1. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa ympäröivien kortteleiden kehittämisen. Kaupallisten palveluiden määrä tulee lisääntymään rakennusten alimmissa kerroksissa. Kortteleiden välissä kulkeva jalankulkuaukio on erinomainen paikka mm. kahviloille ja ravintoloille.



Kuva. Korttelien välissä kulkeva jalankulkuaukio (Arkkitehdit LSV, 2014).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. yhtenäistä rakennustapaa ja istuttamisvelvoitetta. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tul- laan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä kts. kohta 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Katualueisiin tulee muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä. Kulmakatu poistuu ja katualue muuttuu korttelialueeksi. Torikatu levenee, koska sen yhteyteen lisätään tilavaraus pyörätielle. Muuten katualueet säilyvät ennallaan. Ruukintien osuudella kortteliin 55 ajo on estetty liittymäkieltomerkinällä. Kortteleiden 34 ja 55 välissä kulkeva aukio on uusi jalankulkureitti Torikadun ja Kauppakadun välillä.

Keskustassa tavoitteena on katuympäristön muuttaminen kävelypainotteiseksi ja kävelykaduiksi, mutta nämä asiat ratkaistaan tarkemmin katusuunnitelmissa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska asuinrakentaminen on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle tai niiden saavutettaviin. Se on sijoitettu tukemaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, taajamarakenteen sisälle hyvin olemassa oleviin palveluihin nähden.

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

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on asemakaavassa otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja turvaa palvelujen saavutettavuutta.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Seinäjoen ydinkeskustan tuntumassa. Yhdyskuntarakenteen kannalta alue sijaitsee edullisesti. Uudisrakentaminen ja rakennusoikeuden lisäys 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. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Asuminen

Kaavamuutos lisää keskusta-asumista. Kaavamuutosalueelle on osoitettu asumista ylempiin kerroksiin joiden pihat voidaan rakentaa kortteleiden sisäpihoille tai liiketilojen katoille.

Palvelut

Kaupallisten palveluiden määrä tulee lisääntymään rakennusten alimmissa kerroksissa. Kortteleiden välissä kulkeva jalankulkuaukio on erinomainen paikka 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. Asuinkerrostaloissa asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhäiriötä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Virkistys

Kortteleiden välinen uusi aukio rakentuu viihtymisympäristöksi. Yhteydet ympäröiville virkistysalueille ja muualle kaupunkirakenteeseen on huomioitu suunnitelmassa.

Liikenne

Kaavamuutoksen myötä keskustan jalankulukupainotteisuus lisääntyy. Maanalaisen pysäköinnin ansiosta alueella vapautuu lisää tilaa jalankulkua ja pyöräilyä varten.

Tekninen huolto

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

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. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Kaavanimitoimikunnan esityksestä kaupunkisuunnittelujaosto nimeää aukion ja kävelykadun. Muilta osin nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnitteluala 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 mahdollisesti tarvittavista pumppaamoista aiheutuu kuitenkin kustannuksia.

Aiheutuvat kustannukset on arvioitu kohtuullisiksi kun huomioidaan että pysäköintilaitoksen rakentaminen on ainut mahdollisuus nostaa rakennusoikeuksia alueella. Kustannukset arvioidaan tarkemmin hankesuunnittelun yhteydessä.

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen, jota käytetään lähiympäristön kohentamiseen ja uudistamiseen.

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 torin / aukion rakentamisesta sekä katumiljöön uudistamisesta kävelypainotteiseksi. Kustannukset tarkentuvat hankesuunnittelun edetessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen kunnallisteknisten verkostojen rakentamisen hankkeiden toteuttamisen yhteydessä.

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen ja torialueen rakentamisen ja verkostojen täydentämisen sekä siirrot. Ympäröivien katualueiden ja torialueen / aukion kunnostaminen ja rakentaminen toteutetaan aina välittömästi rakennushankkeiden valmistuttua. Kaupunki on strategiassaan päättänyt kehittää keskustaa ja on sitoutunut tekemään tämän vaatimat toimenpiteet.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumisen periaatteita on esitetty kaavan lisäksi havainnekuvin ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Koska kaupungissa on kysyntää kerrostalotonteille, rakentaminen alkanee mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Hilkka Jaakola, asemakaava-arkkitehti Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä.

7.1 Käsittelyvaiheet

8.2.2012	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
19.3. - 7.4.2015	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
17.8.2015	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
27.8. - 25.9.2015	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
19.10.2015	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
26.10.2015	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

11.8.2015
Täydennykset 8.10.2015

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
vs. kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	27.10.2015
Kaavan nimi	Keskusta (1) kortteli 34 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet		
Hyväksymispvm	26.10.2015	Ehdotuspvm	11.08.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	08.02.2012
Hyväksymispykälä	105	Kunnan kaavatunnus	01099
Generoitu kaavatunnus	743V261015A105		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,9268	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,3270	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,9268

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	3,9267	100,0	57200	1,46	0,0000	33960
A yhteensä	1,9404	49,4	57200	2,95	1,4486	51790
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,6818	-17830
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9863	50,6	0		0,2332	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

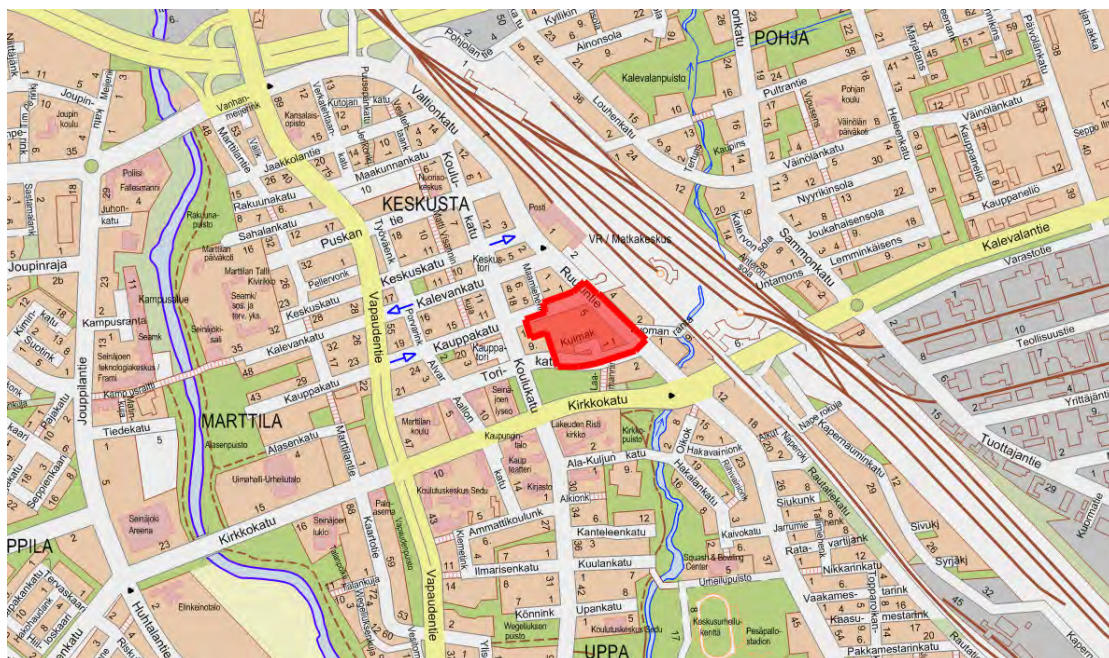
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,9267	100,0	57200	1,46	0,0000	33960
A yhteensä	1,9404	49,4	57200	2,95	1,4486	51790
AL-11	0,6795	35,0	13400	1,97	0,6795	13400
AL-12	0,1760	9,1	7900	4,49	0,1760	7900
AL-13	1,0849	55,9	35900	3,31	1,0849	35900
ALK5	0,0000		0		-0,2385	-2624
ALK6	0,0000		0		-0,2533	-2786
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,6818	-17830
KL	0,0000		0		-0,8664	-9530
KM-1	0,0000		0		-0,8154	-8300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9863	50,6	0		0,2332	0
Kadut	1,5998	80,5	0		-0,0808	0
Katuauk./torit	0,3865	19,5	0		0,3865	0
LP	0,0000		0		-0,0725	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA Asemakaavan muutos KESKUSTA KORTTELI 34 (OSA)

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin keskustassa korttelissa 34. Aluetta rajaavat pohjoissivulla Kauppakatu, koillisessa Ruukintie ja etelässä Torikatu. Länsipuolella alue rajautuu korttelin tontteihin 1 ja 15. Kortteli sijoittuu matkakeskukseen ja Aalto-keskuksen väliin kauppatorin itäpuolelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 3,9 ha.



Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asunto Oy Sofian Tuvan hallitus on hakenut elokuussa 2011 asemakaavan muutosta korttelin 34 tontille 5 osoitteessa Kauppakatu 6. Asemakaavan muutoksella esitetään tontin tehokkuuden nostoa nykyisestä luvusta $e = 1.3$, kerrosluvun nostoa nykyisestä kolmesta kahdeksaan kerrosta mahdollistavaksi sekä autopaikkojen sijoittamista maan alle.

Samassa yhteydessä tutkitaan koko suunnittelualueen osalta toiminnot, maanalaisen pysäköinnin järjestelyt ja yhteydet pysäköintiin, kerrosluvut ja tehokkuus sekä ympäröivät katualueet.

Alueelle on teetetty kaupungin toimesta korttelisuunnitelma asemakaavatyön pohjaksi (Arkkitiedit LSV). Lisäksi As Oy Sofian Tupa sekä As Oy Larvatalo ovat esitelleet suunnitelmia omille tonteilleen. Myös muiden kiinteistönomistajien kanssa on käyty

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/vmp

alustavia keskusteluja asemakaavoituksen käynnistymisestä. Alueelle on suunniteltu kahta IV-VIII – kerroksisista asuin- ja liikerakennuksista koostuvaa kerroskorkeudeltaan vaihtelevaa korttelia, joiden väliin sijoittuu torimainen kevyen liikenteen alue.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä vaikutukset selvitetään koko siltä alueelta kuin arvioidaan tarpeelliseksi.

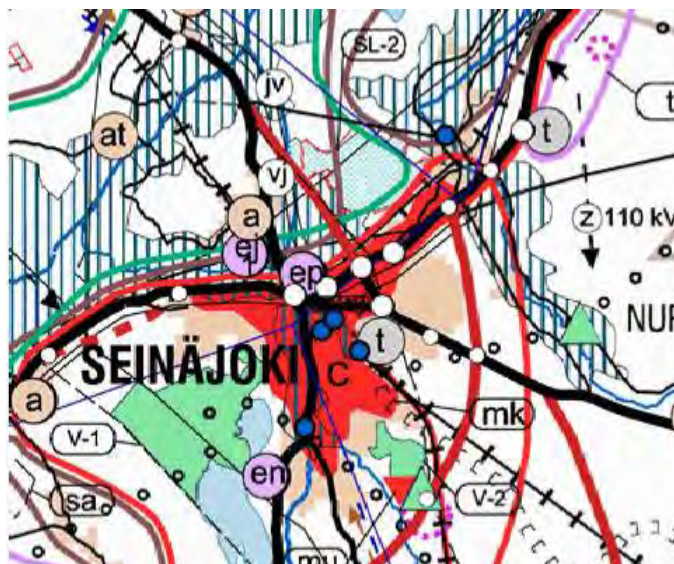
Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

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



Ote maakuntakaavasta

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.

Yleiskaava

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



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa yhteensä seitsemän eri asemakaavaa seuraavasti:

- Tontilla 16 oleva asemakaava on hyväksytty 26.8.2002. Tontti on osoitettu liikeraennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä hotellitoimintoja ja asuinhuoneistoja.
- Tonteilla 5 ja 10 oleva asemakaava on vahvistettu 29.7.1971. Tontit on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Tontilla 12, Kulmakadulla sekä viereisellä pysäköintialueella (LP) oleva asemakaava on hyväksytty 23.4.1981. Tontti on kaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueeksi.
- Kauppakadun osuudella oleva asemakaava on hyväksytty 27.2.1986.
- Torikadun osuudella oleva asemakaava on hyväksytty 23.9.1991.
- Ruukintien osuudella oleva asemakaava on hyväksytty 9.12.2002.
- Ruukintiellä Kauppakadun kulmauksessa pienellä kiilamaisella osuudella oleva asemakaava on hyväksytty 29.7.71.



Ote ajantasakaavasta

Muut suunnitelmat

Keskustan rakennemalli

Rakennemallityö tehtiin 2009- 2010. Rakennemalli on pitkän tähtäyksen ideasuunnitelma, jolla määritellään Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet vaiheittain

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/vmp

vuoteen 2030 saakka. Raportin alaotsikot kuvaavat tavoitteita: värikäs jalankulkukaupunki, palveleva liikekeskus, innostava tapahtumapaikka. Rakennemalli tavoitteineen, ratkaisuihin ja ideoihin toimii tärkeimpänä kokonaisselvityksenä ydinkeskustan alueella. Työ tehtiin vuorovaikutteisesti siten että 4.5.2009 pidettiin seminaari maankäyttötyöryhmälle, kaupunkikeskustan kehittämistoimikunnalle ja kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaostolle esiteltiin kolme rakennemallivaihtoehtoa. Valmisteltu raporttiluonnos esiteltiin 2.11.2009 kaupungin luottamusmiesjohdolle, virkamiesjohdolle sekä yrittäjille ja yleisölle. Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto kävi asiasta lähetekeskustelun. Seinäjoen kaupunginhallitus hyväksyi rakennemalliraporttiin sisältyvät keskustan kaavoituksen pääperiaatteet 15.3.2010 ja valtuusto merkitsi asian tiedoksi 22.3.2010. Raportti on luettavissa ja monistettavissa linkistä:
http://www.seinajoki.fi/material/attachments/seinajokifi/asuminenjaymparisto/kaavoitus/asemakaavat/01keskusta/6J3mV5yWL/Ydinkeskustan_rakennemalliraportti_2010.pdf

Rakennemallin keskeisimmät ohjeistukset kohdistuvat seuraaviin pääkohtiin:

Tiivistäminen ja lisärakentaminen

Tavoitteena on ydinkeskustan tiivistäminen ja lisärakentaminen lisäämällä rakennusoikeutta ja kerroslukuja. Malli suosittaa kaupunkirakenteelle neljä eri vyöhykettä, josta Valtinkadun ja matkakeskuksen selkäranka kehitetään tiiviimmäksi kaupalliseksi vyöhykkeeksi.

Autoliikenne ja pysäköinti

Autoliikenne ohjataan nykyisten pääkatujen muodostaman kehäkatujen kautta kehältä helposti saavutettaviin pysäköintilaitoksiin. Kehän sisällä autoliikenne rajoitetaan huolto- ja asukasliikenteeksi.

Keskustan solmukohtat ja kävelypainotteisuus

Liikekeskustan sisäosat muodostuvat kaupunkirakenteen solmukohtien; matkakeskus, Keskustori, Kauppatori, Aaltokeskus ympärille. Alue kehitetään vähitellen kävelypainotteiseksi alueeksi. Tärkeimmät jalankulkuakselit ovat Kalevankatu matkakeskuksesta Puistopolulle ja Koulukatu Keskustorilta Kauppatorin kautta Aaltokeskukseen.

Asuntoja keskustaan

Tiivistä keskustaa-asumista suositetaan sekä liikekortteleiden yläkerroksissa, että etenkin Keskustan pohjoisosassa. Tehokkaan keskustaa-asumisen pihat ja viheralueet rakennetaan katto- ja parveketerasseille.

Vehreyttä ja taskupuistoja

Katuympäristöön varataan kävelyreittien ja taskupuistojen verkostot.

Vesiaiheita

Hulevesiä hyödynnetään katuympäristössä vesiaiheiksi ja keskustan vähät vesiaiheet otetaan esille ympäristön rakentamisen yhteydessä.

Kaupunkitapahtumien paikat

Kauppatoria avataan ja laajennetaan Koulukadulle ja Lakeuden Ristin pelto varataan osittain kaupunkitapahtumille osittain julkiselle rakentamiselle.

Yhteydet keskustan lähialueille

Rakennemallissa todetaan myös kaupunkikeskustan lievealueiden kehittämistarpeet ja otetaan alustavasti kantaa myös yhteystarpeisiin mm Pohjan ja Itäkanmäen suuntaan.

Suunnittelualue sijoittuu rakennemallissa läntisen ja itäisen päävyöhykkeen rajalle. Alueen itäosa kuuluu korkeamman rakentamisen alueeseen, joka on nimetty ydinkeskustan selkärangaksi. Länsiosa kuuluu ydinkeskustan korttelikaupunkiin, jossa kortteleiden rakennukset ovat keskimäärin IV-kerroksisia.

Korttelisuunnitelma

Arkkitehdit LSV on tehnyt vuonna 2013 – 2014 korttelisuunnitelman, jossa tutkittiin korttelin asemakaavoitusta varten kaupunkikuvallisia, toiminnallisia ja liikenteellisiä tavoitteita.

Alussa vertailtiin kahta eri ratkaisuvaihtoehtoa, joista jatkotyön pohjaksi valittiin vaihtoehto 2. Ratkaisussa korttelin läpi järjestetty kävely-yhteys on suunnattu matkakeskuksen ja Aalto-keskuksen välisen linjan suuntaisesti.

Ratkaisun myötä korttelista muodostuu kaksi kaupunkimaista, mutta kerroskorkeudeltaan vaihtelevaa umpikorttelia. Kortteli avautuu ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeiltä kulmiltaan. Korttelin koilliskulmaan on suunniteltu pieni kaupunkiaukio, joka avautuu matkakeskuksen suuntaan ja merkitsee näin aukiolta avautuvan tärkeän korttelin läpi Aaltokeskuksen suuntaan johtavan kävely-yhteyden ja siihen tukeutuvan liike- ja palveluympäristön. Korttelin eteläosalle on suunniteltu Torikadun akselin päätteeksi vastaavanlainen aukiotila, jolta avautuu avara näkymä Aaltokeskuksen suuntaan. Hyvään ilmansuuntaan antava aukio on erinomainen paikka erityisesti kahviloille, baareille ja ravintoloille.

Korttelin suunnitteluratkaisulla on luotu liikenteen ympäröimään kortteliin suojaisia ja melulta suojattua piha- ja jalankulkuympäristöä. Katutasoon on sijoitettu pääosin liike-, palvelu- ja toimitiloja. Suunnitelman tonttitehokkuus vaihtelee välillä 2,3 – 3,2.

Autosäilytys on järjestetty maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kauppakadulle ja Torikadulle on luonnoksessa sijoitettu yhteensä kolme sisään- ja ulosajoa pysäköintihalliin.



Korttelisuunnitelman illustraatio, Arkkitehdit LSV, 2014.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat,

Kaupungin viranomaiset: Rakennusvalvonta, Tekniikkakeskus, Kunnallistekniikka, Siivoustyökeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

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

Yritykset ja yhdistykset Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Anvia Oy, Lakeuden Etappi Oy,

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

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

Vireille tulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 8.2.2012.

Aloitutus- ja luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnittelumateriaalia (Keskustan rakennemalliraportti 2010, Arkkitehdit LSV:n korttelisuunnitelma) asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualan 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 esitelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan selostukseen ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä- Pohjanmaan ELY keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). osoitteeseen: Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, Alvar Aallon katu 8, PL 156, 60101 SEINÄJOKI

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

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

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset. Erityisesti kiinnitetään huomioita kaupunkikuvallisiin tarkasteluihin.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Keskustan rakennemalliraportti ja Arkkitehdit LSV:n korttelisuunnitelma nähtävillä maaliskuuhun 2015.
- Kaavaehdotus on nähtävillä elo – syyskuussa 2015
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan lokakuussa 2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely

Osalliset voivat esittää suunnitelmaa kohtaan huomautuksia kaavoituksen valmistelusta vastaaville henkilöille. Osoite: Seinäjoen kaupungin tekniikkakeskus, Kaavoitus, Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Yhteystiedot ja palaute

Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan kaavoituksesta vastaavalle henkilölle. Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

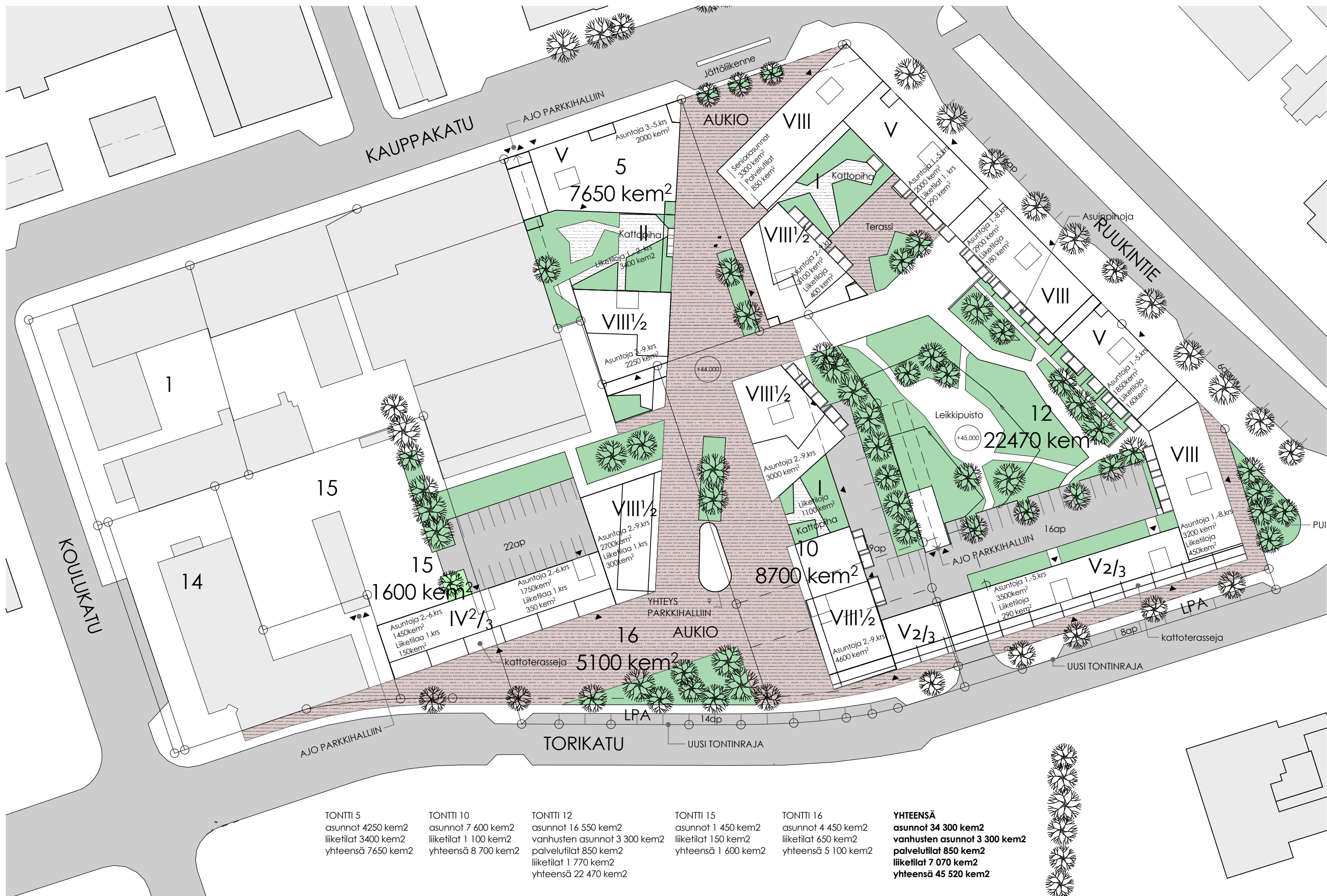
Valmistelusta vastaavat

Asemakaava-arkkitehti Martti Norja
p.06-416 6340, fax 06-416 2506,
martti.norja@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

ja

Kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. (06) 416 2087, fax (06) 416 2506
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI





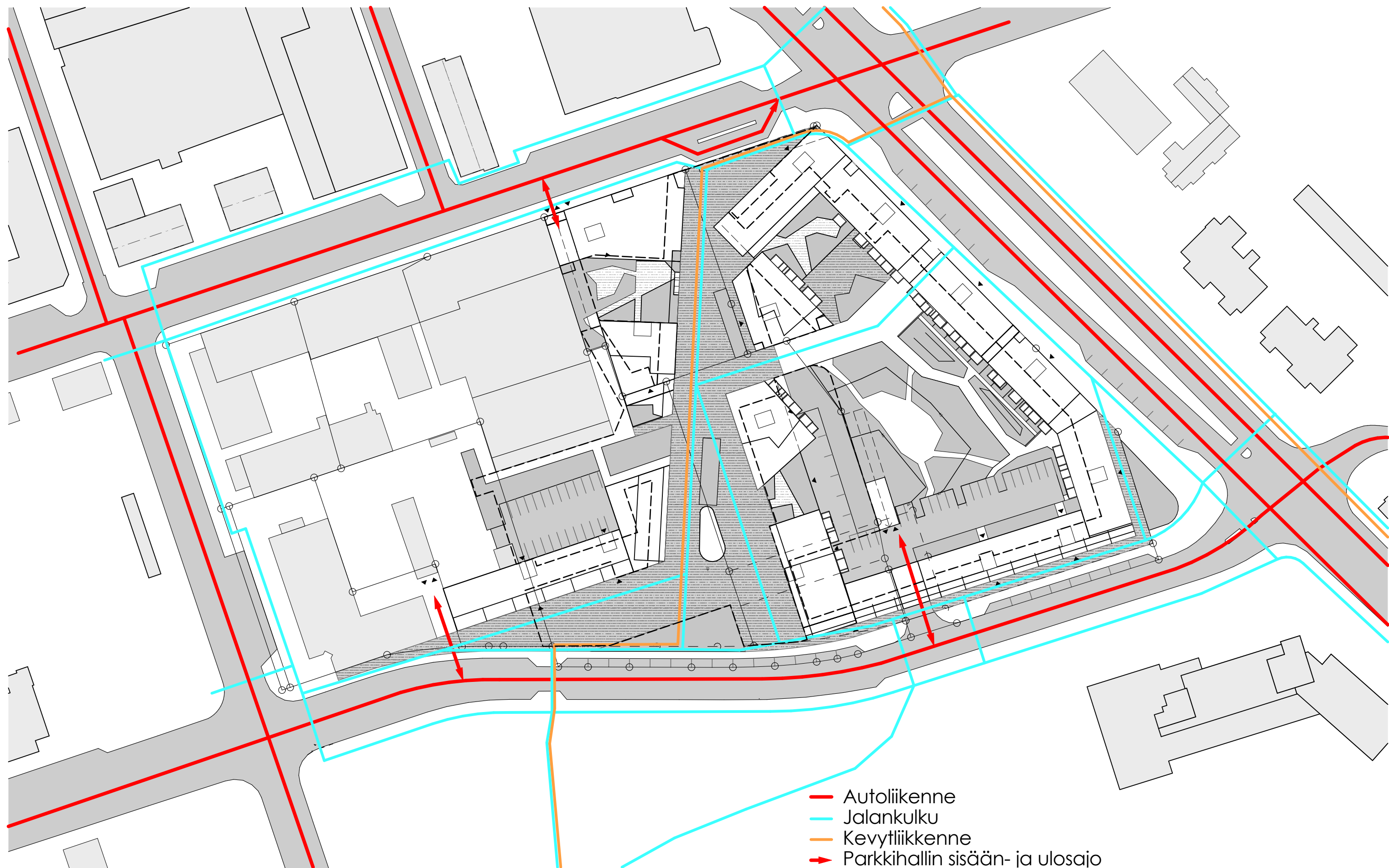


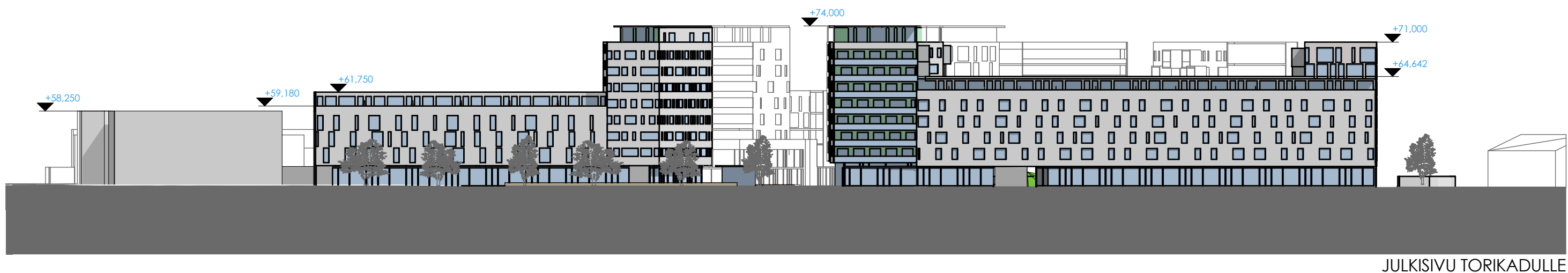
AUTOPAIKAT

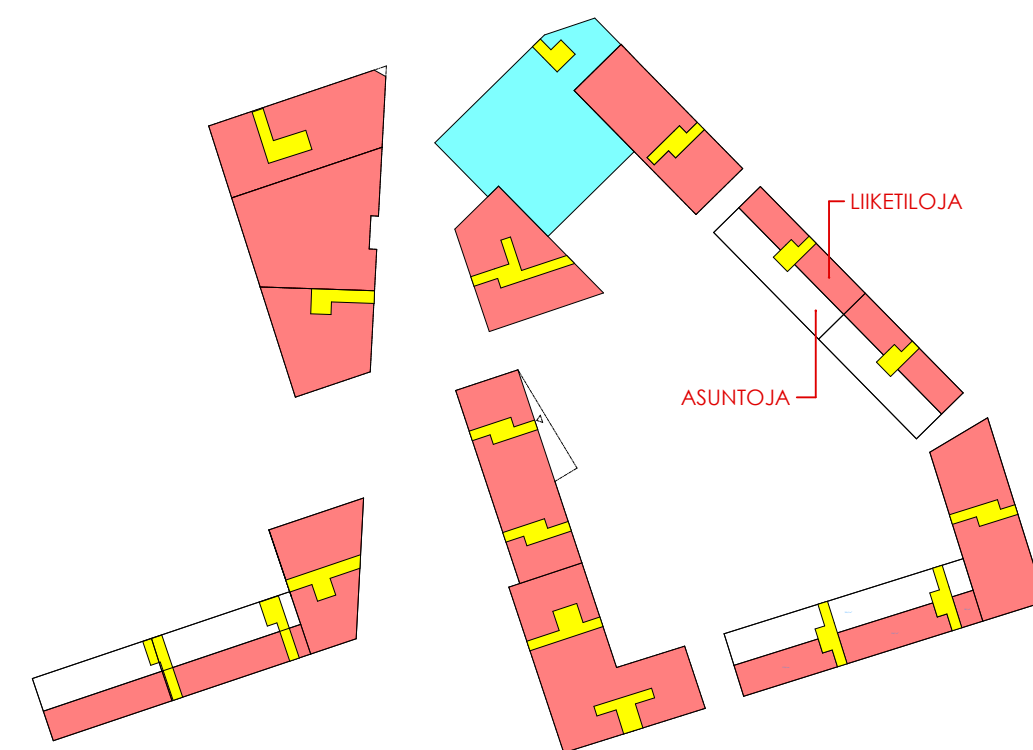
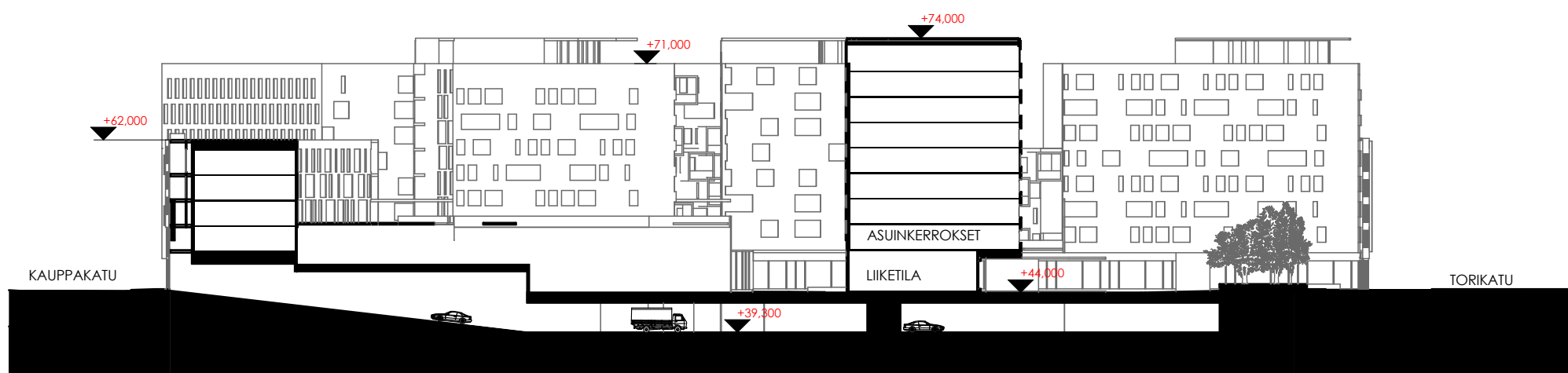
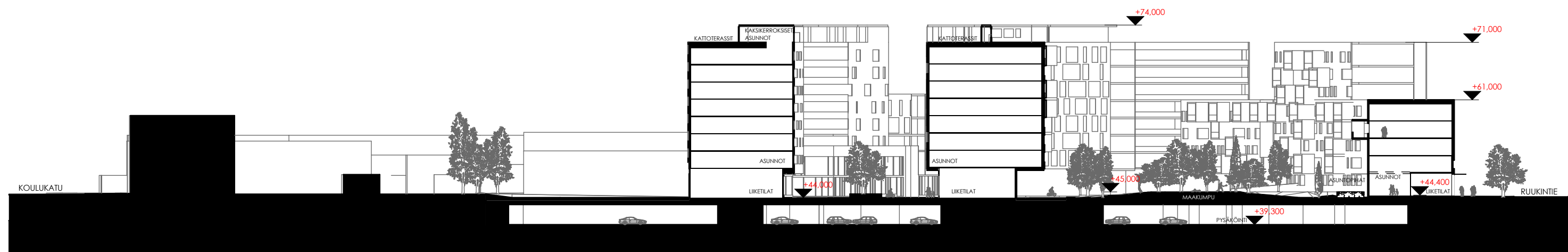
asuminen 0,6 ap. / asunto (asuntojen keskipinta-ala 55 m²): 34 300 kem² / 55 m² x 0,6 = 374 ap.
 vanhustenasunnot ja palvelukeskus 1 ap. / 200 kem²: 4 150 kem²: 1 ap. / 200 kem² = 21 ap.
 liiketilat 1 ap. / 70 kem² = 7 070 kem² / 60 = 101 ap.
Yhteensä 496 ap.

SUUNNITELMAN MUKAISET AUTOPAIKAT

autoahallissa 423 ap
 korttelin pihoilla 47 ap.
 kadun varressa (LPA) 22 ap.
 katualueella 12 ap.
yhteensä 504 ap.







LIKETILOJEN SJOITTUMINEN



KAUPUNKIKUVA

Ratkaisun myötä korttelista muodostuu kiinteä, kaupunkimainen umpikortteli. Kortteli avautuu ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeiltä kulmiltaan. Korttelin koilliskulmaan on suunniteltu pieni kaupunkiaukio tai "taskupuisto", joka avautuu matkakeskuksen suuntaan ja merkitsee näin aukiolta avautuvan tärkeän korttelin läpi Aaltokeskuksen suuntaan johtavan kävely-yhteyden ja siihen tukeutuvan liike- ja palveluympäristön. Korttelin eteläsivulle on suunniteltu Torikadun akselin päätteeksi vastaavanlainen aukiotila, jolta avautuu avara näkymä Aaltokeskuksen suuntaan. Hyvään ilmansuuntaan antava aukio on erinomainen paikka erityisesti kahviloille, baareille ja ravintoloille. Aukioita ja korttelin sisäkatua rajaavien rakennusten julkisivujen suunnitteluun, materiaaleihin ja väreihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Väreillä ja materiaaleilla voidaan korostaa niiden asemaa kaupunkikuvassa. Korttelin umpinaiset julkisivut voivat vastaavasti olla ilmeeltään neutraalimpia ja vaatimattomampia.

RAKENTAMISTAPA JA -TEHOKKUUS

korttelin pinta-ala n. 31.000 m²
säilyvien rakennusten kerrosala n. 14.000 kem²
uusien rakennusten kerrosala n. 45.500 kem²
yhteensä 59.000 kem²

korttelitehokkus e = n. 1,9

Korttelin suunnittelussa on huomioitu ydinkeskustan rakennemallin tavoitteet sekä suunnittelun alussa asetetut tavoitteet korttelin sovittamiseksi ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan. Korttelin reuna-alueilla rakennukset ovat pääosin 5-kerroksisia. Korttelin sisäosissa ja Ruukintien varteen on sijoitettu 8-kerroksisia, pistetalomaisia rakennusmassoja. Korttelin massoittelua on rikastettu kattokerroksilla, joiden pinta-ala on puolet tai 2/3-osaa normaalikerroksen pinta-alasta. Rakennusten massoittelussa ja suuntauksessa on huomioitu ilmansuunnat ja näkymät asunnoista on pyritty suuntaamaan erityisesti Aaltokeskuksen suuntaan. Korttelin suunnitteluratkaisulla on luotu liikenteen ympäröimään kortteliin suojaisa ja melulta suojattu piha- ja jalankulkuympäristö. Parvekkeet ja muut asuntojen ulko-oleskelutilat on pääosin suunnattu korttelin sisäisille alueille.

TOIMINNOT

Kortteli on toiminnoiltaan tyypillinen kaupunkikortteli. Katutasoon sijoitetaan pääosin liike-, palvelu- ja toimitiloja. Kauppakadun puolella liiketiloja voidaan sijoittaa kahteen kerrokseen. Ruukintien puoleisella sivulla liiketilat voivat kattaa n. puolet pohjakerroksesta, jolloin pihan puloelle voidaan sijoittaa maantasoon asuntoja.

LIIKENNE

Korttelin sisäosat on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Liittymät kellarikerroksessa sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja vähäiseen määrään maantasopaikkoja on järjestetty Torikadulta ja Kauppakadulta.

PYSÄKOINTI

Autosäilytys on pääosin järjestetty maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Maantasopaikoitusta on sijoitettu Torikadun varren rakennusten pohjoisen puoleisille pihille. Torikadun varteen on lisätty kadunvarsipaikkoja. Tontinrajaa on suunnitelmassa ehdotettu muutettavaksi siten, että kadunvarren autopaikat sijoittuisivat muodostuvalle LP-alueelle. Pysäköintinormia on asetettuihin tavoitteisiin nähden hieman kevennetty. Kaupallisten palvelujen normin keventämistä voidaan perustella sillä, että korttelin lähiympäristössä on runsaasti maanpäällisiä pysäköintialueita ja kadunvarsipysäköintiä. Vanhusten asuin- ja palvelurakennusten normiksi on suunnitelmassa esitetty 1 ap. / 200 kem².



Näkymä kävelykadulta Lakeudenristille



Näkymä tontin 12 sisäpihalta

VIHERRAKENTAMINEN

Maanalaisten pysäköintialueet on muotoiltu siten, että korttelialueelle jää soveltuviin kohtiin puiden istuttamiseen soveltuvia alueita. Torikadun varren aukiolle sijoittuva istutettava alue muodostaa aukiosta keskustan rakennemallissa esitetyn tyyppisen taskupuiston.

Tontin 12 sisäpiha sijoittuu pääosin autohallin kannen päälle. Istutettava piha alue voidaan toteuttaa tekemällä kannen päälle kumpumainen istutusalue.

Kävelykadulle sijoitettuja puita varten on suunnitelmassa esitetty n. metrin korkuisia betonirakenteisia istutuskaukaloita.

Suunnitelmassa on esitetty mataliin rakennusmassoihin viherkattoja ja kattopihoja. Erityisesti tontille 5 on erittäin haasteellista toteuttaa yhteistä piha-aluetta. Piha on esitetty toteutettavaksi 2-kerroksisen liikerakennusosan katolle.

Myös ruukintien varren 5-kerroksisten rakennusmassojen katot on esitetty toteutettavaksi viherkattoina. Viherkatoilla voidaan tehokkaasti parantaa kauttaaltaan rakennetun ympäristön hulevesien hallintaa.

Tampereella 16.1.2014

Juha Luoma, arkkitehti SAFA



Näkymä Aaltokeskuksen suunnasta