

ASEMAKAAVAN SELOSTUS (LUONNOS)

UPPA, KORTTELI 3 (OSA) PALOASEMA

3. kaupunginosa, Uppa, kortteli nro 3 (osa), siihen liittyvät virkistys- ja katualueet sekä Keskustan (1) ja Marttilan (2) kaupunginosien katualueen osat.

Asemakaavan selostus koskee ____ päivänä ____kuuta 20__ päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 03084.



Kaartotien alueenkäyttöluonnos (OOPEAA, 2019)

Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 9.9.2015.

Laatija

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

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	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	20
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	22
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1. KAAVAN RAKENNE	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3 ALUEVARAUKSET	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	25
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	25
5.6 NIMISTÖ	25
5.7 KAAVATALOUS	25
5.7.1 Yleistä	25
5.7.2 Rakentamiskustannukset	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	27
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	27
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	28
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	28

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)
Liite 3	Luonnosmateriaalia

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:

- Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005 ja vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016
- Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Saatsi Arkkitehdit, 2019
- Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Seinäjoen Museot / Olli Joukio
- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo / Sini Saarilahti
- Seinäjoen keskustan visio Työkalupakki, OOEPA / Gehl 2019 (Seinäjoen kaupunki)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee __. päivänä ____kuuta ____ päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 03084.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Upan (3) kaupunginosa kortteli nro 3 (osa), siihen liittyvät virkistys- ja katualueet sekä Keskustan (1) ja Marttilan (2) kaupunginosien katualueen osat.

Alueen sijainti ja laajuus

Alue sijaitsee Seinäjoen keskustaajaman lounaispuolella Upan kaupunginosassa, sekä Kirkkokadun katualueiden osalta myös Keskustan ja Marttilan kaupunginosien puolella. Alueet sijoittuvat pääosin Kirkkokadun sekä Vapaudentien varteen ja osin myös Kaartotien varrelle. Suunnittelualan laajuus on n. 4,3 ha.



Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitoksen paloasema Upan korttelissa 3 on siirtynyt Roveksen teollisuusalueelle Kivistöntien varteen. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuudet osoittaa paloaseman käytöstä vapautuneen tontin alue sekä viereinen Kirkkokadun ja Vapaudentien kulmassa oleva viheralueen osa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös Kaartotien varren tontit 4 ja 5. Tontin 4 maanomistaja on hakenut kaavamutosta oman tonttinsa kerrosluvun ja rakennusoikeuden nostamiseksi. Samassa yhteydessä asuinkerrostaloille osoitetaan tontikohtaiset rakennusalat ja rakennusoikeudet. Lisäksi asemakaavan muutosalueeseen otetaan mukaan Vapaudentien ja Kirkkokadun katualueet sekä Vapaudentienpuisto.

Kaavamutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvattaminen sekä korkealuokkaisen katu- ja kaupunkitilan rakentuminen keskeiselle paikalle keskusta-alueen läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan alueella voimassa olevien asemakaavojen rakentamistehokkuudet, kerrosluvut ja korttelikohtaiset tavoitteet sekä pysäköinnin järjestäminen. Lisäksi asemakaavamerkinnot päivitetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta teki kaavoituspäätöksen 9.9.2015. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 20.5. – 3.6.2020. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan __.__.2020 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella __.__.2020 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä __.__.20__ - __.__.20__ välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.20__.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksella luodaan edellytykset keskustan tuntumassa olevan alueen tiivistämiselle. Entisen paloaseman tontin ja sen itäpuolella olevan alueen käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-X). Kaartotien varrella olevat korttelialueet osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Vapaudenpuiston eteläpuolinen osa osoitetaan voimassa olevan asemakaavan tapaan puistoksi (VP).

Alueen autopaikoitus osoitetaan maan alle, jolloin asumista palvelevat toiminnot voidaan sijoittaa pysäköintikellarin kannen yläpuolelle maantasoon. Asuinrakennusten korttelialueella kerrosluku vaihtelee kolmesta seitsemään ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 10 000 kem² voimassa olevaan kaavaan nähden. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 14 030 kem².

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hanke rakentunee vaiheittain asemakaavamuutoksen valmistuttua. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen paloaseman alueen kerrostalotonttien myynnistä järjestetään tontinluovutuskilpailu.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen yksityisten hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Kehittämismaksu käytetään alueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Upan (3.) kaupunginosassa Vapaudentien, Kirkkokadun ja Kaartotien rajaamalla alueella. Suunnittelualue sijaitsee aivan Seinäjoen keskustan tuntumassa, joten sekä julkiset että kaupalliset palvelut ovat kävelymatkan päässä. Paloaseman toiminnan siirtyminen uusiin tiloihin on johtanut alueen maankäyttötavoitteiden uudelleenarviointiin. Kaavamuutos on ollut Seinäjoen kaavoitusohjelmassa jo joitakin vuosia.

Kaartotien itäpuoli on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi 60-luvulla, minkä jälkeen rakennuskanta on uudistunut lukuun ottamatta kahta pientalotonttia (Kaartotie 59 a ja 59 b). Vuoden 1965 asemakaavassa tontit on suunniteltu yhdistettäväksi asuinkerrostalotontiksi, mutta kaava ei ole toteutunut. Nyt Kaartotie 59 b:ssä sijaitseva pientalo on purettu ja omistaja on hakenut tontilleen kaavamuutosta, jossa kerroslukua ja rakennusoikeutta nostettaisiin.

Alueen itäreunaan Vapaudentien suuntaisesti sijoittuva Vapaudenpuisto on peräisin vuoden 1942 kaavasta, joka on alueella edelleen voimassa. Vapaudenpuiston pohjoisosassa kaavallisella puistoalueella sijaitsee nk. Larvalan talo, jonka omistaa Seinäjoen kaupunki. Rakennuksen pihapiirin alueelle puiston pohjoisosaan on lähikohtaisesti tavoiteltu korttelin 3 laajentamista.

Myös suunnittelualueen itäpuolella, Sedun koulutuskeskuksen tontilla (Kirkkokatu 10) on vireillä mittava rakennushanke. Vanhojen rakennusten purkamiseen uudisrakentamisen tieltä on haettu lupaa, mutta purkuluvasta on valitettu. Mikäli purkulupa tulee lainvoimaiseksi ja rakennusryhmä puretaan, uusi koulurakennus rakentune Vapaudentien varteen aikaisempaa korkeampana. Näin ollen Vapaudentien ja Koulukadun risteysalueen kaupunkikuva on muuttumassa merkittävästi lähivuosina.



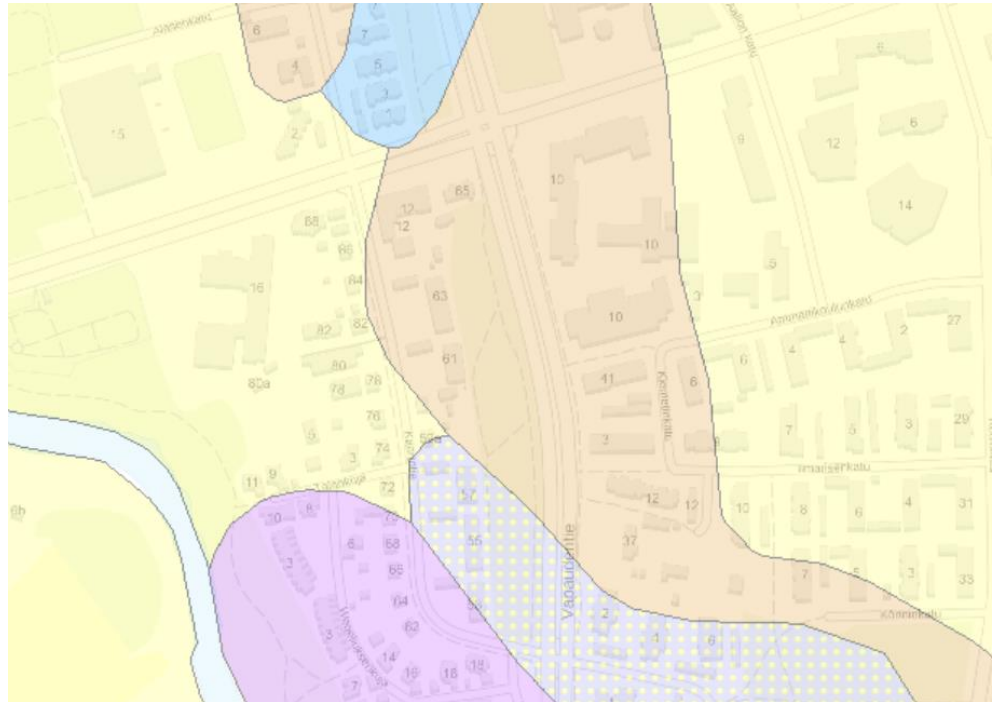
Suunnittelualue 3D-mallissa luoteesta kuvattuna.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto ja maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan alueen maaperä vaihtelee hyvin paljon suunnittelualueella. Alueen pohjoisosassa maaperä on hiekkamoreenia (Mr), Kaartotien länsipuolella hietaa (Ht), Vapaudenpuiston eteläosassa hietaa/hiesua (Ht/Hs) sekä Kaartotien eteläpäässä hienoa hietaa (HHt). Suunnittelualueen maasto on tasaista ja korkeusasemaltaan pääosin välillä +47,2 ... +48,0 m (N2000). Vapaudenpuiston

pohjoisosassa maan pinta on pienellä alueella hieman yli metrin ympäristöään ylempänä. Alueelle ei ole toistaiseksi tehty tarkempaa pohjatutkimusta, joten perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.



Maaperäkartta (GTK:n Maankamara karttapalvelu, 2020). Keltainen hietaa (Ht), vaaleanruskea hiekkamoreenia (Mr), keltaharmaa hietaa/hiesua (Ht/Hs) ja violetti hienoa hietaa (HHt).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

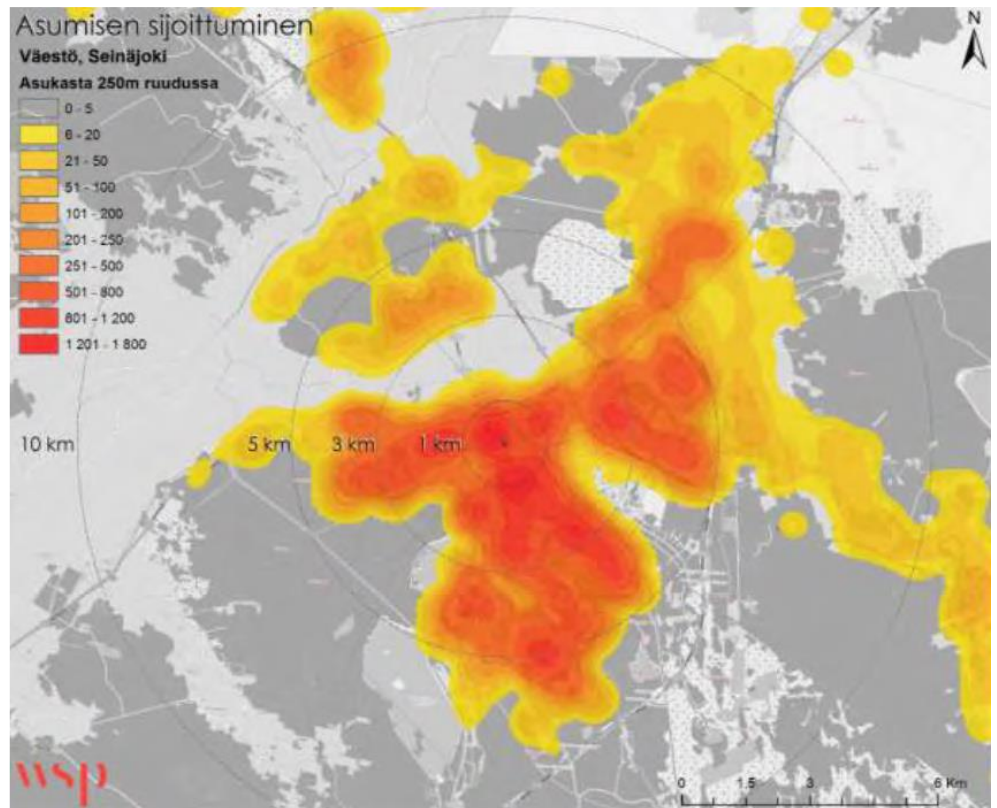
Väestö

Seinäjoen asukasluku oli vuoden 2020 maaliskuussa 63 899 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1 - 1,5 % prosenttia.

Kaavamuuotosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 500 asukasta ja 1 km säteellä noin 2870 asukasta.

0-6 v.	0-7	13-15	16-18	19-64	65-74	75-84	85 ja yli
82	72	51	65	1642	453	333	173

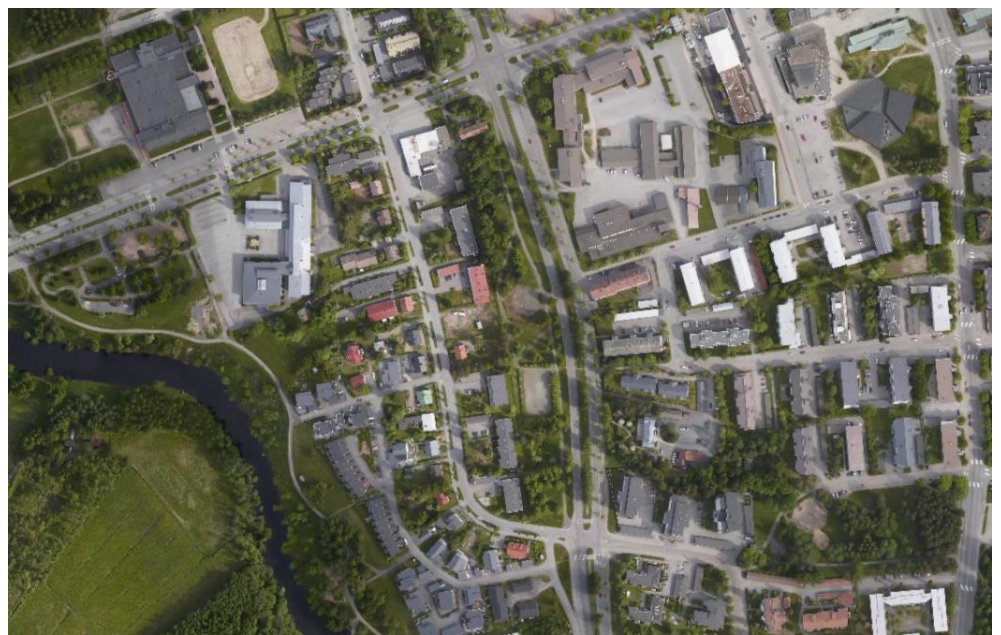
Väestön jakautuminen ikäluokittain 1 km säteellä suunnittelualueesta.



Väestön sijoittuminen Seinäjoella (Seinäjoen keskustan kestävän liikkumisen toimenpideohjelma, WSP Finland 2019)

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Seinäjoen keskustaajamassa, aivan liikekeskustan tuntumassa. Itä-länsisuuntainen Kirkkokatu sekä pohjois-eteläsuuntainen Vapaudentie ovat alueellisia pääväyliä. Seinäjoen uoma kulkee suunnittelualueen läheltä etelästä luoteeseen. Asuminen sijoittuu Kaartotien ja sen etelä- ja länsipuolella olevan Wegeliuksenkujan varrelle. Suunnittelualueen pohjoisosassa on paljon täydennysrakentamispotentiaalia.



Ortoilmakuva alueesta.

Rakennuskanta

Paloaseman rakennukset

Touko Saaren suunnitteleman palolaitoksen tontin rakennukset ovat mukana Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (Saatsi Arkkitehdit, 2019 - 2020). Palolaitoksen rakennusryhmään kuuluu Kirkkokadun suuntainen toimisto/paloautotalli ja Kaartotien suuntainen siipi, jossa on toimistoja ja myöhemmin rakennettu autotalli.

Inventoinnin mukaan *"Arkkitehtuurissa yhdistyy 1950- ja 1960-luvuille ominaisia piirteitä: yhtäältä orgaanista ja rationaalista yhdistävä jäsentely ja toisaalta valkoista sileärappausta ja kuitusementtilevytystä yhdistävä materiaalipaletti. Kokonaisuus on esteettisesti laadukas."* Inventoinnista käy ilmi, että rakennusta on muutettu jonkin verran. Kaartotien varrella oleva uusi autotallirakennus on sovitettu vanhan paloaseman muotokieleen ja paloletkutornia on madallettu käytön loputtua. 1960-luvun laitosrakentamiselle ominaiset elementit ovat vielä muutoksista huolimatta nähtävissä.

Kaartotien suuntainen siipi on toiminut aluksi elintarviketarkastamon tiloina. Palolaitos on ottanut sen käyttöönsä 1980-luvulla. Pihan puolella oleva kalustevaja on rakennettu vuonna 1987. Paloaseman toiminnot siirtyivät uusiin tiloihin vuonna 2017, jolloin vanha palolaitoksen rakennus jäi tyhjilleen.

Palolaitoksen rakennusryhmä on arvioitu inventoinnissa maakunnallisesti arvokkaaksi arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvotyyppien perusteella. Inventointi ja arvotus ovat valmistuneet 24.1.2020. Kunnille on varattu lausuntomahdollisuus kevään 2020 aikana, minkä jälkeen raportteihin saattaa tulla vähäisiä muutoksia. Virallisesti maakunnalliset kohteet vahvistuvat aikanaan maakuntakaavoituksessa. Maakunnalliset inventoinnit tukevat myös kuntien suunnittelutyötä.

Kauppa-Larvala, Kirkkokatu 20

Nk. Larvalan talo sijaitsee Vapaudenpuiston kaavallisella puistoalueella. Rakennus on kaksikerroksinen harjakattoinen ja lautaverhottu. Rakennuspaikka on jonkin verran ympäristöään korkeammalla. Rakennus oli mukana rakennusinventoinnissa, joka tehtiin keskustan osayleiskaavaa varten vuonna 2017. Inventoinnin mukaan Larvala on Upan kantatilasta syntynyt tila, joka oli alunperin perinteinen yksikerroksinen hirsinen pohjalaistalo. Se oli varhaisessa vaiheessa osa Ala-Uppaa ja Ylä-Upan (nyk. Uppalan) naapuri. Rakennus kuuluu Seinäjoen keskustan vanhimpaan rakennuskantaan. Rakennuksen nykyinen muoto on peräisin 1940-luvulta, kun se siirtyi kauppalan omistukseen.

Inventoinnin arvioinnin mukaan Kirkkokatu 20 pihapiiri on paikallisesti, historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä. Toimenpideehdotuksen mukaan rakennuksen säilyminen kaavassa on turvattava ja ennallistavat tai käytön kannalta tarpeelliset muutokset sallittava. Ainoat säilyneet ulkorakennukset, kaksi aittaa sisäpihan puolella, on inventoinnin mukaan huomioitava osana kokonaisuutta.

Kaartotien varren rakennuskanta

Kaartotien länsipuolella rakennuskanta koostuu pääasiassa omakotitaloista. Rakennukset sijoittuvat melko yhtenäisesti kadun varteen, minkä ansiosta pientaloalueen mittakaava on säilynyt.

Kaartotien itäpuoli on asemakaavallisesti asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrostalot ovat rakentuneet välillä 1960 – 1990. Rakennuksissa on kahdesta kolmeen maanpäällistä kerrosta ja tonttitehokkuus on noin 0,35.

Suunnittelualueen vieressä olevista asuinkerrostaloista kolme (Kaartotie 53, 61 ja 63) ovat mukana Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa, joka on tehty vuonna 2019. Inventoinnissa rakennukset on arvotettu arvoluokkaan III, paikallisesti arvokkaat kohteet. Inventoinnissa todetaan, että Hannu

Valkaman sekä Touko Saaren suunnitelmia edustava Kaartotien kolmen kerrostalon kokonaisuus kuuluu Seinäjoen hyvin säilyneeseen matalampaan selkeäpiirteisestä modernismia edustavaan kerrostaloarkkitehtuuriin, jollaista esiintyy myös Ruukintien alueella. Inventoinnin mukaan *"kokonaisuus on jo itsessään paikallisesti merkittävä, mutta liittyy arkkitehtonisesti myös Kaartotien pohjoispäässä sijaitsevaan maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi ehdolla olevaan arkkitehti Touko Saaren suunnittelemaan vuonna 1960 valmistuneeseen entiseen paloasemaan."*

Palvelut

Alueen tukeutuu Seinäjoen keskustan kattaviin palveluihin, mistä löytyvät mm. päivittäistavarakaupan myymälät ja erikoiskaupan liikkeet, ravintolat, pankkipalvelut ja apteekit. Suunnittelualueen läheisyydessä Kirkkokadun varrella on paljon Seinäjoen julkisia palveluita, kuten Aalto-keskus, ala- ja yläkoulut, Sedun Kirkkokadun koulutuskeskus, lukio, uimahalli-urheilutalo ja Seinäjoki Areena. Paloaseman tontti on ollut osa tätä julkisten rakennusten keskittymää.

Työpaikat

Seinäjoen keskeiset työpaikkojen keskittymät ovat kaupan, teollisuuden, terveydenhuollon ja liike-elämän palvelujen toimialoilla. Lähialueen suurin työpaikkojen keskittymä on Seinäjoen ydinkeskusta monipuolisine palveluineen, minkä lisäksi muita suuria työpaikka-alueita ovat Joupin kaupankeskittymä (noin 2 km päässä), Framin koulutuskeskittymä (n. 1 km) sekä Kapernaumin teollisuusalue (n. 1,5 km).

Virkistys

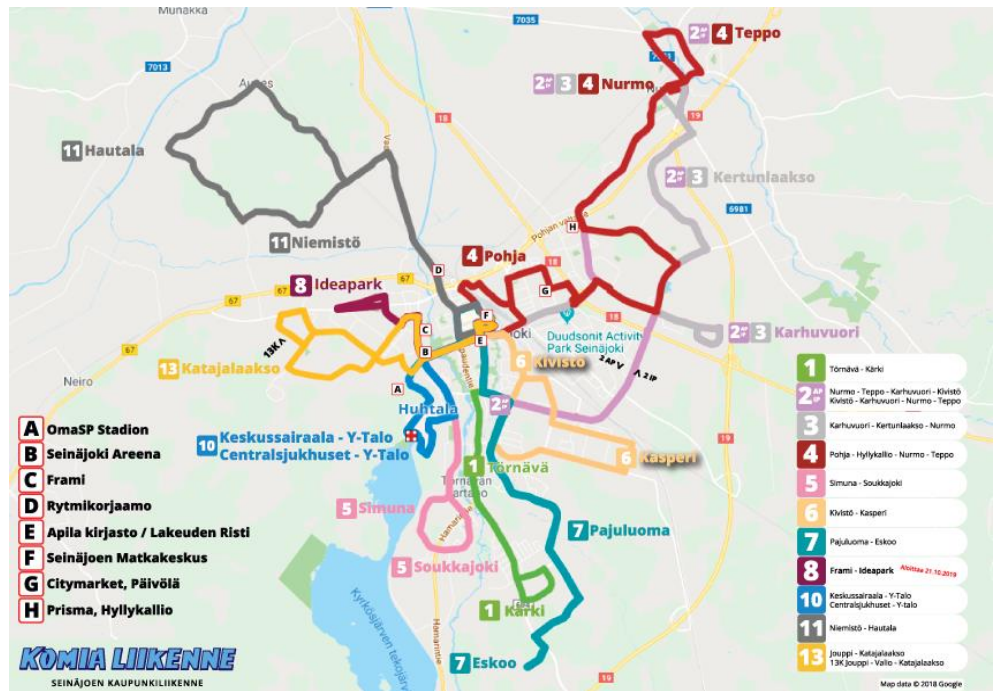
Alueen läheisyydestä löytyy runsaasti virkistysalueita ja ulkoilureittejä. Joen varren viheralueet on osoitettu asemakaavassa puistoalueiksi ja joen itäpuolella puiston läpi kulkee kevyen liikenteen raitti, josta on yhteydet myös suunnittelualueelle. Jokirantapuiston kautta viheryhteydet jatkuvat Seinäjoen varren ulkoilureitistöille ja virkistysalueille. Suunnittelualueella sijaitsevan Vapaudenpuiston lisäksi alueen lähellä olevia puistoja ovat itäpuolella sijaitseva Wegeliuksen puisto sekä pohjoispuolella Vapaudentien varressa oleva Muusanpuisto.

Liikenne

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa. Kaartotiellä kevyen liikenteen väylä kulkee kadun länsipuolella. Kirkkokadulla kevyen liikenteen väylä kulkee kadun molemmin puolin. Vapaudentiellä asfalttipäällysteinen kevyen liikenteen väylä kulkee itäpuolta ja länsipuolella kevyelle liikenteelle on sorapintainen raitti Vapaudenpuiston läpi.

Suunnittelualueen itälaidalla kulkee pohjois-eteläsuuntaisena pääväylänä Vapaudentie, jonka keskivuorokausiliikennemäärä on 10 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen pohjoispuolella itä-länsisuunnassa kulkee Kirkkokatu, joka on tärkeä väylä Pohjan suuntaan Kalevalantielle. Kirkkokadun keskivuorokausiliikennemäärä on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sekä Vapaudentie että Kirkkokatu ovat 2+2 – kaistaisia väyliä ja niiden nopeusrajoitus on 50 km/h. Kaartotie on asuntokatu, jonka kautta liikennöidään tonteille. Kadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Nykyinen asemakaavan mukainen autopaikkainnormi on 1 autopaikka asuntoa ja liikepinta-alan 100 m² kohti.

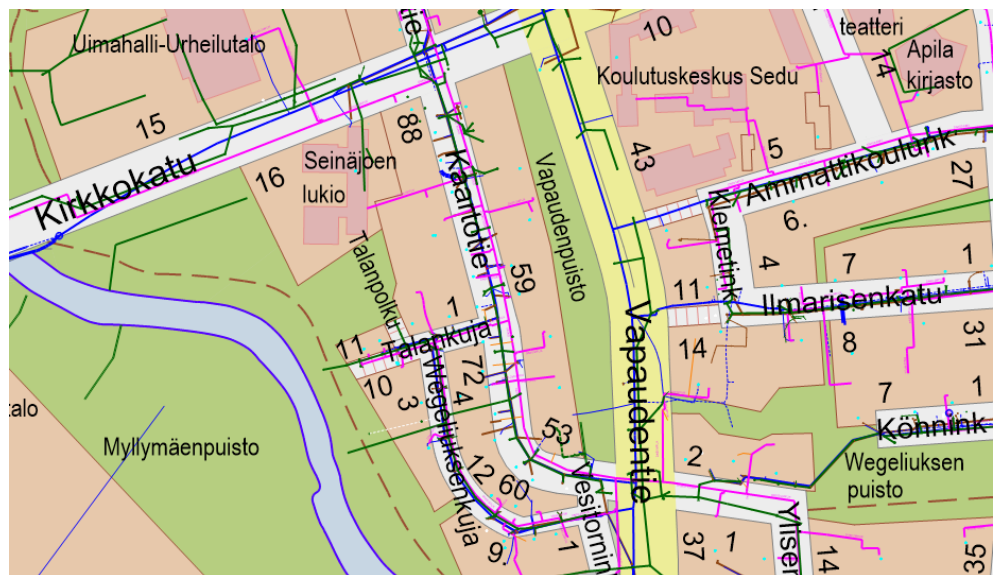
Alue sijoittuu erittäin hyvin paikallisliikenteen reittien varrelle. Alueen ohi kulkee useita reittejä keskustasta kaupungin länsi- ja eteläsuuntaan. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee paikallisliikenteen pysäkkejä kävelymatkan päässä sekä Kirkkokadun että Vapaudentien varressa. Lisäksi keskustassa Koulukadun varren pysäkeiltä sekä matkakeskuksesta alle kilometrin etäisyydeltä lähtevät kaikki paikallisliikenteen reitit. Matkakeskuksen kautta kulkevat myös junayhteydet sekä kaukoliikenteen bussilinjat muualle maahan.



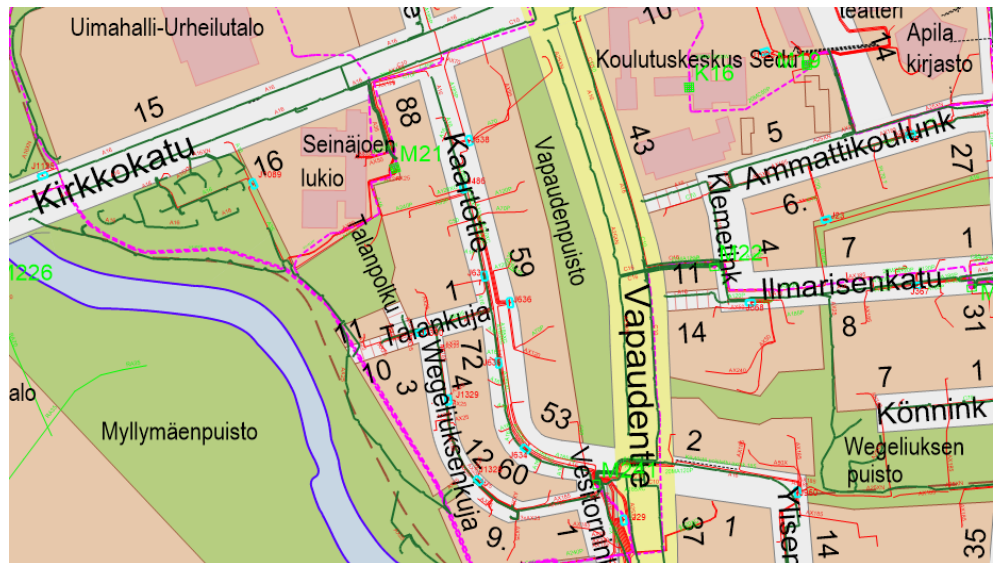
Paikallisliikenteen reittikartta (Härmän liikenne, 2020).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat pääosin katualueilla.



Kuva. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto
Sininen=vesi, vihreä=hulevesi, ruskea=jätevesi, fuksia=kaukolämpö



Kuva. Alueen sähköverkot. Vihreä = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, fuksia = 20 kV verkko.



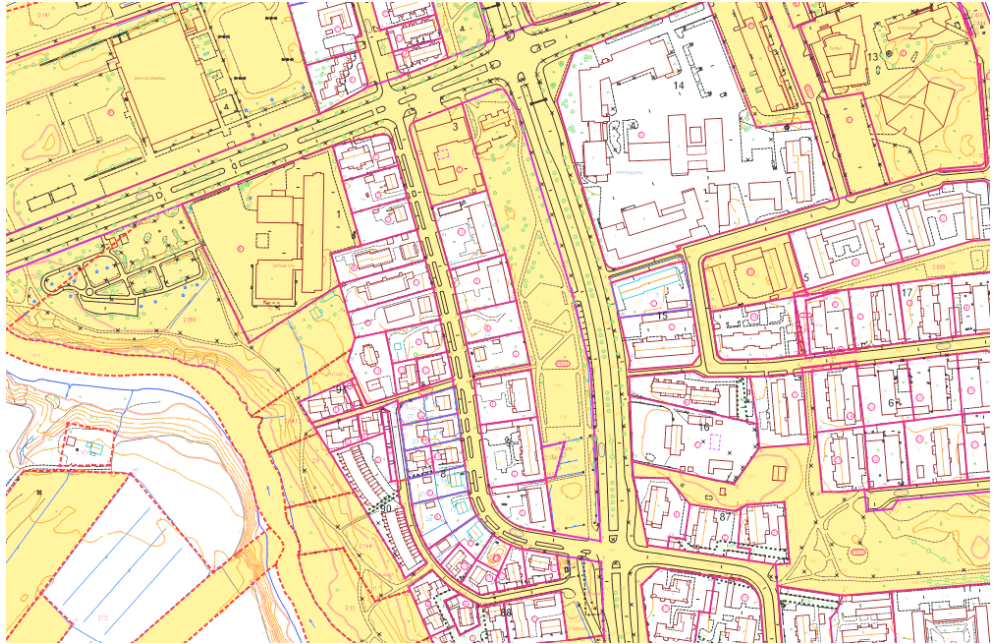
Kuva. Valokuitu- ja tietoliikennejohdot esitettynä vihreällä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen itälaidalla kulkee pohjois-eteläsuuntaisena pääväylänä Vapaudentie, jonka keskivuorokausiliikennemäärä on 10 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vapaudentien meluhaittojen hallinta tulee ottaa asemakaavan laatimisessa huomioon. Asemakaavamääräyksissä tulee edellyttää, että asumisen oleskelualueet sijoitetaan melukatveeseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueelta katu- ja puistoalueiden lisäksi paloaseman tontin. Muut tontit ja tilat ovat yksityisessä omistuksessa.



Maanomistuskartta, jossa kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

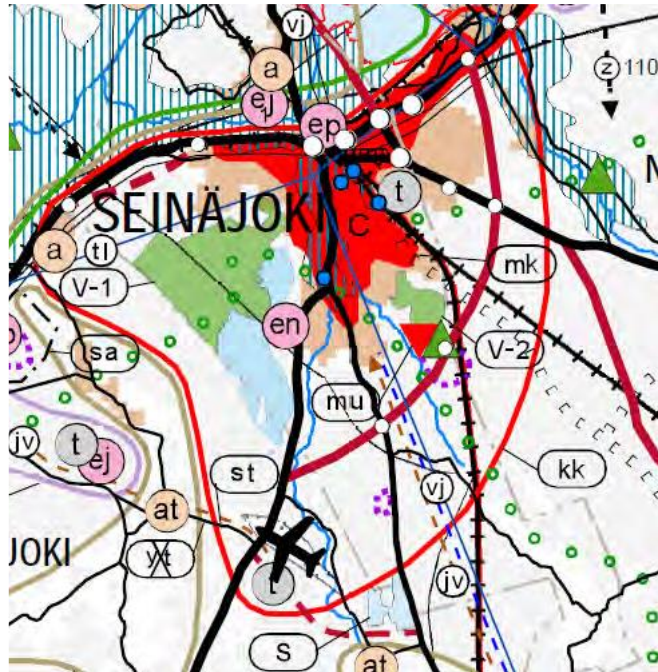
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

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



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Suunnittelualue on keskusta-toimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa Vapaudentien länsipuoli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaartotien itäpuoli on osoitettu entisen paloaseman kohdalla julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja etelässä kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Korttelin 3 itäpuolella olevan Vapaudenpuiston sekä Vapaudentien katualueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1942. Korttelin 3 osalta on voimassa vuonna 1965 hyväksytty asemakaava. Paloaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten kortteli-alueeksi (Y), jossa on rakennusoikeutta 300 kem². Korttelin 3 tontit 4 ja 5 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Molempien tonttien alueelle on osoitettu yksi rakennusala 2-kerroksiselle kerrostalolle, jonka rakennusoikeus on yhteensä 1030 kem². Rakennusoikeutta vastaava tehokkuus on 0,37. Kaartotien katualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008. Kirkkokadun katualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1982. Lisäksi suunnittelualueen koilliskulmassa Kirkkokadun ja Vapaudentien katualueiden risteyksessä on pieni, alle 400 m²:n katualue, jossa on voimassa asemakaava vuodelta 1960.



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

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

Rakennuskiellot

Korttelin 3 tontit 4 ja 5 ovat rakennuskiellossa, koska tontit eivät ole voimassa olevan tonttijaon mukaisia.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita.

Lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdään meluselvitys, jonka tiedot lisätään asemakaavaselostukseen myöhemmin.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaupungin teettämät suunnitelmat

Seinäjoen kaupunki on teettänyt alueelle luonnoksia arkkitehtitoimisto OOEPA:lla. Suunnitelmassa alueen pohjoisosaan on esitetty kerrostaloja, joiden kerrosala on yhteensä noin 12 000 kem². Pysäköinti on sijoitettu pääosin rakennusten rungon sisään maanpinnan alapuolelle.





Kuvat: paloaseman tontille tehtyjä luonnoksia (OOPEAA, 2019).

Kaartotie 59:n suunnitelmat

Yksityinen maanomistaja on teettänyt tontilleen (Kaartotie 59 b) suunnitelmia asuinkerrostalon rakentamiseksi. Suunnitelmassa esitetty kerrosluku on 4 ja kerrosala 1200 kem². Pysäköintiratkaisu perustuu maanpäällisiin autopaikkoihin. Samassa yhteydessä on tutkittu viereisen tontin 5 rakennuksen sijoittumista (Kaartotie 59 a). Tontille 5 ei ole kaavaluonnosvaiheessa haettu rakennusoikeuden tai kerrosluvun nostoa.





Kuvat: Kaartotie varren tonteille laadittuja luonnoksia (Arkkitehdit LSV, 2019).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on lähes 64 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut viime vuosina 1 - 1,5 % vuosittain. Kaupunkialueen väestönkasvu on siis vuosittain arviolta 600 – 1 000 asukasta, suurimman kasvun kohdistuessa Seinäjoen keskustaajamaan.

Kaupunkikeskustan kehittäminen on valtuustokauden 2017 – 2021 tärkeimpiä strategisia tavoitteita. Kaupunkikeskustaa pyritään kehittämään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Kerrostaloasumisen voimakas lisääminen keskusta on ollut koko 2010-luvun ajan yksi kaupunkisuunnittelun keskeisimmistä tavoitteista ja keskusta-asuminen onkin lisääntynyt huomattavasti. Keskustan lähelle on syytä tuottaa uusia rakennuspaikkoja, jotta niiden määrä vastaisi kysyntää ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 9.9.2015.

Maankäyttösopimus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimuksella hakija osallistuu kaavamuutoksesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen, kuten katujen ja muiden verkostojen, kustannuksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaavamuutoksen hakija, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

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

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy

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

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksen perusteella

9.9.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 20.5.2020 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 20.5.2020. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvien kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.5. – 3.6.2020.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia sekä maanomistajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Lausunnot saatiin _____. Mielipiteitä saatiin _____.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan _____.____ kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa ja Seinäjoen kaupungin internetsivuilla kuulutuksissa _____.____. Kaavaehdotusasiakirjat, kaavakartta ja selostus ovat olleet virallisesti nähtävillä (MRL 65§) _____. – _____.____ Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internet-sivuilla. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausuntopyyntöineen sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia ja lausunnonantajia sekä maanomistajia on tiedotettu nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa, joko sähköpostitse tai kirjeitse.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä _____.____-_____.____ välisen ajan. Kaavasta saatiin ____ lausuntoa ja ____ muistutusta. Lausunnot saatiin _____.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan _____.____ ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan _____.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vastata osaltaan Seinäjoen keskusta-alueen kerrostalotonttikysyntään. Suunnittelualueen tehokkuutta pyritään nostamaan, jotta pysäköinti saadaan toteutettua pääosin rakenteellisena ja sisäpihat saadaan asukkaiden oleskelutilaksi. Tavoitteena on, että asunnot ja niiden parvekkeet ja terassit avautuisivat pääosin lämpimään ilmansuuntaan. Kaavan ohjauksella pyritään korkealuokkaiseen katu- ja kaupunkitilaan keskeisellä paikalla aivan keskustan tuntumassa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Asemakaavaa uudistetaan, jotta alue rakentuisi ja kaupunkirakenne tiivistyisi. Tavoitteena on osoittaa alueet pääosin asuminen huomioiden kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaupunkia tiivistetään ja kaupunkikeskustaa pyritään elävöittämään nostamalla keskeisten alueiden väkimäärää nykyisestä.

Tavoitteena on myös edistää laadukkaan puukerrostalorakentamisen yleistymistä ja kehittymistä alueella. Paloaseman alueelle osoitettavat kerrostalojen rakentumista puurakenteisina on tarkoitus ohjata kaavamääräyksiin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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. Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee siirtymistä kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmään.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa Kaupunkikehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaan: *"Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukko-liikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava."*

Vaihemaakuntakaava II:ssa Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²).

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavassa paloaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), Vapaudentien länsipuoli on osoitettu puistoksi (Vapaudenpuisto) ja Kaartotien itäpuoli on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen paloasema on muuttanut Kivistöntien varteen. Paloaseman käytöstä vapautuneen tontin uusi käyttötarkoitus tulee tutkia asemakaavalla. Samassa yhteydessä viereisen, Kirkkotien ja Vapaudentien kulmassa olevan viheralueen yhdistämistä kortteliin 3 voidaan tutkia.

Liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa. Vapaudentien liikenteen vuoksi rakennukset tai rakenteet tulee sijoittaa tontille siten, että ne suojaavat pihan oleskelualueita liikennemelulta.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

Kaartotie 59 b:n kiinteistönomistaja on hakenut tontilleen kaavamuutosta. Hakemuksessa esitetään tontin kerrosluvun ja tehokkuuden maltillista nostamista. Kaavamuutosta varten on teetetty luonnoksia, joissa esitetään alueelle 4-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksen kerrosala on noin 1200 kem², mikä vastaa tehokkuutta e=0,88. Samassa suunnitelmassa on esitetty eteläpuolella olevalle naapuritontille 5 (Kaartotie 59 a) asuinkerrostaloa, jonka kerrosala olisi 1400 kem².

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

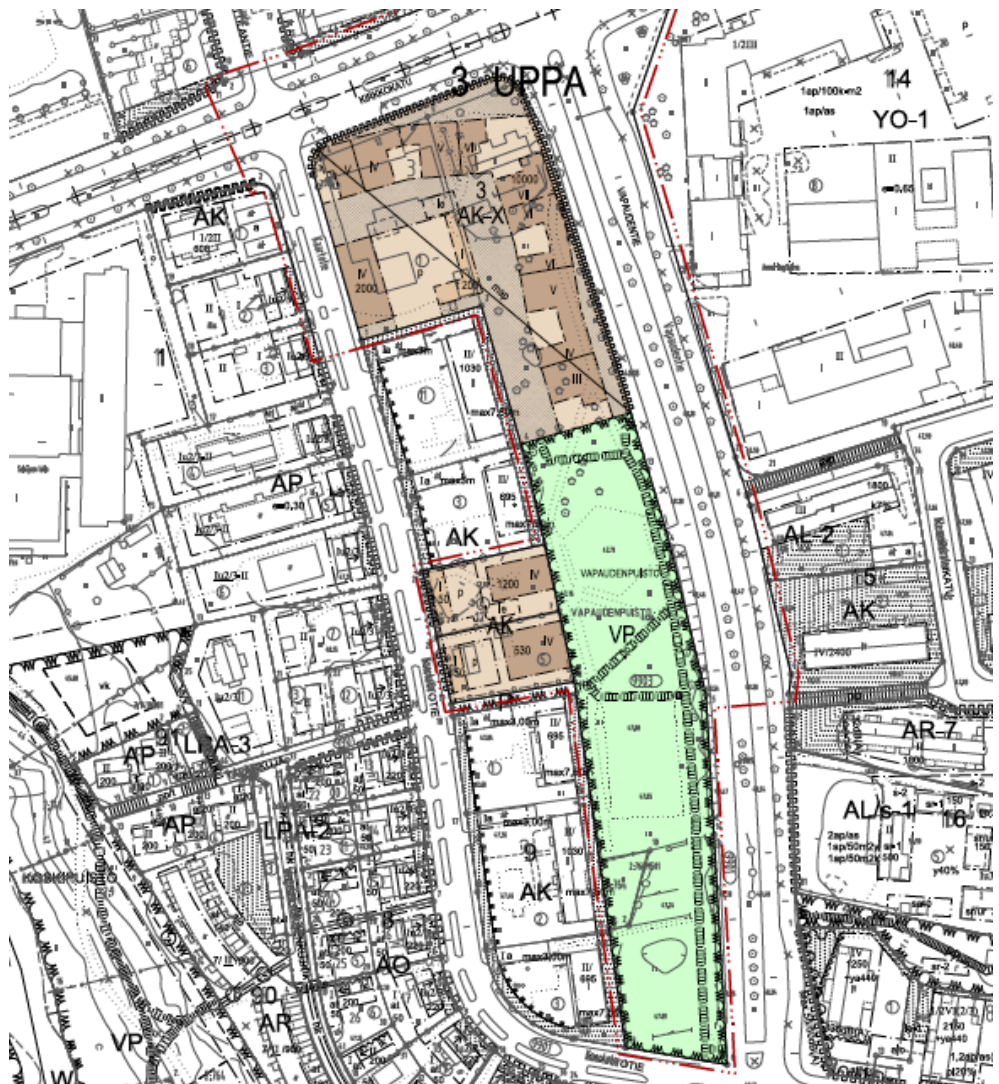
Asemakaavaluonnos 20.5.2020

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-
tien pohjalta kaavaluonnos 20.5.2020.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinrakennusalueeksi (AK-X, AK)
ja puistoksi (VP). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 14 030 kem² ja alueen
korttelitehokkuus $e=1,08$. Osassa korttelia on mahdollistettu maanalainen pysä-
köinti, joten osa pysäköinnistä tulee sijoittumaan pysäköintikannen alle tai raken-
nusten rungon sisään.

AK-X- sekä AK-korttelialueilla kerroskorkeudet vaihtelevat kolmesta seitsemään.
Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat Vapaudentien ja Kirkkokadun risteyksen
läheisyyteen. AK-korttelialueilla autopaikkoja on osoitettava asunnoille 1 autopaik-
ka / 85 kem² ja liiketiloille 1 autopaikka / 70 kem². Asuinrakennusten polkupyörä-
paikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 kpl / asunto. Liiketilöiden polkupyöräpaikkoja
tulee rakentaa vähintään 1 kpl / 40 kem².

Katualueet säilyvät likimain entisellään. Vapaudenpuiston puistoalueet pienentyvät
alueen pohjoisosassa korttelin 3 laajentumisen myötä, mutta muilta osin puistoalue
pysyy entisellään.



Ote kaavaluonnoksesta 20.5.2020

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.5. – 3.6.2020. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat _____. Mielipiteitä saatiin ____.

Tarkistettut tavoitteet

Luonnosvaiheen lausuntojen perusteella tarkistettut tavoitteet:

-
-

Asemakaavaehdotus __.__.2020

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavakaavaehdotus __.__.2020.

Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta __.__.2020

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__. - __.__.2020. Ehdotuksesta saatiin lausunnot _____ sekä __ muistutusta.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

-
-

Kaupunginhallitus __.__.2020

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan __.__.2020 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-X, AK), katualueet sekä virkistysalueet (VP). Kerrosluku vaihtelee neljästä seitsemään.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 42662 m² (4,3 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 14 030 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 10 000 k-m². Alueen korttelitehokkuus e=1,08.

Autopaikkavaatimukset:

- Asunnot 1 ap / 85 kem².
- Liike- ja toimistotilat 1ap / 75 kem².
- Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkavaatimukset:

- Asunnot 1,2 pp / as.
- Liiketiilat 1 pp / 40 kem².

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Ympäristön palvelut

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen palveluihin. Alueen lähialueelta keskustasta löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Marttilan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat n. muutaman sadan metrin päässä suunnittelualueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. yhtenäistä rakennustapaa ja istuttamisvelvoitetta. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnasta ja kaupunkisuunnittelusta vastaavien viranhaltijoiden 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

Katualueet säilyvät likimain ennallaan.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

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 soveltuvien osien 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

Alueen asemakaavan päivittäminen tukee maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Keskusta-asuminen lisääntyy Kaupungin strategian mukaisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi. Kaupunkikuvallisesti alueen pohjoisosa yhdistyy kiinteämmin Seinäjoen keskusta. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen. Kaava mahdollistaa jonkin verran liiketilarakentamista Kirkkokadun varteen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava alue osoitetaan asuinrakentamiseen, joten suunnitelmalla ei ole juurikaan vaikutusta työpaikkojen syntymiseen. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhaiirioita tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Tekninen huolto

Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuina tai alueen ääressä. Rakentamiskustannuksia aiheuttavat vain verkostojen liittymien rakentaminen ja vähäiset muutostyöt.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualaue liittyy välittömästi Seinäjoen keskusta-alueen kaupunkirakentamiseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen

tavoitteiden mukainen.

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

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

Kaupungin rakentamisvelvoitteet rajoittuvat normaaliin liittymien rakentamiseen ja katujen pintarakenteiden uusimiseen ja puuston uudelleen istuttamiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan yhdyskuntatekniikan rakentamisen kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty 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.

Rakentaminen aloitettaneen kaavan valmistumisen ja tontinluovutuskilpailun jälkeen, aikaisintaan keväällä 2021.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

9.9.2015	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
20.5. - 3.6.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
____.____.____	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
____.____.____ - ____.____.____	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
____.____.____	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
____.____.____	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

____.____.____
Täydennykset ____.____.____

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja