

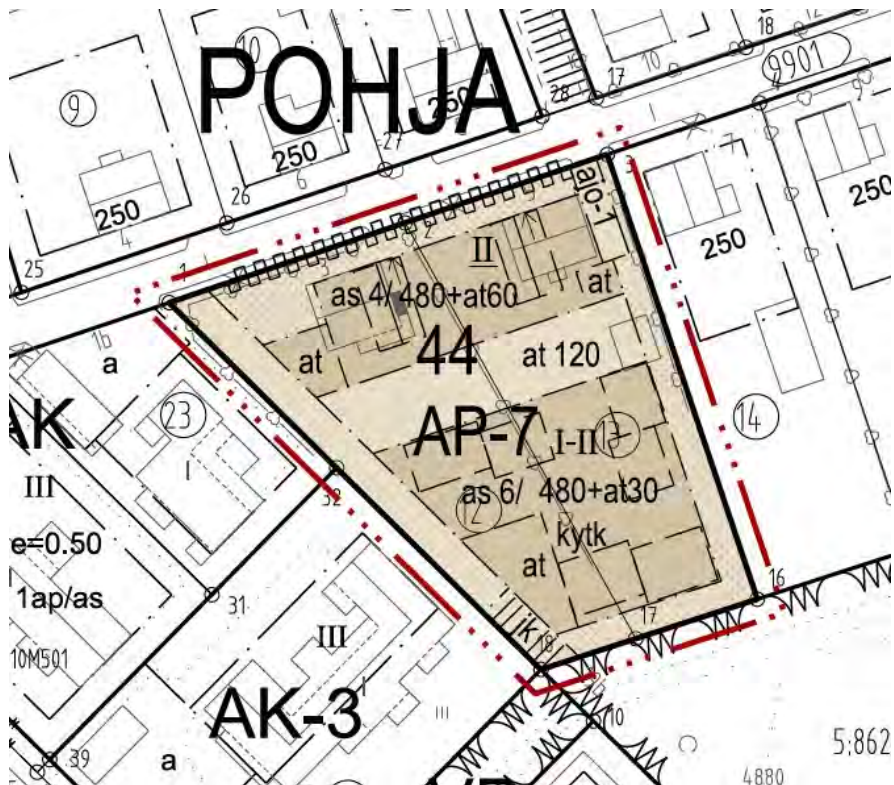
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

POHJA

KORTTELI 44 (osa)

6. kaupunginosa, Pohja, kortteli 44 (osa).

Asemakaavan selostus koskee 19. päivänä marraskuuta 2019 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06072.



Vireilletulo

Kiinteistönomistajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta Pohjan kaupunginosaan korttelissa 44 omistamilleen tonteille 12 ja 13. Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 11.9.2019 § 148.

Laatija

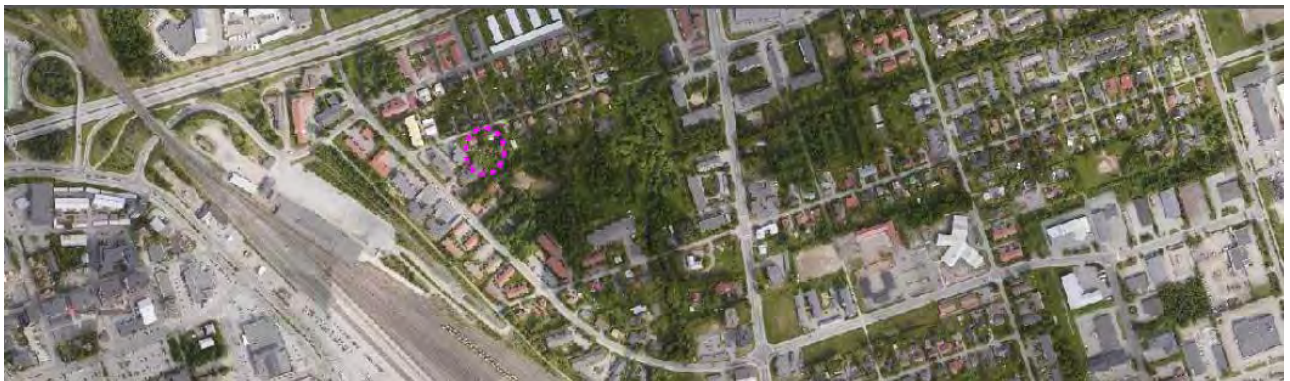
Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215
60100 Seinäjoki
p. 06 416 21111 (vaihde)

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN TOTEUTTAMINEN	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	10
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1 OSALLISET	13
4.3.2 VIREILLETULO	14
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	14
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	14
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	14
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	14
4.4.2 SUUNNITTELUTYÖN AIKANA TEHDYT SELVITYKSET JA TARKASTELUT JA NIISTÄ JOHDETUT TAVOITTEET	15
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	17
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	28
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	28
5.1.2 PALVELUT	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	28
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.3.1 KORTTELIALUEET	29
5.3.3 SUOJELUKOhteet	29
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	30
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	31
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	31
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	31
5.7 NIMISTÖ	33
5.8 KAAVATALOUS	33
5.8.1 YLEISTÄ	33
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	33
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	34
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	34
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	34
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	34

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Havainnemateriaali



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 19. päivänä marraskuuta 2019 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06072.

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosan kortteliä 44 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosan kortteli 44 (osa).

Alueen sijainti ja laajuus: Kaava-alue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, noin 2 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnittelualue sijoittuu Ainonsolan varrelle ja on laajuudeltaan noin 3182 m².



Kaavamuuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on, kaksi tonttia yhdistämällä, mahdollistaa alueen tehokkaampi rakentaminen pientaloasumiseen.

Alueelle on tarkoitus osoittaa kytkettyjen pientalojen ryhmä, mahdollisesti olemassa olevien nykyisten rakennusten vuosina 1955 ja 1965 rakennettujen rakennusten yhteyteen tai tilalle.



Kaavaluonnoksen havainnekuva lännestä katsottuna. Ainonsolan varrella rakennusten on oltava ryhdikkäässä rivistössä ja kaksikerroksia. Tontin pihan puolella kaava ohjaa rakentamista monimuotoisemmaksi 1-2 -kerrokseksi kylämäiseksi rakennusryhmäksi, joka koostuu kytketyistä rakennuksista.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 11.9.2019 (§ 148).

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.10. – 12.11.2019. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ilmoitustaululla (kuulutuksissa) ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 30.10.2019. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 25.11.2019 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 4.12.2019. Kaavaehdotus on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 4.12.2019 – 10.1.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 15.6.2020.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavan muutoksen aloitteentekijänä ovat yksityiset maanomistajat, jotka ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen 18.8.2017.

Hakemuksen liitteenä hakijat ovat esittäneet viitesuunnitelmia tehokkaamman uudisrakentamisen mahdollistamiseksi.

2.3 Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee tarvittaessa maankäytösopimuksen maanomistajien kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Kaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa asuntoalueeksi rakentunutta, ja aseman tuntumassa olevaa, Ainonsolan vanhaa ja kaupunkikuvallisesti ja kaupunkitilallisesti arvokasta omakotitaloympäristöä, jonka yhteyteen on vähitellen rakennettu myös kerros- ja rivitaloja. Suunniteltava korttelialueen osa sijaitsee Ainonsolan länsipäässä, osoitteissa 3 ja 5. Suunnittelualueen länsipuolella, Louhenkadun kulmauksessa on 1980-luvun lopulla ja 2010-luvulla valmistuneet kaksi- ja kolmikerroksiset kerros- ja luhtitalot. Suunnittelualueeksi liitetyt kaksi tonttia rajoittuvat etelässä Kalevalanpuistoon.

Suunnittelualue kuuluu aivan keskustan vaikutuspiiriin, sillä alueen lounaispuolella sijaitsee Seinäjoen aseman alue ja ydinkeskustan korttelit. Itäpuolelle Päivölänselän varrelle puolen kilometrin päähän sijoittuu lähin vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue, johon on rakentunut kaksi tavaratalojen liikerakennusta. Päivölänselän itäpäässä 1-2 kilometrin etäisyydellä on laajempi kaupallinen marketkeskittymä ja yritysalue.

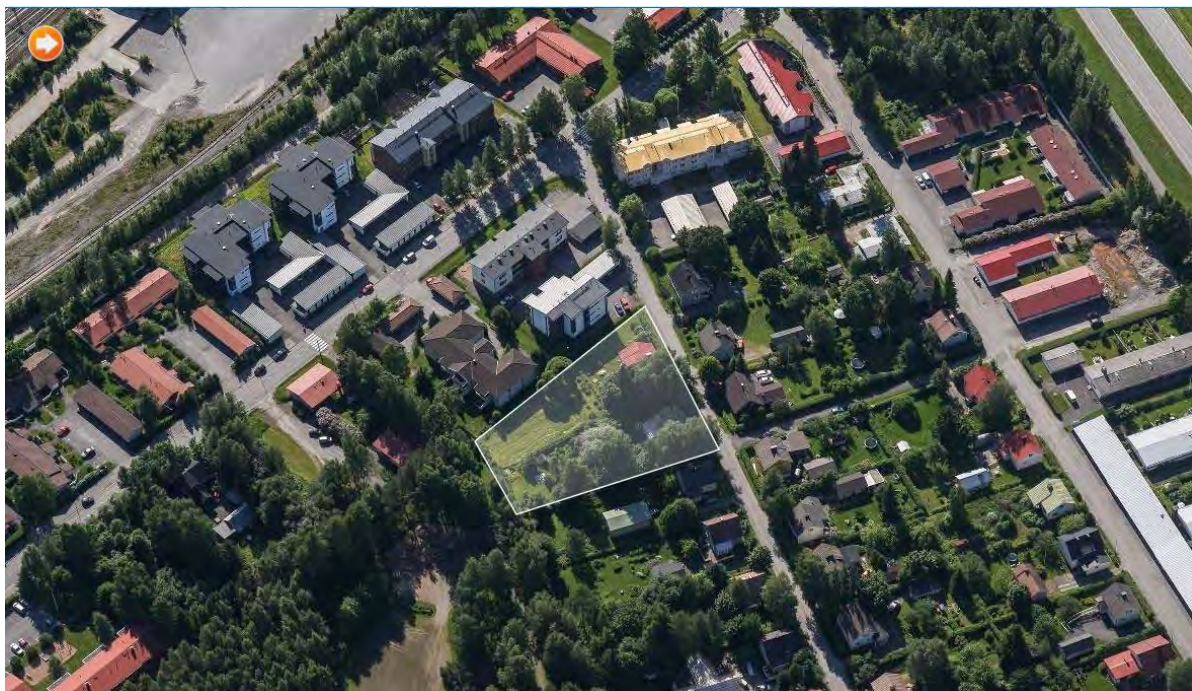


Ilmakuva vuodelta 2018. Suunnittelualue merkitty punaisella pallolla.

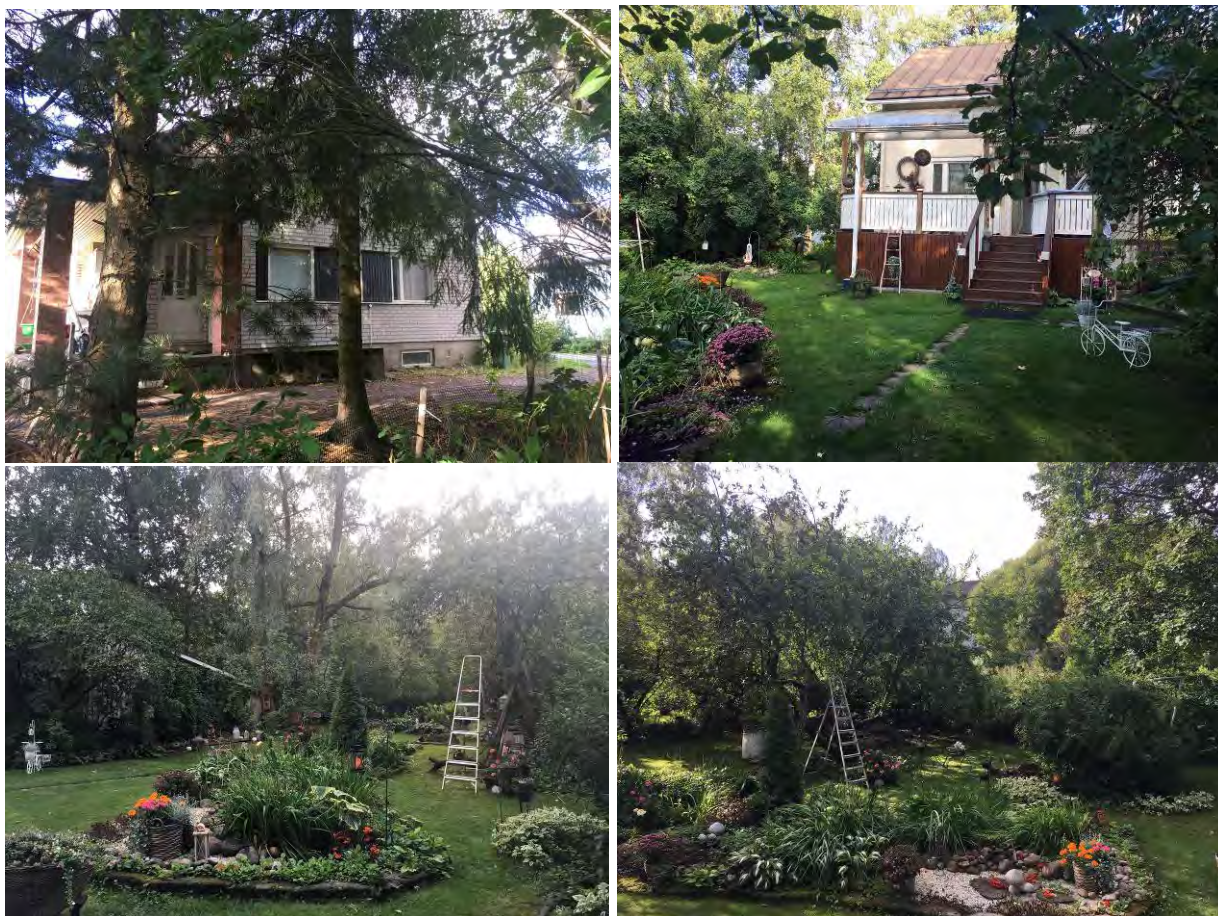


Suunnittelualueen sijainti Ainonsolan perinteisen pientalokadun (AO) päässä ja pienkerrostalojen (AK) vieressä antaa mahdollisuuden tutkia tiivistä pientaloasumista (AP), joka samalla säilyttää Ainonsolan kaupunkikuvalliset ja kaupunkitilalliset ominaisuudet.

Suunnittelualue Ainonsolan perinteisen pientalokadun päässä rajautuu Louhenkadun pienkerrostaloihin aseman tuntumassa.



BlomWeb Viewer 2015 (länteen). Suunnittelualue sijoittuu Ainonsolan ja Kalevanlan puiston väliin.



Ainonsolan kaavamuutostonttien 3 ja 5 vehreätä ja idyllistä pihapiiriä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tonteilla ja niiden rajoilla kasvaa runsaasti vanhaa puustoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosan asun-
toalueella.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on yksityisten omistamaa aluetta. Tontilla 12 sijaitsee vuon-
na 1965 rakennettu 1½-kerroksinen omakotitalo ja tontilla 13 vuonna 1955
rakennettu 1½-kerroksinen omakotitalo.



Ortokuva ja muutettava kaava Pohjan kaupunginosan korttelista 44 ja sen lähiympä-
ristöstä ja kaavamuutoksen alaiset tontit 12 ja 13.



BlomWeb Viewer 2015 (lounaaseen). Kaavamuutosalue puistomaisen pientalokadun
Ainonsolan varrella.

Palvelut

Alueen ympäristössä lähimmät palvelut ovat noin 500 metrin päässä Päivöläkadun varrella. Lähin alakoulu Pohjan koulu ja Taika päiväkotij sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon. Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Hyllykallion ja Pohjan market-palveluihin.

Virkistys

Suunnittelualueelta on suora yhteys Pohjan viheralueverkostoon. Lähin laajempi virkistys- ja kuntoilualueverkosto sijaitsee Tanelinrannassa ja Hyllykalliolla n. 4,5 km päässä.

Liikenne

Kokoojakadun luokkaa oleva Louhenkatu liittyy Sammonkadun ja Väinöläkadun risteykseen. Sammonkadulta liikenne ohjautuu Pohjan valtatielle ja Kalevantielle, josta pääsee keskusta, Hyllykalliolle ja Tanelinrantaan. Väinöläkatu kulkee suoraan Pohjan liikekortteleihin.



Suunnittelukohde (keltainen pallo), viheralueet (vihreä), kadut (sininen) ja kevyenliikenteen reitit (punainen)

Kevyt liikenne

Suunnittelualueelta kulkee yhtenäinen kevyenliikenteen reitistö Pohjan koululle ja keskusta.

Väestö

Pohjan kaupunginosassa asui syksyllä 2019 tehdyn tarkastelun mukaan lähes 2400 asukasta. Alle kouluikäisiä 0-6 vuotiaita on 142, kouluikäisiä 7-18-vuotiaita on 238, 19-64-vuotiaita asukkaita on 1493 ja 65-vuotiaita tai vanhempia asukkaita on Pohjassa 508.

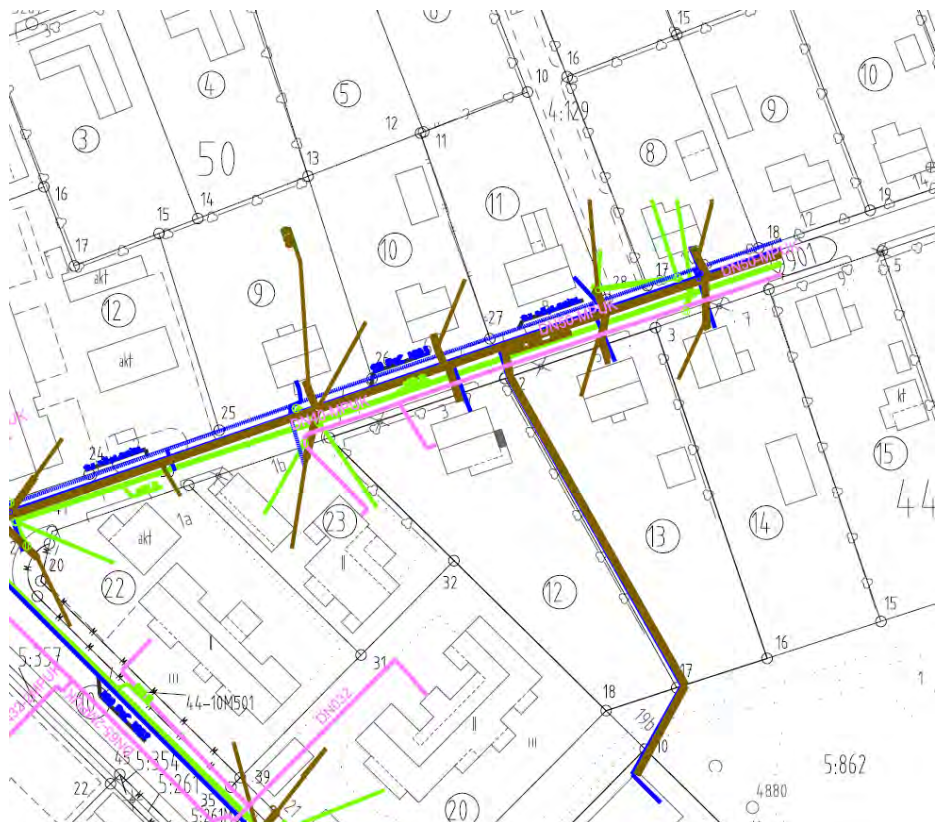
Joukkoliikenne

Suunnittelualueen vieressä kulkee paikallisliikenteen bussireitti.

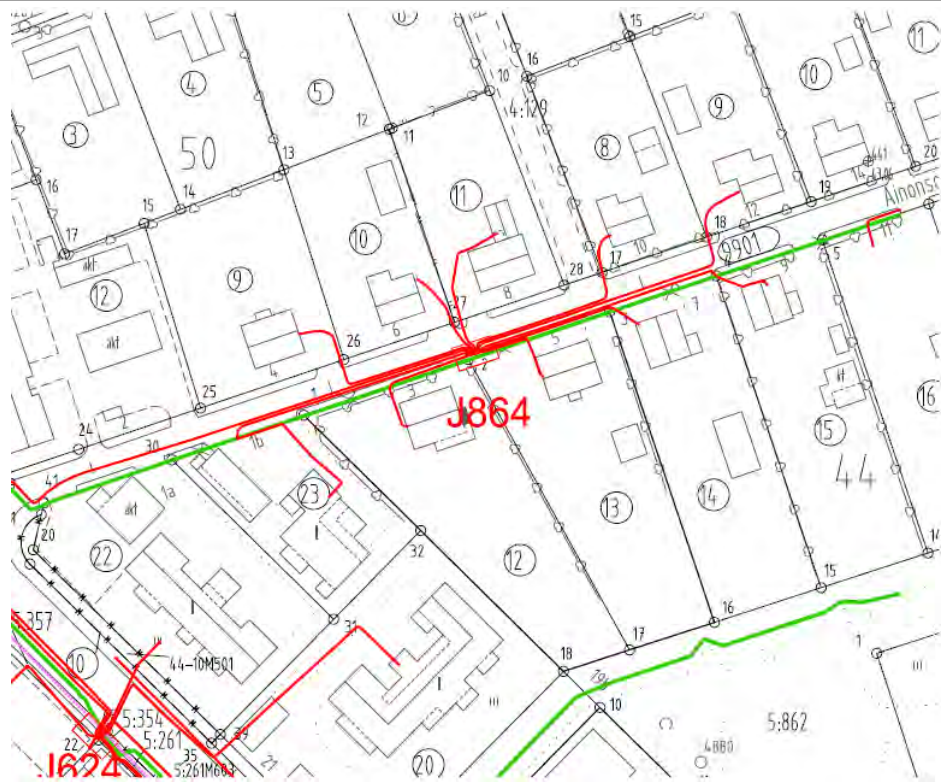


Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.



Alueen vesi-, jätevesi-, hulevesi ja kaukolämpöverkosto.
sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi, vihreä = hulevesi, aniliini = kaukolämpö



Seinäjoen Energia Oy:n sähköverkko. vihreä= ulkovaloverkko, maakaapeli, fuksia = 20 kV, punainen = pienjänniteverkko 400 V



Anvia valokuitu- ja tietoliikennejohdot

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

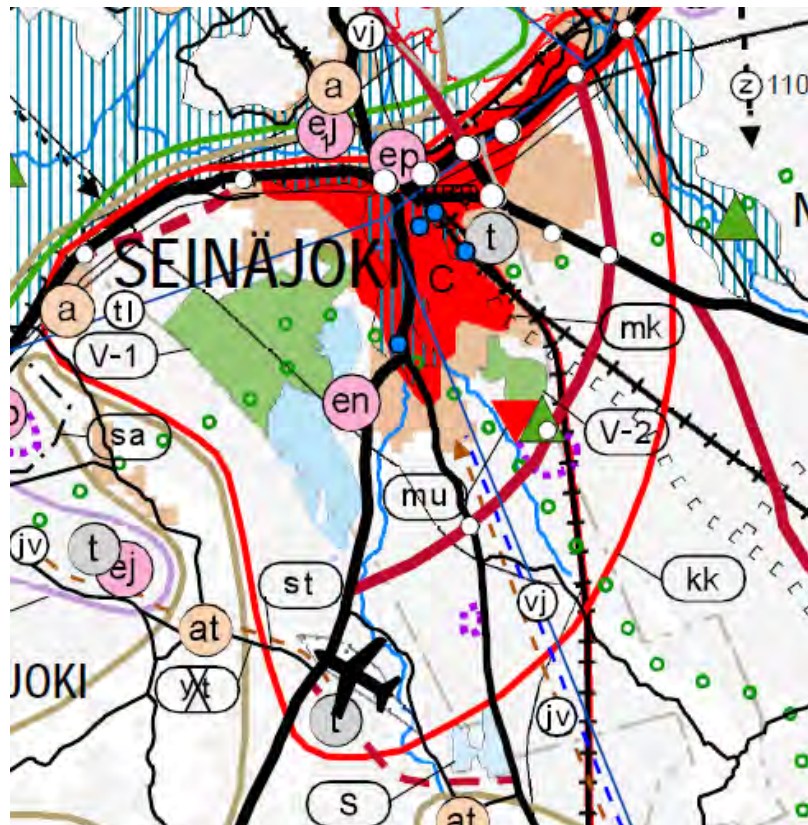
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistettujen tavoitteiden 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

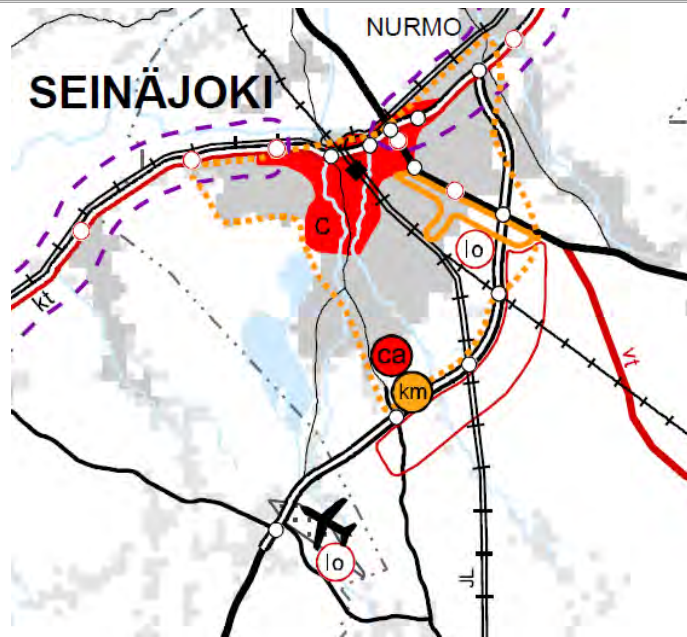
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten 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 kokonaismaakuntakaavasta 2005.

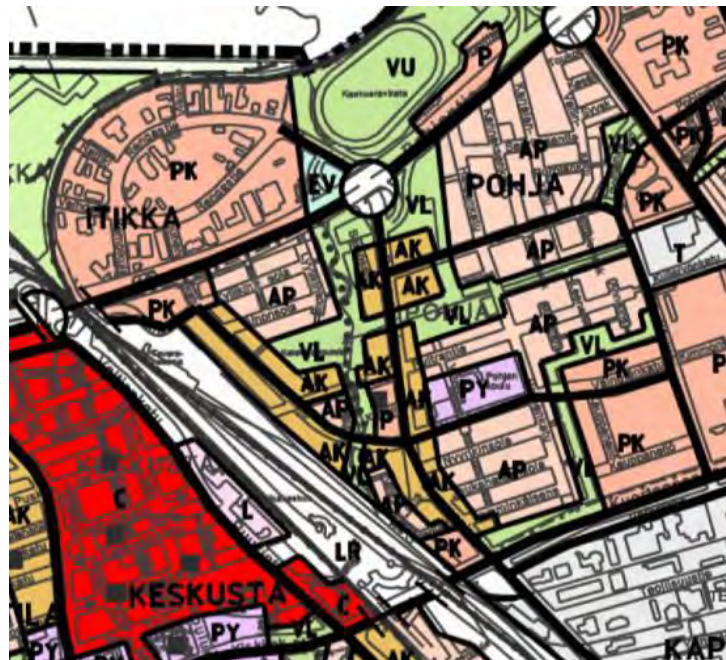
Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Pohjan alue on merkitty Keskustatoimintojen alueena (c). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyöhykkeen alueelle (km).



Yleiskaava

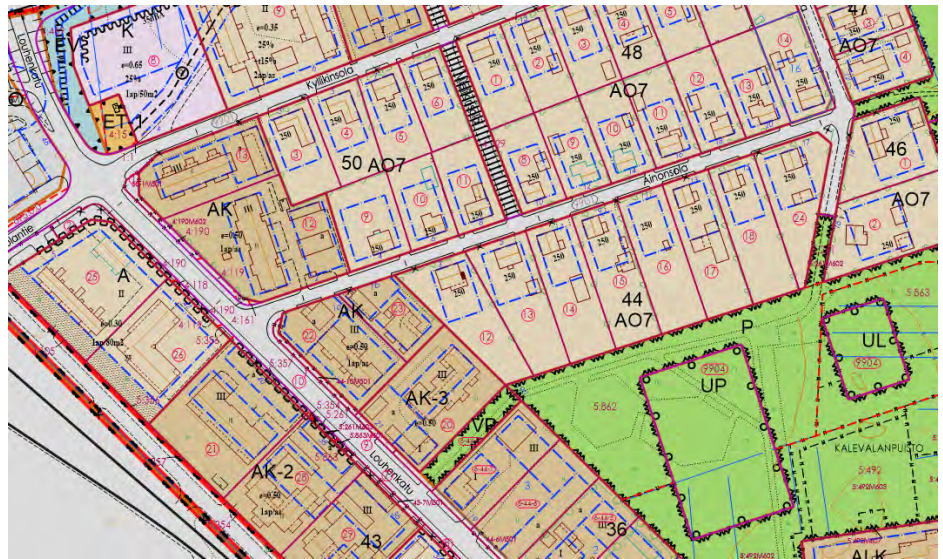
Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuuntoaluetta AP. Kaavamääräys kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.



Ote Seinäjoen keskustan oikeusvaikuteettomasta osayleiskaavasta 1995

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.5.1972 vahvistettu asemakaava. Kaavamääräys on AO-7, jonka mukaan alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Alle 1000 m2 tontille saa rakentaa ainoastaan yhden perheen talon.



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. Kaupunkiympäristötoimialan kiinteistö- ja paikkatietopalvelu ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Aloite asemakaavoittamisesta on tullut yksityisiltä maanomistajilta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kaksi tonttia yhdistämällä mahdollistaa alueen tehokkaampi rakentaminen pientaloasumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 11.9.2019 § 148.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat, kaupungin viranomaiset ja alueella toimivat yritykset sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu,

Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystoimet, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos ja Etelä-Pohjanmaan Maakuntamuseo

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Anvia 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 kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 11.9.2019 § 148.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 30.10.2019 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 30.10.2019. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 30.10. – 12.11.2019.

Muille viranomaisille tai lausunnonantajille on ilmoitettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Osallisten pyynnöstä järjestettiin 23.1.2020 osallisille yleisötilaisuus tutustua Ainonsolan kaavaehdotukseen ja antaa mahdollisuus ilmaista mielipiteensä siihen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet

Yksityisten maanomistajien tavoitteena on osoittaa alue tehokkaampaan asumiseen ja kaavan valmisteluaineistoksi on heidän toimestaan tutkittu tonteille rivi- ja luhtitalojen yhdistelmää.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti ryhdikästä, tiivistä ja monimuotoista pientaloasumista Pohjan pientaloalueelle, keskustan ja aseman läheisyyteen, hyvien palveluiden yhteyteen. Perinteistä Pohjan pientaloaluetta kehitettäessä on tavoitteena edistää kaupunkimaista pientaloasumista puurakentamisen keinoin ja samalla tukea maakunnallista visiota ja kaupungin strategiaa puurakentamisen edistämisestä. Suunnitelma pyrittään sopeuttamaan Ainonsolan kaupunkikuvallisesti merkittävään pientalomiljööseen ja mittakaavaan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy, mutta säilyttää pientalomaisen ilmeen. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen hyvien palveluiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen äärelle tukee kestävästä kaupunkisuunnittelusta ja sillä tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja on taajamatoimintojen aluetta.

Suunnittelualue kuuluu myös Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti merkittävään rakennusinventointialueeseen ja sen 2016 laaditussa luonnoksessa todetaan Pohjan pientaloalueista mm. Ainonsolan alueella olevan kaupunkikuvallista sekä asutus- ja rakennushistoriallista arvoa. Ainonsolan kadunvarren runsas pihakasvillisuus pensasaitoihin ja puineen muodostaa yhdessä jälleenrakennuskauden asutuksen kanssa yhtenäisen, puistomaisen kokonaisuuden.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutuksen. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuuntoaluetta (AP). Kaavamääräys kuuluu: "Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3 / 4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia."

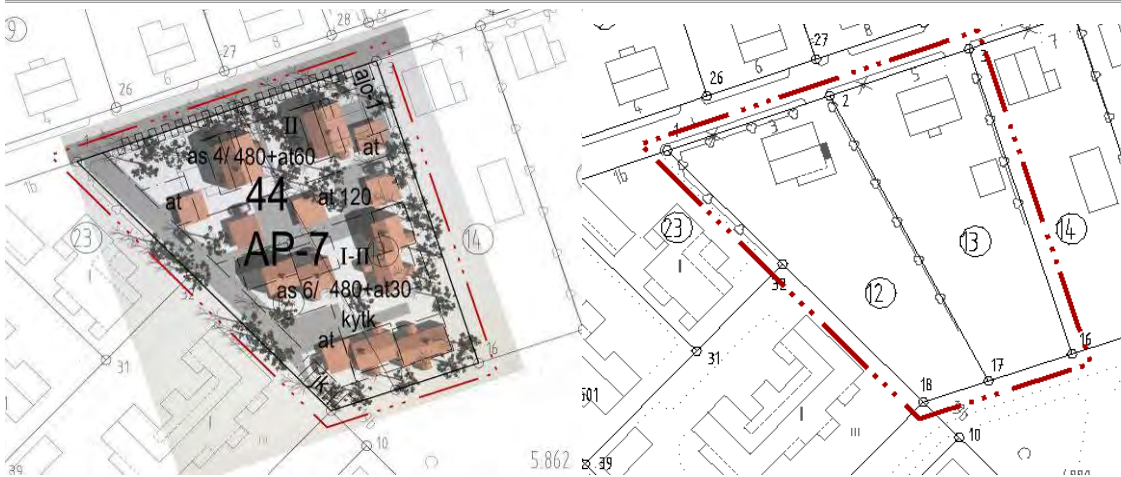
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

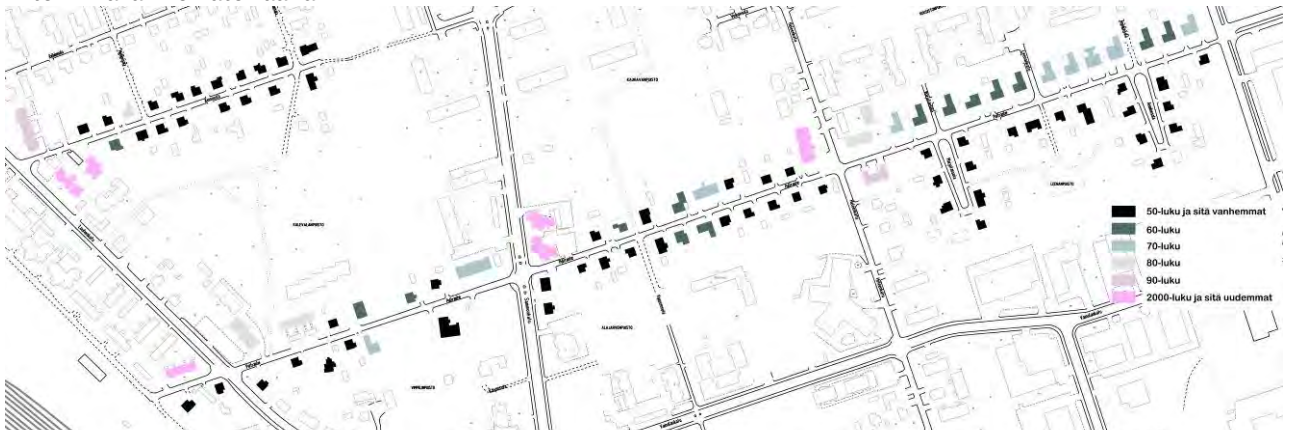
Alueen asukkaat ovat lähettäneet Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnalle kirjeen 5.9.2017, jossa he ilmaisevat huolensa Pohjan pientaloalueen perinteisen omakotimiljöön puolesta ja sinne tehtyjen täydennysrakentamishankkeiden takia, mitä tämäkin kaavamuutos edustaa.

Ainonsolan alue on nostettu yhdeksi inventointikohteeksi Pohjan kaupungin osasta maakunnallisesti arvokkaana alueena, jolla on arvoa asutushistorian, rakennusperinteen ja kaupunkikuvan kannalta ja se on esitelty Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventointiraportin luonnoksessa vuonna 2016. Suunnittelualue sijaitsee pienkerrostalojen ja perinteisten omakotitonttien välissä. Asukkaiden esittämät tavoitteet Ainonsolan miljööseen soveltuvasta rakentamisesta on otettu tavoitteeksi Pohjan kaupungin osan täydennysrakentamisen suunnittelussa ja kaavoituksessa.

4.4.2 Suunnittelutyön aikana tehtyt selvitykset ja tarkastelut ja niistä johdetut tavoitteet



Liite 2. Havainnemateriaalia.



Ote Pohjan kaupunginosan yhtenäisistä jälleenrakennuskauden katutiloista. Ainonsolan (ylempänä) ja Pultrantien (alempana) varsien vanhimmat rakennukset (mustat) ovat peräisin 1950-luvulta tai sitä aiemmilta vuosikymmeniltä. Kaava ohjaa tiiviiseen mutta pientalomaiseen rakentamiseen. Pienimittakaavaisella rakentamisella ei ole välttämättä heikentäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutilaan, jos uusi rakentaminen sijoitetaan vanhojen omakotirakennusten tilalle ja lisärakentaminen ohjataan tontin takaosaan. Vanhan rakennuskannan korvaaminen uusilla heikentää kuitenkin aina alueen autenttisuutta ja alkuperäistä eheyttä.



Ainonsolan vanhaa omakotitaloympäristöä ja sen hyvin säilynyttä katutilaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Pohjan kaavamuutosalueiden sijainti keskustan, aseman ja Pohjan kaupallisen keskittymän välissä tuo väistämättä tiivistämisspaineita. Suunnittelualueet sijaitsevat tyypillisten jälleenrakennuskauden katujen päissä, mikä on mahdollistanut tehokkaamman täydentämisen tontteja yhdistämällä. Keskustan tuntumassa tapahtuva täydennysrakentamispotentiaalin etsiminen tukee kaupungin strategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita sekä ilmastonmuutoksen hillintää. Pienimuotoisella tiivistämisellä ei ole heikentäviä vaikutuksia yhtenäisiin katutiloihin. Ainonsola ja Pultrantie, jälleenrakennuskauden yhtenäisimmistä kaduista rakennuksineen, esiintyvät Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventointiraportin luonnoksessa vuodelta 2016.

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 30.10.2019

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien, selvitysten sekä neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alue edelleen pientaloasumiselle, mutta tehokkaampaan asumiseen.

Tontin 12 pinta-ala on 1605 m² ja nykyisen kaavan mukaan rakennusoikeutta on 250 k-m², josta on rakennettu 140 k-m² (jäljellä 110 k-m²). Tontti 13 on suuruudeltaan 1577 m² ja nykyisen kaavan mukaan rakennusoikeutta on 250 k-m², josta on rakennettu 220 k-m² (jäljellä 30 k-m²). Käyttämätöntä rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 140 k-m².

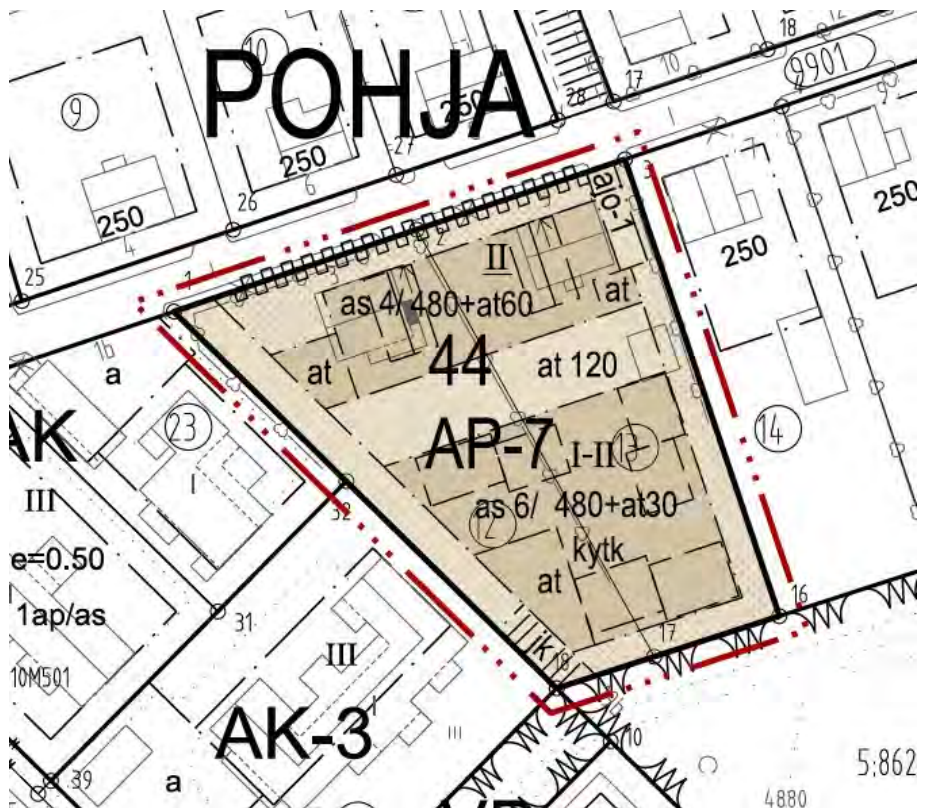
Kaavaluonnoksessa tontit yhdistetään, jolloin muodostuvan tontin kokonaispinta-ala on n. 3182 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteille on tällä hetkellä yhteensä 500 k-m². Tontin rakennusoikeutta nostetaan 1170 k-m²:iin eli lisäystä tulee 670 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta $e = 0,37$. Asemakaavalla mahdollistetaan I-II -kerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puusta. Rakennukset voidaan tarvittaessa kytkeä toisiinsa talousrakennuksin (AP-7).

Asuinrakennusten rakennusalojen väliin on sijoitettu pysäköinnille varattu rakennusala. Asuntojen lukumäärä saa olla enintään 10.

Asuinrakennusten rakennusalojen väliin muodostuu pihakatunomainen pysäköintialue myös kulkuyhteyksille ja huoltoajolle. Ajo muodostettavalle tontille on mahdollistettu Ainonsolalta kahdesta paikasta, mutta tontin perälle kuljetaan tontin länsipuolta pitkin. Tämä jatkuu tontin sisäisenä jalankulkuyhteytenä (jk) puistoon.



Mallikuva kaakosta nähtynä. Se esittää Ainonsola 3 ja 5 sijaitsevien tonttien kaava-
muutosehdotuksen mukaista tiivistä ja matalaa täydennysrakentamista.



Ote kaavaluonnoksesta 30.10.2019

Rakentamista ja miljöömuodotusta ohjaavat kerrosluvut, harjansuunta ja kattokaltevuus. Asuinrakennusten on Ainonsolan puoleisella rakennusallalla oltava kaksikerroksisia ja pihan puoleisella rakennusallalla asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II - kerroksisina kytkettyjen rakennusten yhdistelminä. Asuinrakennusten katot on määrätty harjakattoisiksi ja niille on annettu harjansuunta ja kattokaltevuus 18 astetta.



Kaavalla ohjataan rakentamista tiiviiseen pientalomaiseen rakentamiseen (AP), joka yhtiömuotoisesti toteutettuna tarjoaa monimuotoista, maanläheistä asumista keskustan tuntumassa hyvien palvelujen sekä liikenne- ja liikkumisyhteyksien äärellä. Kaava sallii enintään 10 asunnon rakentamisen tonttitehokkuudella $e = 0.37$.

Talous- ja autotallirakennusten kattomuoto voi olla harja- tai pulpettikatto ja kaltevuus pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta.

Autopaikkoja on määrätty 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden ja kaavan mahdollistamaa 10 asuntoa varten on osoitettava 15 autopaikkaa. Alueen keskele on koottu pysäköintiä ja talousrakennuksia palveleva rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 120 k-m² ja asuinrakennusten rakennusaloille on merkitty ohjeellisina pysäköintialueita.



Kaavan mukaista rakentamista havainnollistava kuva.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ja -selostusluonnos ovat olleet luonnoksena nähtävillä 30.10.–12.11.2019. Luonnoksesta saatiin 12.11.2019 mennessä 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntonsa antoi Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan Ely -keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Rakennusvalvonta ja Ympäristönsuojelu. Mielipide saatiin yksityiseltä henkilöltä.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaan Ely -keskus toteaa launnossaan, että rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 670 k-m² eli rakennusoikeus 2,34 kertaistuu. Kaava mahdollistaisi kymmenen asuntoa nykyisen kahden sijasta. Kaavamääräyksillä ohjattaisiin rakennusten julkisivut ja rakenteet toteutettavaksi pääosin puusta. Rakennukset voitaisiin kytkeä toisiinsa talousrakennuksin.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa aluetehokkuus on määritelty 0,05-0,20 ja vähintään $\frac{1}{4}$ alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia." Asemakaavamuutoksessa tonteille osoitettu tonttitehokkuus on $e=0,37$.

Suunnittelualue on osa Ainonsolan vanhaa omakotitaloympäristöä. Alue on nostettu yhdeksi inventointikohteeksi Pohjan kaupunginosasta maakunnallisesti arvokkaana alueena, jolla on arvoa asutushistorian, rakennusperinteen ja kaupunkikuvan kannalta. Se on esitelty Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventointiraportin luonnoksessa vuonna 2016. Ainonsolan kadunvarren runsas pihakasvillisuus pensasaitoihin ja puineen muodostaa yhdessä jälleenrakennuskauden asutuksen kanssa yhtenäisen, puistomaisen kokonaisuuden.

Ainonsolan alue on yhtenäistä jälleenrakennuskauden aluetta, jonka kaavoitus ei saisi perustua ns. postimerkkikaavoihin. Koko Pohjan jälleenrakennuskauden alueelle tulisi laatia riittävän laaja asemakaava tai yleissuunnitelma, jossa mahdollinen lisärakentaminen on mitoitettu ja suunniteltu huomioiden paitsi alueen arvojen ja erityispiirteiden turvaaminen myös maanomistajien yhdenvertaisuus.

Kahden yhtäaikaisesti vireillä olevan kaavamuutoksen vaikutuksesta Pohjan jälleenrakennuskautta edustava omakotialuekokonaisuus kutistuu neljän tontin verran, sillä kaava mahdollistaa tonttien uudistumisen kokonaan. Kaavan lähtökohtana on, että jälleenrakennuskauden rakennukset puretaan, ja korttelin rakenne muuttuu radikaalisti ko. tonttien osalta täydennysrakentamisen myötä.

Esitetyn rakentamisen toteutuessa tontit rakentuvat kokonaan uudestaan, joten ao. tonteilla em. rakennusinventoinnissa mainitut arvot menetetään. Tämä on syytä tuoda esille kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Vastine:

Pohjan kaupunginosaan jälleenrakennuskaudelle tyypillinen omakotiasuminen on asutushistorian rakennusperinteen kannalta merkittävää ja alueen arvot kaupunkikuvassa on tunnistettu. Pohjan alue sijaitsee keskustan ja asemanseudun läheisyydessä ja sen uudistumiskykyä ja tiivistämispotentiaalia on kaavamuutoksen yhteydessä tutkittu suunnittelemalla kaupungin strategian ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti.

Kaavamuutostyössä korttelirakenteen tiivistämismahdollisuuksia on etsitty erityisesti Ainonsolan katutilaa ja perinteistä rakennustapaa kunnioittavalla tavalla. Ainonsolan vehreä katutila rakennuksineen on edustava esimerkki jälleenrakennuskauden yhtenäisestä rakentamistavasta. Lähes kaikki kadunvarren noin 20 rakennuksesta on peräisin 1950-luvulta tai sitä aiemmilta vuosikymmeniltä. Siksi kaavamuutoksen lähtökohdaksi on valittu katutilan säilyttävä ratkaisu ja tonttien pihan puolen lisärakentaminen. Tämä periaate palvelee myös kaupunkikuvallisia vaatimuksia ja samalla vastaa tiivistämistavoitteisiin.

Kaavaa voidaan toteuttaa myös vanhaa säilyttäen. Osa Ainonsolan varren vanhoista päärakennuksista voitaisiin osittain tai kokonaan säilyttää tai uudistaa vanhan massoittelun mukaisesti. Korttelirakenne ei siten tältä osin muutu. Varsinainen lisärakentamisen on kohdistettu pienimuotoisempaan tontin sisäosiin. Tiivistämisestä huolimatta alueen vehreyttä pyri-

tään säilyttämään kaavamääräyksillä ohjaten: kadun varrelle on annettu istutusmääräys ja pysäköinti on ohjattu tontin sisäosiin, kuten Ainonsolalla on ollut tapana.

Ainonsolan kaavamuutostonttien sijainti Louhenkadun pienkerrostalojen ja perinteisen pientaloasutuksen välissä muodostaa nykyisellään melko jyrkän kontrastin eri asumismuotojen välille. Siten puskuriksi valittu tiivis, mutta matala pientaloasuminen tällä paikalla tuottaa uuden kaupunkimaisen pientaloasumisen kerrostuman Ainonsolan perinteiseen väljään pientaloasumiseen.

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy, mutta ei merkittävästi muutu, vaan säilyttää pientalomaisen ilmeen. Kaupunkikuvalliset arvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen ja asukasmäärän kasvu hyvien palveluiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen äärellä tukee kestävästä kaupunkisuunnittelusta, jolla tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkupaosuuksien lisäämistä.

Kaavaselostusta täydennetään vaikutusten arvioinnin osalta ja kaavakarttaa täydennetään yleismääräysten osalta.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine:

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen eivät liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan ovat joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Asemakaavassa on tontille sisäänajotien leveys 5 m. Tarkemmassa, rakennuslupavaiheen tontinkäyttösuunnitelmassa huomioidaan pelastusteiden sijainti ja sovittaminen tontille. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Rakennusvalvonta toteaa, että suunniteltu kaavamuutos toimii hyvin rakennettujen kerrostalojen ja perinteisen hyvin säilyneen jälleenrakennuskauden pientaloasumisen välissä. Kaava sallii 10 huoneiston rakentamisen tontille. Kaavamääräykseen olisi hyvä tarkentaa onko asuntojen määrä velvoittava vai enimmäismäärä. Asemakaavamääräyksessä yli 60 m²:n asunnon varastotila tulee olla vähintään 5,0 m². Kaava sallii kuitenkin isojenkin asuntojen rakentamisen, jolloin isompi varastotilavaatimus olisi perusteltua ainakin isoissa asunnoissa, koska nykyisin asemakaavoissa pientalotonteilla varastotilan kokovaatimus on vähintään 10 m². Tämä estäisi ainakin jossakin määrin erillisten kevytrakenteiden valmisvajojen sijoittelua jälkeensä tontille.

Rakennusvalvonnalla ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavan

muutosluonnokseen.

Vastine:

Asemakaavan tarkoitus on sallia enintään 10 asuntoa. Kaavamääräystä on syytä tarkentaa sen mukaisesti. Asemakaava ohjataan rakentamaan myös isokokoisia asuntoja. Varastotilan kokovaatimusta on syytä tarkentaa sen mukaisesti.

Tarkennukset kaavakarttaan: Yleismääräyksiä tarkennetaan siten, että $\geq 120 \text{ m}^2$ huoneistoalalla on oltava vähintään 10 m^2 suuruinen erillisellä uloskäynnillä oleva varasto maantasossa. Asuinhuoneistojen lukumäärää koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan siten, että "Luku osoittaa asuinhuoneistojen enimmäislukumäärän."

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että vaikka alue on vanhaa omakotirakentamista, tiivis pientalorakentaminen sopii 2- ja 3 kerroksisten luhti- ja kerrostalojen välittömään läheisyyteen. Kaavassa on syytä huomioida pensasaidan tai vaihtoehtoisesti muun tyyppisen aidan sijoittamista uuden ja vanhan rakennuskannan väliin, tonttien 13 ja 14 väliin. Aina, kun uutta rakentamista tulee vanhan keskelle, täytyy ajatella, miten siihen ympärillä suhtaudutaan ja vähennetään ympäristön vastustusta, kun tontit pysyvät omina rauhallisina, yksityisinä alueinaan.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu ei näe estettä asemakaavamuutokselle.

Vastine:

Vanha olemassa oleva rakennuskanta on syytä lausunnon mukaisesti suojata pensasaidalla tai muun tyyppisellä suojaidalla uudesta tiiviimmästä rakentamisesta yhtenäisen puistomaisen kokonaisuuden säilyttämiseksi.

Tarkennukset kaavakarttaan: Yleismääräyksiin lisätään tonttia koskevaan määräykseen, että "Pientalorakentamiseen tarkoitettujen tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensailla tai näiden yhdistelmillä, joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia, puurakenteisia suojaitoja yksityisyyden lisäämiseksi. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava niiden tilalle vastaavasti uusia."

Yksityisen henkilön antamassa mielipiteessä esitetään kysymys, miten tonteilla tällä hetkellä olemassa olevat rakennukset voitaisiin jättää paikalleen? "Alueelle on tarkoitus osoittaa kytkettyjen pientalojen ryhmä, **mahdollisesti olemassa olevien nykyisten rakennusten vuosina 1955 ja 1965 rakennettujen rakennusten yhteyteen** tai tilalle."

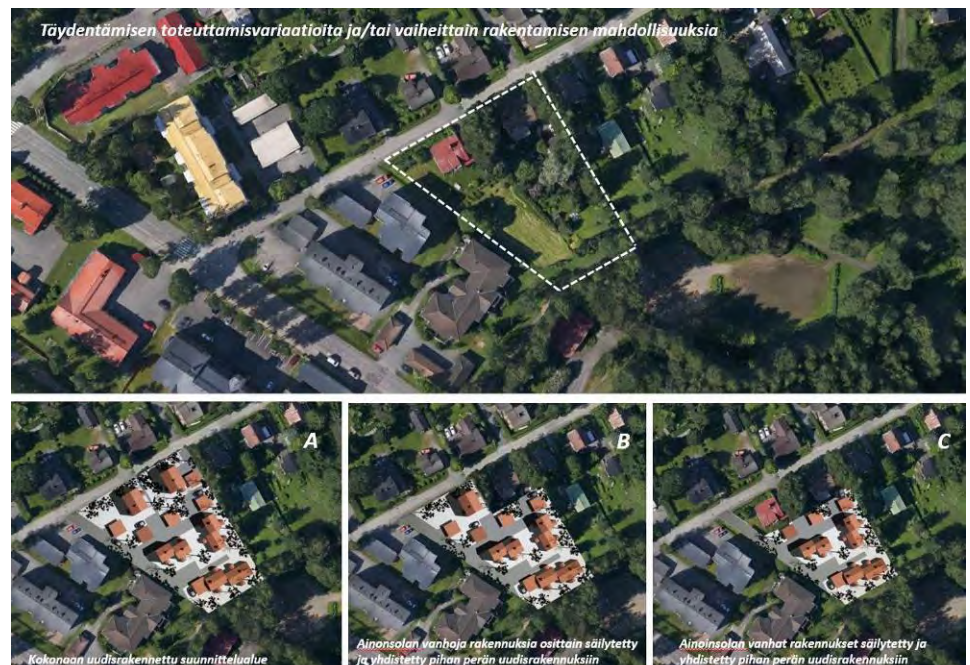
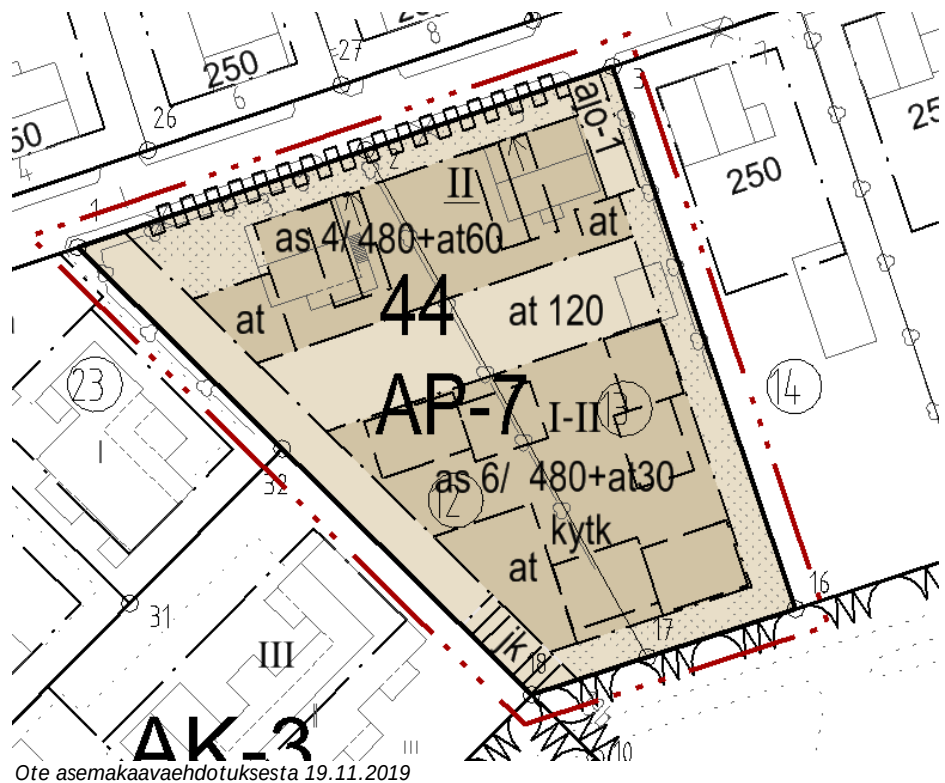
Vastine:

Kaavaa mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyminen.

Kaavaselostusta täydennetään kuvakoosteella, jossa esitetään eri mahdollisuudet. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Asemakaavaehdotus 19.11.2019

Saatujen lausuntojen perusteella alueelle on laadittu asemakaavaehdotus 19.11.2019. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.11.2019 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Kaava mahdollistaa vaiheittain rakentamisen ja vaihtoehtoisia ratkaisuja uuden ja vanhan rakennuskannan yhdistelmiin.

Pohjan (6.) kaupunginosan korttelin 44 asemakaavamuutos on ehdotuksena ollut nähtävillä 4.12.2019 – 10.1.2020 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntonsa määräaikaan 10.1.2020 mennessä antoivat Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan Ely -keskus ja Etelä-Pohjanmaan liitto. Seinäjoen museot on antanut lausuntonsa myöhässä 16.1.2020. Lisäksi naa-

puritaloyhtiö Asunto oy Pohjanlouhi antoi asemakaavaehdotuksesta muistutuksen.

Kaava-alueen kiinteistön omistaja on ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen esittänyt, että asuntojen lukumäärää Ainonsolan puoleisella rakennusalueella vähennettäisiin neljästä kolmeen. Tämä mahdollistaa paremmin toisen nykyisen rakennuksen säilymisen. Asuntojen kokonaislukumäärä kaavassa muuttui 10 asunnosta yhdeksään, mutta rakennusoikeus ei muutu.

Keskustelu/kaavan esittelytilaisuus 23.1.2020

Asukkaiden 5.9.2017 jättämän kannanoton johdosta järjestettiin 23.1.2020 Ainonsolan keskustelu/kaavan esittelytilaisuus kirjeessä kantaa ottaneille asukkaille.

Tilaisuudessa oli mahdollista ilmaista mielipiteensä asemakaavaan. Osallisten kanssa käydystä keskustelusta kävi ilmi huoli liikenteen lisääntymisestä Ainonsolalla ja siten vieraspysäköintipaikkojen riittävydestä asuntojen lisääntyessä. Myös ajoneuvoliikenteen liittymän paikasta Ainonsolalta tontille keskusteltiin. Asukastilaisuudessa nostettiin esille yleissuunnitelmatasoinen tarkastelu alueen arvojen vaalimiseksi täydennysrakentamisen lisääntyessä Pohjan pientaloalueella.

Osallisten kanssa käydyn keskustelun johdosta kaavoitus on katsonut aiheelliseksi lisätä yhden vieraspysäköintipaikan kaavamääräykseen.

Kaupungin vanhojen asuntoalueiden täydennysrakentamisesta tehdään yleissuunnitelma, jota edeltää rakennuskannan inventointi. Yleissuunnitelmalla osoitetaan ne periaatteet, joilla vanhoja asuntoalueita täydennysrakennetaan ja asemakaavoitetaan uudelleen.

Lausunnot ja muistutus sekä niiden vastineet

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Etelä-Pohjanmaan Ely -keskus toteaa lausunnossaan, että toteaa lausunnossaan, että selostusta ja kaavakartan yleismääräyksiä on täydennetty Ely-keskuksen aiemmissa lausunnoissa esille nostamien huomioiden johdosta. Ely-keskus huomauttaa edelleen, että kaava mahdollistaa edelleen kaava-selostuksessa ja ELY-keskuksen aikaisemmassa lausunnossa esille tuotujen asutushistoriaan, rakennusperinteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvien arvojen heikentämisen. Tätä on pyritty kompensoimaan kaavaratkaisuilla, jotka ylläpitävät katutilan mittakaavaa. Kaavamuutostonttien rakennusoikeuden tuntuva lisääminen ja kaavaratkaisu, joka mahdollistaa autenttisen rakennetun ympäristön uudistamisen kokonaan, voivat johtaa rakennetun ympäristön historiallisten arvojen häviämiseen kaavamuutostonttien osalta. Ei muuta huomautettavaa.

Vastine: Pohjan kaupunginosa jätteenrakennuskaudelle tyypillinen omakotiasuminen on Seinäjoen ja maakunnankin asutushistorian ja rakennusperinteen kannalta merkittävää, mutta Pohjan vanhoilla soliksi nimetyillä kaduilla rakennuskantoineen on erityisesti paikallista merkitystä. Pohjan alueen sijainti kehittyvän ja tiivistyvän keskustan ja asemanseudun läheisyydessä heijastuu myös Pohjan alueelle koettujen sen uudistumiskykyä ja tiivistämispotentialiaa.

Viime vuosina Pohjan pientaloalueella toteutuneiden tiivistämistoimien seurauksena alueelle on rakentunut tyypillisesti matalia rivitaloja ja pienkerrostaloja katutilaan liittyvine laajoine pysäköintiratkaisuineen, jotka eivät muodosta tai tue paikoin perinteistä ja Pohjan alueelle tunnusomaista vehreää katutilaa.

Pohjan kaavamuutostontit sijaitsevat Ainonsolalla perinteisen pientaloasutuksen ja matalien rivitalotonttien ja pienkerrostalojen naapurissa. Ne muodostavat yhdessä nykyisellään epäyhtenäistä kaupunkikuvaa. Kaupungin strategian ja asuntopoliittisten linjausten mukaisella kaavamuutoksella on tiivistämisen lisäksi myös Ainonsolan kaupunkitilaa laajemmin eheyttävä pyrkimys. Kaavamuutoksen mahdollistamalla tiiviillä erillispientaloryhmällä on rivitalojen tehokkuus, mutta se sopeutuu perinteisiä rivitaloja paremmin mitta-kaavaltaan jälleenrakennuskauden rakennuskantaan.

Kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy pientaloilla, eikä alueen rakeisuus siten merkittävästi muutu, vaan säilyttää pientalomaisen ilmeen. Kaupunkikuvalliset arvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Kaavamääräyksiin ohjattu, ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen ja asukasmäärän kasvu hyvien palveluiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen äärellä tukevat kestävästä kaupunkisuunnittelusta, jolla tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.

Ainonsolan puoleisella rakennusalueella on asuntojen määrä vähennetty neljästä kolmeen. Tämä mahdollistaa paremmin toisen nykyisen rakennuksen säilymisen.

Muutokset kaavakarttaan: Asuntojen määrä vähennetään Ainonsolan varren rakennusalueella neljästä kolmeen.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Etelä-Pohjanmaan liitolle ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Naapurina oleva asunto-osakeyhtiö esittää asemakaavamuutokseen lisättäväksi tonttien 12 ja 9 rajalle ympäristöön sopivan esim. puurakenteisen suoja-aidan tai vastaavan tyyppisen aidan, läpikulun ja yksityisyyden suojamiseksi.

Vastine: On perusteltua huomioida kaavassa muistuttajan raja-aidasta tekemä esitys vastaavasti kuin toisen naapurin rajalla.

Muutokset kaavakarttaan tonttien välistä yleismääräystä tarkentaen: "Tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensailla tai näiden yhdistelmillä, joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia, puurakenteisia suoja-aitoja yksityisyyden lisäämiseksi".

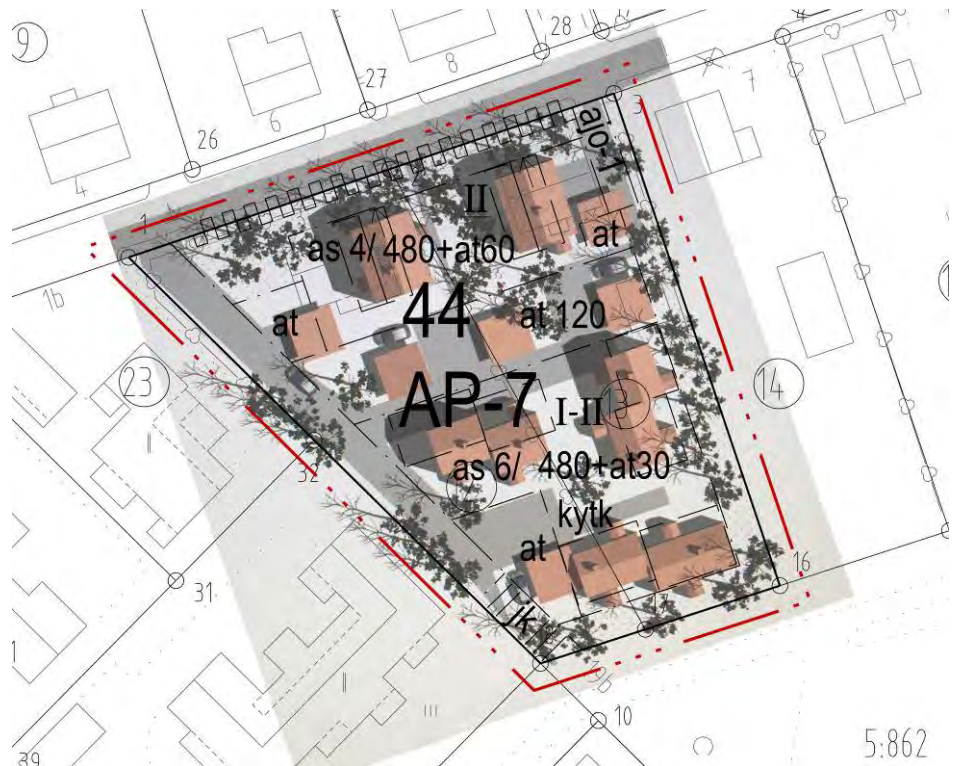
Seinäjoen Museot toteaa lausunnossaan seuraavaa: "Suunnittelualueella ei ole suojeltuja kohteita. Tämä johtuu siitä, että Pohjan alueen rakennuskantaa ei ole inventoitu esimerkiksi kuntakaavoitusta varten. Se on kuitenkin otettu huomioon maakunnallisessa rakennusinventoinnissa alueena, jolla on arvoa asutushistorian, rakennusperinteen ja kaupunkikuvan kannalta.

Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan pienimittakaavaisella rakentamisella ei ole heikentäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutilaan, jos uusi rakentaminen sijoitetaan vanhojen omakotirakennusten tilalle ja lisärakentaminen ohjataan tontin takaosaan. Vanhan rakennuskannan korvaaminen uusilla heikentää kuitenkin aina alueen autenttisuutta ja alkuperäistä eheyttä. Alueen asukkaiden näkemysten mukaan alue on säilytettävä pientalovaltaisena.

Tontinrakennustehokkuus lisääntyy huomattavasti, mutta kaava on laadittu siten, että se huomioi ympäristön luonteen. Rakentamista ja miljöönmuodostusta ohjaavat kerrosluvut, harjasuunta ja kattokaltevuus. Kaavamääräyksi-

Ote kaavakartasta KH 8.6.2020

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS



5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella yhdistetään kaksi tonttia. Tonteilla sijaitsevat vuonna 1965 rakennettu 1½-kerroksinen asuinrakennus ja vuonna 1955 rakennettu 1½-kerroksinen asuinrakennus. Kyseiselle korttelialueen osalle osoitetaan kaavamuutoksella enintään 10 asuntoa mahdollistava kytkettyjen pientalojen alue, rakennusoikeutta tarkistaen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3182 m².

Korttelin osan tehokkuus on noin $e=0.37$. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 1170 k-m². Suunnitelma lisää rakennusoikeutta 670 k-m².

Kaavamuutoksella annetaan mahdollisuus rakentaa enintään 9 asuntoa.

Kaavassa autopaikkavaatimus on 1,5 ap / asunto, yksi vierasautopaikka sekä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Alueen lähipalvelut on hyvin saavutettavissa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen työpaikkoihin kaavalla ei tule muutoksia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.



Mallikuvasovitus kuvaa kaavan mukaisen rakentamisen sopivuutta ympäristöönsä. Uusi rakentaminen edustaa kaupunkisuunnittelun sekä että -ajattelua: samanaikaisesti se sekä sopeutuu että erottuu ympäristöstään ja vastaa kaupungin strategian mukaisiin tiivistämispyrkimyksiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinpienalojen korttelialue (AP-7)

Alueelle voidaan rakentaa I-II -kerroksisia kytkeytyjä tai erillispientaloja. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakennukset voivat olla 1- 2-asuntoisia ja ne voidaan tarvittaessa kytkeä toisiinsa talousrakennuksilla.

5.3.2 Muut alueet

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset



5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta pientaloasunnoilla. Alueelle muodostuu kaupunkimainen, tuottajamuotoisesti toteutettu, pientaloasuntoja sisältävä, yhtiömuotoinen korttelin osa.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva täydentyy ja tiivistyy. Kaavamuutoksella pyritään parantamaan ja uudistamaan alueen kaupunkikuvaa alueen vanhoja omakotiasumisen ominaispiirteitä kunnioittaen maakunnallisesti arvokkaalla Pohjan Ainonsolan pientaloalueella.

Asuminen

Asemakaavamerkinnoin pyritään huomioimaan suunnittelualueen sijoittuminen perinteiseen pientaloympäristöön ja ohjaamaan tontinkäyttöä hyvän ja viihtyisän asuinympäristön saavuttamiseksi kaupunkimaisen pientaloasumisen keinoin.

Uudisrakentaminen voidaan sovittaa olemassa olevaan rakenteeseen kaavamääräyksiin ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä. Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta 670 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa enintään 10 pientalomaisen erikokoisen asunnon rakentamisen. Se mahdollistaa mm. kaupunkimaisen perheasuntojen toteuttamisen päiväkotien ja ala-asteen koulun välittömään läheisyyteen sekä pienempimuotoista ja esteetöntä maantasaasumista pientaloissa ikäihmisille.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön.

Tekninen huolto

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen, jossa pihanpuolen pienemmät (sivu)asunnot voivat olla myös yksikerroksisia. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakennukset voidaan tarvittaessa kytkeä toisiinsa talousrakennuksin (AP-7). Asuminen on jaettu kahdelle rakennusosalalle, jolle Ainonsolan puolelle saa toteuttaa korkeintaan 3 asuntoa ja pihanpuolen rakennusosalalle 6. Asuntojen lukumäärä tontilla saa olla enintään 9.

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennuspaikkojen ja pysäköinnin osalta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

Tontin rakennusoikeus on jaettu kolmelle rakennusosalalle. Ainonsolan varteen on osoitettu 480 k-m² korkeintaan kolmelle asunnolle, joka mahdollistaa paremmin toisen nykyisen rakennuksen säilymisen. Uudisrakentaminen mahdollistuu kahteen kaksikerroksiseen rakennusmassaan perinteisen Ainonsolan pientalotyypin mukaisesti. Perinteistä omakotiasumista tukevat myös tälle rakennusosalalle taaemmaksi sijoitetut autojen pysäköintiin osoitetut rakennusosalat, joille on annettu rakennusoikeutta 60 k-m².

Tonttien takaosalle, puistoon rajoittuen, on muodostettu rakennusala kytkettyjä I-II -kerroksisia pientaloja varten korkeintaan kuudelle asunnolle. Pihanpuolen rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 480 k-m² ja pysäköintiin liittyvää rakentamista vähäisemmin eli 30 k-m², mutta autopaikkoja saa tarvittaessa sijoittaa rakennusosalalle asuinhuoneistokohtaisesti (kytk).

Autopaikkoja on määrätty 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden ja kaavan mahdollistamaa 9 asuntoa varten on tontilta osoitettava 14 autopaikkaa ja yksi vieraspaikka. Varsinainen tontin pysäköintialue on sijoitettu asuinrakennusalojen väliin ja rakennusoikeutta pysäköintialueen yksikerroksisille autosuojille ja talousrakennuksille on annettu 120 k-m². Autosuoja- ja talousrakennusten kattomuoto voi olla harja- tai pulpettikatto ja kaltevuus pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta. Asumista palvelevien talous- ja autosuojarakennusten julkisivujen pituus ei saa ylittää 6 metriä.

Asuinrakentamiseen on osoitettu yhteensä 960 k-m² ja autotalleille ja taloustiloille 210 k-m², joten kokonaiskerrosalaksi tulee 1170 k-m², joka lisää tonttien rakennusoikeutta 670 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta $e = 0,37$. Ajo tontille on mahdollistettu Ainonsolalta kahdesta paikasta, joista vain läntisemmältä on yhteys tontin perälle jatkuen tontin läntistävua pitkin sisäisenä jalankulkuyhteytenä puistoon. Tontin muita rajoja reuustaa istutettavaksi määrätty alue.

Asuntojen lukumäärä tontilla saa olla enintään 9.

Rakentamista ja miljöönuodotusta ohjaavat kerrosluvut, harjansuunta, kattokaltevuus ja asuntojen lukumäärä sekä pysäköintinormi. Asuinrakennusten on Ainonsolan puoleisella rakennusosalalla oltava

kaupunkikuvallisista syistä kaksikerroksisia ja pihan puolella asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II -kerroksisina kytkettyinä paritaloina.

Autopaikat:

1,5 ap / asunto + 1 vierasautopaikka. Autopaikat on sijoitettava niille varatuille alueille.

Polkupyöräpaikat:

2 pp / asunto

Yleismääräykset:

Tontti:

- Rakentaminen on toteutettava korkealuokkaisesti ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Tontin rakentumattomat osat on istutettava. Jokaista asuntoa kohden on tontilla säilytettävä tai istutettava ainakin yksi puu.
- Rakennettaessa kytkettyjä rakennuksia toisiinsa tiiviisti on huomioitava palomääräykset. Alue on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuuskalusto on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.
- Tontin sisäisiä kulkuväyliä ja pysäköintialueita ei saa tarpeettomasti asfaltoida. Kaikki tila, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on istutettava.
- Tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensaille tai näiden yhdistelmillä, joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia, puurakenteisia suoja-aitoja yksityisyyden lisäämiseksi. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava niiden tilalle vastaavasti uusia.

Rakennukset:

- Alueen yhtenäisen ilmeen tavoittelemiseksi rakennusten yksinkertaisia ja selkeitä II -kerroksisia massoja tulee täydentää huolellisesti sijoitetuilla kuisteilla.
- Rakennusten julkisivut tehdään pääosin puusta. Niiden muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen tulee olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennukset tulee väritykseltään olla murrettuja maavärejä.



Yleismääräysten mukaan rakennukset tulee väritykseltään olla murrettuja maavärejä.

- Asuinrakennusten kattomuotona on käytettävä harjakattoa, ja niiden katto- kaltevuudeksi on määrätty 1:3 eli 18 astetta (18,4). Katoissa vastapulpetit ja muuten murretut harjakatot ovat kiellettyjä. Asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ja autosuojien katot on harja- tai pulpettikattoisia ja niiden kaltevuus on ≤ 18 astetta.



Kaava ohjaa Ainonsolan varren rakentamista ryhdikkääseen kaksikerroksiseen rivistöön.

- Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 20% käyttää asukkaan elinkeinonharjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- ja työtiloja varten.
- Jokaisella alle 60 m²:n huoneistolla on oltava vähintään 3 m²:n ja jokaisella 60 m²:n suuruisella huoneistolla on oltava vähintään 5 m²:n suuruinen erillisellä uloskäynnillä oleva yksikerroksinen varasto maantasossa. Vastaavasti jokaisella 120 m²:n suuruisella tai sitä suuremmalla asunnolla on oltava vähintään 10 m²:n suuruinen yksikerroksinen varastotila, josta osa voi olla yhdistettynä autokatoksiin tai -talleihin.
- Jokaisella asunnolla tulee olla oma osittain katettu ulkoterassi tai piha.
- Talousrakennusten ja autotallin/katosten julkisivujen enimmäispituus ei saa ylittää 6 metriä.
- Asuntoihin on liitettävä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto

Autopaikat:

- 1,5 ap / asunto +1 vieraspaikka
- Autopaikat on sijoitettava niille varatuille alueille.

Hulevedet:

- Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei tule uusia nimettäviä katuja tai puistoja.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, jonka palvelut ovat lähietäisyydellä. Koulu ja päiväkoti ovat n. 1 km etäisyydellä kaava-alueesta. Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat alueella.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kaupungille ei synny rakentamiskustannuksia alueella.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alue on rakennettavissa kaavan saatua lainvoiman.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennustyön ja hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

kaavan toteuttamisen voi aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Yksityiset maanomistajat pyrkivät ennakkomarkkinoinnin kautta saamaan tontin myyntiin, ja rakentaminen ajoittuu sen mukaan.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen ja kaavasuunnittelija Eija Tuomaala.

7.1 Käsittelyvaiheet

11.09.2019	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
30.10. – 12.11.2019	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
25.11.2019-2019	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
4.12.2019 – 10.1.2020	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
8.6.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
15.6.2020	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus 19.11.2019, täydennykset 8.6.2020

Tiina Leppänen
kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

POHJA (6), KORTTELI 44 (osa)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjan kaupungin osassa, noin 1 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnittelualue sijoittuu osoitteeseen Ainonsola 3, 5 ja on laajuudeltaan noin 3162 m².



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa korttelissa 44 tonttien 12 ja 13 omistajat hakevat kaavamuutosta omistamilleen tonteille.

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 11.9.2019 § 148.

Alueella on voimassa 24.5.1972 hyväksytty asemakaava, jonka kaavamerkinnän mukaan suunnittelualue on Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueita (AO-7). Alle 1000 m² tontille saa rakentaa ainoastaan yhden perheen 250 k-m²:n suuruisen talon.

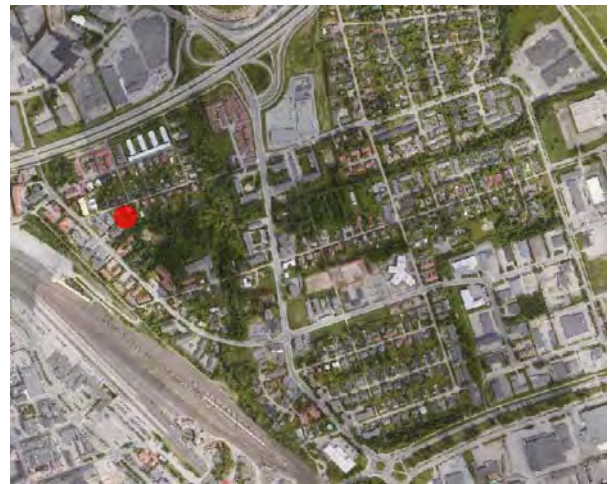
Tontin 12 pinta-ala on 1605 m² ja tontin 13 pinta-ala on 1577 m². Rakennusoikeutta molemmilla tonteilla on 250 k-m², jonka mukaan molemmille tonteille tehokkuusluvaksi muodostuu $e=0,16$. Tontille 12 on rakennettu vuonna 1965 1½-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 140 k-m² ja rakennusoikeutta on käyttämättä 110 k-m². Tontille 13 on rakennettu vuonna 1955 1½-kerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 220 k-m² ja rakennusoikeutta on käyttämättä 30 k-m².

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin rakentamisen tehokkuus ja laatu sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelma pyritään sopeuttamaan Ainonsolan kaupunkikuvallisesti merkittävään pientalomiljööseen ja mitta-kaavaan.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen ympäristö on suurimmalta osin asuntoalueeksi rakentunutta ympäristöä. Suunniteltava korttelialue rajoittuu pohjoisessa Ainonsolaan ja etelässä Kalevalanpuistoon. Ainonsolan varren korttelialueet ovat pääosin omakotitalotontteja. Kadun päässä Louhenkadun varteen on kaavamuutosten kautta rakentunut kerrostaloja. Kaava-alueesta noin 1500 m itään sijoittuvat Pohjan kaupunginosan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialue ja kauppa/liikekorttelialue.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

Lähikauppa on noin 800 metrin päässä Sammonkadun varrella. Pohjan alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat Väinöläkadun varrella alle kilometrin päässä. Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Hylläkallion Pohjan market- palveluihin. Noin 200 päässä suunnittelualueesta kulkee paikallisliikenteen bussireitti. Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

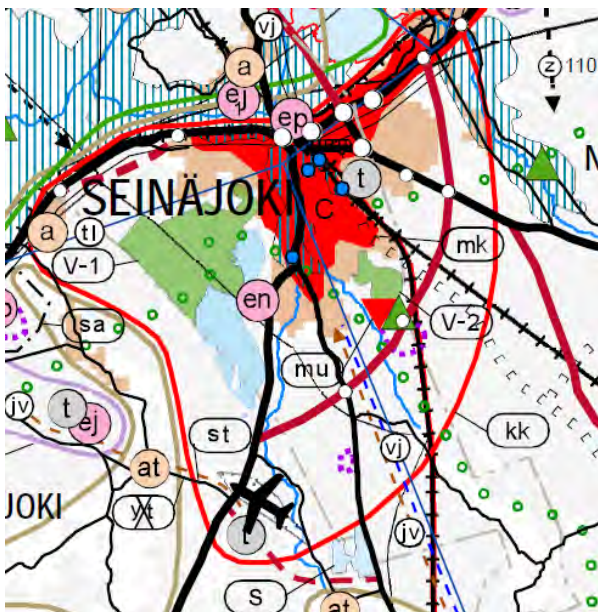
Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa. Tonteilla sijaitsevat vuonna 1965 ja 1955 rakennetut omakotitalot.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

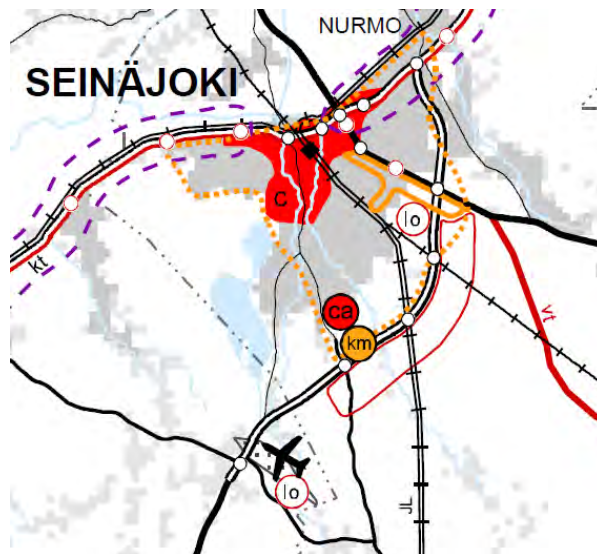
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnitelmääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten 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. Kaavassa Pohjan alue on merkitty Keskustatoimintojen alueena (c). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyöhykkeen alueelle (km).



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kaavamääräys: "Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3 / 4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksi-kerroksisia."



Ote oikeusvaikutteettomasta vuoden 1994 osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.5.1972 vahvistettu asemakaava. Kaavamääräys on AO-7, jonka mukaan alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen kortte-

lialuetta. Alle 1000m² tontille saa rakentaa ai-
noastaan yhden perheen talon.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tonttien lähiympäristö Pohjan (6) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on yksityisten omistuksessa, joten alueelle laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset.

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:

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikan suunnittelu, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystalvet, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitys ja Etelä-Pohjanmaan Maakuntamuseo.

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Anvia Oy

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla*

(<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 11.9.2019 § 147.

Aloitutus- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsitte-
lyn kautta uudelleen nähtäville (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 voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syksyllä 2019
- Kaavaehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2019
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan vuoden 2020 alussa.

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusarkkitehti Tiina Leppänen

p. +358 44 418 1871

tiina.m.leppanen@seinajoki.fi

Seinäjoen kaupunki

Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki

Kaavasuunnittelija Eija Tuomaala

p. +358 50 575 7972

eija.tuomaala@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	22.06.2020
Kaavan nimi	Ainonsolan kaavamuutos		
Hyväksymispvm	15.06.2020	Ehdotuspvm	25.11.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2019
Hyväksymispykälä	56	Kunnan kaavatunnus	06072
Generoitu kaavatunnus	743V150620A56		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3192	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3192

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3182	99,7	1170	0,37	0,0000	670
A yhteensä	0,3182	100,0	1170	0,37	0,0000	670
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

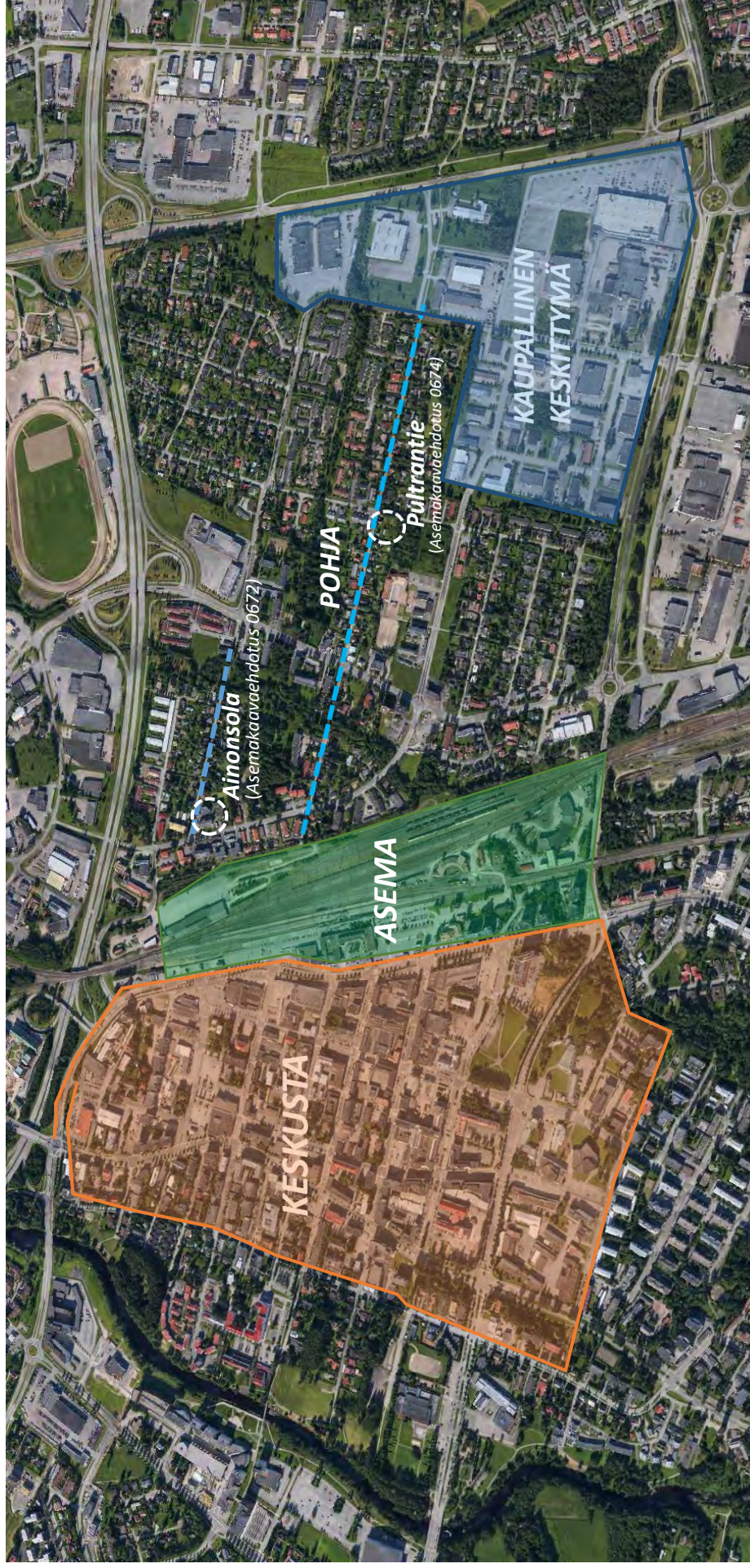
Alamerkinnot

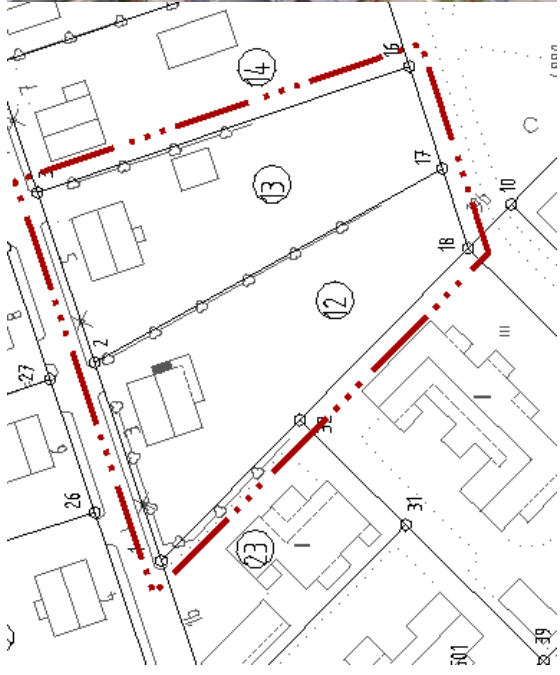
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3182	99,7	1170	0,37	0,0000	670
A yhteensä	0,3182	100,0	1170	0,37	0,0000	670
AP-7	0,3182	100,0	1170	0,37	0,0000	670
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Havainnemateriaalia asemakaavaehdotukseen 06072

Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa korttelissa 44 tonttien 12 ja 13 alueella

19.11.2019

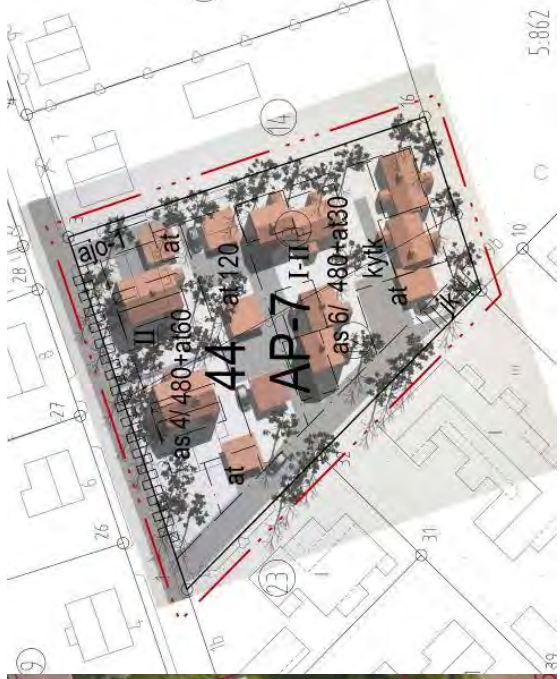




Pohjakartta



Ortoilmakuva ja kiinteistörajat



Asemakaavaaluonnoksen 06072 havainnekuva 30.10.2019

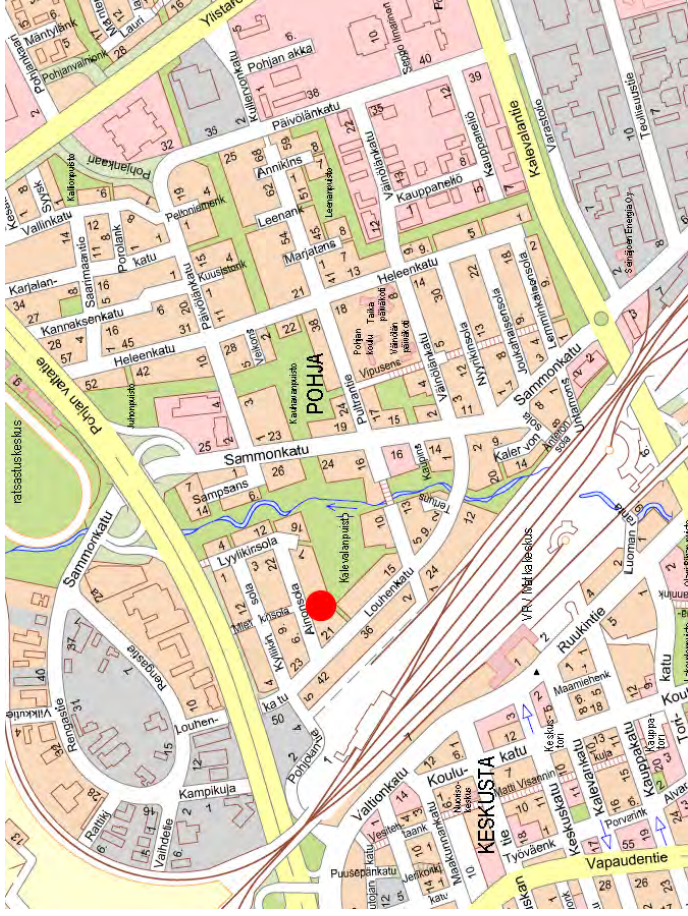
Kaavan tarkoitus

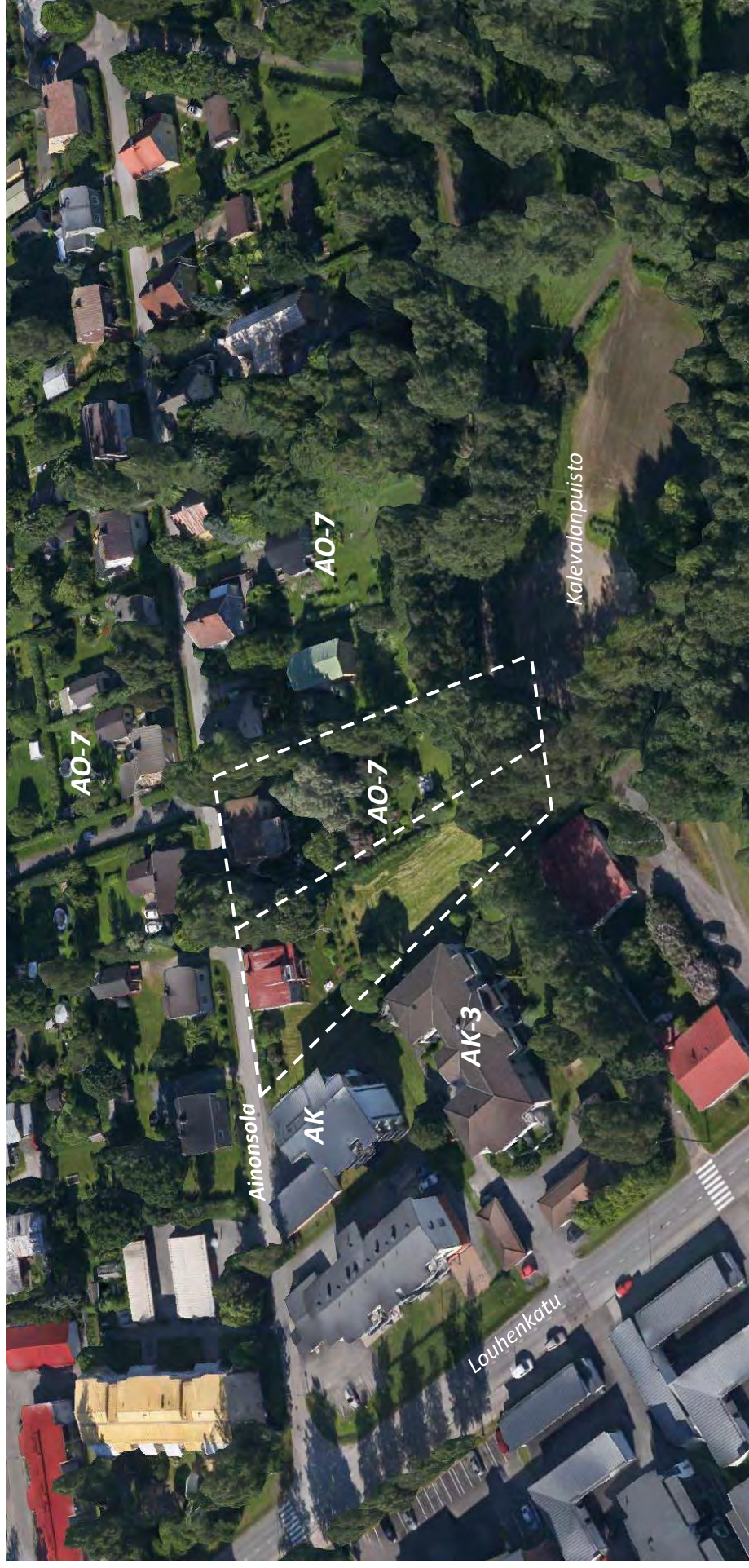
Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on, kaksi tonttia yhdistämällä, mahdollistaa alueen tehokkaampi rakentaminen pientaloasumiseen.

Alueelle on tarkoitus osoittaa kytkettyjen pientalojen ryhmä, mahdollisesti olemassa olevien nykyisten rakennusten vuosina 1955 ja 1965 rakennettujen rakennusten yhteyteen tai tilalle.

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta pientaloasunnoilla. Alueelle muodostuu kaupunkimaisia, erillisiä tai kytkettyjä, pientaloasuntoja sisältävä kortteli osa yhtiömuotoiseen asumiseen pienkerrostalojen ja perinteisen omakotialueen väliin.

Kaavalla ohjataan rakentamista tiiviiseen mutta pientalomaaiseen rakentamiseen. Yhtiömuotoisesti toteutettuna tontti tarjoaa monimuotoista, monen kokoista ja maanläheistä asumista keskustan ja aseman tuntumassa, hyvien palvelujen ja liikenne- ja liikkumisyhteyksien äärellä.





Maanomistajien tavoitteet

Yksityisten maanomistajien tavoitteena on osoittaa alue tehokkaampaan asumiseen ja kaavan valmisteluaineistoksi on heidän toimestaan tutkittu tonteille rivi- ja luhtitalojen yhdistelmää.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti ryhdikästä, tiiviistä ja monimuotoista pientaloasumista Pohjan pientaloalueelle, keskustan ja aseman läheisyyteen, hyvien palveluiden yhteyteen. Perinteistä Pohjan pientaloaluetta kehitettäessä on tavoitteena edistää kaupunkimaista pientaloasumista puurakentamisen keinoin ja samalla tukea kaupungin strategiaa ja maakunnallista visiota puurakentamisen edistämisestä. Suunnitelma pyritään sopeuttamaan Ainonsolan kaupunkikuvallisesti merkittävään pientalomilijööseen ja mittakaavaan.

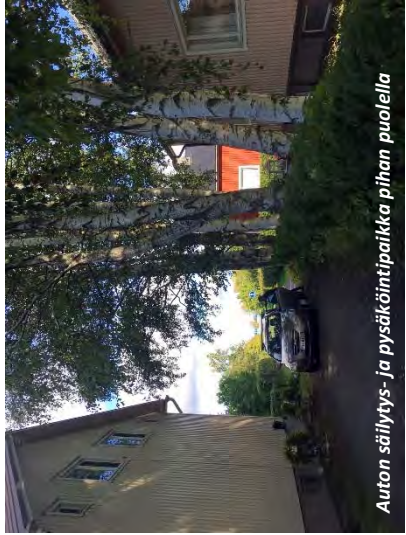
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan toteututtua aluerakenne tiivistyy, mutta säilyttää pientalomaisen ilmeen. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen takia ja uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa alueen puistomaista ilmettä. Ympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen hyvien palveluiden, joukkoliikenneyhteyden sekä virkistys- ja kevyenliikenteen äärelle tukee kestävä 3 kaupunkisuunnittelua ja sillä tavoitellaan asukkaiden joukkoliikenteen ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien lisäämistä.





Tonttien rajoilla kasvaa kookkaita puita



Auton säilytys- ja pysäköinti paikka pihan puolella



Sisäänkäynnit ja kuistit vehreitten pihojen puolella



Vehreitä ja laajoja puutarhapihvoja eri toimintatiloille

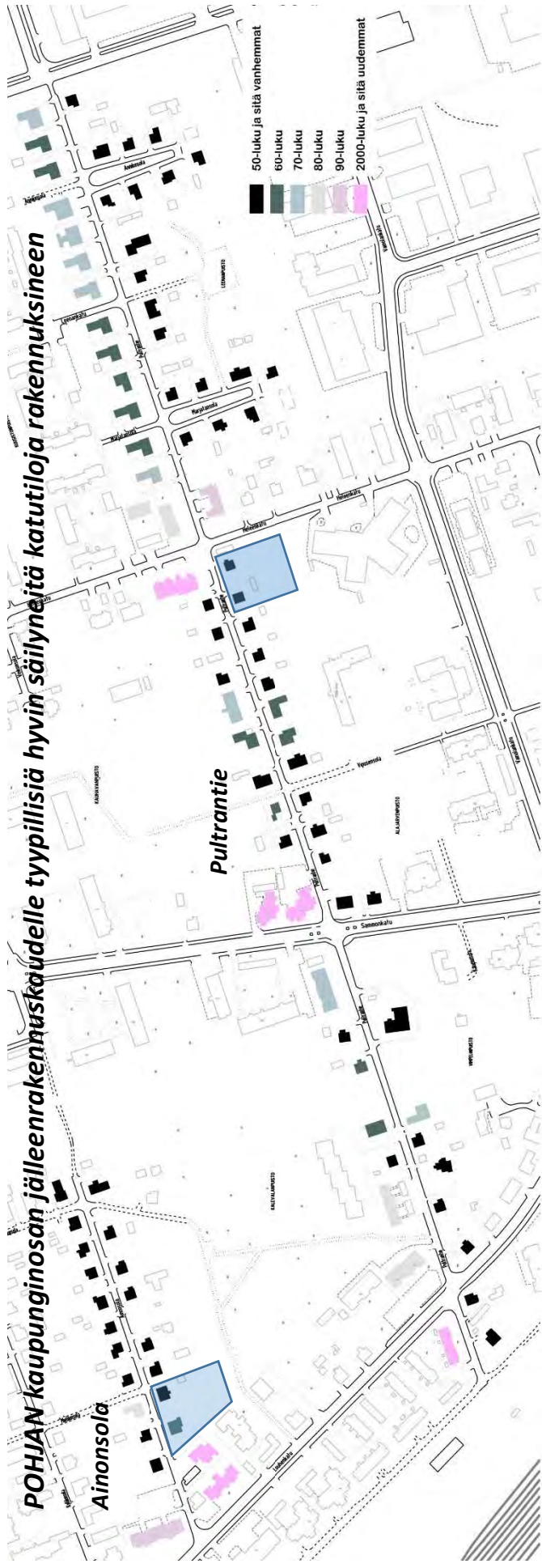


Jälkeenrakennuskauden selkeitä rakennusmassoja on täydennetty kuisteilla ja parvekkeilla



Vehreä katumielijoä kadun varsilla

Valokuvia
Ainonsolan
suunnittelualueelta



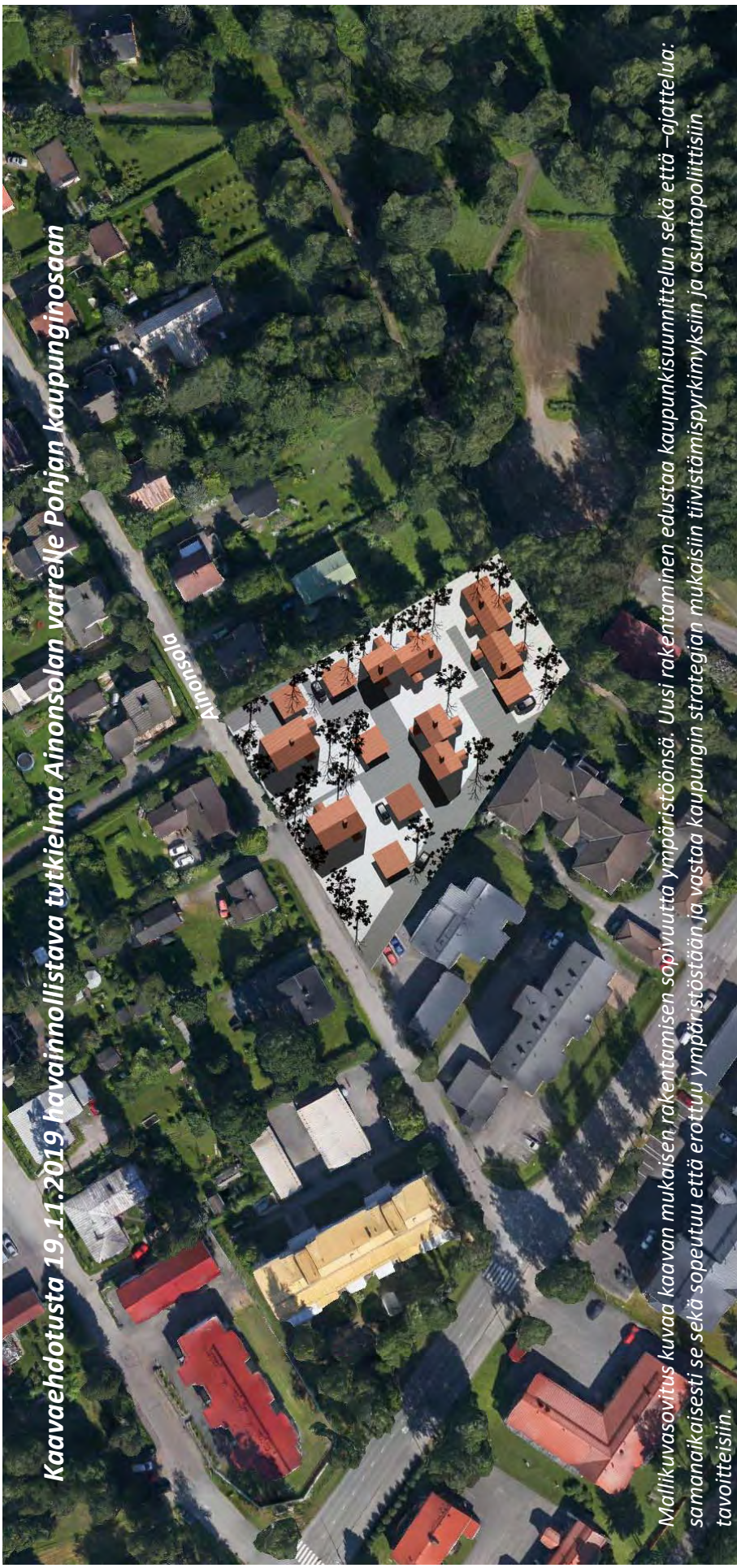
Ylempi kuva: Ote Pohjan kaupunginosan yhtenäisistä jälleerakennuskauden katutiloista. Ainonsolan (ylempänä) ja Pultrantien (alempana) varsien vanhimmat rakennukset (mustat) ovat peräisin 1950-luvulta tai sitä aiemmilta vuosikymmeniltä. Kaava ohjaa tiiviiseen mutta pientalomaiseen rakentamiseen. Pienimittakaavaisella rakentamisella ei ole välttämättä heikentäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutilaan, jos uusi rakentaminen sijoitetaan vanhojen omakotirakennusten tilalle ja lisärakentaminen ohjataan tontin takaosaan.

Vanhan rakennuskannan korvaaminen uusilla heikentää kuitenkin aina alueen autenttisuutta ja alkuperäistä eheyttä.



LUONNOSVAIHE: Tontin 12 pinta-ala on 1605 m² ja nykyisen kaavan mukaan rakennusoikeutta on 250 k-m², josta on rakennettu 140 k-m² (jäljellä 110 k-m²). Tontti 13 on suuruudeltaan 1577 m² ja nykyisen kaavan mukaan rakennusoikeutta on 250 k-m², josta on rakennettu 220 k-m² (jäljellä 30 k-m²). Käyttämätöntä rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 140 k-m².

Kaavaluonnoksessa tontit yhdistetään, jolloin muodostuvan tontin kokonaispinta-ala on n. 3182 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteille on tällä hetkellä yhteensä 500 k-m². Tontin rakennusoikeutta nostetaan 1170 k-m²:iin eli lisäystä tulee 670 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa tonttitehokkuutta $e = 0,37$.



Kaavaehdotusta 19.11.2019 havainnollistava tutkielma Ainosolan varrelle Pohjan kaupunginosaan

Malikuvasovitus kuvaa kaavan mukaisen rakentamisen sopivuutta ympäristönsä. Uusi rakentaminen edustaa kaupunkisuunnittelun sekä että –ajattelua: samanaikaisesti se sekä sopeutuu että erottuu ympäristöstään ja vastaa kaupungin strategian mukaisiin tiivistämispyrkimyksiin ja asuntopolitiittisiin tavoitteisiin.

Suunnittelualue on osa pien- ja rivitaloalueeksi rakentunutta Pohjan asuntoaluetta. Suunniteltava korttelialueen osa koostuu kahdesta omakotitontista, jotka sijaitsevat Ainosolan varrella. Ainosola tontteineen on Pohjan kaupunginosan parhaiten säilyneitä, asutus- ja rakennushistoriasta kertovia katuja. Molemmiin puolin Ainosolaa on vielä hyvin säilyneitä, alkuperäisen kaavan mukaan toteutettuja ja 1950-luvulla rakennettuja omakotitaloja.

Suunnittelualue sijaitsee pienkerrostalojen ja perinteisten omakotitonttien välissä. Alueelle tyypillisiä jälleenrakennuskauden omakotitaloja on myös korvattu uusilla yhden- ja kahden perheen omakotitaloilla, rivitaloilla sekä kadunkulmauksiin rakennetuilla pienkerrostaloilla.

Ainosolan alue on nyt nostettu yhdeksi inventointikohteeksi Pohjan kaupunginosasta maakunnallisesti arvokkaana alueena, jolla on arvoa asutushistorian, rakennusperinteen ja kaupunkikuvan kannalta ja se on esitelty Etelä-Pohjanmaan maakunnallisessa rakennusinventointiraportin luonnoksessa vuonna 2016.

Asukkaiden esittämät tavoitteet Ainosolan miljööseen soveltuvasta rakentamisesta on otettu tavoitteeksi Pohjan kaupunginosan täydennysrakentamisen suunnittelussa ja kaavoituksessa.

Puusta rakennettu pientaloryhmä Pohjan kaupunginosaan Ainonsolan varrelle aseman ja keskustan tuntumaan

Puutarhamaisen ilmeen säilyttämiseksi uuden täydentävän asuinkorttelin osan suunnittelussa on pyritty mukalemaan Ainonsolan kadun varren pientaloalueen vanhan rakennustavan toiminnallista ja visuaalista luonnetta.

Massoiltaan kaksikerrokset ja kaksiasuntoiset uudisrakennukset sijoittuvat Ainonsolan varteen vanhan perinteen mukaan. Puuverhoiluina ja puurakenteisena ne eivät juuri eroa ympäristön vanhoista perinteisistä omakotitaloista.

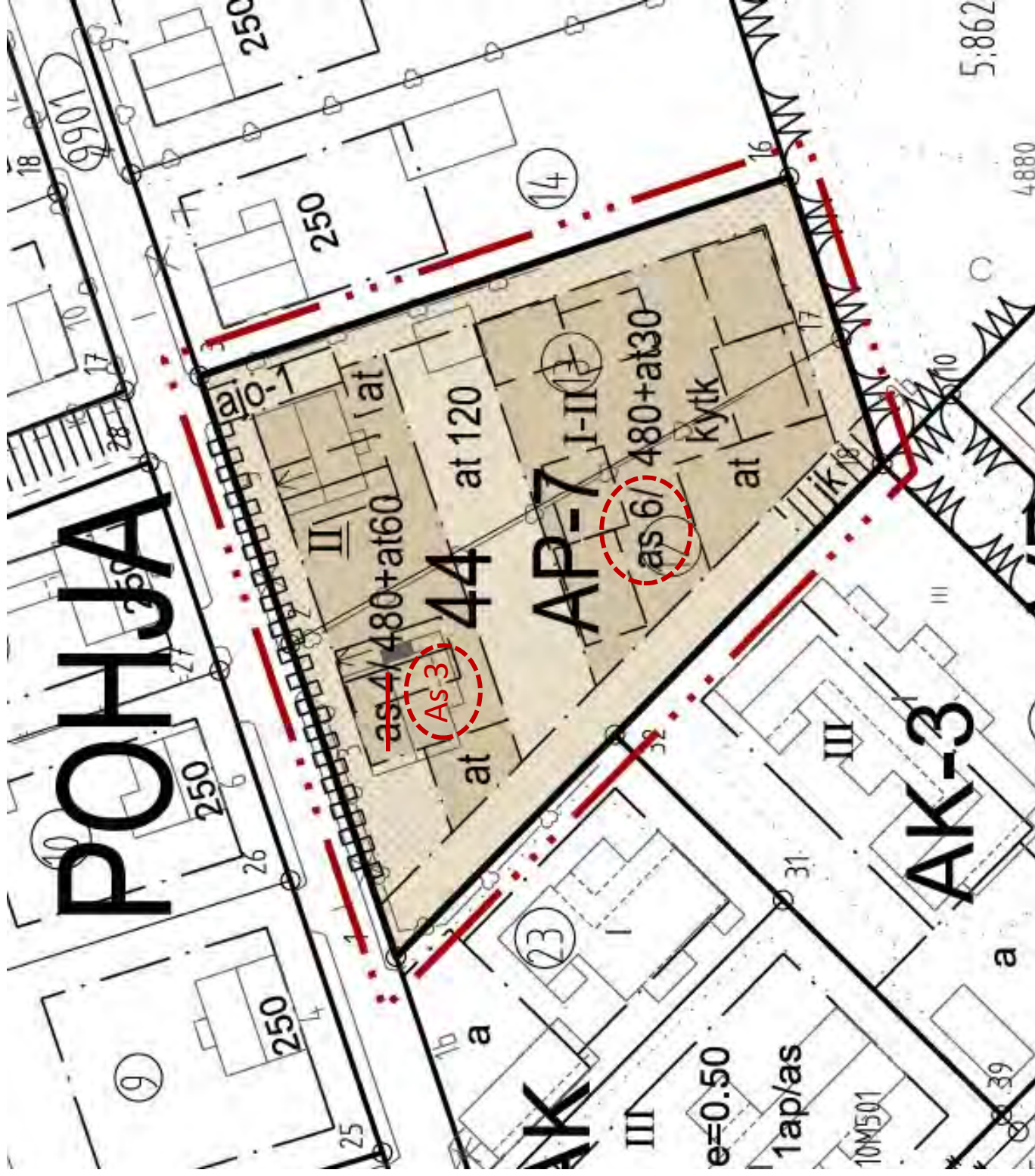
Tontin rakennusalat on jaettu kahteen osaan: Ainonsolan varrelle kaksikerroksista paritaloasumista yhteensä ~~neljälle~~ **kolmelle asunnolle** ja pihan puolelle vapaammin kytkettyjä ja I-II -kerroksisia paritaloja tai asunnon ja siviisasunnon yhdistelmiä. Puistoon rajoittuva rakennusala mahdollistaa kuuden asunnon toteuttamisen.

Asuntoryhmän pysäköintipiha sijaitsee tontin keskellä. Se on luonteeltaan pihakatumainen pysäköintialue autosuojineen, ja palvelee pääasiassa kulkuyhteyksiä, huoltoajaa ja pysäköintipaikkoihin ajoa.

Kaava ohjaa puurakentamisella vähähiiliseen asumiseen ja yhtenäiseen ilmeeseen alueen vanhan rakennuskannan tyyppilistä selkeitä muutoksia mukailien.



Kaavaluonnoksen havainnekuva tiivistä pientaloasumisesta Ainonsolan ja Kalevalanpuiston välissä. Kaavaluonnos mahdollistaa korkeintaan 10 asuntoa käsittelevän kytketystä paritaloista muodostettavan pientaloryhmän toteuttamisen Louhenkadun pienkerrostalojen ja Ainonsolan perinteisten omakotitalojen väliin. **(Kaavan asuintilojen lukumäärä muutettu 9 asunnoksi).**



Asemakaavalla mahdollistetaan I-II –kerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen.

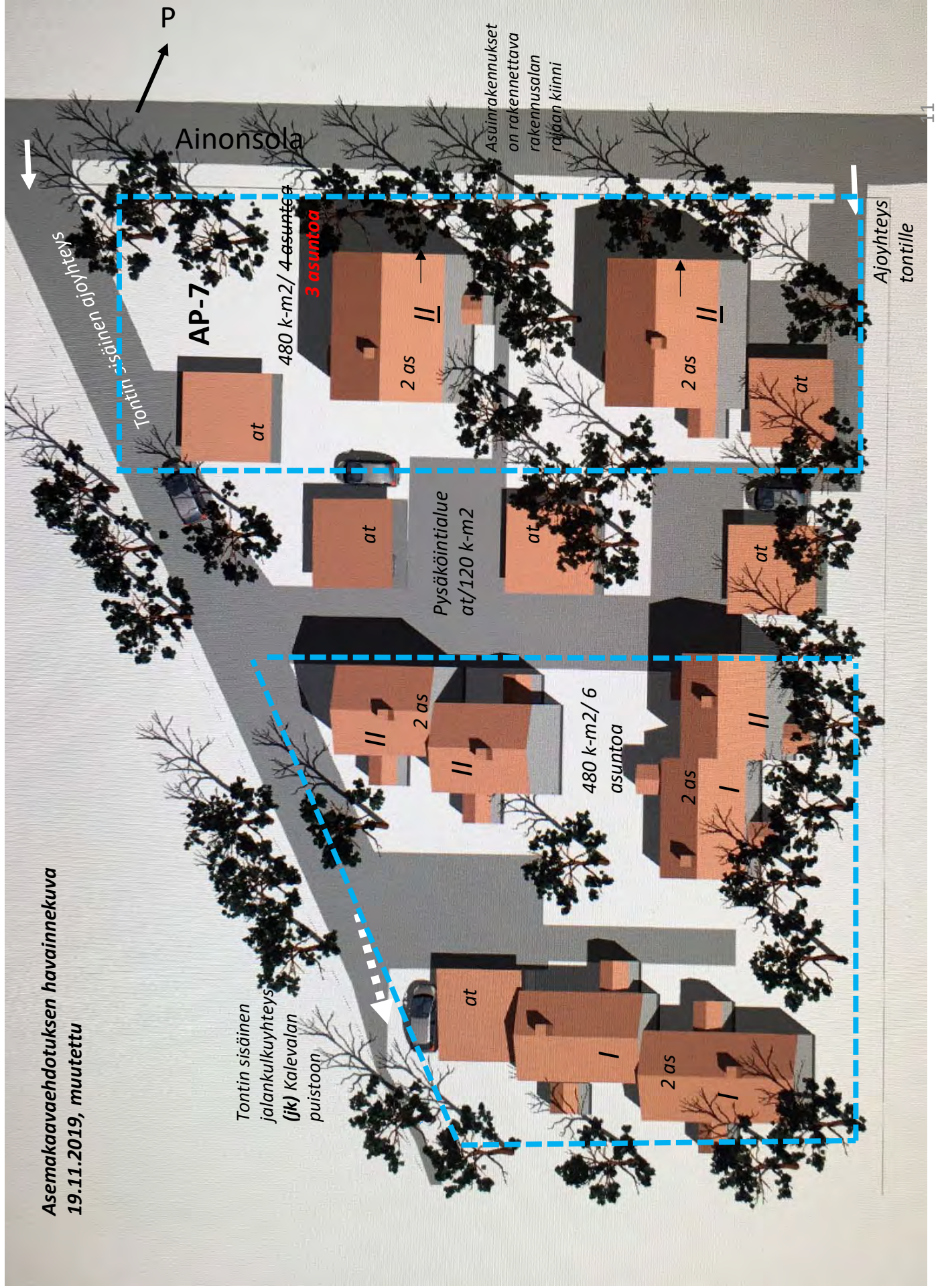
Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puusta.

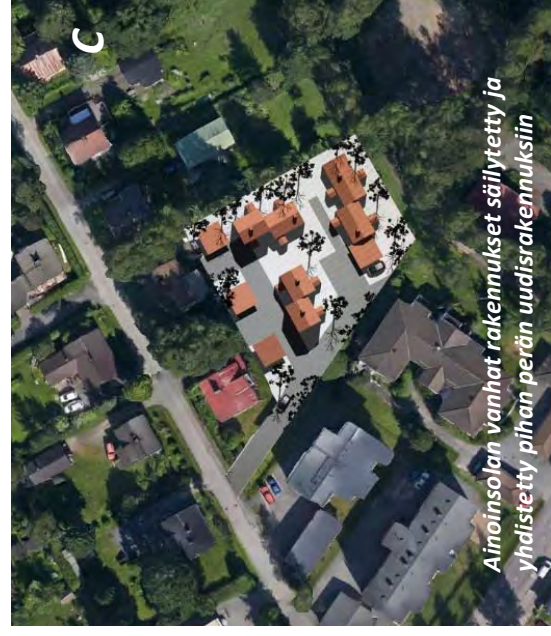
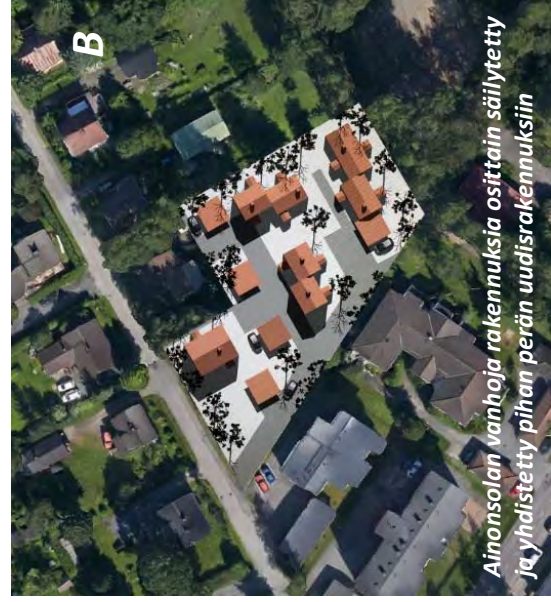
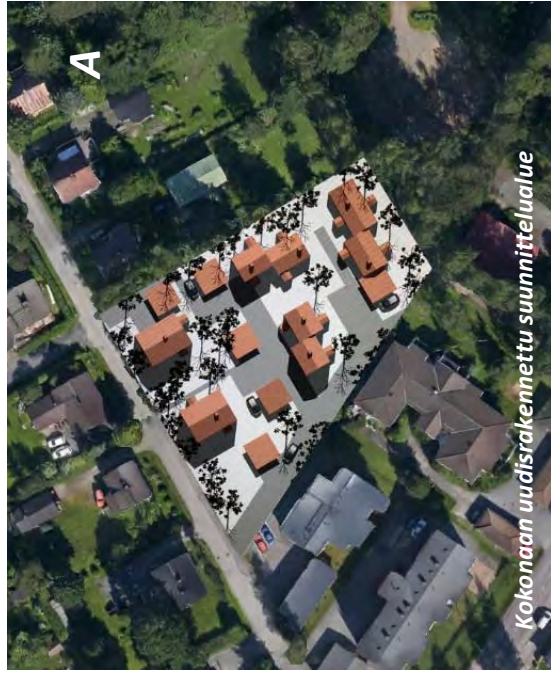
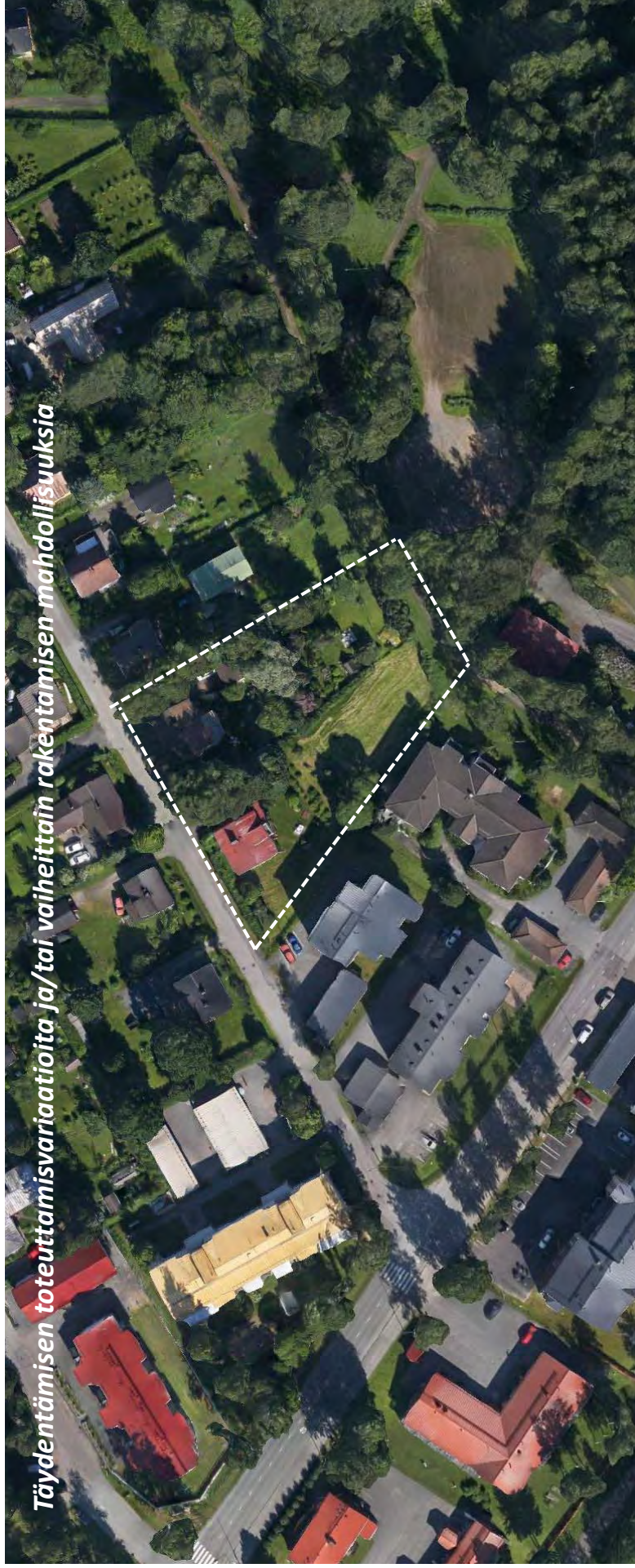
Rakennukset voidaan tarvittaessa kytkeä toisiinsa talousrakennuksin (AP-7).

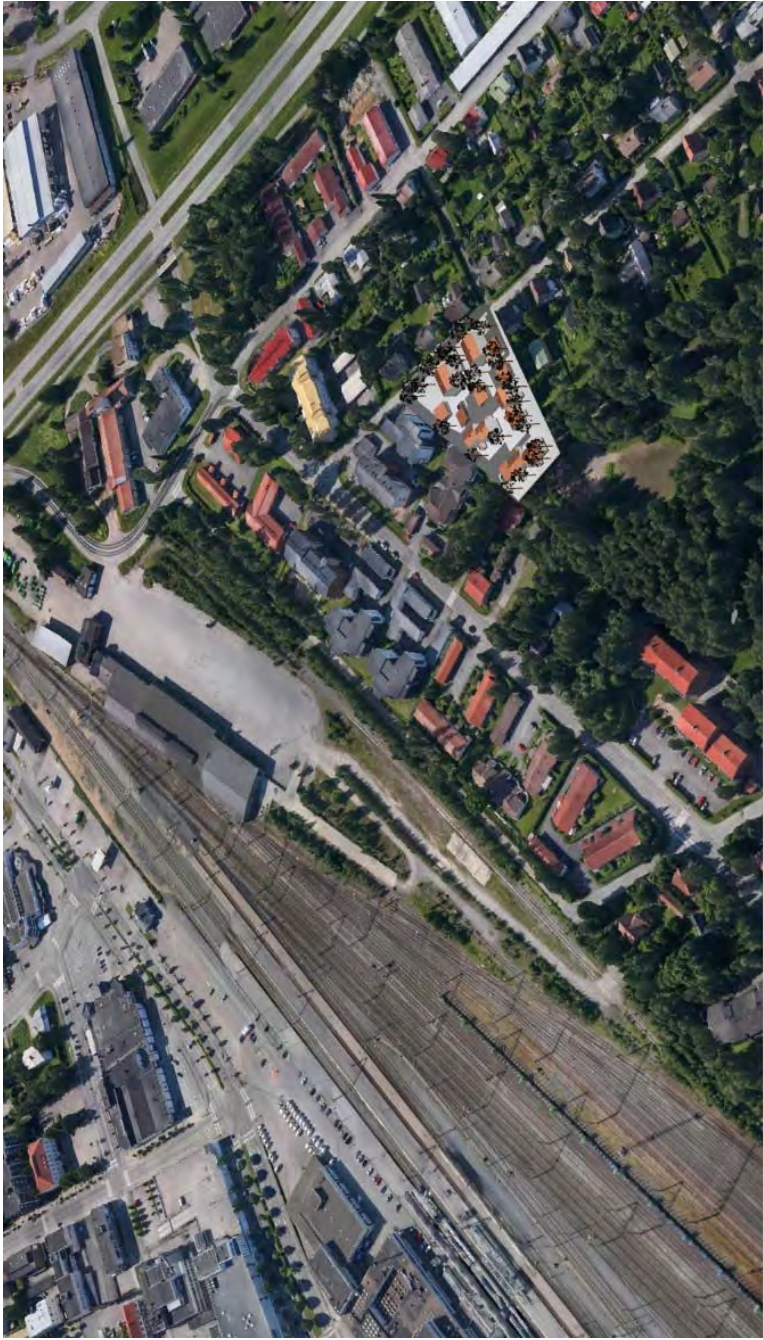
Kaavaehdotuksessa 19.11.2019 asuntojen lukumäärä muutettu Ainosolan varren rakennusallalla 3 asunnoksi, joten asuntojen enimmäismäärä kaavassa on 9.



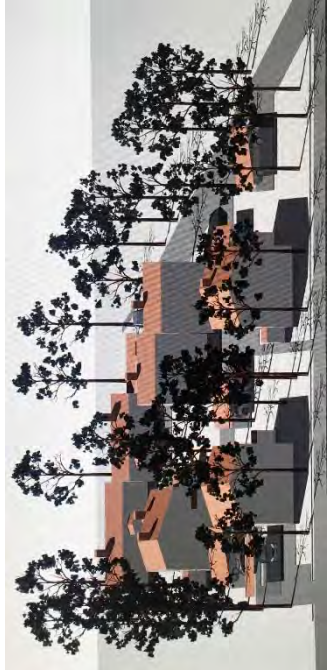
Asemakaavaehdotuksen havainnekuva
19.11.2019, muutettu







Kaavaluonnoksen rakennusalat on sijoitettu siten, että se mahdollistaa myös Ainonsolan suunnittelualueen tontilla 3 ja 5 sijaitsevien vanhojen pientalorakennusten säilymisen ja kunnostamisen sekä tonttien kokonaan uudisrakentamisen, kuitenkin Ainonsolan vanhaa rakennusperinnettä kunnioittaen.



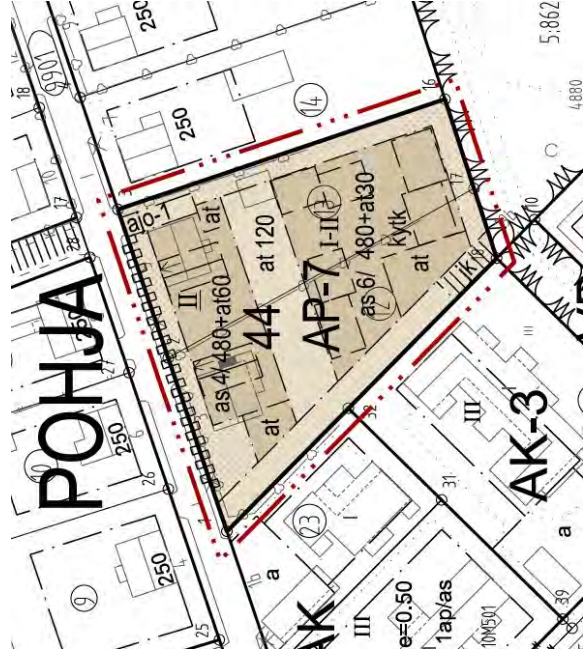
Kokonaan uudisrakennettu suunnittelualue



Ainonsolan varren rakennuksia osittain säilytetty ja tontteja täydennetty puuston puolella.



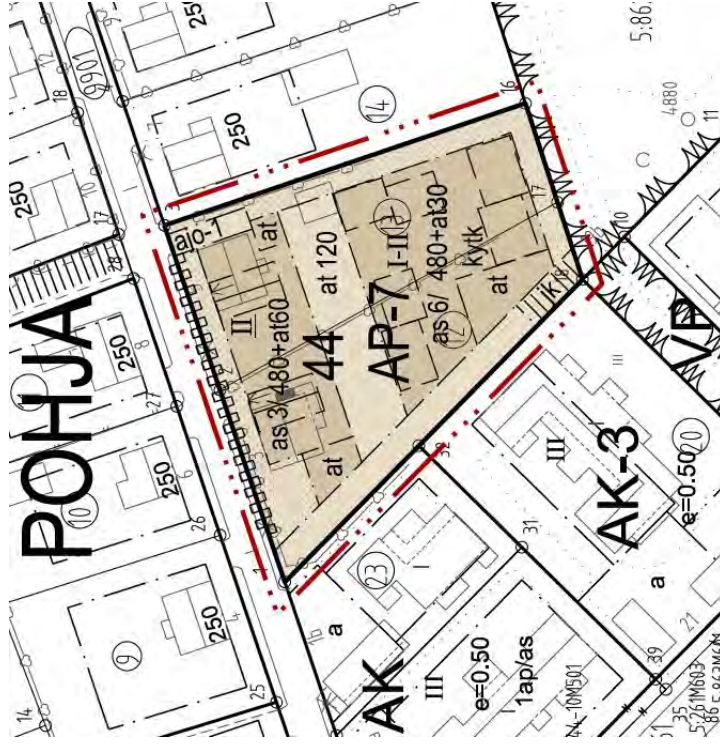
Ainonsolan varren molemmat rakennukset säilytetty ja tontteja täydennetty puuston puolella.



Kaavamääräykset

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisten erillisten tai kytkettyjen ja yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentaminen, jossa pihanpuolen pienemmät (sivu)asunnot voivat olla myös yksikerroksisia. Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakennukset voidaan tarvittaessa kytkeä toisiinsa talousrakennuksin.

- Rakentamista ja miljöönmuodotusta ohjaavat kerrosluvu, harjansuunta ja kattokaltevuus, puurakentaminen sekä ohjeelliset rakennusalat sekä asuntojen lukumäärä ja pysäköintinormi.
- Rakennusala kytkettyjä pientaloja varten. Autopaikat saadaan osoittaa asuinhuoneistokohtaisesti rakennusalalle (**kytk**).
- Tontin rakennusoikeus on jaettu kolmelle rakennusalalle ja **asuntojen lukumäärä saa olla enintään 9**. Aionsonan varteen on osoitettu 480 k-m2 korkeintaan kolmelle asunnolle, jotka sijoittuvat kahteen kaksikerroksiseen rakennusmassaan perinteisen Aionsonan pientalotyyppiin mukaisesti. Alueen perinteistä omakotiasumista tukevat myös tälle rakennusalalle taemmaksi sijoitetut autojen pysäköintiin osoitetut ohjeelliset rakennusalat (**at**), joille on annettu rakennusoikeutta 60 k-m2.
- Asuinrakennusten on Aionsonan puoleisilla rakennusaloilla oltava kaksikerroksisia ja pihan puolella asuinrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös I-II – kerroksisina isomman ja pienemmän sivuasunnon yhdistelminä.
- Kaksikerroksisten asuinrakennusten katot on määrätty kaupunkikuvallista syistä harjakattoisiksi ja niille on annettu harjansuunta ja kattokaltevuus 18 astetta. Autosuoja- ja talousrakennusten kattokaltevuus voi olla 18 astetta tai pienempi.
- Asuinrakennusten rakennusalojen väliin muodostuu yhteispiha ja pihakatumainen alue kulkuyhteyksille ja huoltoajalle sekä pysäköinnille, jolle on osoitettu 120 k-m2 rakennusoikeutta autosuoja- ja talousrakennuksille.
- Kaavan autopaikkavaatimus on 1,5 ap / asunto sekä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto. Kaavan mahdollistamaa 9 asuntoa varten on osoitettava 14 autopaikkaa, joille ajo on määrätty pääosin Aionsonalta tontin länsikulmasta. Tontille on varattava yksi vieraspaikka.
- Tontin lounaisreunalla oleva ajoneuvolla ajoyhteys jatkuu tontin sisäisenä jalankulkuyhteytenä (**jk**) Kalevalanpuistoon.





Yleismääräykset:

Tontti:

- Rakentaminen on toteutettava korkealuokkaisesti ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Tontin rakentumattomat osat on istutettava. Jokaista asuntoa kohden on tontilla säilytettävä tai istutettava ainakin yksi puu.
- Rakennettaessa kytkettyjä rakennuksia toisiinsa tiiviisti on huomioitava palomääräykset. Alue on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuuskalusto on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.
- Tontin sisäisiä kulkuväyliä ja pysäköintialueita ei saa tarpeettomasti asfaltoida. Kaikki tila, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on istutettava.
- Tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensailla tai näiden yhdistelmillä, joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia, puurakenteisia suoja-aitoja yksityisyyden lisäämiseksi. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan tai istutettava niiden tilalle vastaavasti uusia.

Rakennukset:

- Alueen yhtenäisen ilmeen tavoittelemiseksi rakennusten yksinkertaisia ja selkeitä II-kerroksisia massoja tulee täydentää huolellisesti sijoitetuilla kuisteilla.
- Rakennusten julkisivut tehdään pääosin puusta. Niiden muodon, väreilyksen ja jäsentelyn suhteen tulee olla sopuoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennukset tulee väreilykseltään olla murrettuja maavärejä.

- Asuinrakennusten kattomuotona on käytettävä harjakattoa, ja niiden kattokaltevuudeksi on määrätty 1:3 eli 18 astetta (18.4). Katoissa vastapulpetit on kiellettyjä. Asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ja autosuojien katot on harja- tai pulpettikattoisia ja niiden kaltevuus on pienempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta.
- Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 20% käyttää asukkaan elinkeinonharjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- ja työtiloja varten.
- Jokaisella alle 60 m²:n huoneistolla on oltava vähintään 3 m²:n ja jokaisella 60 m²:n suuruisella huoneistolla on oltava vähintään 5 m²:n suuruisen erillisellä uloskäynnillä oleva yksikerroksinen varasto maantasossa. Vastaavasti jokaisella huoneistoalaltaan 120 m²:n suuruisella tai sitä suuremmalla asunnolla on oltava vähintään 10 m²:n suuruisen varastotila, josta osa voi olla yhdistettynä autokatoksiin tai -talleihin.
- Jokaisella asunnolla tulee olla oma osittain katettu ulkoterasi tai piha.
- Talousrakennusten ja autotallin/katosten julkisivujen enimmäispituus ei saa yltää 6 metriä.
- Asuntoihin on liitettävä 2 polkupyöräpaikkaa/asunto.

Autopaikat:

1,5 ap / asunto. Autopaikat on sijoitettava niille varatuille alueille.

Tontilta on varattava yksi vierospaikka.

Hulevedet:

Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.



Asemakaavaehdotus 06072 Pohjan kaupunginosaan osoitteessa Ainonsola 3 ja 5

19.11.2019

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan on tehty tarkistukset:

- Asuntojen määrää on vähennetty Ainonsolan varren rakennusallalla neljästä kolmeen.
- Pysäköintiä koskevaan yleismääräykseen on lisätty yksi vieraspaikka.
- Yleismääräystä tarkennettu: "Tonttien väliset rajat on istutettava pihapuilla tai pensaille tai näiden yhdistelmillä, joissa osittain voidaan käyttää myös ympäristöön sopivia, puurakenteisia suoja-aitoja yksityisyyden lisäämiseksi."



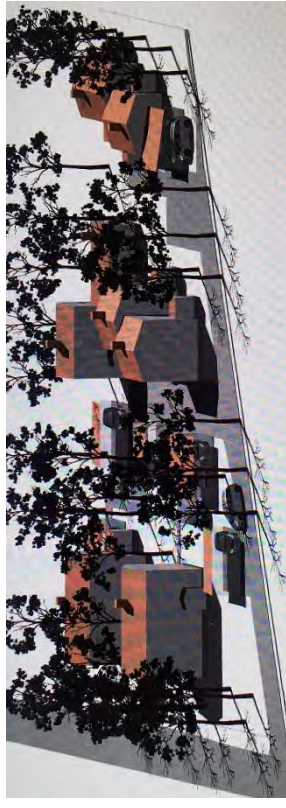
Tontin aluejulkisivuluonnos massoitellusta lounaasta katsottuna



Tontin massoitellua koillisesta ylävistosta katsottuna. Tonttien väliset rajat on istutettava.



Tontin massoitellua Ainarsolalta pohjoisesta katsottuna



Seinäjäki

SEINÄJOEN KAUPUNKI | Kaupunkiympäristön toimiala |
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
 Kirkkokatu 6 | PL 215 | 60101 Seinäjoki | p. 06 416 2111 (vaihde) |
 kaavoitus@seinajoki.fi | www.seinajoki.fi