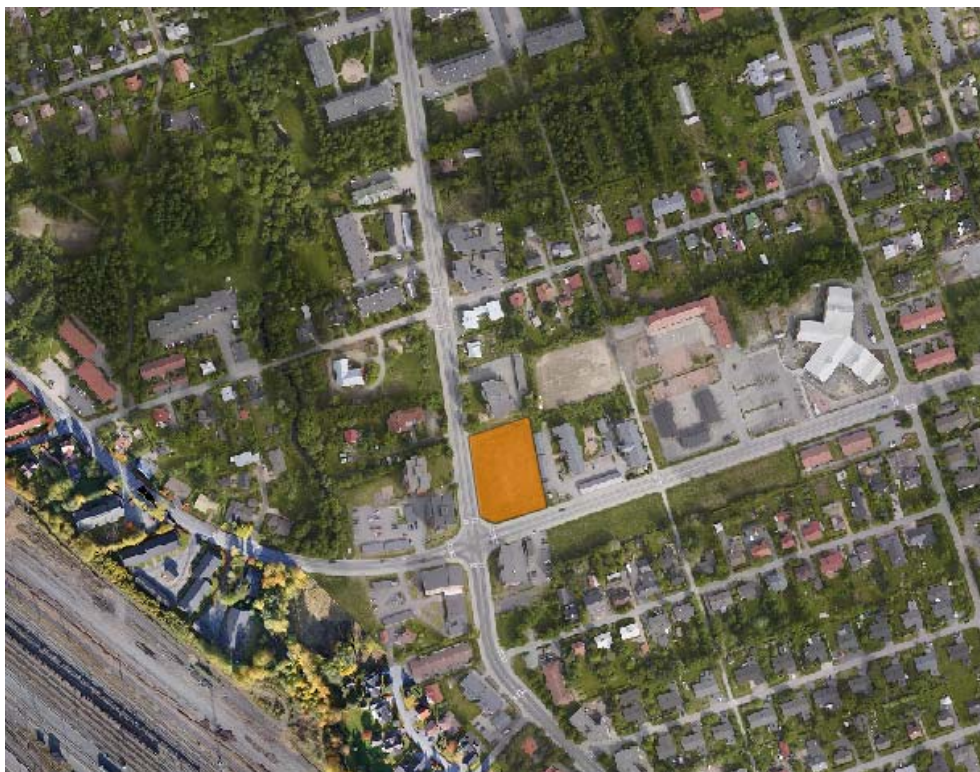


POHJA

6. kaupunginosan, Pohjan, korttelin nro 17 (osa) asemakaavan muutos.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS LUONNOS

Asemakaavan muutos, joka koskee __. päivänä __kuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06075.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti.

Vireilletulo

As Oy Seinäjoen Pohjan akka (Lakea Oy) on jättänyt asemakaavan muutoksen, joka koskee tonttia, osoitteessa Väinöläntie 2. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle voitaisiin rakentaa korkeampi asuinkerrostalo. Rakennusoikeus ja kerrosluku nousisivat.

Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueen tuntumassa, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta. Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 9.10.2019.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	6
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2. Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	20
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1. KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1 Mitoitus.....	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	22
5.3 ALUEVARAUKSET	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	23
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	23
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	23
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	23
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	24
5.6 NIMISTÖ	25
5.7 KAAVATALOUS.....	25
5.7.1 Yleistä	25
5.7.2 Rakentamiskustannukset	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	26
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	27
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	27
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	27

LIITTEET:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 2 | Asemakaavan seurantalomake (Lisätään myöh) |
| Liite 3 | Luonnosmateriaalia |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

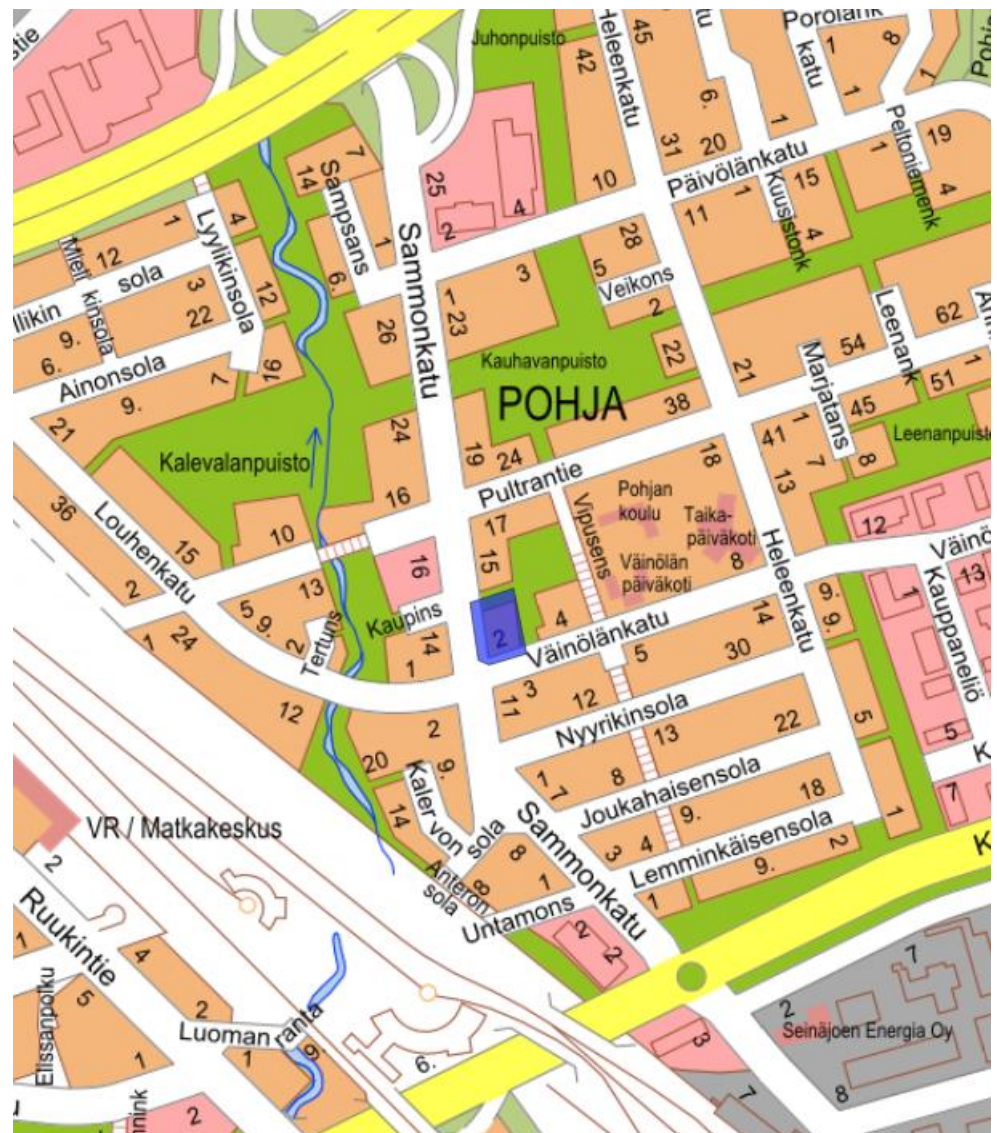
Asemakaavan selostusluonnos, joka koskee __. päivänä ____ 2020 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavaluonnosta, kaavanumero 06075.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosan korttelin 17 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosan kortteliin 17 tontille 1 asemakaava numero 06075.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Pohjan kaupunginosassa noin 1 km Seinäjoen keskustasta itään. Alue rajautuu lännessä Sammontiehen, idässä kortteliin 18 sekä pohjoisosastaan korttelien 17 ja 20 väliseen Alajärvenpuistoon ja etelässä Väinölänkatuun. Suunnittelualan laajuus on n. 0,32 ha.



Kuva. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Kaavalla tutkitaan ALK-tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä.

Asemakaavalla varmistetaan kaupunkikuvallisesti tasokas rakentaminen tutkimal-
la suunnittelualueen rakennusoikeudet, kerrosluvut, pysäköinti ja liikennejärjes-
telyt. Tavoitteiden asettelussa on käytetty tukena alueelle teetettyjä suunnitel-
mia ja tontinkäyttöratkaisuja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 9.10.2019. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 30.09. - 14.10.2020. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

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

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kerroskorkeudeksi esitetään VII. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaisi 1512 kem². Tonttitehokkuus olisi $e=0,98$. Suunnittelualan kokonaisrakennusoikeudeksi tulisi 3100 kem².

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Alueen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 0,32 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupungin osassa, noin 1 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Väinölänkatu 2.

Suunnittelualueen kortteli 17 on 24.5.1972 peräisin olevassa asemakaavassa osoitettu ALK Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi asuin- ja liikerakentamista varten. Muutosalueella ei sijaitse rakennuksia. Alueen kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta kaavamuutostarve on välttämätön.

Alue sijaitsee Sammonkadun ja Väinölänkadun risteyksen koillispuolella.



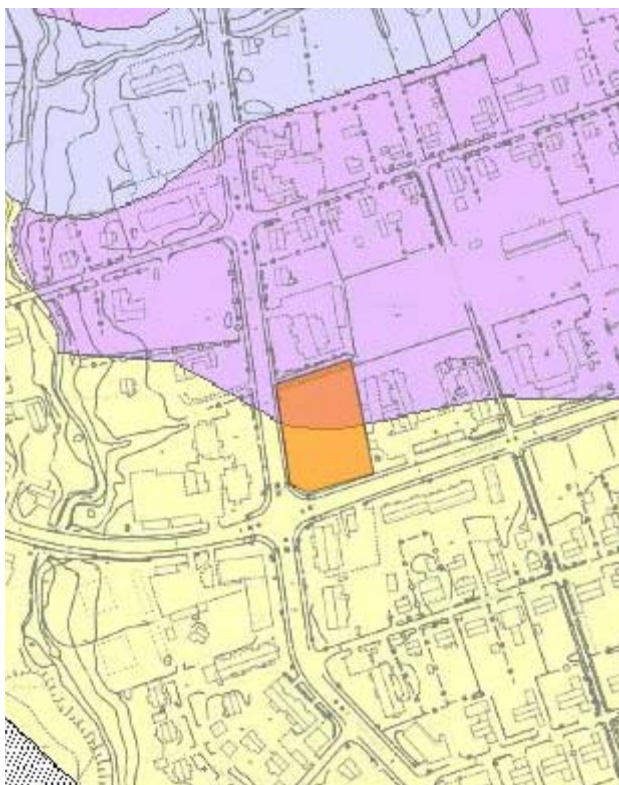
Kuva. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 2018.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkitaajama-aluetta. Alue sijaitsee Seinäjoen halki kulkevan rautatien pääradan itäpuolisella maa-alueella. Suunnittelualueella kasvaa nurmikkoa ja joitain lehtipuita.

Maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan korttelialue on karkeaa hietaa (KHt) ja hienoa hietaa (HHt). Alueen lähiympäristössä maaperä on samaa tyyppiä, eteläpuolella karkeaa hietaa (KHt) ja pohjoispuolella hienoa hietaa (HHt). Maasto on tasaista ja korkeustaso vaihtelee alueella välillä +43 ... +44 m.



Kuvat: Maaperäkarttaote (QGIS/GTK) (vaaleankeltainen=karkeaa hietä, violetti=hieno hietä, sininen hiesu) ja ote pohjakartasta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on noin 64 000 asukasta, joista kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 1800 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 10000 asukasta.



Kuva. Asukastiheys, punainen ympyrä, 500m säde, sininen ympyrä 1500m säde

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Pohjan kaupunginosassa Väinölänkadun ja Sammonkadun risteyksessä.

Rakennuskanta

Seinäjoen Pohjan kaupunginosa pääradan vieressä on pääosin rakentunut vuosien 1950-1990 aikana.

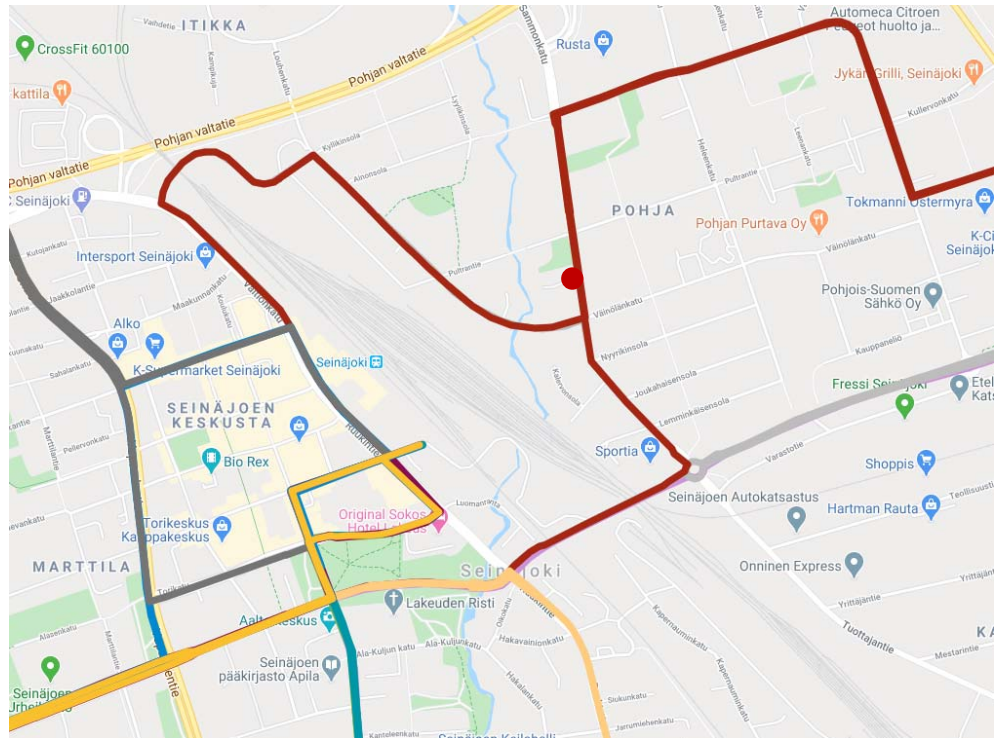


Kuva: Rakennuskantaa kaava-alueen ympärillä

Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

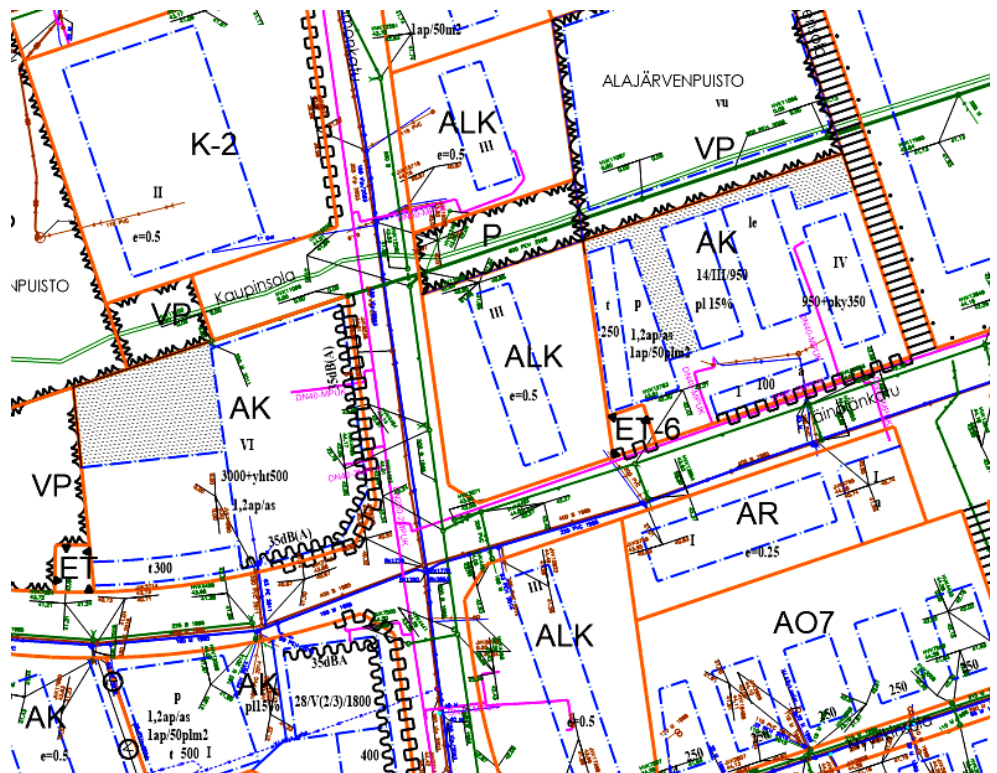
Alue tukeutuu ydinkeskustan ja Päivölän alueiden palveluihin. Pohjan alakoulu si-

jaitsee suunnittelualueen naapurikorttelissa itäpuolella, samaan kortteliin sijoituvat myös lähimmät päiväkodit. Suunnittelualue sijaitsee paikallisliikennelinjojen ääressä. Sammonkatua pitkin kulkee bussilinja numero 4 (Pohja - Hyllykallio - Nurmo - Teppo).

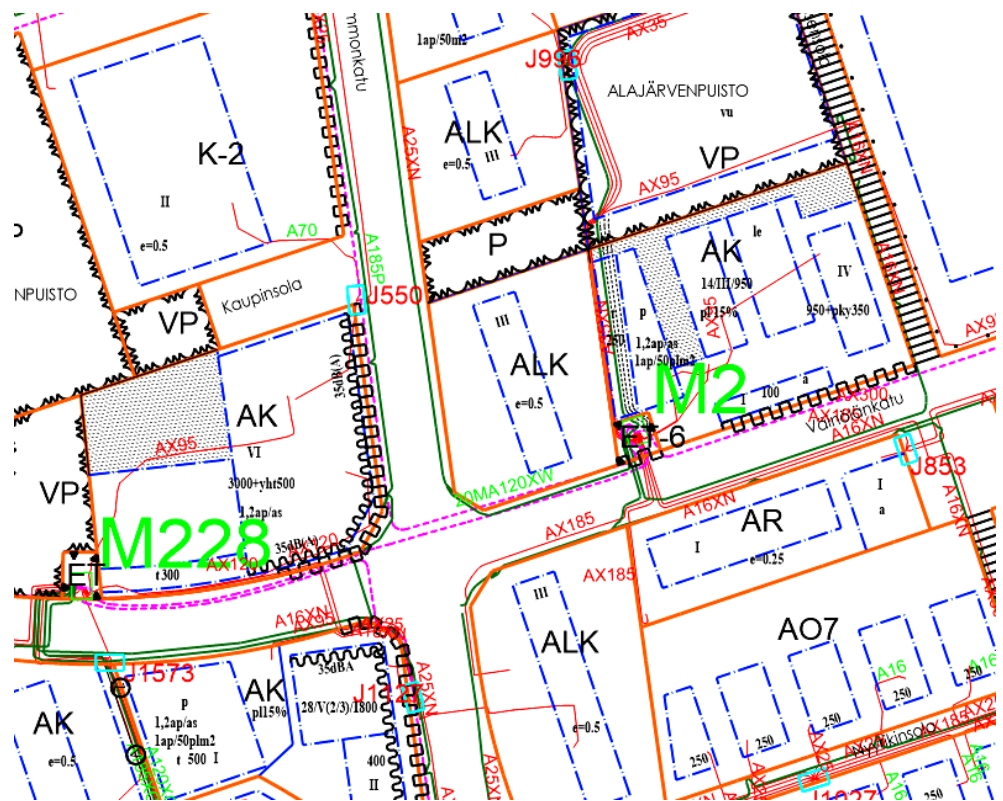


Kuva: Bussilinja no: 4 (suunnittelukohte punainen piste)

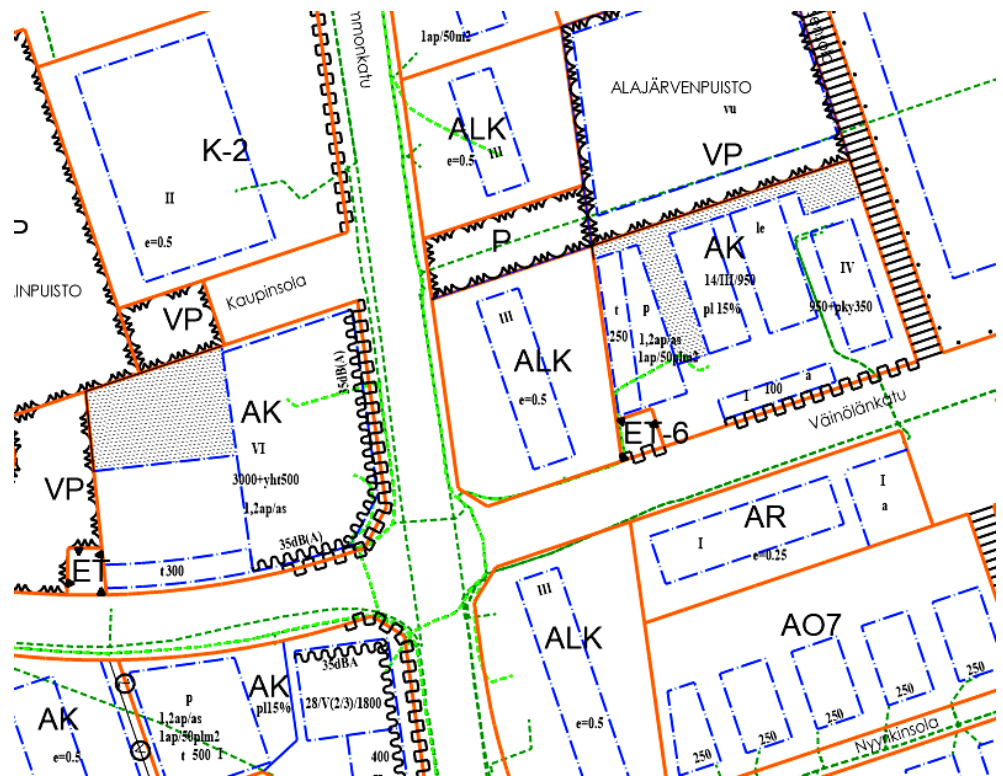
Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat Sammonkadun ja Väinöläntäädun varressa.



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

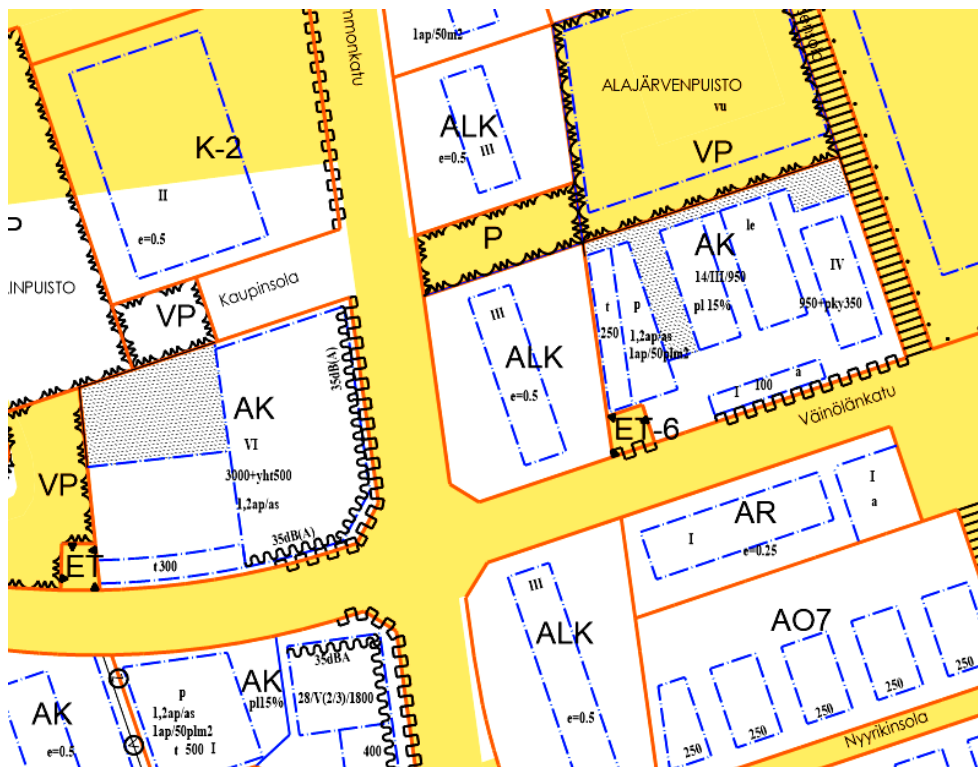


Kuva. Alueen pienjännite- ja ulkovaloverkko
Keltainen = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, violetti = 20 kV verkko.



Kuva. Alueen tietoliikenneverkot
Vaaleanvihreä katkoviiva = valokuitu, tummanvihreä katkoviiva = muu tietoliikenneverkko

Kaupunki omistaa kaavoitettavan alueen pohjoispuolelta puistoalueen. Asuin- ja liikerakennusten korttelialue sekä lähialueiden korttelialueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.



Kuva: Kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella. Vaaleat alueet ovat yksityisten omistuksessa.

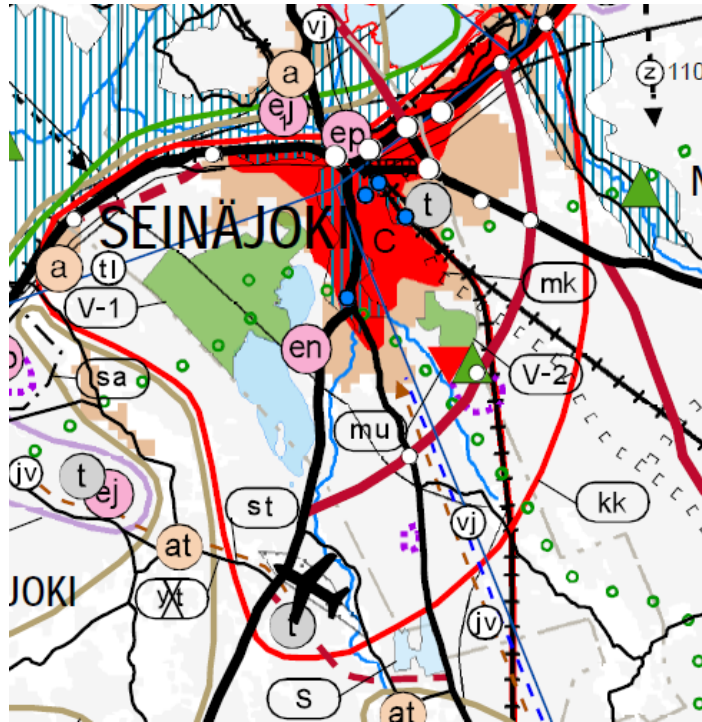
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteita on tarkistettu uudelleen ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastomuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

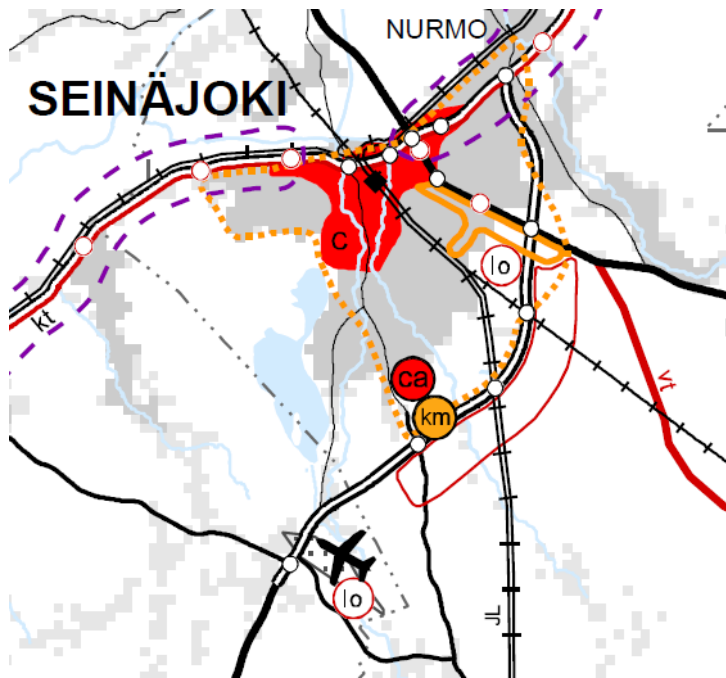
Maakuntakaavat

Seinäjäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05 2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan.



Kuva: Ote kokonaismaakunta-kaavasta Seinäjoen alueella

Vaihemaakunta-kaava II muutos



Kuva: Ote vaihemaakunta-kaava II muutoksesta

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakunta-kaavan II muutos, Kauppa, liikenne ja keskusta-
toiminnot on hyväksytty 2.12.2019 ja tullut voimaan 21.4.2020. Kaavassa suunniteltu
alue sijoittuu Keskustatoimintojen alueelle (C) ja kaupallisen vyöhykkeen
alueelle (km) ja on kokonaismaakunta-kaavassa kaupunkikehittämisen alueella
(kk). Vaihemaakunta-kaavan II muutos on aiheuttanut joitakin muutoksia koko-
naismaakunta-kaavan merkintöihin, kuten keskustatoimintojen C-aluemerkinnän
laajuuteen ja liikenneverkkoon liittyen.

Yleiskaava

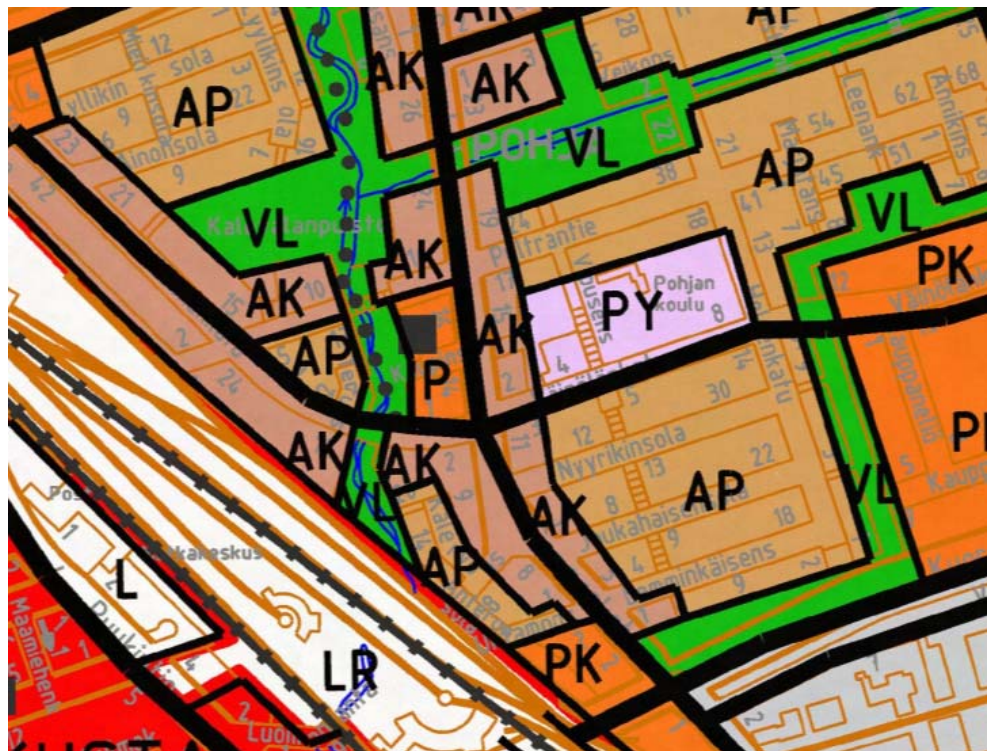
Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on Asuinkerrostalojen aluetta (AK) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK), pientalovaltaiseen alueeseen (AP), yleisten palvelujen alueeseen (PY) ja alueeseen (P).

Kaavamääräys (AK) kuuluu: Kerrostaloltaan asuntoalue. Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,20 – 0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin. Enintään 15% alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.

Kaavamääräys (AP) kuuluu: Pientalovaltainen asuntoalue. 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. Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista asumiseen liittyvää elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle. Erityistarpeita varten voidaan muodostaa myös sellaisia alueita, joissa kerrosalasta ei sijoitu pientaloihin alussa mainittua määrää. Tällaisia voivat olla alueet, joille muodostetaan esimerkiksi liikennöitsijöille tai urakoitsijoille normaalia omakotitonttia isompia tontteja, joille asunnon lisäksi voi rakentaa isompia auto- ja konehalleja.

Kaavamääräys (P) kuuluu: Palvelujen ja hallinnon alue. Merkinnällä osoitetaan sellaiset palvelun ja hallinnon alueet, joiden kohdalla ei yleiskaavassa pidetä tarpeellisenä rajata käyttöä tarkemmin.

Kaavamääräys (PY) kuuluu: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille ja hallinnolle, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja.



Kuvat. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 24.5.1972 vahvistettu asemakaava ja sen mukaan tontin kaavamääräys on ALK Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (toimistorakennusta varten), jolle on osoitettu 1588 kem2 rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0,5$ ja kerrosluku III.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Tontinkäyttösuunnitelmat

kaavaluonnosvaiheessa 3.7.2020, Arkkitehdit LSV

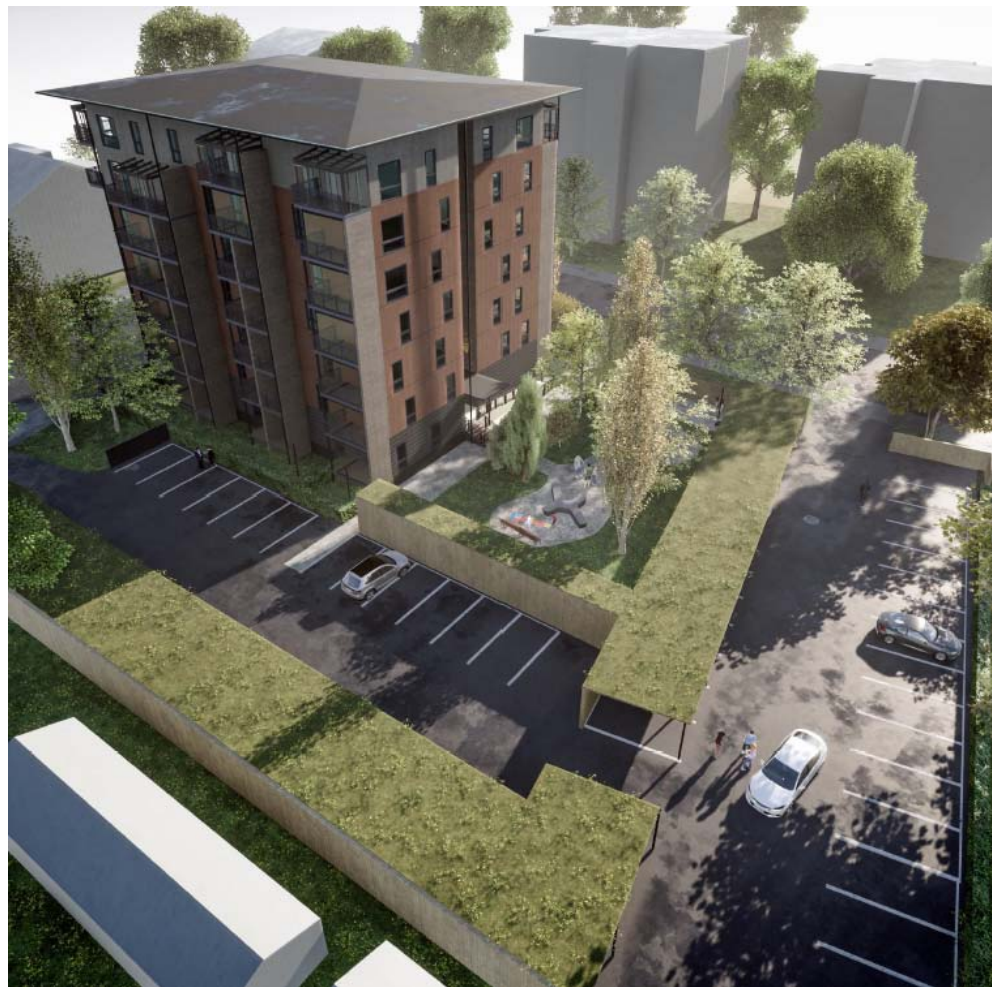
- VII -kerroksinen asuinkerrostalo
- asuinrakennuksen kerrosala on luonnoksissa noin 3100 kem²
- suunnitelmassa on yhteensä 59 asuntoa, 89 polkupyörä- ja 62 autopaikkaa
- suunnitelmissa rakennusta on korotettu siten, että haluttu kerrosmäärä ja -ala saavutetaan
- Väinöläkadun ja Sammonkadun liikenne aiheuttaa ympäristölleen meluhaittoja, jotka tulee huomioida piha-alueiden suunnittelussa ja talon seinärakenteissa.



Kuva: Näkymä Sammonkadulta (LSV Arkkitehdit)



Kuva: Näkymä Väinöläkadun ja Sammonkadun risteyksen yli katsottuna (LSV Arkkitehdit)



Kuva: Ilmakuva koillisesta (LSV Arkkitehdit)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on, että keskustan alueella ja sen tuntumassa asuvien määrä kasvaa merkittävästi.

As Oy Seinäjoen Pohjan akka (Laskea Oy) on hakenut kaavamuutosta omistamalleen asuin ja liikerakentamisen korttelialueelle tavoitteenaan tehokkaampi asuinkäyttö.

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.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 9.10.2019

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, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puisto-toimi, Sosiaali- ja terveyspalvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry 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 päätöksen perusteella 9.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 30.09.2020 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.09 – 14.10.2020.

Maanomistajia tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kirjeitse. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa.

Lausunnot saatiin _____. Mielipiteitä saatiin __ kappaletta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan __.__.XXXX kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä __.__.XX.XX välisen ajan. Kaavasta saatiin ____ lausuntoa. Muistutuksia saatiin _____. Lausunnot saatiin _____.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan __.__.XXXX ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.XXXX.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskusta tiedotetaan kaavan eri käsittelyvaiheista sähköisen asiointipalvelun kautta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Tavoitteena on osoittaa alueet asumiin huomioiden kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Pajuluoma ja sen varren viheralueet osoitetaan puisto- ja vesialueiksi vanhan asemakaavan mukaisesti. Kaavamerkinnot päivitetään uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty Asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Yleiskaavatarkastelu on tehty vuonna 1994, jolloin kyseinen tontti on ollut tyhjiällä. Alueen ympäristö on rakentunut suurelta osin yleiskaavan mukaisesti, mutta palvelut ja hallinto ovat keskittyneet Seinäjoen keskustan alueelle.

Asemakaavassa alue on osoitettu Asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (ALK).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaupunkirakenteen tiivistämisen suunnittelu asemakaavojen muutosten avulla on kaavoitusohjelman periaatteiden mukaista ja kaupungin näkökulmasta kannatettavaa. Kaavoituksen pohjaksi on teetetty ideasuunnitelma tontinkäytöstä. Suunnitelman on laatinut Arkkitehdit LSV. Suunnitelma on ollut pohjana alueen asemakaavamuutokselle.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

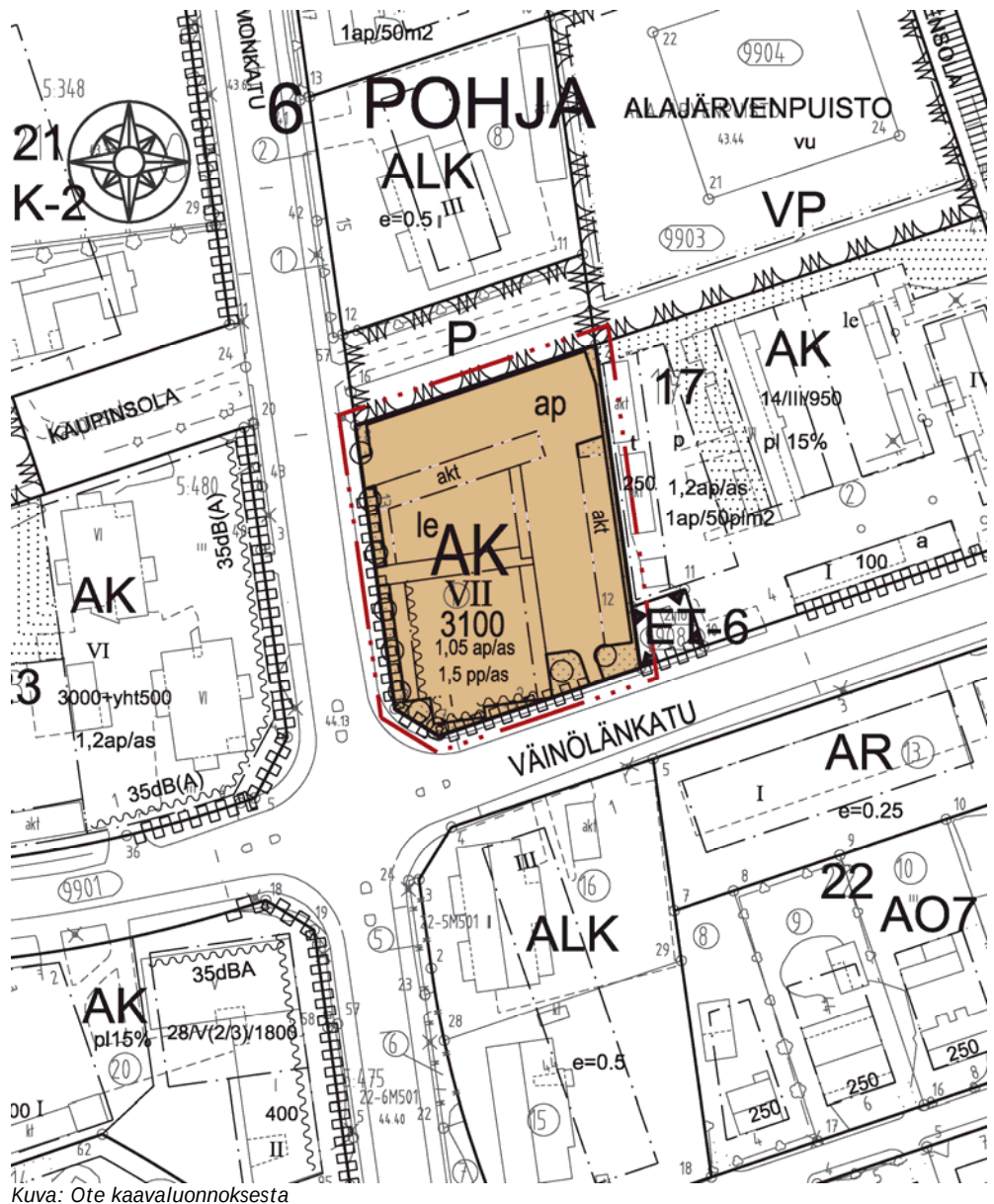
Alueen kehittäminen asuntotuotannon kannalta täydentää ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 25.09.2020. Alueelta on laadittu esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 25.09.2020.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Alueen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 1512 kem². Kokonaisrakennusoikeus on 3100 kem², mikä on korttelitehokkuutena ilmaistuna $e=0,98$. Korttelialueella kerrosluku on VII. Autopaikkavaatimus on voimassaolevassa kaavassa (06015) asuin- ja liikehuoneistoja kohden määritelty seuraavasti: 1 ap/asunto, 1 ap/50hm²/toimisto. Tarkoituksenmukainen autopaikkojen määrä on 1,05 ap/asunto, josta 0,05 autopaikkaa on osoitettava merkittynä vierasautopaikkoina. Polkupyörille säilytyspaikkoja tulee varata 1,5 pp/as.



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä __.__. - __.__.2015. Lausunnot saatiin _____. Mielipiteitä saatiin ____ kappaletta.

_____ mukaan asemakaavaluonnos _____.

Vastine

Asemakaavaehdotus __.__.2019

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus __.__.2019.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__. - __.__.2019. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Ehdotuksesta saatiin lisäksi ... muistutusta.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

- _____

Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta __.__.2019

Kaupunginhallitus __.__.2019

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan __.__.2019 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3175 m² (0,32 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 3100 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 1512 k-m².

Autopaikkavaatimus on suunnittelualueella 1,05 ap/asunto, josta 0,05 autopaikkaa on osoitettava merkittyinä vierasautopaikkoina, polkupyöräpaikkavaatimus on 1,5 pp / asunto.

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella ei muodostu palveluita.

Alue tukeutuu Seinäjoen keskustan palveluihin. Pohjan alakoulu sijaitsee noin 0,15 kilometrin päässä suunnittelualueesta itään. Seinäjoen yhteiskoulu sijaitsee noin 1,8 kilometrin päässä etelään. Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle on matkaa luoteeseen noin 3 km. Uimahalli ja muita urheilupalveluita on Urheilutalolla 1,5 km:n päässä länsiluoteessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

- Kortteli 17 on osoitettu asuinkerrostalon korttelialueeksi ja asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi.
- Suunnittelualueelle saa rakentaa yhden enintään VII -kerroksisen rakennuksen.
- Tontin rakennusoikeus on 3100 k-m². Rakennusoikeus sisältää ulkovarastot. Autokatosten ja talousrakennusten paikka (akt) on osoitettu tontilla.
- Korttelissa on osoitettu ne rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava ohjearvojen mukainen.
- Autopaikkoja tulee olla vähintään 1,05 /asunto, josta 0,05 autopaikkaa on osoitettava merkittyinä vierasautopaikkoina.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5/asunto.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska rakentaminen on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja joukkoliikennereitteiden 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 hyvin liikennereitteisiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä.

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta kerrostaloasunnoilla.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Asuminen

Asemakaavamerkinnoin pyritään huomioimaan suunnittelualueen sijoittuminen ympäristöön ja ohjaamaan tontinkäyttöä hyvän ja viihtyisän asuinympäristön saavuttamiseksi.

Uudisrakentaminen voidaan sovittaa olemassa olevaan rakenteeseen kaavamääräyksiin ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä. Suunnitelma lisää rakentamisoikeutta. Kaavamuutos mahdollistaa aiempaa korkeamman asuinkerrostalon rakentamisen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava korttelialue osoitetaan asuinkerrostalolle. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Virkistys

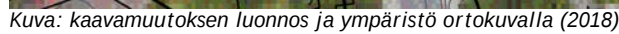
Kaavamuutoksella ei muuteta olevaa viereistä puistoaluetta eikä sillä ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Rakentamiskustannuksia aiheuttavat vain verkostojen liittymien rakentaminen ja vähäiset muutostyöt.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön. Viereisen puiston käyttö julkisena tilana ei esty.



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

Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään tontilla maaperään mahdollisuuksien mukaan ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon, esim. kosteikkoaltein. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pintoja. Hulevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon. AK-korttelialueella rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

Asuinhuoneiden suositellun liikennemelun keskiäänitason tulee noudattaa yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, etteivät suositellut liikennemelun äänitasot ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.

Parvekkeet on toteutettava korkealuokkaisesti ja julkisivuihin sopivalla tavalla. Ulkoparvekkeet on rakennettava niin, etteivät suositellut liikennemelun yleisesti käytössä olevat äänitasot niillä ylitä. Ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa avattavin lasiseinin viherhuoneina.

Kaavaa laadittaessa käytössä olevat ohjearvot noudattavat valtioneuvoston päätöstä VN:993/1992 ja EU:n ympäristömeludirektiiviä (2002/49/EY).
Sisällä päiväohjearvo (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvo (klo 22-7) 30 dB.
Ulkona päiväohjearvo (klo 7-22) 55 dB ja yöohjearvo (klo 22-7) 50 dB.

Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen tärinän vaimentamiseen siten, ettei ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.

Suojamuurit ja aidat on rakennettava kiviainespintaisina esimerkiksi poltetusta tiilestä, tiili / kivikorirakenteina, harkoista tai betonista. Suojamuurien ja aitojen on sopeuduttava ympäristöönsä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaiset ja ympäristöönsä sopivat. Niiden tulee olla pääosin kiviainespintaiset tai paikalla muuratut poltetusta tiilestä. Näkyviin jäävät katon osat on oltava konesaumattua peltiä.

Likimain maantasossa oleville asunnoille on osoitettava muurein ja istutuksin piha-alueista erotetut ulko-oleskelualueet tai lasitetut parvekkeet. Ilmastointikoneen ulkoseinät on käsiteltävä pääjulkisivujen tapaan tai ne on sijoitettava näkymättömiin kattopintojen alle. Ilmastointikonehuoneet voidaan rakentaa annetun rakennusoikeus ja kerrosluku ylittäen.

Korttelialueella rakentumattomat alueet on istutettava.

Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei muuta ole osoitettu.

Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi (RAL 7015) kauttaaltaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § mukaan korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laitetilan ja antennija matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa

sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki laatii maankäyttösopimuksen kaavamuutosta hakevan toimijan kanssa.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

Alueella on valmiina kunnallistekniikan verkosto. Kustannuksia syntyy lähinnä verkostojen siirroista ja mahdollisista liittymistä ja kunnallisteknisten verkostojen ja katujen kunnostamisesta.

Rakentaminen

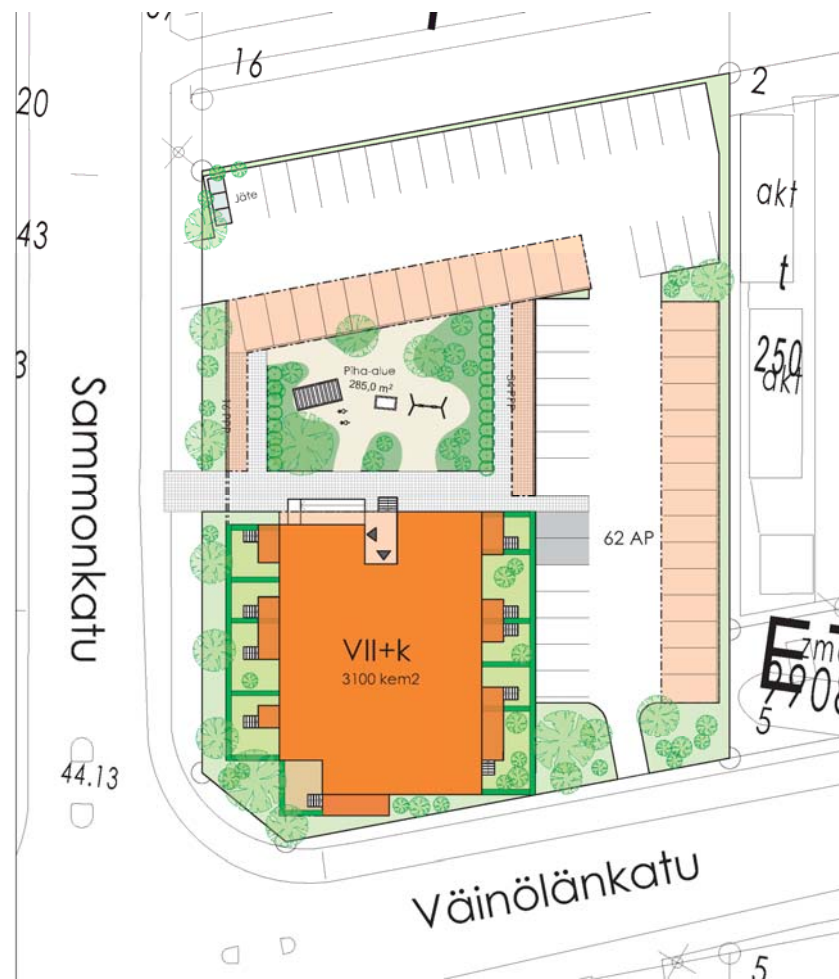
Rakentamiskustannuksia on arvioutu rakennuksen suunnittelun yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennuksen sijoittumista tontille on esitetty luonnossuunnitelmissa.



Kuva: Tontinkäyttösuunnitelma (Arkkitiedit LSV)

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 alkanee mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavasuunnittelija Harri Kahelin.

7.1 Käsittelyvaiheet

9.10.2019	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
30.09. – 14.10.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
__._.20xx	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
__._. - __._.20xx	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
__._.20xx	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
__._.20xx	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

__._.20xx
Täydennykset __._.20xx

Martti Norja
kaavoitusjohtaja



TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA, VÄINÖLÄNKATU 2, SEINÄJOKI

arkkitehdit **LSV**
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS



SELOSTUS

LÄHTÖTILANNE

Pohjan kaupunginosa on mittakaavallisesti ja kaupunkikuvallisesti muutostilassa. Rakennuspaikan ympäristössä on sekä pientaloalueympäristöä, että eri korkuisia asuinkerrostaloja. Kaupunkirakenne on harva ja tilallisesti heikosti hahmotuva. Viime vuosien rakentaminen on Sammonkadun varrella ollut asuinkerrostalovaltaista ja kertoo kaupunginosaan muutoksesta kaupunkimaisempaan suuntaan. Kaupungin rautatieaseman seudun ja keskustan kehittyminen todennäköisesti tukee tulevaisuudessa tehokkaampaa kaupunkirakennetta.

SUHDE YMPÄRISTÖÖN

Tontin ja sille sijoittuvan rakentamisen suhde ympäristöön on kaupunkirakenteen ja maankäytöllisten lähtökohtien vuoksi esikaupunkimaiselle ympäristölle tyypillinen. Etäisyydet viereisiin rakennuksiin ovat melko pitkät. Siksi rakennuksen ympäristön käsittely on ympäristöön kiinnittymisen kannalta oleellista. Pihan ja sille sijoittuvien rakennusten kompaktius ja integroituminen itse asuinrakennukseen määrittelee pihan toimintoja ja luo suojaisia ulko-oleskelualueita.

Tontin sijainnista johtuen liikenneyhteydet kaupungin keskustaan ovat auton käyttäjille varsin hyvät. Tulevaisuudessa myös jalankulku- ja pyöräily-yhteydet paranevat, kun radan alitus valmistuu.

Lähiympäristön palvelurakenne on erinomainen. Lähistöllä on sekä päiväkotia, että koulu. Lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa n. kilometri.

RAKENNUS

Rakennus on perusratkaisultaan 7-kerroksinen pistetalo. Asuntojakautuma on monipuolinen ja käsittää sekä pieniä yhden hengen asuntoja, että perheasuntoja. Rakennuksessa on kellarikerros, johon on sijoitettu irtaimistovarastojen lisäksi muita varastotiloja sekä harrastus- ja yhteistiloja. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeusasema on n. metrin maantason yläpuolella, jolloin kellarikerroksen yhteistiloista voidaan tehdä ikkunallisia. Samalla ensimmäisen kerroksen asuntojen yksityisyys paranee.

Rakennuksen porrashuone on valoisa ja väljä. Se jakaa rakennusmassan osittain kahteen osaan siten, että kaikki asunnot suuntautuvat hyviin ilmansuuntiin.

ARKKITEHTUURI

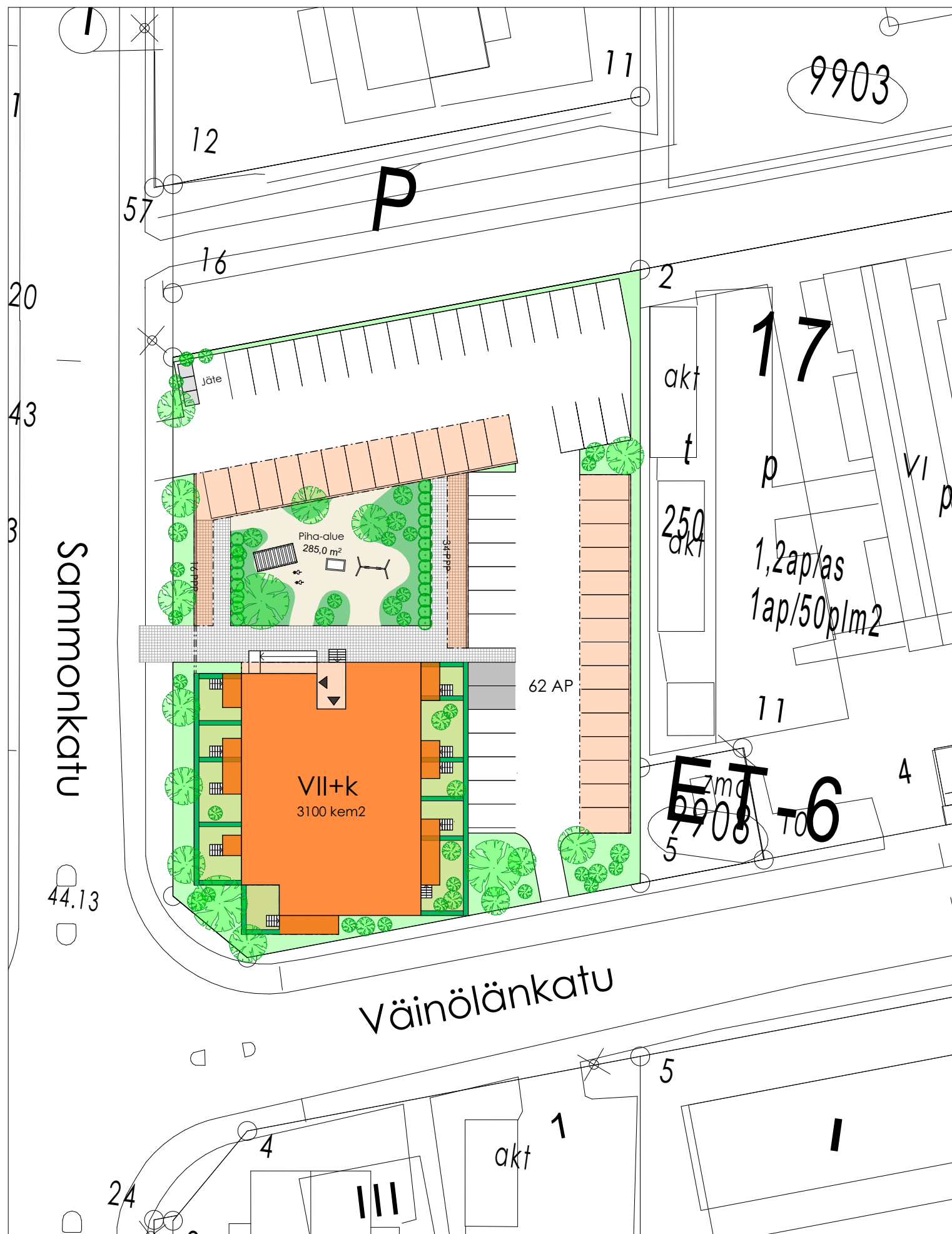
Pistetalon massaa on jäsennelty jaotteleamalla sitä porrashuoneella ja massan sisäänvedoilla. Ulokeparvekkeet on integroitu rakennusmassaan niiden yläpuolelle ulottuvalla vesikatolla, joka muodostaa rakennuksen sivuille rakennuksen ulkopuolista lähtilaa. Kattoratkaisu myös keventää rakennuksen massallista vaikutelmaa.

Julkisivut ovat hienopestyä väribetonia, jota jaotellaan pintaa jakavilla urilla. Ylimmässä kerroksessa ja joissain massan sisäänvedoissa julkisivupinta on värikylläisempiä ja pinnan tekstuuriltaan puuverhouksen kaltainen.

Ikkuna aukotus on vaihteleva. Tavoite on siten luoda julkisivuihin vaihtelevuutta ja yksilöllisyyttä.

Tampereella 3.7.2020

Juha Luoma, arkkitehti SAFA



LASKELMAT

tyyppi	htm2		ohj.	lkm	htm2
1h	27,5	27 %	28%	16	440
2h	35	27 %	28%	16	560
2h	40	12 %	14%	7	280
3h	55	17 %	14%	10	549
3h	64,5	5 %	6%	3	193,5
3h	72,5	5 %	6%	3	217,5
4h	84,5	4 %	0%	2	169
4h	92	4 %	4%	2	184
	43,6			59	2574
	KPA			as. yht.	htm2 yht.

Kiinteistötunnus 743-6-17-1

Tontin pinta-ala 3175m2

2574 htm2

3760 brm2 (=3290 brm2 maanpäälliset tilat+ 470brm2 kellari)

0,68 htm2 / brm2 tehokkuus

3004 kem2 (250mm), porrashuoneesta laskettu 15 kem2/ kerros

62 AP velvoite

1,05 AP/asunto

Katoksessa 50 PP

Kellarissa 39 PP

Yhteensä 89 PP

1 PP/35 kem2

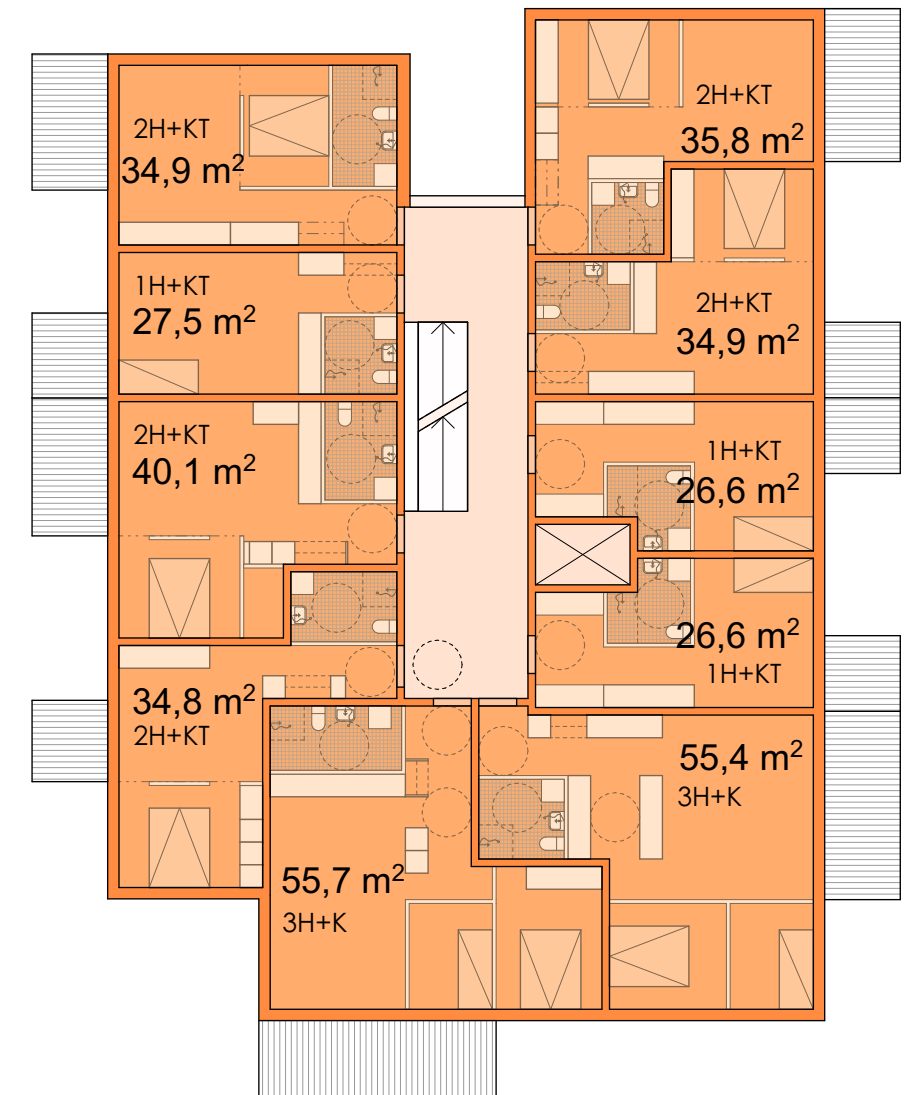
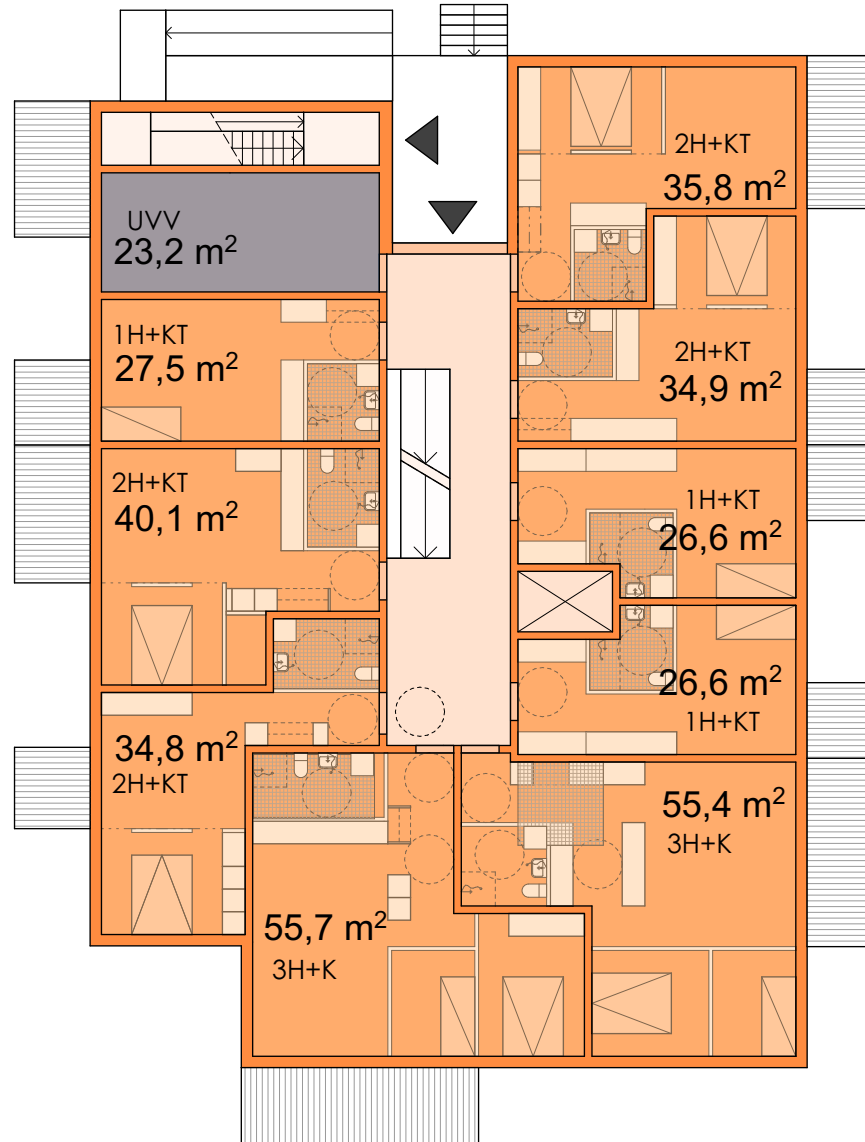
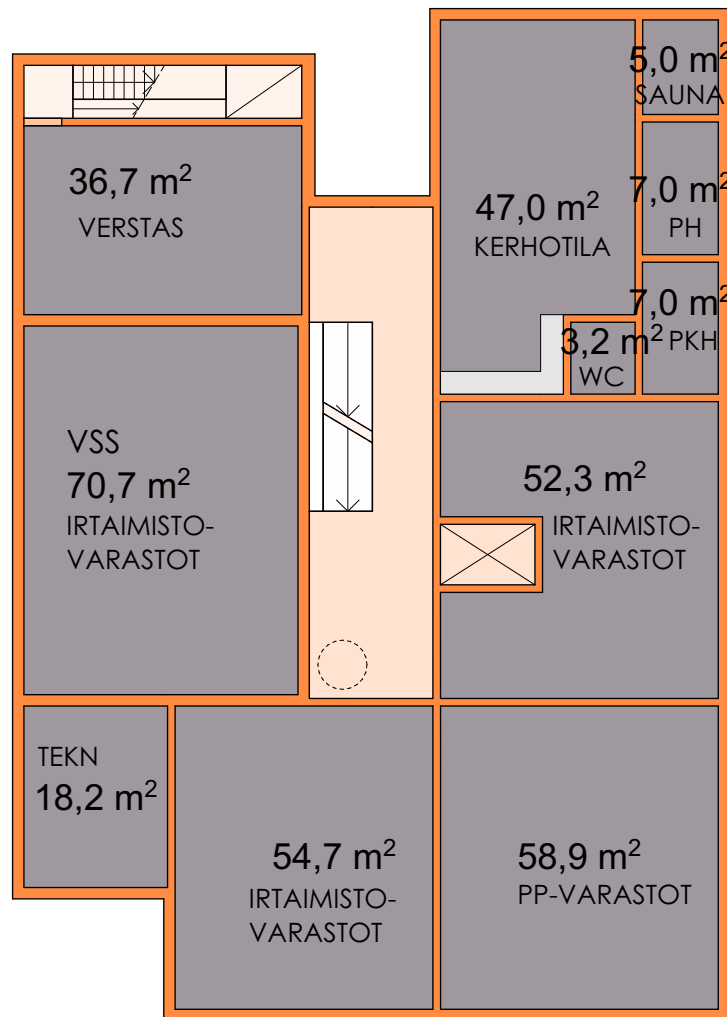


Näkymä lounaasta

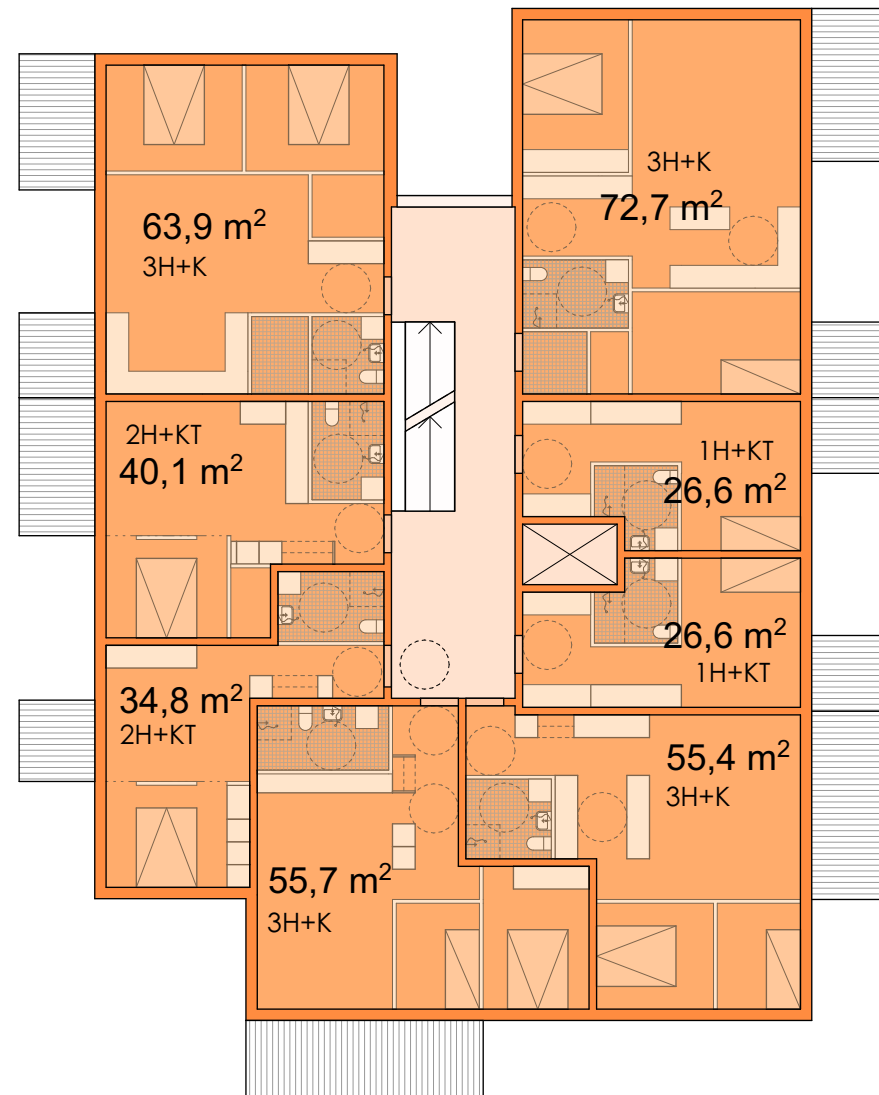
-1

1

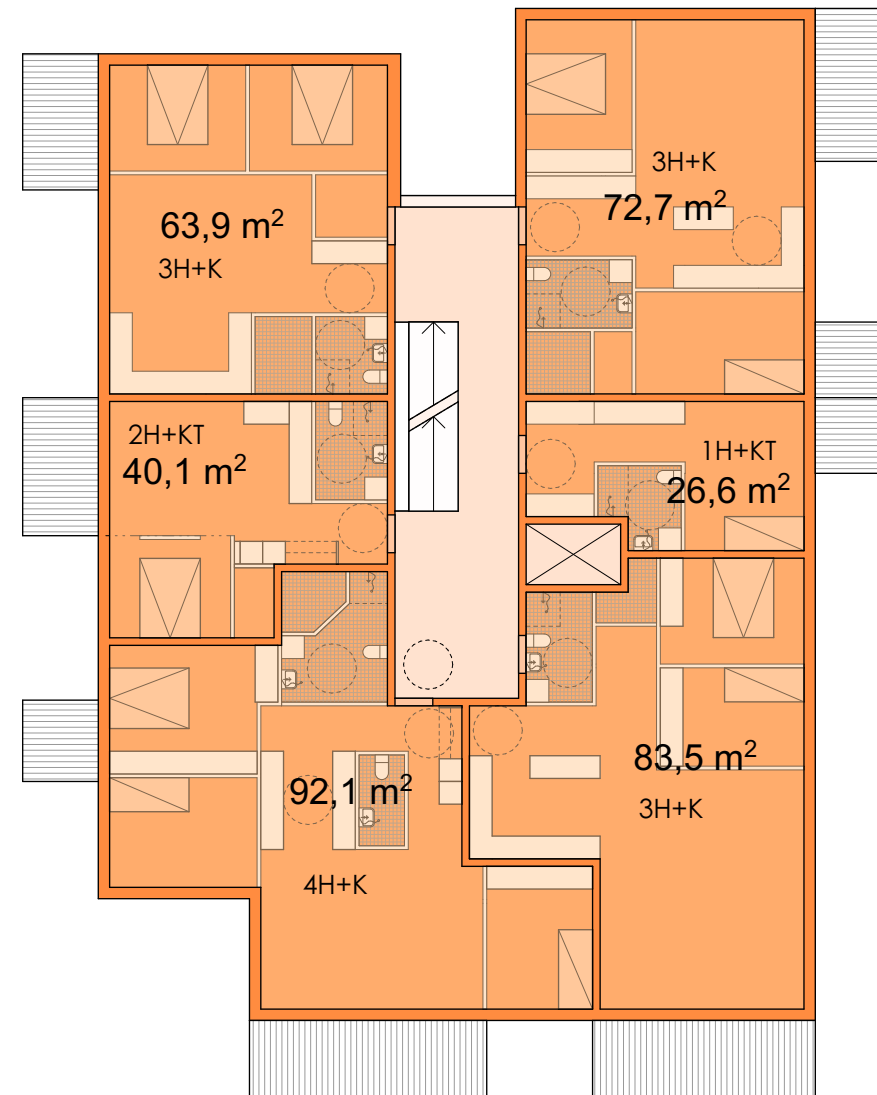
2-4



5



6-7





Asuntopiha rakennuksen länsisivulla

Ilmakuva koillisesta



Näkymä pihalle

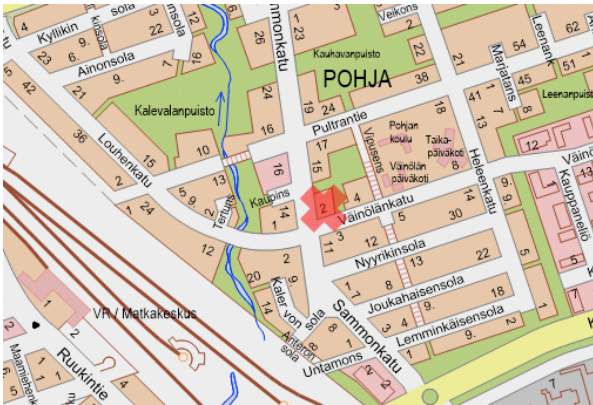
Näkymä parkkipaikalta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**POHJA (6), KORTTELI 17 (OSA)**

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjan kaupungin osassa, noin 1 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Väinöläkatu 2. Alue on laajuudeltaan noin 3175 m².



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa korttelissa 17 tontin 1 omistajat hakevat kaavamutosta omistamalleen tontille (Lakea Oy).

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 9.10.2019 §170.

Alueella on voimassa 24.5.1972 hyväksytty asemakaava ja kaavamerkintä: ALK Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue. Voimassa olevassa asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0,5$, 1587,5 k-m² kerrosluvulla III. Tontin 1 pinta-ala on 3175 m².

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää alueen rakennusoikeus ja -tehokkuus. Pääkäyttötarkoitus on edelleen asuminen, mutta ensimmäiseen kerrokseen mahdollistetaan myös liike- ja palvelutiloja, kuten esimerkiksi pieni kauppa tai päiväkoti. Samalla päivitetään kaavamerkinnot vastaamaan MRL mukaisia merkintöjä tarpeellisin osin.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat**Lähtökohdat**

Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-etelä-suuntaisen Sammonkadun ja Itä-länsi-suuntaisen Väinöläkadun risteykseen, sen koillispuolelle. Pohjoisessa ja idässä alue rajoittuu naapuritontteihin.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

Alueen lähin päiväkoti sekä alakoulu sijaitsevat viereisessä korttelissa numero 18, Väinöläkadun varrella. Alueen yläkoulu on Seinäjoen yhteiskoulu, joka sijaitsee noin 2 km:n päässä suunnittelualueesta etelään.

Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Hylläkallion ja Kapernaumin palveluihin sekä virkistysalueisiin.

Suunnittelualueen ohitse kulkee paikallisliikenteen bussireitti 4 (Karhuvuori-Hylläkallio-Nurmo-Teppo). Alue kuuluu vesihuoltoverkoston piiriin.

Suunnittelualueeseen kuuluu Pohjan kaupungin osan korttelin 17 tontti 1, joka on kokonaan hakijan omistuksessa. Asemakaavan muutoksella tarkastellaan tontin tehokkuusluvun nostamista tiivistävän kaupunkirakenteen näkökulmasta ja mahdollisuutta tuoda liike- tai lisäpalvelutiloja alueelle.

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

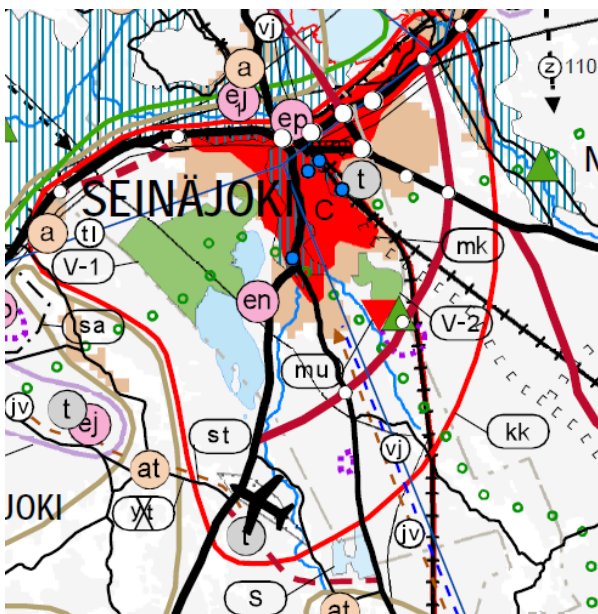
Voimassa olevat kaavat

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.*

Aluevarausmerkintä on Keskustatoimintojen alue/Maakuntakeskus C (mk), jonka suunnittelumääräys on: *Maakuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään myös kuntien yleis- ja asemakaavoissa yhtenäisesti, joissa myös aluerajukset ja -varaukset osoitetaan. Vähittäiskauppan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa.*

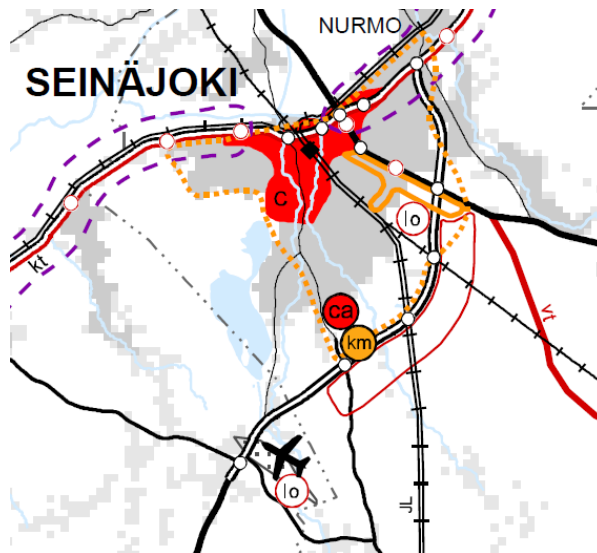


Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty

30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Pohjan kaupunginosan alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (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 (AK) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK), pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY) ja palvelujen ja hallinnon alueeseen (P).

Kaavamääräys (P) kuuluu: *Merkinnällä osoitetaan sellaiset palvelun ja hallinnon alueet, joiden kohdalla ei yleiskaavassa pidetä tarpeellisuena rajata käyttöä tarkemmin.*

Kaavamääräys (PY) kuuluu:

Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille ja hallinnolle, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja.

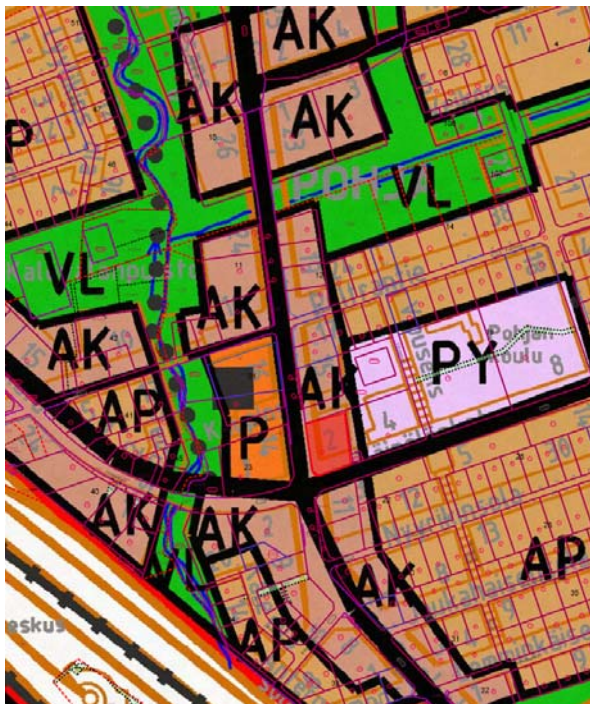
Kaavamääräys (AP) kuuluu:

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. Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista asumiseen liittyvää elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle. Erityistarpeita varten voidaan muodostaa myös sellaisia alueita, joissa kerrosalasta ei sijoitu pientaloihin alussa mainittua määrää. Tällaisia voivat olla alueet, joille muodostetaan esimer-

kiksi liikennöitsijöille tai urakoitsijoille normaalia omakotitonttia isompia tontteja, joille asunnon lisäksi voi rakentaa isompia auto- ja konehalleja.

Kaavamääräys (AK) kuuluu:

Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehtävyys on 0,20 - 0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin. Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.



Ote oikeusvaikutteettomasta Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1972 vahvistettu asemakaava ja sen mukainen tontin kaavamääräys on ALK, Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue, jolle on tehokuusluvulla $e=0,5$ osoitettu yhteensä 1587,5 k-m2 rakennusoikeutta asuinrakentamiseen kerrosluvulla III.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tontin lähiympäristö Pohjan (6) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavamuutoksenalainen alue on yksityisen omistuksessa.

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 paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystalvet, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Yritykset ja yhdistykset yms: Ne 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 (Epari) 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 9.10.2019 § 170.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laetaan kaupunginhallituksen käsittelyn 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. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syys-lokakuussa 2020
- Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2020

- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan talvella 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. +358 40 774 8501
martti.norja@seinajoki.fi
Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki

Kaavasuunnittelija Harri Kahelin
p. +358 44 470 0419
harri.kahelin@seinajoki.fi