Diaarinumero	SJK/745/2020	13.10.2020
Toimielinkäsittely	Kaup.valt __.__.2020	
Kaavanumero	01117	

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KESKUSTA
KORTTELI 6

1. kaupunginosa, Keskusta, kortteli 6

Asemakaavan selostus koskee 13. päivänä lokakuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01117.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 24.6.2020.

Laatija

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

SISÄLLYS

1.1 TUNNISTETIEDOT 4

2 TIIVISTELMÄ 5

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN 5

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 7
3.1.4 Maanomistus 11

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 15

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 15
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 16
4.3.2 VIREILLETULO 16
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT 16
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ 17
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 17
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 17
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET 18
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE 24
5.1.2 PALVELUT 25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 25
5.3 ALUEVARAUKSET 25
5.3.1 KORTTELIALUEET 25
5.3.3 SUOJELUKOHTEET 25
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 26
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin 26
5.4.3 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN 26
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 26
5.7 NIMISTÖ 26
5.8 KAAVATALOUS 27
5.8.1 YLEISTÄ 27
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET 27

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 27

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 27

LIITTEET:

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

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Etelä- Pohjanmaan maakuntamuseo 29.7.2011
- Luettelo pohjoiskeskustan nykyisistä rakennuksista (on ilmeisesti laadittu vuonna 1983 tehdyn kaavamuutoksen yhteydessä, luettelo on päiväämätön)
- Kortteli 6:sen suunnitelmat, , Arkkitehdit LSV Oy 16.6.2020

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä lokakuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01117.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelia 6.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteli 6.

Alueen sijainti ja laajuus
Asemakaava-alue sijaitsee keskustan pohjoisosassa Jaakkolantien, Verkatehtaankadun, Kutojankadun ja Puusepänkadun välisellä alueella. Suunnittelualueen laajuus on n. 0,7 ha.

Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus
Asemakaavan muutoksella tarkistetaan korttelissa voimassa olevan vanhentuneen vuosina 1971 hyväksytyn asemakaavan korttelikohtaiset tavoitteet, rakentamistehokkuus ja pysäköinnin järjestäminen. Korttelin 6 pääkäyttötarkoitus pienteollisuus- ja huoltorakennusten (TP3) korttelialue muutetaan asuinliiketalojen korttelialueeksi (AL).

Kaavan muutoksella luodaan edellytyksiä Seinäjoen keskustan pohjoisosan kehittymiselle. Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueella ja tiivistää kaupunkirakennetta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 24.6.2020.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 17 – 30.9.2020. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ilmoitustaululla (kuulutuksissa) ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 16.9.2020. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.10.2020 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Eparissa 28.10.2020. Kaavaehdotus on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 28.10. – 26.11.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupungin hallituksen käsittelyssä __.__.2020 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan __.__.2020.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavan muutoksella luodaan edellytykset keskustan tuntumassa olevan alueen tiivistämiselle. Kaavan muutoksella korttelin käyttötarkoitus osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, siten että pääosaan rakennuksista tulee ensimmäisen kerrokseen myös liiketilaa tai palveluja. Puusepänkadun varrella mahdollistetaan myös julkiset tai yksityiset palvelut, kuten päiväkoti ensimmäiseen kerrokseen. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat yhteisessä tilassa maan alla ja loput autopaikat lunastetaan keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksi ostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu korttelipiha.

Korttelialueella kerroslukua nostetaan ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa. Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 15700 k-m2 eli korttelitehokkuutena noin e= 2.1. Rakennuksen kerrosmäärän on alustavasti suunniteltu vaihtelevan välillä VI- X. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hankkeen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Keskustassa Jaakkolantien, Verkatehtaankadun, Kutojankadun ja Puusepänkadun rajaamalla alueella. Pohjois-Keskustan asemakaavoja on uudistettu pala kerrallaan.

Ilmakuva vuodelta 2019

Ilmakuva vuodelta 2018

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä.

Suunnittelualueella maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +44 - +44.2 (N2000) väillä. Maanpinta on korkeimmillaan lounaiskulmassa.

Maaperä
Suunnittelualueella maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin hiesua (Hs).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö
Seinäjoen kaupungin väkiluku on noin 64 000, joista kaavamuutosalueen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 2100 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 10 000 asukasta.

Yhdyskuntarakenne
Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Keskustan kaupunginosassa.

Rakennuskanta
Suunnittelualueen ympäristö on rakennettua ympäristöä. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee ABC-liikenneasema ja koilliskulmassa Lidl. Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Pohjois-Keskustassa. Korttelin itäpuolelle on valmistunut vuonna 2018 Saga Palvelutalo ja muuten korttelin ympäristössä on tapahtunut täydennysrakentamista kortteli kerrallaan. Suunnittelualueella sijaitsee purkukuntoisia asuinrakennuksia vuosilta 1937 - 55 ja varastorakennuksia, jotka ovat valmistuneet 1965 ja 2001. Kaikki rakennukset ovat asumattomia, osa asuintaloista on ollut tyhjillään tai varastokäytössä jo vuosikymmeniä.

Seinäjoen kaupungin keskusta-alueelta on tehty rakennusinventointi, Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Etelä- Pohjanmaan maakuntamuseo 29.7.2011. Inventoinnissa on korttelin rakennuksista vain osa inventoitu. Näistä yksi on edelleen pystyssä, Jaakkolantie 13.

Alla olevat tiedot korttelin rakennusten suunnittelijoista ja rakennusvuosista ovat pääasiassa lehtisestä: Luettelo pohjoiskeskustan nykyisistä rakennuksista, joka on ilmeisesti laadittu vuonna 1983 tehdyn kaavamuutoksen yhteydessä, mutta luettelo on päiväämätön. Rakennusvalvonnan arkistosta löytyy ainoastaan tontilla 13 sijaitsevan teollisuus- ja varastohallin piirustukset vuodelta 1999.

Tontilla 9, Puusepänkatu 9 (Asunto Oy Kutojankatu 10), on alun perin Hemmingin autoliikkeen autohuolto- ja korjaamorakennus vuodelta 1970 (Kaupungin tietokannan mukaan vuodelta 1965). Rakennus on H. Valkaman suunnittelema. Rakennus on mineriittiverhoiltu ja puurakenteinen. Rakennus on ollut pitkään varastona ja nykyisin ilmeisesti tyhjillään, rakennus ja tontti ovat huonokuntoisia.

Tontilla 10, Puusepänkatu 8 (Yksityinen omistaja), on V. Erkkilän suunnittelema puolitoistakerroksinen omakotitalo vuodelta 1949. Rakennus on nykyisin verhoiltu kiviainespintaisella levytyksellä. Rakennus on tyhjillään ja piha toimii käytöstä poistettujen ajoneuvojen varastona.

Tontilla 11, Jaakkolantie 11 (Seinäjoen kaupunki), on sijainnut J. Hakalan suunnittelema kaksikerroksinen ja kaksiasuntoinen asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta vuodelta 1926. Rakennukset on purettu muutamia vuosia sitten ja tontti toimii pysäköintialueena.

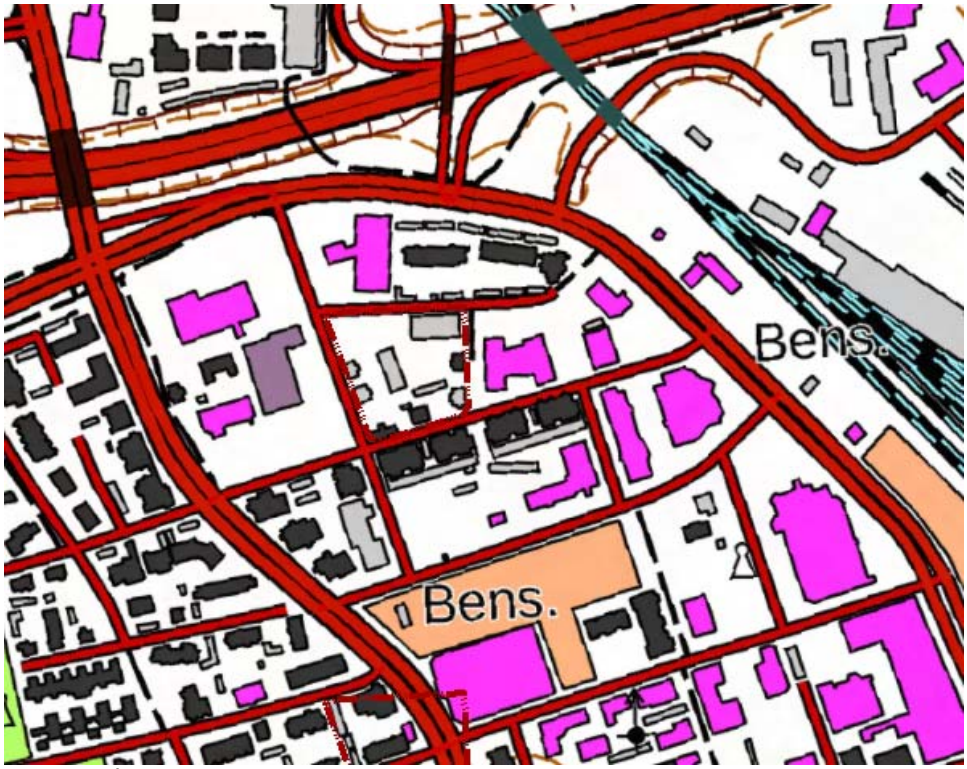
Tontilla 12, Jaakkolantie 9 (Seinäjoen kaupunki), on sijainnut F.V. Rekolan suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja talousrakennus vuodelta 1928. Rakennukset on purettu muutamia vuosia sitten ja tontti toimii pysäköintialueena.

Tontilla 13, Verkatehtaankatu 9 (Yksityinen omistaja), on K. Reippaan suunnittelema puolitoistakerroksinen omakotitalo vuodelta 1927. Alkuperäinen talousrakennus on purettu ja päärakennus on ollut kylmänä varastona jo vuosikymmeniä.

Tontilla 13, Verkatehtaankatu 7, on F.V. Rekolan suunnittelema lähes kaksikerroksinen omakotitalo vuodelta 1928. Alkuperäinen talousrakennus on purettu ja päärakennus on toiminut kylmänä varastona jo vuosikymmeniä.

Tontilla 13, Jaakkolantie 13, on kaksikerroksinen ulkopäin rapattu asuin- ja liikerakennus, joka on alun perin ollut yksikerroksinen ja se on laajennettu kaksikerroksiseksi 1951, tällöin suunnittelija on ollut S. Kuntsi. Rakennus on tyhjillään ja asumaton. Talousrakennus on purettu kun tontille on rakennettu vuonna 2001 390k-m2 siporex-elementtirakenteinen teollisuus- ja varastorakennus.

Tontilla 14, Verkatehtaankatu 11 (Etelä- Pohjanmaan osuuskauppa), on sijainnut K. Reippaan suunnittelema puolitoistakerroksinen omakotitalo vuodelta 1926 jota on laajennettu 1964 (suunnittelijana H. Valkama) talousrakennuksineen. Rakennukset on purettu vuonna 2007 ja tontti on rakennettu pysäköintialueeksi.



Ote peruskartasta

Google maps 2011, Verkatehtaankatu.

Palvelut
Alue tukeutuu ydinkeskustan palveluihin, joita ovat mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään. Koska suunnittelualue sijaitsee matkakeskuksen läheisyydessä, julkisen liikenteen yhteydet muualle kaupunkiin ovat kattavat. Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

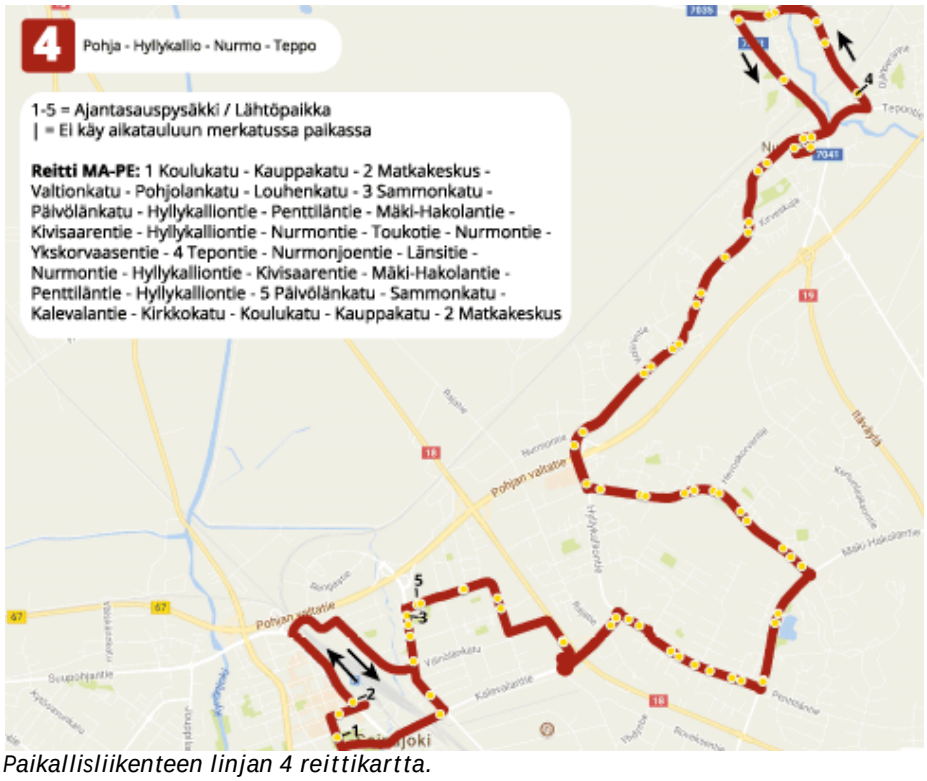
Kaavamuutoksen myötä alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa.

Virkistys
Alueen läheisyydessä on Seinäjoen uoman varressa kulkevat ulkoilureitit.
Koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Liikenne
Suunnittelualueelle liikennöidään pääosin Verkatehtaankadun ja Jaakkolantien kautta. Hyväksytyn katusuunnitelman mukaan Jaakkolantie ja Puusepänkatu rakennetaan pihakaduiksi ja Verkatehtaankatu uudistetaan.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen bussireitti 4 kulkee välillä Seinäjoen keskusta – Hyllykallio – Nurmo - Teppo suunnittelualueen itäpuolelta, Valtionkatua pitkin.



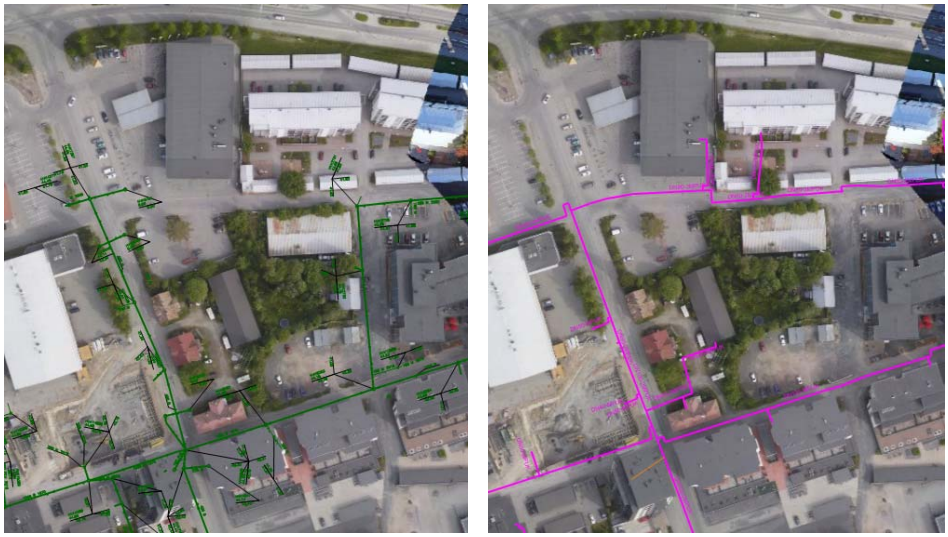
Paikallisliikenteen linjan 4 reittikartta.

Bussireitti 11 kulkee välillä Seinäjoen keskusta – Niemistö – Hautala suunnittelualueen länsipuolelta Vapaudentietä pitkin.

Paikallisliikenteen linjan 11 reittikartta.

Yhdyskuntatekninen huolto
Kaukolämpö-, vesi- ja jätevesiverkostot kulkevat alueen vieressä.

Alueen vesi- ja jätevesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



Alueen hulevesi- ja kaukolämpöverkosto (vihreä = hulevesi, punainen = kaukolämpö)

3.1.4 Maanomistus

Alueella on maanomistusta sekä kaupungilla että yksityisillä, joten ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimukset MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavat

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä
Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, 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 lento-aseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleis-kaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

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

C

Keskustatoimintojen alue, (C)

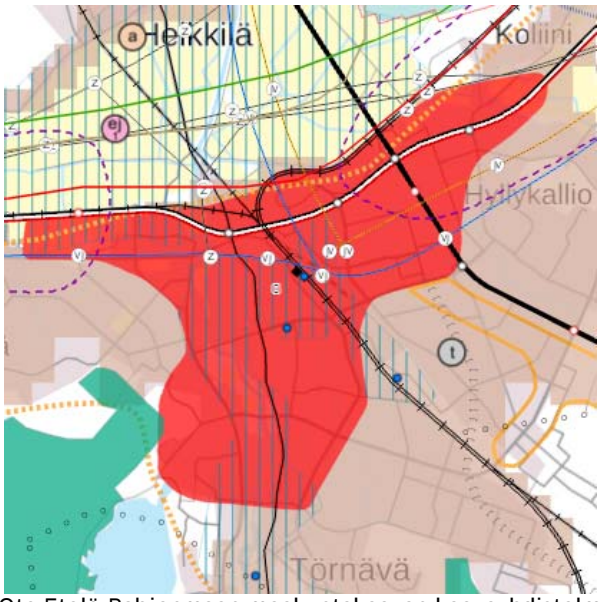
Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

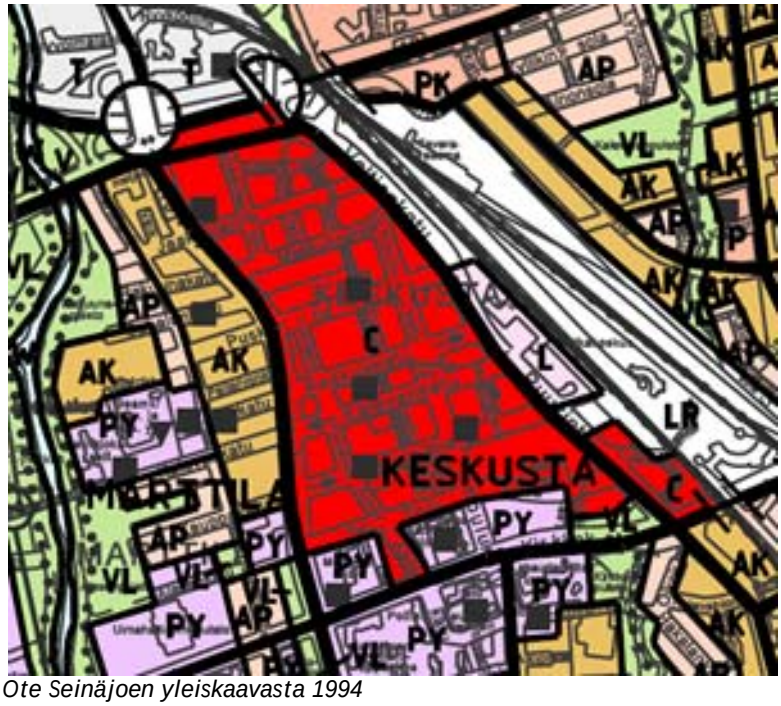
Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa.



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava
Korttelissa 6 on voimassa vuonna 1971 hyväksytty asemakaava, jossa kortteli on Pienteollisuus- ja huoltorakennusten korttelialuetta TP3. Tontilla sallitusta kerrosalasta voidaan enintään 40% rakentaa liiketiloiksi. Kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0,60. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Asuntoja saa tontille rakentaa vain toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Järjestysoikeuden luvalla saa rakennuksen rakentaa tontin rajaan kiinni.

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.

Yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi 2008
Vuonna 2008 on tehty muinaisjäännösinventointi kantaseinäjoen alueella. Inventoinnin yhteydessä ei ole löydetty suunnittelualueelta kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Liikennesuunnittelu
Jaakkolantie ja Puusepänkatu rakennetaan pihakaduksi. Katusuunnitelmat on hyväksytty 2018.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaavaluonnosvaihe

Kortteliin ehdotetaan asuin,- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Hakijat hakevat asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten että ensimmäisen kerrokseen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat yhteisessä tilassa maan alla ja piha on yhteinen ja istutettu korttelipiha. Maanomistajat ovat teettäneet luonnoksia, hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 15700 k-m2 eli korttelitehokkuutena noin e= 2.0. Rakennuksen kerrosmäärän on alustavasti suunniteltu vaihtelevan välillä VI- X. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta.

Kuva. Havainnekuva , Arkkitehdit LSV Oy

Kuva. Havainnekuva, Arkkitehdit LSV Oy

Liite 3. Havainnekuvia

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 64 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Kaupungin kasvun myötä on syytä tuottaa nopeasti uusia mahdollisia rakennuspaikkoja, jotta tarve vastaisi kysyntään ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa ja kaavoituskatsauksessa 2020. Esitetty kaavamuutos on Seinäjoen kaupungin tavoitteiden mukainen koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Ensimmäisen kerroksen liiketilat tuovat myös palveluja ja pihan lisäksi etenkin Verkatehtaankadun varressa on kortteliin osoitettu puita ja istutuksia, joita Pohjoiskeskustasta puuttuu.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin rakentamisen tehokkuus ja laatu sekä pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 24.6.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukyvyn toimiala, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveyspalvelut, Joukkoliikenne, Seinäjoen museot, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjan¬maan pelastuslaitosliikelaitos.

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Telia Sonera, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Seinäjoen historiallinen yhdistys, Sydämellinen Seinäjoki ry, Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys ry sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 24.6.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 16.9.2020 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 17.9.2020. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 17 – 30.9.2020.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta tiedoksi. Muita viranomaisia tai lausunnon antajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä-

olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 19.10.2020. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 28.10. – 26.11.2020 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 28.10.2020. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle tiedoksi sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnon antajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallituksen käsittely __.__.____, kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet
Pohjois-Keskustan asemakaavaa on uudistettu kortteleittain vuodesta 2000 lähtien. Ensimmäisiä muutoksia varten määriteltiin suunnittelun tavoitteet: painottaa asumiskäyttöä, nostaa tehokkuutta ja kerroslukuja sekä ottaa huomioon kaupalliset vyöhykkeet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Kokonaismaakuntakaavassa alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

Vaihemaakuntakaavassa II alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (c). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyöhykkeen alueelle (km2).

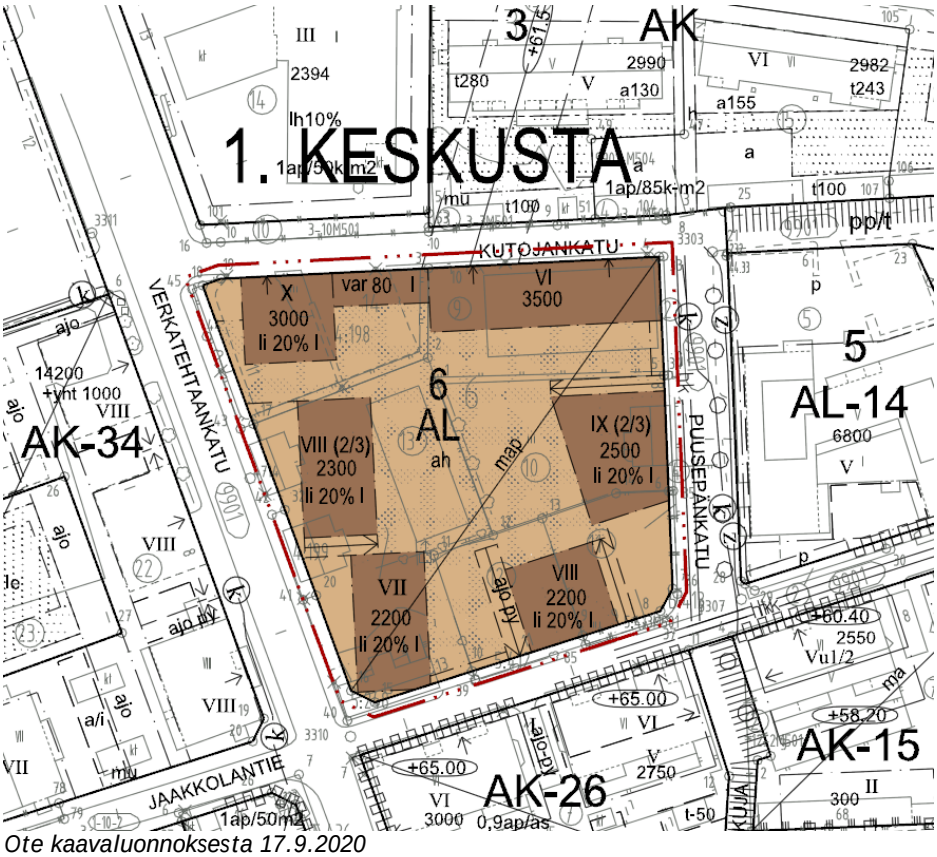
Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Tavoitteena on tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 17.9.2020
Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos.



Ote kaavaluonnoksesta 17.9.2020

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 17 – 30.9.2020 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELY:ltä, Seiverkot Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Telia Companylta, Seinäjoen Museoilta sekä Seinäjoen kaupungin kiinteistöhallinnolta, ympäristönsuojelulta, yhdyskuntatekniikan suunnittelulta ja Etelä- Pohjanmaan liitolta.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa, että asemakaavan selostuksessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) osalta viitataan vuonna 2009 voimaan tulleisiin tarkistettuihin alueidenkäyttötavoitteisiin. Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jolla on korvattu vuonna 2000 tehty ja 2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudet 1.4.2018 voimaan tulleet tavoitteet sisältävät seuraavat kokonaisuudet: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto. Kaavaselostusta tulisi päivittää uusien VAT:ien osalta.

Ely-keskus toteaa, että Arkkitehdit LSV Oy:n laatimat suunnitelmat ja havainnekuvat antavat hyvää informaatiota suunnitellun asemakaavan muutoksen kaupunkikuvallisista vaikutuksista ja

kaupunkirakenteen tiivistymisestä. Suunnitelmissa on esitetty korttelin 6 itäreunalle Puusepänkadun varrelle sijoittuvan 9 -kerroksisen asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen noin 400 m² suuruinen päiväkoti. Mahdollisen päiväkodin rakentaminen olisi hyvä huomioida asianmukaisesti sekä kaavakartalla että kaavaselostuksen yhteydessä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että kaavahankkeella jatketaan johdonmukaisesti Seinäjoen keskustan pohjoisosan uudistamista tiiviiksi keskusta-asumisen alueeksi. Keskustan kokonaisvaltaisen kehittämisen tueksi tarvitaan kuitenkin myös riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin perustuvaa yleiskaavoitusta.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Kaavaselostusta päivitetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta. Pienen päiväkodin rakentumismahdollisuus on huomioitu mm. jättö- ja noutoliikenteen osalta Puusepänkadun varressa katusuunnittelun yhteydessä ja mahdollisuus rakentaa leikkipiha korttelialueelle. Päiväkodin ohella myös muut lähipalvelut, esimerkiksi vanhenevan väestön palvelut, ovat tällöin myös mahdollisia.
Asemakaavaan lisätään määräys:
Puusepänkadun varrella rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen voidaan sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, kuten päiväkoti, edellyttäen että piha-alueet ja nouto- ja jättöliikenne voidaan järjestää asianmukaisesti katu- tai korttelialueella.

Seiverkot Oy toteaa, että he pyrkivät aktiivisesti pääsemään eroon kellariin sijoitetuista muuntamoista, eikä uusia muuntamoita kellareihin enää suostuta sijoittamaan. Kaavaselostuksessa on määrätty tarpeen vaatiessa muuntamo sijoitettavaksi kellaritiloihin tai maantasoon. Muuntamoa ei missään tapauksessa voida sijoittaa kellaritiloihin vaan ainoastaan katutason kerrokseen ja siten, että käyntiovet muuntamoon sijaitsevat kadun suuntaan. Tämä mahdollisuus kellaritiloihin sijoitettavasta muuntamosta on syytä poistaa kaavaselostuksen tekstistä ja jättää vain mahdollisuus ensimmäisen maanpäällisen kerroksen mahdollisuus. Tällöin vältytään mahdolliselta yllätykseltä rakentajalle, joka suurella todennäköisyydellä olisi sijoittamassa muuntamoa nimenomaan kellariin.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Asemakaavamääräyksiä päivitetään siten että tarvittavat muuntamot on sijoitettava rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakennuksen rungon sisään. Muuntamon käyntiovet on sijoitettava rakennuksen ulkoseinälle siten että muuntamon huolto on mahdollista. Muuntamot saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos toteaa, että Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 §. 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
Merkitään lausunto tiedoksi.

Telia Company toteaa, että heillä ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnokseen.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi.

Seinäjoen Museot toteaa lausunnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on osittain riittävä. Suunnitelmaan ei ole kirjattu niitä selvityksiä, joita kaavaa varten on käytössä rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Kaavaa varten on käytettävissä rakennusinventointi 2010-2011, joka on tehty museon ja kaavoituksen yhteistyönä. Se on syytä kirjata jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Seinäjoen Museot toteaa lausunnossaan myös, että kaavaselostuksen mukaan alueella ei ole suojelukohteita. Edellä mainittuun inventointiin sisältyy suunnittelualueelta useampia rakennuksia, joiden kulttuurihistorialliset ja muut arvot tai niiden puuttuminen sekä kaavan vaikutus näihin on käytävä ilmi kaavaselostuksesta. Lähtötiedoissa todettu korttelissa olevien rakennusten purkukuntoisuus ei ole riittävä tapa arvioida kaavan vaikutuksia.

Asemakaavan muutosalueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Museolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine
Merkitään tiedoksi. Selostukseen on lisätty tiedot korttelin rakennuksista ja jo puretuista rakennuksista kohtaan 3.1.3 Rakennuskanta. Tiedot rakennusten suunnittelijoista ja rakennusvuosista ovat pääasiassa lehtisestä: Luettelo pohjoiskeskustan nykyisistä rakennuksista, joka on ilmeisesti laadittu vuonna 1983 tehdyn kaavamuutoksen yhteydessä, mutta luettelo on päiväämätön. Tietojen oikeellisuutta ei voi todentaa sillä rakennusvalvonnan arkistosta löytyy ainoastaan tontilla 13 sijaitsevan teollisuus- ja varastohallin piirustukset vuodelta 1999, muuta aineistoa korttelista ei löydy.

Seinäjoen kaupungin kiinteistöhallinto toteaa kaupungin omistamien kiinteistöjen 743-1-6-11 ja 743-1-6-12 osalta seuraavaa.
Korttelin nro 6 kokonaispinta-ala on 7457m² ja sen kaavamuutoksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 780 k-m². Tonttien nrot 11 ja 12 yhteenlaskettu pinta-ala on 1339m² ja niille on asemakaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeutta yht. 2200 k-m².
Uudiskaavoitus koskee korttelia nro 6 kokonaisuudessaan. Kun kortteli sijaitsee kaupungin keskeisellä, arvokkaalla alueella, maanomistuksen suhteet rakennusoikeuden jakautumisessa tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle huomioon. Jo kymmenen kerrosneliön siirtymä maanomistusyksiköltä toiselle voidaan laskea tuhansissa euroissa.

Kiinteistöhallinnon tulosyksikkö katsoo, että tasapuolisuuden ja kaupungin taloudellisen tilanteen maankäytölle asettamien vaatimusten nimissä tulee em. kiinteistöille tavoitella vähintään 2800 (yht.) kerrosneliön rakennusoikeutta, mikäli se MRL:n 50 ja 54 pykälien ohjausta noudattaen on mahdollista.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Kaupungin tavoitteena on kaupunkikeskustan alueella tehokkuuksien nosto ja tiivistäminen. Keskustarakentaminen tehokkaana maankäytön muotona on määräysten puitteissa hankalaa ja suunnittelu vaikeaa. Etenkin palon ja pelastuksen osalta määräykset ovat ehdottomia. Näin ollen rakennusoikeuksien siirto ei ole järkevää huomioiden rakentamisen kustannukset.
Vaasan hallinto-oikeus toteaakin 2.3.2020 (Päätösnumero 20/0055/2)" Suomen perustuslain 6§:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan tarkoitus ja sen sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Yhdenvertaisuusperiaate ja siitä johtuva maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus on sisällytetty maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitusta ja rakentamista ohjaaviin säännöksiin, vaikkei sitä niissä olekaan nimenomaisesti lausuttu julki.
Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten vaatimukset täyttävän kaavan on siten lähtökohtaisesti katsottava olevan myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukainen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate ei tarkoita yhtäläisen rakennusoikeuden osoittamista kaikille kiinteis-

töille, vaan periaatteen toteutumista on tarkasteltava suhteessa muille vastaaviin kiinteistöille osoitettuun rakennusoikeuteen. Tarkastelussa on otettava huomioon muun muassa kiinteistön sijainti, rakennettavuus ja kunnan maankäyttötavoitteet." Edellä mainitut seikat huomioiden ja kaupunkikuvaa pohdittaessa, tätä asemakaavaa laadittaessa on päädytty siihen, että korttelin sisällä rakennusaloille osoitetut rakennusoikeudet eivät jakaudu tarkalleen tonttien pinta-alojen suhteessa. Esimerkiksi korttein tontti 9 on muodoltaan niin optimaalinen, että vaikka sille osoitettu rakennusala on kuusikerroksisena korttelin matalin, on tontin tehokkuuden nosto helposti huomattavaa. Toimijat ovat kuitenkin hyväksyneet keskenään kortteliin laaditun suunnitelman.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa, että Seinäjoen keskusta-alueen pohjoisosan korttelit on rakennettu varsin tiiviisti ja alueen yleisilme on yksipuolista, kivistä korkeaa kerrostaloaluetta. Kyseessä olevassa kaavassa, koskien kortteli 6:a, on isohkoksi alueeksi määritelty istutettava yhteispiha. Voisiko kaavassa määritellä tarkemmin, miten yhteispihaa toteutetaan. Nykyisellään siellä on vielä vihreää mutta uuden rakentamisen myötä se poistuu kokonaan. Pihat valtaa kiviset kansirakenteet, joiden alle rakennetaan sekä muutoin läpäisemättömät pinnat. Voisiko istutettavan yhteispihan osalta kaavassa käyttää vähimmäiskerrointa viherrakentamiseen?

Näkemyksemme mukaan viherkertoimen käyttö kaavoituksessa palvelisi sitä, että kortteleihin tulisi tarkemmin sisäpihojen tai talojen ympärillä olevien alueiden toiminnallisuuteen puuttumatta sopiviin paikkoihin vehreyttä. Jos vastuu vihreästä jää yksin rakennuttajalle, se usein valitettavasti väistyy muiden arvojen ja tavoitteiden tieltä. Viherkertoimella turvataan viheralueiden suunnittelussa tietty perustaso ja samalla annetaan rakennuttajille vapaus rakentaa viherelementeistä haluamansa kokonaisuus, samalla huomioidaan myös hulevesien paikallista hallintaa. Helsingissä peruspihan minimikerroin on 0,7, tavoitetaso 0,8 ja ekopihan puolestaan 1,1. Keskustarakentamisessakin on huomioitava myös tulevien asukkaiden viihtyvyys.

Melumääräyksiä on asiallisesti huomioitu, niin pihan osalle, kuin lasitettujen parvekkeiden ja muiden rakenteiden osalta. Yhteiskäyttöautojärjestelmämahdollisuus on hienosti huomioitu autopaikkavelvoitetta määriteltäessä.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Seinäjoen pohjoiskeskustan kortteliin on muodostumassa erittäin korkealuokkainen viherpiha, alueen yleisilmeestä huomattavasti vihreämpään poikkeava. Korttein pihasta istutetaan kaikki ne osat jotka eivät jää kulkuväylien, pelastusteiden tai piharakennusten alle. Lisätään kaavakarttaan määräys, että pihan rakentumattomat osat on istutettava.

Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu toteaa lausunnossaan, että kaavassa on huomioitava liitekartan mukaisesti liittymäkiellot sekä rappukäytävien liittyminen kutojankadun ajoradalle.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Lisätään liittymäkiellot kaavakarttaan ja määräyksiin: Porrashuoneiden ulko-ovien avautuessa suoraan kadulle on ne sijoitettava vähintään 0.9 metrin syvennyksiin.

Etelä- Pohjanmaan liitto toteaa, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi.

Mielipiteen 1 jättäjät ovat **viereisestä korttelista.** Mielipiteessä toivotaan, että alueella olevat vanhat rakennukset tulisi purkaa pikimmiten ja siivota alue vanhoista romuista. Mielipiteessä pyydetään kaavoittajaa harkitsemaan,

voidaanko suunniteltua autokellariin menevää ajoluiskaa siirtää hieman esim. Valtionkadun suuntaan. Nyt ajoluiska on lähes vastapäätä taloyhtiömme kellariin menevää ajoluiskaa. Jos ajoluiskat ovat vastakkain, siitä tulee liikenteellisiä ongelmia ja turhia vaaran paikkoja kellareihin ajettaessa ja sieltä tultaessa Jaakkolantielle. Jo nyt kellariin ajo vaatii aika ajoin huolellisuutta ja kun ajoneuvojen määrä moninkertaistuu , tulee todella ongelmia.
Mielipiteessä on kiinnitetty huomiota suunniteltujen talojen väriin, todella korkeat talot ovat täysin yksivärisiä, tumman ruskeita maasta kattoon. Kapeahko Jaakkolantie jää nyt pimeäksi ja synkäksi, kun alueen muut kerrostalot ovat vaaleita. Viereinen Saagan palvelutalonkin toisen siiven pääty ja osin julkisivu on muurattu vaaleaksi, ei kokonaan ruskeaksi, ja muutoinkin julkisivuja on sopivasti värityksin kevennetty. Jotain vastaavaa haluttaisiin näihin tuleviin kerrostaloihin. Kaupunginarkkitehti varmaan löytää keinot.
Mielipiteen jättäjän ovat tyytyväisiä, että alueelle rakennetaan hulevesijärjestelmä, toivottavasti järjestelmään tulee riittävä putkikoko. Alueella ja Jaakkolantiellä on jo nyt runsaat lammikot vähänkin kovemmilla sateilla.
Muuten kaavaluonnokseen ei ole huomauttamista, toivottavasti rakentaminen toteutuu nopeasti.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Hulevesijärjestelmää kohennetaan katujen rakentamisen yhteydessä. Ajoluiskan sijaintia on vaikea muuttaa, jos maanalaisen pysäköinnin tehokkuus halutaan säilyttää. Verkatehtaankadulle sitä ei haluta, koska sinne sijoittuu liiketilaa ja näiden tilojen vaatima asiakaspysäköinti. Kutojankatu on kapea ja sinne ei voi ohjata ylimääräistä ajoneuvoliikennettä. Asemakaavamääräyksiin lisätään kuitenkin lause: Maanalaisen pysäköinnin ajoluiska kadulle on suunniteltava turvalliseksi ja näkyvyys huomioiden. Rakennus on suunniteltu kaupunkiympäristössä pitkään siistinä säilyväksi käyttäen tummempaa tiiltä kuin mitä Jaakkolantien toisella puolella on. Lisätään myös lause: Rakennuksia tulee elävöittää esimerkiksi erivärisin kentin ja sisäänkäyntejä korostaen.

Mielipiteen 2 jättäjät esittävät, että alueen liikennöintiin tulee kiinnittää huomiota. Pihakatuna toimivalle Jaakkolantielle on kaavassa esitetty koko korttelin 6 kellarin autoliikenne. Ilmeisesti luiska on 2-kaistainen.
Mielipiteessä ehdotetaan, toimisiko alueella autoluiskien hajautettu sijoitus parhaiten. Jaakkolantielle tulee jo neljän talon liikenne. Kräätäri korttelin ajoluiska on Verkatehtaankadulle, joten korttelin 6 ajoliikenne voisi toimia parhaiten Kutojankadulle päin. Ilman muutoksia Jaakkolantien ja Verkatehtaankadun risteyksestä tulee ruuhkainen. Saga Care hoivakodin huoltoliikenne tapahtuu Jaakkolantien ja Puusepänkadun risteyksessä. Huoltoajoihin osallistuu myös isoja kuljetusautoja, huollon tapahtuessa on katu "kiinni".

Rakennusten värisävyihin on syytä kiinnittää huomiota. Tummat värit eivät sovi tiheästi rakennettuihin korkeisiin rakennuksiin. Suomessa on muutama valoisa kesäkuukausi mutta useita pimeitä kuukausia vuodessa. Esimerkiksi Saga:n Vesitehtaankadun puoleinen rakennuksen pääty on tummaa tiiltä ja tekee katualueesta synkän pimeänä vuodenaikana. Rakennuksen toinen pää on vaalea ja siellä on eri väreillä elävöitetty rakennusta, joka luo valoisamman ympäristön.
Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Vastine on annettu edellä (Mielipide 1 yhteydessä).

Mielipiteessä 3 otetaan kantaa kannelle johtaviin ajoluiskiin.
Jos pihakansi voi olla metrin korkeammalla kuin katu, on kohtuullista että myös kiinteistön 4:198 (Eepeen tontti) piha-alueelle osoitetaan ohjeellisesti oma ajoluiska. Sitä voivat käyttää esimerkiksi pyöräilijät, lastenvaunut, yms., siis muutkin kuin pelastusajoneuvot. Mielipiteen liitteenä olevassa liitepiirustuksessa on esitetty lisätty luiska.

Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Luiska lisätään kaavaan.

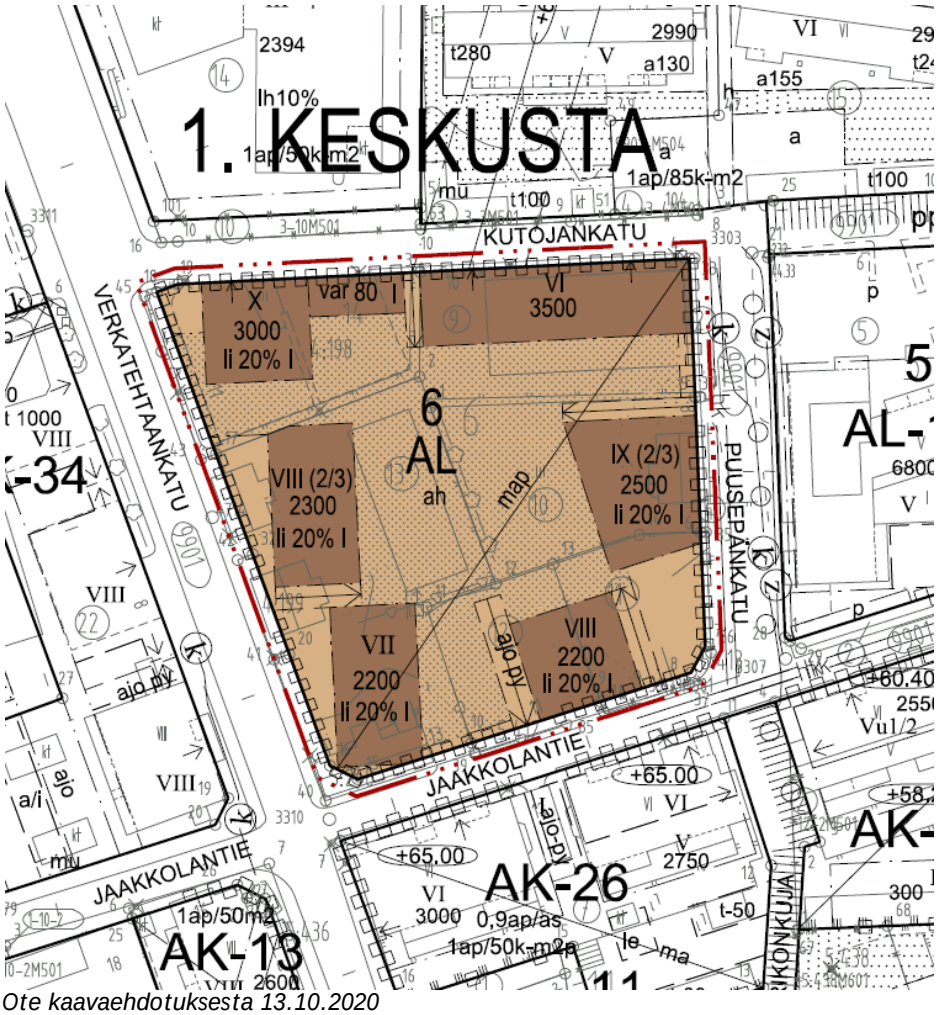
Mielipiteen 4 jättäjä on tyytymätön kaavaluonnoksen tiedottamisesta. Hän ei ole saanut tietoa kaavasta, vaikka on lähettänyt sähköpostia ja soittanut. Mielipiteen jättäjä on kuullut naapurilta kaavan nähtävilläolosta. Mielipiteessä ollaan huolissaan, suunniteltu 8-kerroksinen talo VIII tulee peittämään kaikki näkymät Jaakkolantie 12 A-rapun asunnoista. Taloa pitäisi ehdottomasti siirtää sisäpihalle päin, ei rakentaa kiinni katuun. Talo on suunniteltu lähemmäs katualuetta kuin on esim. Saga-palvelutalo, joka on sekin liian lähellä vastapäätä olevia asuntoja. Mielipiteen liitteenä on otteita kaavasta ja havainnekuvista, joiden avulla on havainnollistettu tilannetta.

Vastine
Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Epari) ja kaupungin internetsivulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Suunnittelualueeseen rajautuville kiinteistöille on lähetetty tiedoksi kirjeet postitse. Kaavamuutosprosessi etenee ehdotusvaiheeseen, jolloin asianosaisella on mahdollisuus jälleen kertoa mielipiteensä.
On totta, että yksi nyt suunniteltavan korttelin taloista on sijoitettu katurajaan kiinni, mutta muut korttelin rakennuksista eivät kuitenkaan ole. Tiiviitä kaupunkikeskustoja rakennettaessa katurajaan rakentaminen on lähes sääntö kuin poikkeus. Tehokas rakentaminen vaatii tätä. Nyt suunniteltava kortteli 6 on pääasiassa suunniteltu avoimena, jolloin sen vehreä yhteispiha näkyy rakennusten välistä myös naapurikortteleiden asukkaille, joille näin syntyy pitkiä näkymiä.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen
- Ajoneuvoliittymäkiellot on lisätty ja kaavamääräys: Porrashuoneiden ulko-ovien avautuessa suoraan kadulle on ne sijoitettava vähintään 0.9 metrin syvennyksiin
- Kevyen liikenteen luiska korttelin sisäpihalta Kutojankadulle on lisätty asemakaavakarttaan
- Muuntamoa koskevaa kaavamääräys on muutettu muotoon: Korttelialueelle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamo on sijoitettava maantasoon rakennuksen rungon sisään. Muuntamon käyntiovet on sijoitettava rakennuksen ulkoseinälle siten että muuntamon huolto on mahdollista. Ne saadaan rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Kaavamääräyksiin on lisätty: Puusepänkadun varrella rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen voidaan sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, kuten päiväkoti, edellyttäen että piha-alueet ja nouto- ja jättöliikenne voidaan järjestää asianmukaisesti katu- tai korttelialueella.
- Kaavamääräyksiin on lisätty: Pihan rakentumattomat osat on istutettava
- Kaavamääräyksiin on lisätty: Maanalaisen pysäköinnin ajoluiska kadulle on suunniteltava turvalliseksi ja näkyvyys huomioiden
- Kaavamääräyksiin on lisätty: Rakennuksia tulee elävöittää esimerkiksi erivärisin kentin sisäänkäyntejä korostaen
- Asemakaavan selostukseen on korjattu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva osuus
- Asemakaavan selostukseen on täydennetty kohtaan 3.1.3 korttelin rakennuksia ja purettuja rakennuksia koskevat tiedot. Selostukseen on tehty muitakin täydennyksiä ja korjauksia.

Asemakaavaehdotus 13.10.2020

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 13.10.2020. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.10.2020 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 13.10.2020

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 28.10. -26.11.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosluku on VI - X. Lisäksi alueelle osoitetaan maanalaisia pysäköintitiloja.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7457m² (0,7 ha).

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 15 700 kem² ja tehokkuus on noin e = 2.1

Asunnot, liike- ja toimistotilat, julkisille tai yksityisille palveluille: 1 ap / 85 k-m². Liiketilat ovat luonteeltaan lähipalveluita ja Verkatehtaankadulta on osoitettavissa riittävät asiakaspysäköintipaikat. Autopaikat on sijoitettava korttelissa maan alle korttelin yhteiseen pysäköintihalliin tai autopaikat on osoitettava keskustan julkisista pysäköintilaitoksista, jolloin autopaikkavaateesta voidaan antaa 25% alennus. Yhtä kortteliin sijoitettua yhteiskäyttöautoa kohden voidaan pysäköintivaateesta antaa viiden auton huojennus. Luovuttaessa yhteiskäyttöautosta on vastaava määrä autopaikkoja lunastettava keskustan julkisista pysäköintilaitoksista niin että vaadittu autopaikkavaade täyttyy.
Varastoille, autosuojille, yhteistiloille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Polkupyöräpaikat 1.5pp / 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, muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Kaavamuutosalue osoitetaan pääosin asumiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja –määräyksillä. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on osa Seinäjoen ydinkeskustaa. Lisärakentamisella eheytetään ja täydennetään pohjoisosan kaupunkirakennetta ja mahdollistetaan keskusta-asuminen. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva
Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Kaavoitettava alue osoitetaan pääosin asuinrakentamiseen, joten suunnitelmalla tuotetaan vain muutamia työpaikkoja.

Asuminen
Kaavamuutoksen myötä alueen väestö kasvaa.

Virkistys
Alueen läheisyydessä on Seinäjoen uoman varressa kulkevat ulkoilureitit.
Koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Tekninen huolto
Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Kaukolämpö-, vesi- ja jätevesiverkostot kulkevat alueen vieressä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Ei muutoksia nimistöön.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katujen ja kunnallistekniikan liitäntöjen rakentamisesta. Toimijat arvioivat kustannuksia rakennusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen sekä kunnallistekniikan rakentamisen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevissa havainnekuvissa. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan.

Rakennusten mahdollista sijoittumista tontille on esitetty liitteenä olevissa havainnekuvissa. Rakennushanketta ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö.

7.1 Käsittelyvaiheet

24.6.2020	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
17 – 30.9.2020	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
19.10.2020	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
28.10. – 26.11.2020	Kaavaehdotus nähtävillä
__.__.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
__.__.2020	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

13.10.2020

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA (1)
KORTTELI 6

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee keskustan pohjoisosassa Jaakkolantien, Verkatehtaankadun, Kutojankadun ja Puusepänkadun välisellä alueella. Suunnittelu-alueen laajuus on n. 0,7 ha.

Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Keskustan kaupunginosassa korttelissa 6 maanomistajat ovat teettäneet luonnoksia ja hakevat kaavamuutosta omistamilleen tai esisopimuksilla hallinnoimilleen tonteille 9, 10, 13, 14 ja Seinäjoen kaupungin omistamille tonteille 11 ja 12. Korttelin nykyiset rakennukset ovat ränsistyneet ja purkukunnossa. Hakijat hakevat asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten että ensimmäisen kerrokseen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat yhteisessä tilassa maan alla ja loput autopaikat lunastetaan keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksi ostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu korttelipiha.

Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 15000 k-m2 eli korttelitehokkuutena noin e= 2.0. Rakennuksen kerrosmäärä on alustavasti kaavailtu vaihtelevan VI- X. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta.

Esitetty kaavamuutos on Seinäjoen kaupungin tavoitteiden mukainen koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Ensimmäisen kerroksen liiketilat tuovat myös palveluja ja pihan lisäksi etenkin Verkatehtaankadun varressa on kortteliin osoitettu puita ja istutuksia, joita Pohjoiskeskustasta puuttuu.

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 24.6.2020.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Kaavan muutoksella luodaan edellytyksiä Seinäjoen keskustan pohjoisosan kehittymiselle. Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueella ja tiivistää kaupunkirakennetta.
Korttelissa sijaitsee purkukuntoisia asuinrakennuksia vuosilta 1937-55 ja varastorakennuksia, jotka ovat valmistuneet 1965(tai 1970) ja 2001.

Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

Lähin alakoulu on Marttilan koulu, joka sijaitsee noin 0,8km päässä ja lähin päiväkoti on Marttilan päiväkoti, joka sijaitsee noin 0,6km päässä suunnittelualueesta. Lähin kauppakeskittymä on noin 0,3 km päässä suunnittelualueesta etelään. Muuten alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Paikallisliikenteen bussireit-

ti 4 kulkee välillä Seinäjoen keskusta – Hyllykallio – Nurmo - Teppo suunnittelualueen itäpuolelta, Valtionkatua pitkin. Bussireitti 11 kulkee välillä Seinäjoen keskusta – Niemistö – Hautala suunnittelualueen länsipuolelta Vapaudentietä pitkin.

Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

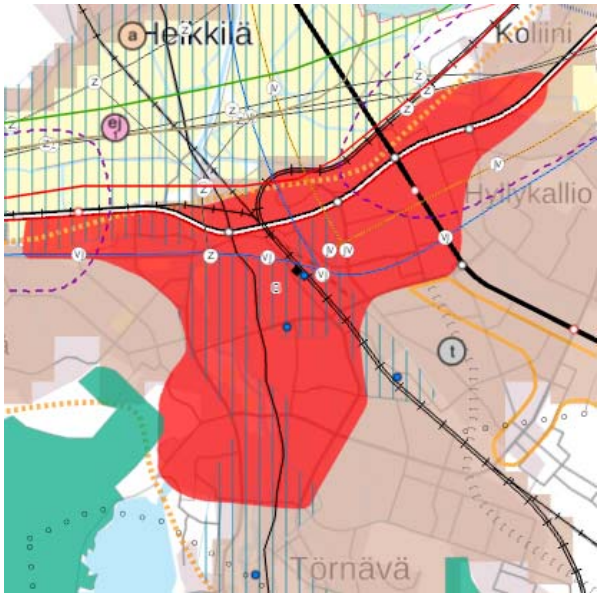
Voimassa olevat kaavat

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

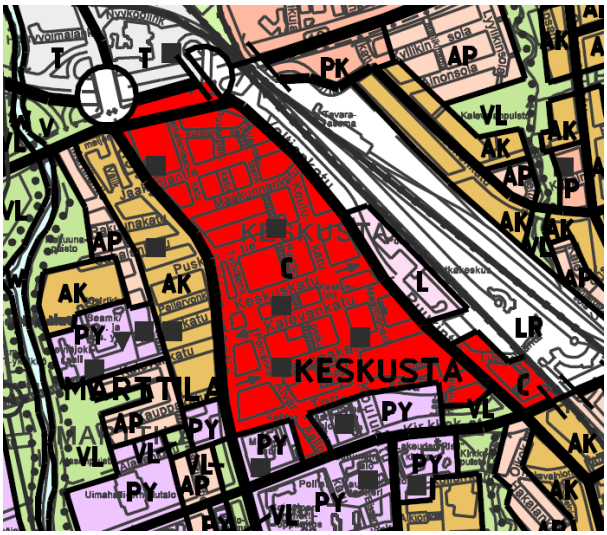
Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

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



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Yleiskaava
Alueella on voimassa vuodelta 1994 oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava
Korttelissa 6 on voimassa vuonna 1971 hyväksytty asemakaava, jossa kortteli on Pienteollisuus- ja huoltorakennusten korttelialuetta TP3. Tontilla sallitusta kerrosalasta voidaan enintään 40% rakentaa liiketiloiksi. Kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0,60. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Asuntoja saa tontille rakentaa vain toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Järjestysoikeuden luvalla saa rakennuksen rakentaa tontin rajaan kiinni.

Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Etelä- Pohjanmaan maakuntamuseo 29.7.2011.

Kaavaluonnosvaihe
Maanomistajat ovat teettäneet luonnoksia kortteliin 6. Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 15000 k-m2 eli korttelitehokkuutena noin e= 2.0. Rakennuksen kerrosmäärän on alustavasti kaavailtu vaihtelevan VI - X. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta.

Vaikutusalue
Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset
Alueella on maanomistusta sekä kaupungilla että yksityisillä, joten ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimukset MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset
Osallisia ovat suunnittelualueen 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 hakijat, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat.

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukyvyn toimiala, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveyspalvelut, Joukkoliikenne, Seinäjoen museot, 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 Oyj, Telia Sonera, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Seinäjoen historiallinen yhdistys, Sydämellinen Seinäjoki ry, Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys ry 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 (Epari) ja kaupungin internetsivulla* (www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu) aina kaavan hyväksymiseen saakka.
Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus).

Vireilletulo
Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 24.6.2020.

Aloitus- 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 laitetaan 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 selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko
Aikatauluarvio
- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syyskuussa 2020
- Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2020
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan joulukuussa 2020

Yhteystiedot ja palaute
Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat
Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 040 774 8501
martti.norja@seinajoki.fi
Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö
p. 044 470 0247
maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	**Täyttämispvm**	26.10.2020
Kaavan nimi	Keskusta, kortteli 6, Jaakkolantie ja Verkatehtaankatu		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	13.10.2020
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	24.06.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	01117
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7457	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7457	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7457

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7457**	**100,0**	**15780**	**2,12**	**0,0000**	**11306**
A yhteensä	0,7457	100,0	15780	2,12	0,7457	15780
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,7457	-4474
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6473**	**86,8**		**0,6473**	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7457**	**100,0**	**15780**	**2,12**	**0,0000**	**11306**
A yhteensä	0,7457	100,0	15780	2,12	0,7457	15780
AL	0,7457	100,0	15780	2,12	0,7457	15780
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,7457	-4474
TP-3					-0,7457	-4474
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6473**	**86,8**		**0,6473**	
map	0,6473	100,0		0,6473	

838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

Lintuperspektiivi kaakosta

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

Lintuperspektiivi lounaasta

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

Katunäkymä Jaakkolantien ja Puusepänkadun kulmasta

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

Katunäkymä Verkatehtaankadulta

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

Pihanäkymä

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

1.kerros 1:500

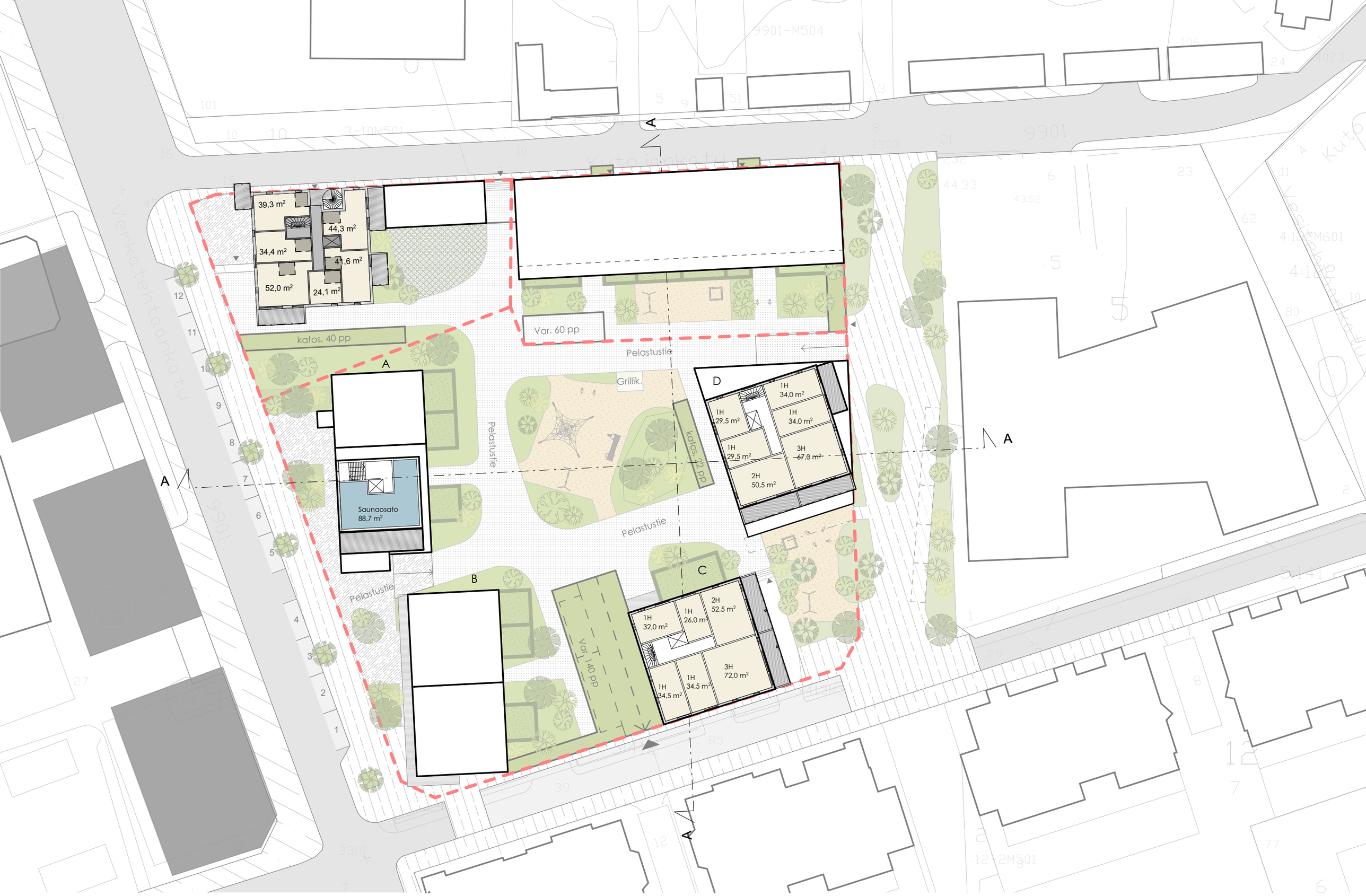
arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

2-7.kerros 1:500

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

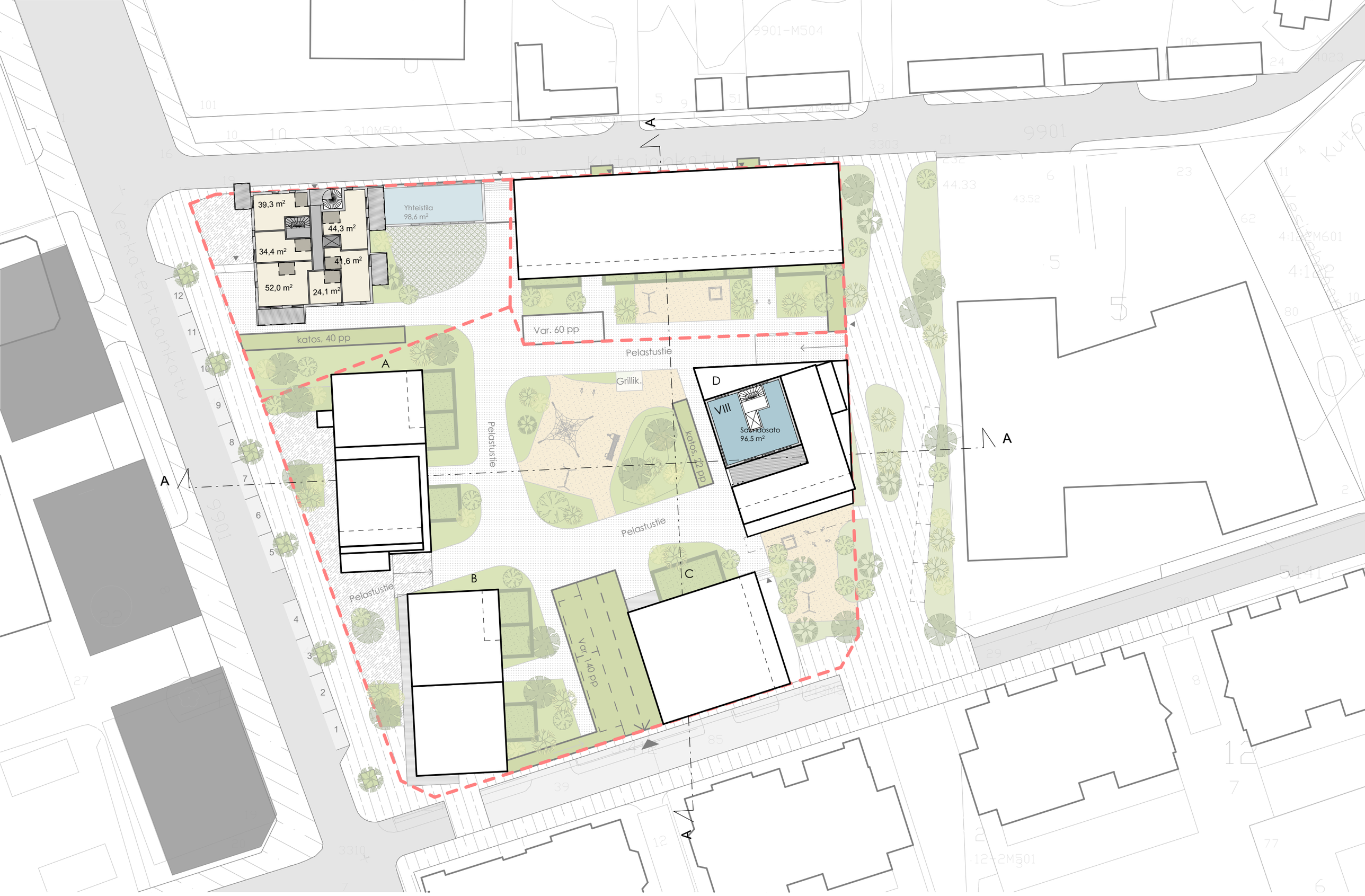


838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

8.kerros 1:500

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS

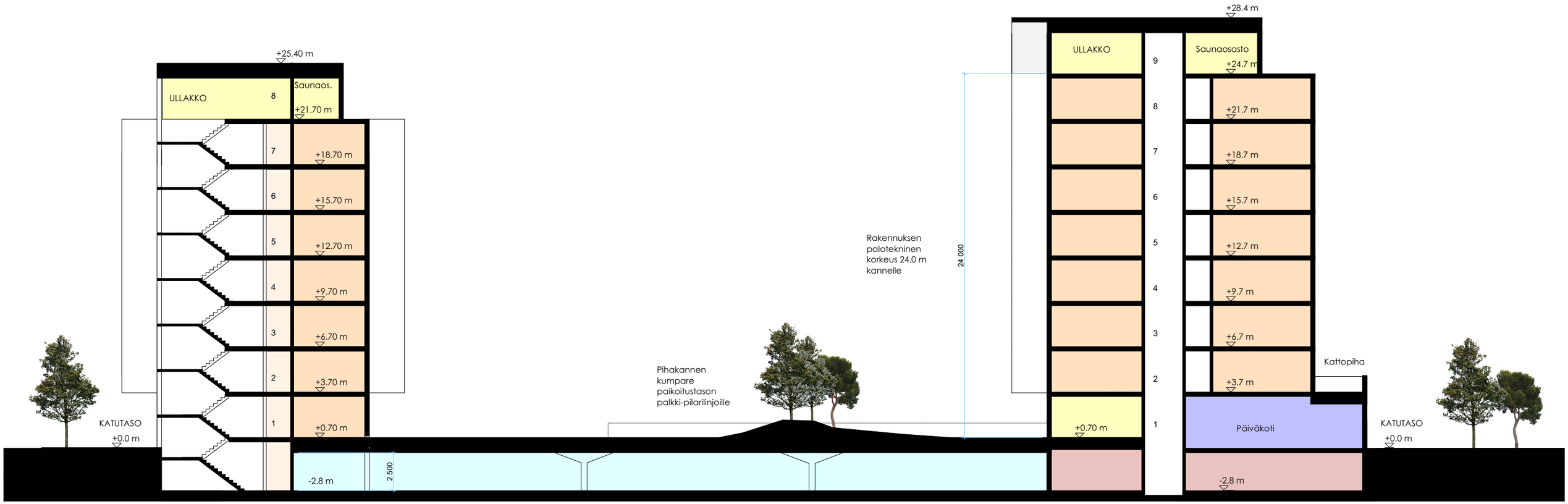


838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

9.kerros 1:500

arkkitehditLSV
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS



838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

arkkitehdit **LSV**
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS