

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	26
5.1.2 PALVELUT	27
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	27
5.3 ALUEVARAUKSET	27
5.3.1 KORTTELIALUEET	27
5.3.3 SUOJELUKOhteet	27
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	28
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	28
5.4.3 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	28
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	28
5.7 NIMISTÖ.....	28
5.8 KAAVATALOUS	29
5.8.1 YLEISTÄ	29
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	29
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	29
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	29

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 kaavamutoksen 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 kortteliä 6.

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

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee keskustan pohjoisosassa Jaakkolantien, Verkatehtaan kadun, 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 Kaavaproessin 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 valmiste-luaineistosta 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 7.12.2020 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan 14.12.2020.

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 päiväkotit 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 maankäytösopimuksen 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, Verkatehtaan-kadun, 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) välillä. 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 tyhjiillään 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 tyhjiillään, 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 tyhjiillään 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.

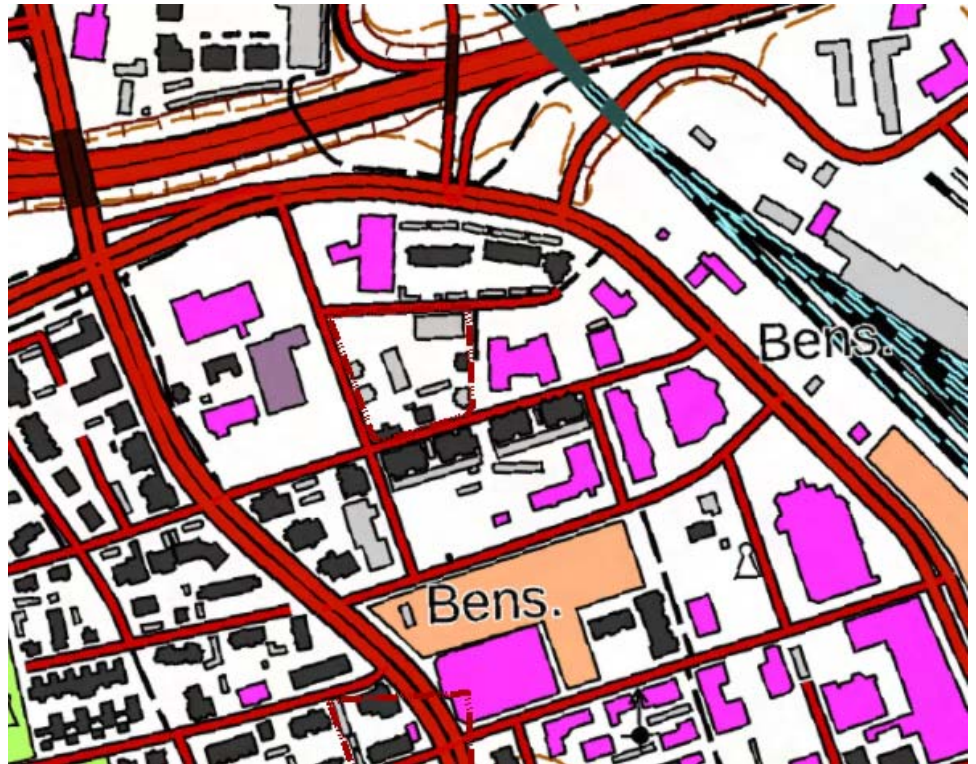
Tontilla 12, Jaakkolantie 9 (Seinäjoen kaupunki), on sijainnut F.V. Rekolan suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja talousrakennus vuodelta 1928. Rakennukset on purettu muutamia vuosia sitten ja tontti toimii pysäköintialueena.

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 tyhjiällä 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

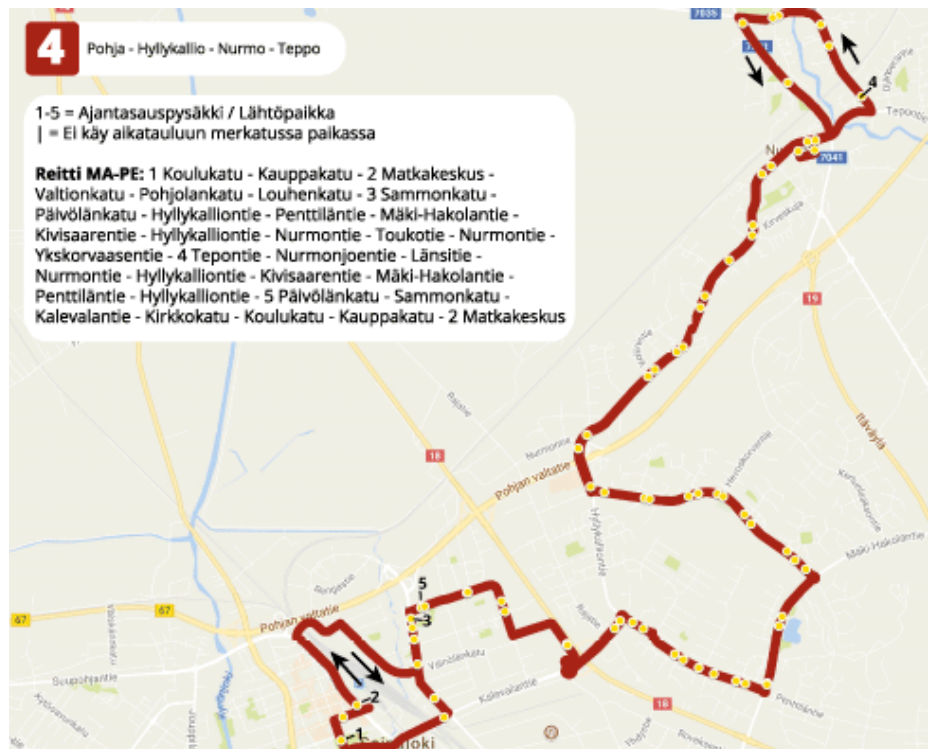
Alueen läheisyydessä on Seinäjoen uoman varressa kulkevat ulkoilureitit. Koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Liikenne

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

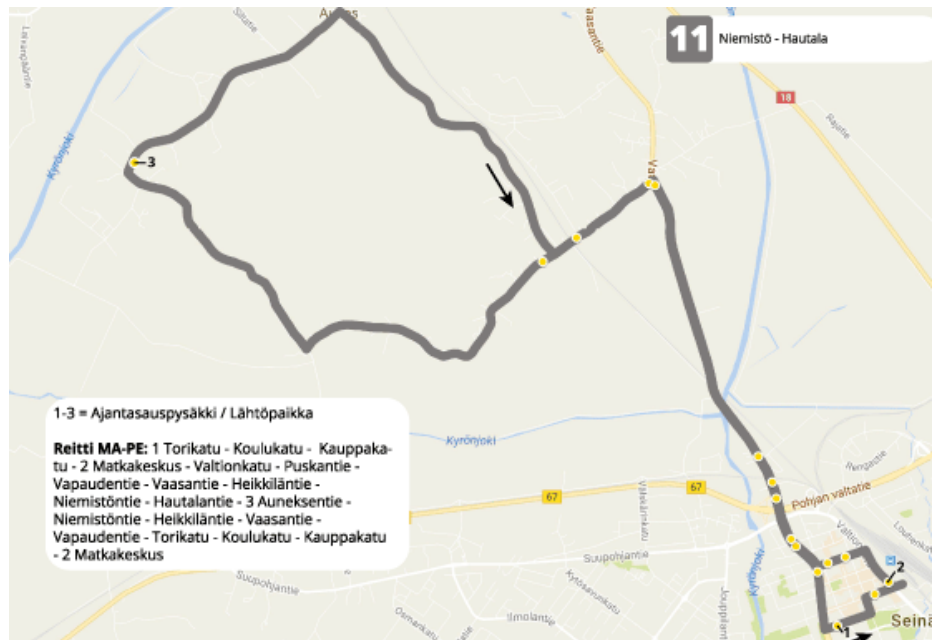
Joukkoliikenne

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



Paikallisliikenteen linjan 4 reittikartta.

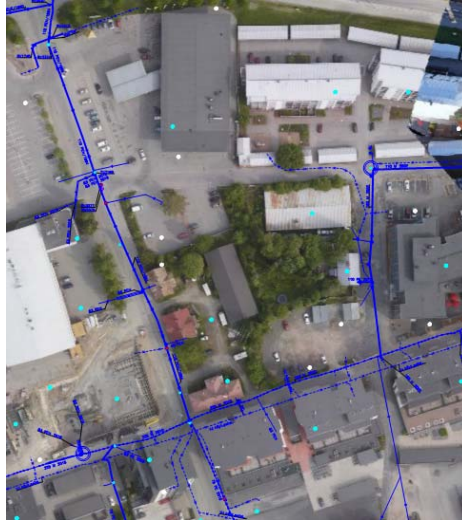
Bussireitti 11 kulkee välillä Seinäjoen keskusta – Niemistö – Hautala suunnittelualueen länsipuolelta Vapaudentietä pitkin.



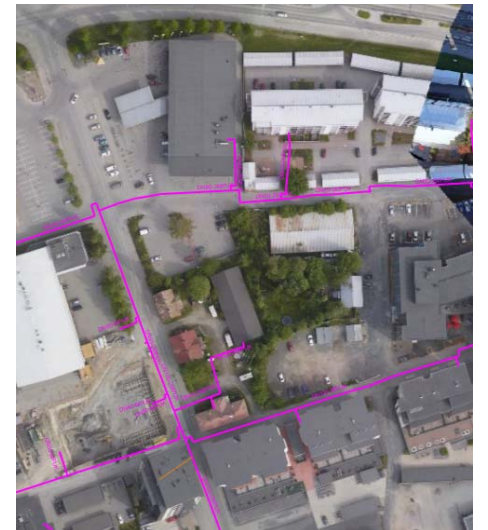
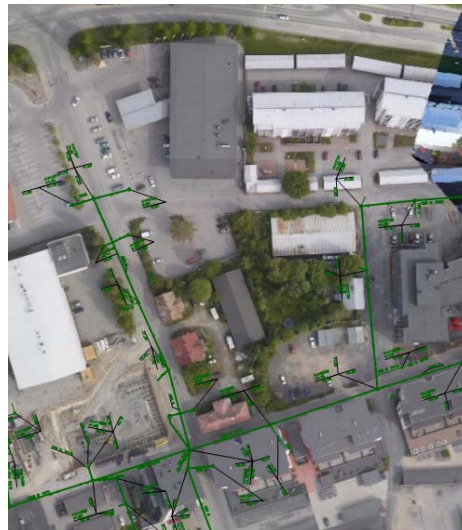
Paikallisliikenteen linjan 11 reittikartta.

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomais-ten 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 kysymyksis-sä 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 Ympäristöministe-riössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ym-päröivänä 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 keskustatoi-minnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on keskus-tatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

C

Keskustatoimintojen alue, (C)

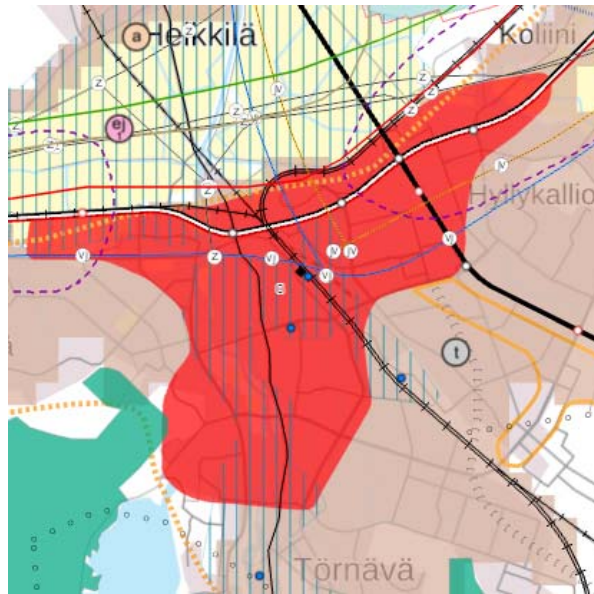
Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, jo-hon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kau-punkikeskuksen 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 rajauk-seen, 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 yhdistelevis-tä matkaketuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakun-nallisesti 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 sallittua 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 välttämättömyyden henkilökuntaa varten. Järjestäisoikeuden 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 asuiskäyttöön 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 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 kilpailukyyn toimiala, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden toimiala, 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 käsitteilyvaiheista.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Telia Sonera, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Seinäjoen historiallinen yhdistys, Sydämeläinen 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 suunnittelualueita 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 lausunnonantajia 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 7.12.2020, kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 14.12.2020.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausunnotmenettelyin 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

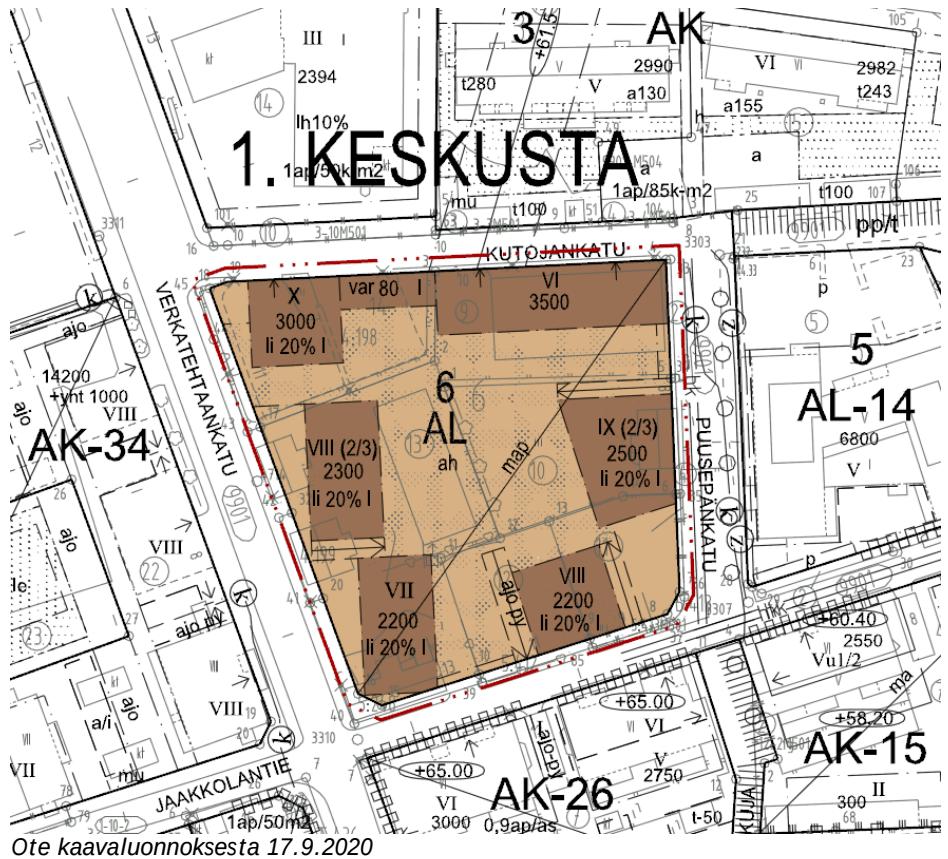
Tavoitteena on tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

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.



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 päiväkotitila. 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

Merkittään lausunto tiedoksi. Kaavaselostusta päivitetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta. Pienen päiväkodin rakentamismahdollisuus on huomioitu mm. jätto- 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 päiväkotitila, edellyttäen että piha-alueet ja nouto- ja jätto liikenne 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 katutaso 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 välttyään mahdolliselta yllätykseltä rakentajalle, joka suurella todennäköisyydellä olisi sijoittamassa muuntamoa nimenomaan kellariin.

Vastine

Merkittään 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 pelastustiestä tulee olla 4,5 m. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine

Merkittään lausunto tiedoksi.

Telia Company toteaa, että heillä ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnokseen.

Vastine

Merkittään 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

Merkittään 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 maanomistuksyksiköltä toiselle voidaan laskea tuhansissa euroissa.

Kiinteistöhallinnon tuloksyksikkö 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

Merkittään 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 toteaaakin 2.3.2020 (Päätösnumero 20/0055/2) ”Suomen perustuslain 68: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 kiinteistöille, vaan periaatteen toteutumista on tarkasteltava suhteessa muille vastaaviin kiinteistöille osoitettuun rakennusoikeuteen. Tarkastelussa on otet-

tava 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 kuusi-kerroksisena 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 isohkosi 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 kivet 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. Yhteiskäyttöautojärjestelmä-mahdollisuus on hienosti huomioitu autopaikkavelvoitetta määriteltäessä.

Vastine

Merkittään 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

Merkittään 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

Merkittään 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 tulta-

essa 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. Kaapeahko 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 värityksiin 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 Jaakkolantiella on jo nyt runsaat lammikot vähänkin kovemmillä sateilla. Muuten kaavaluonnokseen ei ole huomauttamista, toivottavasti rakentaminen toteutuu nopeasti.

Vastine

Merkittää 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 turvallisesti 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. Kräättäri 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

Merkittää lausunto tiedoksi. Vastine on annettu edellä (Mielipite 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

Merkittää 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

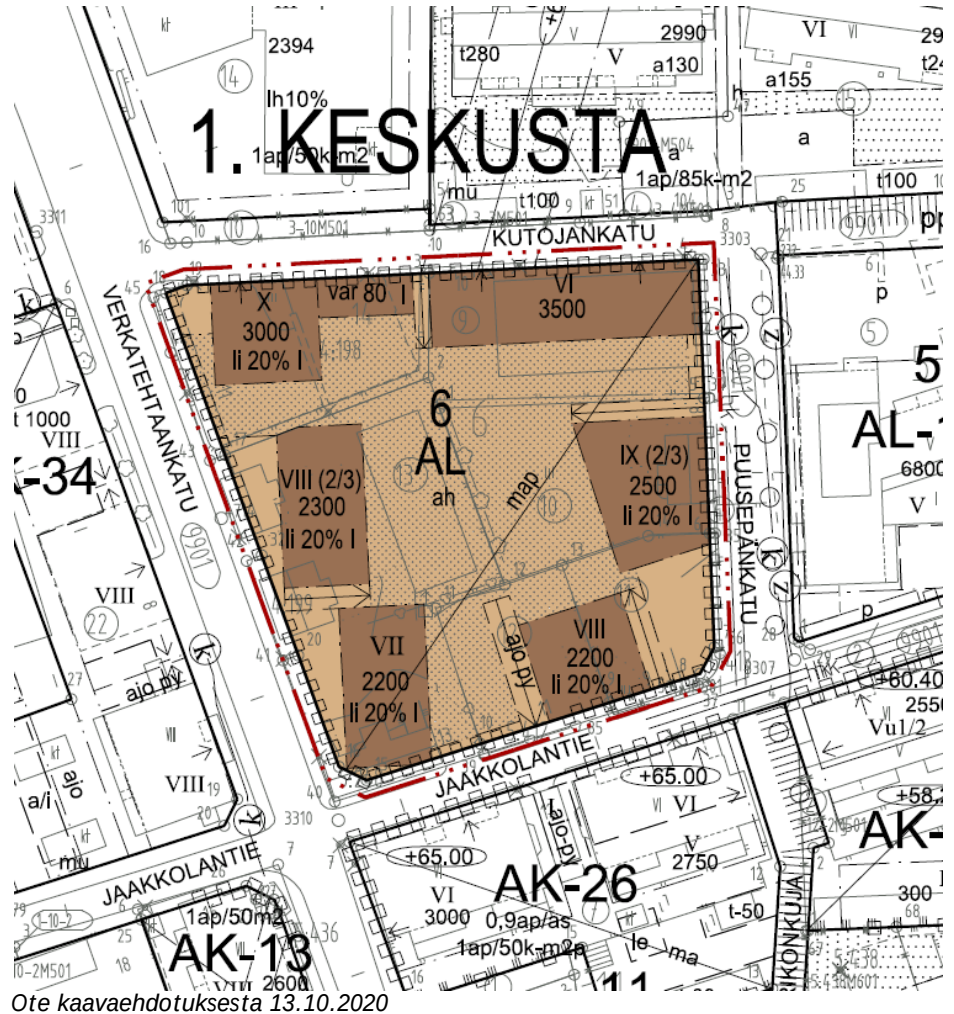
Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Epari) ja kaupungin internetsivulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen 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 vihreä yhteispiha näkyy rakennusten välistä myös naapurikortteleiden asukkaille, joille näin syntyy pitkiä näkymiä.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

- Ajoneuvoliittymäkiellot on lisätty ja kaavamääräys: Porrashuoneiden ulkovieien 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 päiväkotia, 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 turvallisesti ja näkyvyys huomioiden
- Kaavamääräyksiin on lisätty: Rakennuksia tulee elävöittää esimerkiksi erivärisin kentin sisäänkäyntejä korostaen
- Asemakaavan selostukseen on korjattu valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita 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.



Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 28.10. -26.11.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Seinäjoen Museolta, Seinäjoen Energialta, Telia Finland Oy:ltä ja yksi muistutus.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa, että asemakaavan ehdotusvaiheen selostusta on täydennetty siten, että uudet 1.4.2018 voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitu asianmukaisesti. Asemakaavan määräykseen on lisätty määräys: "Puusepänkätien varrella rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen voidaan sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, kuten päiväkotia, edellyttäen että piha-alueet ja nouto- ja jättöliikenne voidaan järjestää asianmukaisesti katu- ja korttelialueella". Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus pitää selostuksen tarkistuksia ja uutta asemakaavamääräystä lausunnossa esitettyjen toiveiden mukaisina. Luonnosvaiheessa saadun muun palautteen johdosta asemakaavaehdotukseen on lisätty myös mm. rakennusten julkisivujen elävöittämiseen, pihojen istutusta ja ajoluiskan toteuttamista koskevia määräyksiä. Asemakaavan muutos on tarpeellinen ja sen myötä pohjoiskeskustan kaupunkikuvallinen ilme kohenee merkittävästi. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa Keskustan

kaupunginosa korttelin 6 asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, Etelä-Pohjanmaan liitto on antanut kaavasta luonnosvaiheen lausunnon. Liitolla ei ole uutta huomautettavaa kaavan laadintaan. Asemakaavan sisältö ja tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Seinäjoen Museot toteaa, asemakaavan selostusta on täydennetty ehdotusvaiheeseen rakennuskannan osalta ja selvitysaineistoihin on lisätty rakennettua ympäristöä koskevat selvitykset. Seinäjoen museoilla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Seinäjoen Energia toteaa, että heillä ei ole kaukolämmön osalta huomautettavaa.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Telia Finland Oyj toteaa, että heillä ei ole huomautettavaa.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi.

Muistutuksen 1 jättäjät ovat viereisestä korttelista. Asunto-osaakeyhtiöllä ei sinänsä ole huomauttamista itse kaavaehdotukseen muuta kuin Jaakkolantien suuntaan näkyvien kerrostalojen julkisivujen väritykseen. Luonnosvaiheessa he ovat jo esittäneet, että yksivärinen ruskea julkisivu ei sovi kapealle Jaakkolantielle. Nyt Jaakkolantielle rakennetut kerrostalot koko matkalta luokun ottamatta vanhuspalvelutalo Saagan toista päätyä ovat vaaleita. Kun suunnitellut kerrostalot ovat vielä korkeita VII ja VIII kerroksisia ilman ulkonevia parvekkeita ja julkisivut havainnekuvien mukaan täysin ruskeita, niin Jaakkolantie muuttuu synkäksi. Asian voi jo nyt hyvin havainnoida, kun kävelee pilvisenä päivänä tai iltahämärässä, niin juuri Saagan ruskean siiven kohdalla on kadulla synkkä näkymä. Saagahan on lisäksi paljon matalampi ja siitä huolimatta antaa synkän kuvan. Asemakaavamääräyksiin on toki otettu nyt maininta värityksen keventämisestä, mutta asuntoyhtiömme ja sen asukkaat toivomme, että kaavamääräystä vielä tiukennettaisiin ja selvennettäisiin, ettei Jaakkolantien puoleisia julkisivuja rakennettaisi yksinomaan ruskeasta materiaalista. Kaupungin arkkitehdit osaavat varmaan varmistaa toivomustamme tiukemmalla kaavamääräyksellä tai muulla tavoin.

Vastine.

Seinäjoen kaupungin kaavoitus on jo usean vuoden ajan suosittanut kaupungissa käytettävän mielummin jotain muuta kuin vaaleaa tiiltä rakennusten pääasiallisena materiaalina. Tehosteväreinä kenttinä niiden käyttö sen sijaan on suotavaa. Etenkin kadun puolella vaalea tiili vähitellen likaantuu ja nuh-rautuu rakennusten pitkän elinkaaren aikana. Tästä on kaupungissa esimerkkejä. Tämän vuoksi kaavoitus pitää kohtuuttomana ja kaavaratkaisujen tasapuolisuutta rikkovana yksittäistapauksessa määrätä vaalea tiili katujulkisivuun, eikä näin tee. Ymmärrämme kyllä, että jotkut sinällään pitävät vaaleasta tiilestä, mutta vaalea tiili ei siis ole mielestämme teknisesti hyvä materiaali tiiviissä kaupungissa.

Ylipäätään kaavoituksen tavoitteena on kaupunkikuvassa kaikkialla Seinäjoella suosia, ei pelkästään rakennusten korkeuksien vaihtelua, vaan myös rakennusten värien vaihtelua. Tällä pyritään luomaan selkeästi hahmotettavia paikkoja. Kun paikat ovat hahmotettavissa ikääntyvän väestön tai johonkin

erityisryhmään kuuluvan on helpompi tunnistaa mihin on matkalla. Tämä edesauttaa omassa asunnossa itsenäisesti asumista pidempään kunnon heikentyessä. Erään rakennusliikkeen suosima vaaleankellervä tiili kokonaisina asuntoalueina luo hajutonta ja mautonta ympäristöä, jossa paikkojen tunnistaminen on vaikeaa. Tämä rakennusliike tekee sitä vieläpä ympäri Suomea. On kyllä totta, että tämä vaalea tiili on myös halvin tiilimateriaali.

Nyt suunniteltavassa korttelissa kadun valoisuutta edesauttaa rakennusten väljä sijoittelu ja rakennusten kapea runkosyvyys jolloin rakennusten väleistä tulee valoa ja näkymiä avautuu. Kadun valoisuus on siis suunnittelussa huomioitu. Kadun eteläpuolen muurimaiset rakennusmassat, olkoonkin että ovat vaaleita, varjostavat katutilaa huomattavasti enemmän kuin pohjoispuolen naapurinsa.

Havainnemateriaalissa esitetty ruskea tiilen sävy ei välttämättä ole lopullinen tai kopioteknisesti tarkka. Tiilen väritys tutkitaan rakennuslupavaiheessa ja julkisivutoimikunta tarkistaa sävyn sen lausuntoa pyydettyäessä. Lopullinen tiilen väri siis määritellään rakennusluvan yhteydessä, eikä sitä kaavassa ole määrätty.

Mielipiteenne kuitenkin välitetään suunnittelijan tiedoksi ja huomioon otavaksi jatkosuunnittelussa.

Tarkistukset kaavaan

Kaavaan ei ole ehdotusvaiheen jälkeen tehty muutoksia koska lausunnon antajilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunginhallitus 7.12.2020

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 7.12.2020 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue. 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 asemakaavamerkinnoilla 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 *Kaavamerkinnot 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 hyvin 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 Kaavamerkinnot 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 kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katujen ja kunnallistekniikan liitännöiden 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 havainnekuissa. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaa-
van valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan.

Rakennusten mahdollista sijoittumista tontille on esitetty liitteenä olevissa
havainnekuissa. Rakennushanketta ohjataan kaavoitustyön ja rakennuspro-
sessin 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
7.12.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
14.12.2020	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

13.10.2020
Täydennykset 2.12.2020

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA (1) KORTTELI 6

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

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



Alueen sijainti

Suunnittelualueen 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 kerroksen 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 kerros määrä 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 varrella 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 varistorakennuksia, 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.

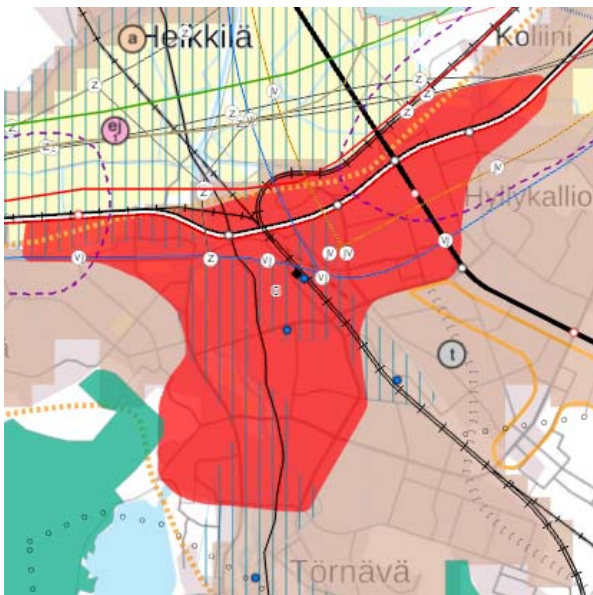
Voimassa olevat kaavat

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 oikeusvaikutteon 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. Järjestys oikeuden luvalla saa rakennuksen rakentaa tontin rajan 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 kerros määrään 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 maankäyttö sopimukset MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukykyyn toimiala, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, 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, Sydämeellinen 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/kaupunkisuunnittelu/jakaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 24.6.2020.

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. Kaavanmuutoksen 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](mailto:maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	14.12.2020
Kaavan nimi	Keskusta, kortteli 6, Jaakkolantie ja Verkatehtaankatu		
Hyväksymispvm	14.12.2020	Ehdotuspvm	13.10.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.06.2020
Hyväksymispykälä	114	Kunnan kaavatunnus	01117
Generoitu kaavatunnus	743V141220A114		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7457	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,6473	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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6473	86,8		0,6473	

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
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- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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

Katunäkymä Jaakkolantien ja Puusepänkadun kulmasta

arkkitehdit **LSV**
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS



838 Kortteli 6 Seinäjoki

LUONNOS
16.6.2020 © Arkkitehdit LSV Oy

Katunäkymä Verkatehtaankadulta

arkkitehdit **LSV**
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS







