

HALLILA

12. kaupunginosan, Hallilan, korttelin nro 3 (osa) asemakaavan muutos.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos, joka koskee 12. päivänä tammikuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 12036.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti.

Vireilletulo

Peab Oy on jättänyt asemakaavan muutosanomuksen, joka koskee tonttia, osoitteessa Isännäntie 6. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle voitaisiin rakentaa korkeampi asuinkerrostalo. Rakennusoikeus ja kerrosluku nousisivat. Lisäksi muutoskaavassa esitetään tonttiin liitettäväksi osa Vapaudentien puoleista viheraluetta.

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

Laatija

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

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2. Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	21
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29
5.1. KAAVAN RAKENNE	29
5.1.1 Mitoitus.....	29
5.1.2 Palvelut	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	29
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.3.1 Korttelialueet	29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	30
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	30
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	30
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	31
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	32
5.6 NIMISTÖ	33
5.7 KAAVATALOUS.....	33
5.7.1 Yleistä	33
5.7.2 Rakentamiskustannukset	33
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	34
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	35
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	36
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	36

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

LIITTEET:

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

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

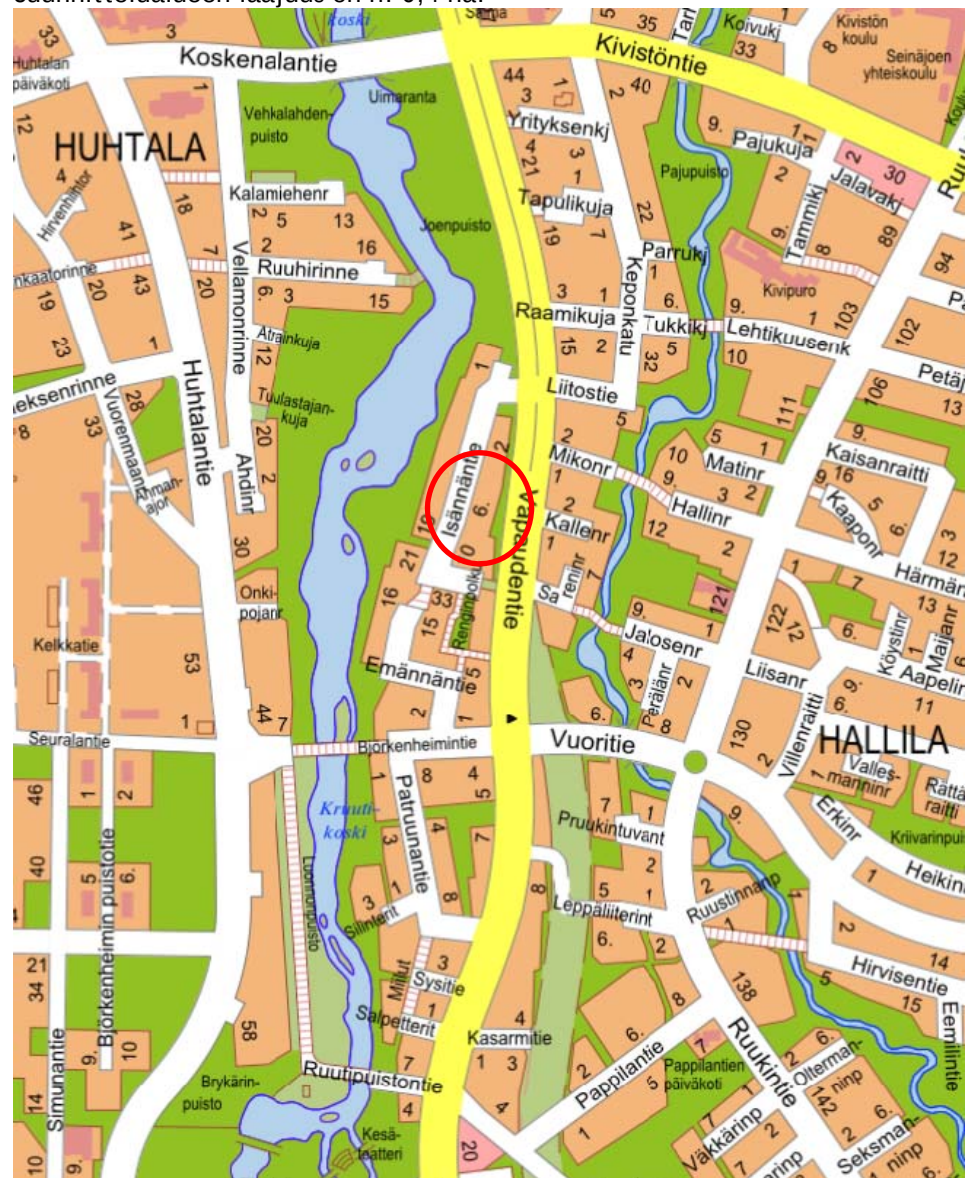
Asemakaavan selostus, joka koskee 12. päivänä tammikuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavaa, kaavanumero 12036.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Hallilan (12) kaupunginosan korttelin 3 tonttia 5 sekä siihen voimassaolevassa asemakaavassa liittyvää viheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin Hallilan (12) kaupunginosan kortteliin 3 (osa).

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Hallilan kaupunginosassa noin 2,3 km Seinäjoen keskustasta etelään. Alue rajautuu lännessä Isännäntiehen, idässä Vapaudentiehen sekä pohjoisosastaan korttelin 3 tonttiin 2 ja etelässä korttelin 3 tonttiin 6. Suunnittelualueen laajuus on n. 0,4 ha.



Kuva. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

Kaavan tarkoitus

Kaavalla tutkitaan AK-tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä. Suunnittelualueella mahdollisesti olevat rakennukset puretaan.

Asemakaavalla varmistetaan kaupunkikuvallisesti tasokas rakentaminen tutkimalla suunnittelualan rakennusoikeudet, kerrosluvut, pysäköinti ja liikennejärjestelyt. Tavoitteiden asettelussa on käytetty tukena alueelle teetettyjä suunnitelmia ja tonttienkäyttöratkaisuja.

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

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

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 18.01.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.01.2021 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 27.01.2021 - 26.02.2021 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.2020.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kerroskorkeudeksi esitetään VI. Voimassa olevaan kaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus kasvaisi 700 k-m². Tonttitehokkuus olisi e=0.71. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulisi ulkoarastot mukaanlukien 2850 k-m².

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT**3.1 Selvitys suunnittelualan oloista****3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Laajuudeltaan n. 0,4 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Hallilan kaupunginosassa, noin 2,3 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään. Suunnitteluala sijaitsee osoitteessa Isännäntie 6.

Suunnittelualan kortteli 3 on vuodelta 2002 peräisin olevassa asemakaavassa

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

osoitettu AK Asuinkerrostalojen korttelialueeksi asuinrakentamista varten. Muutosalueella sijaitsevat rakennukset ovat purkukuntoisia. Alueen kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta kaavamuutostarve on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Alue sijaitsee Isännäntien ja Vapaudentien välisellä alueella. Asemakaavan mukainen Vapaudentien jatke alkaisi läheltä tontin eteläisintä kulmaa.



Kuva. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 2018.

12. kaupunginosa, Hallila

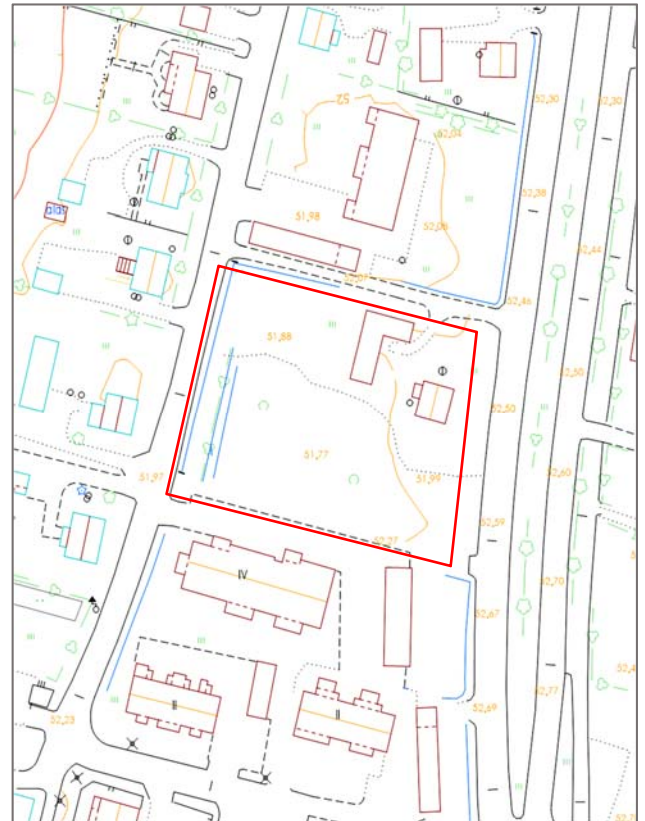
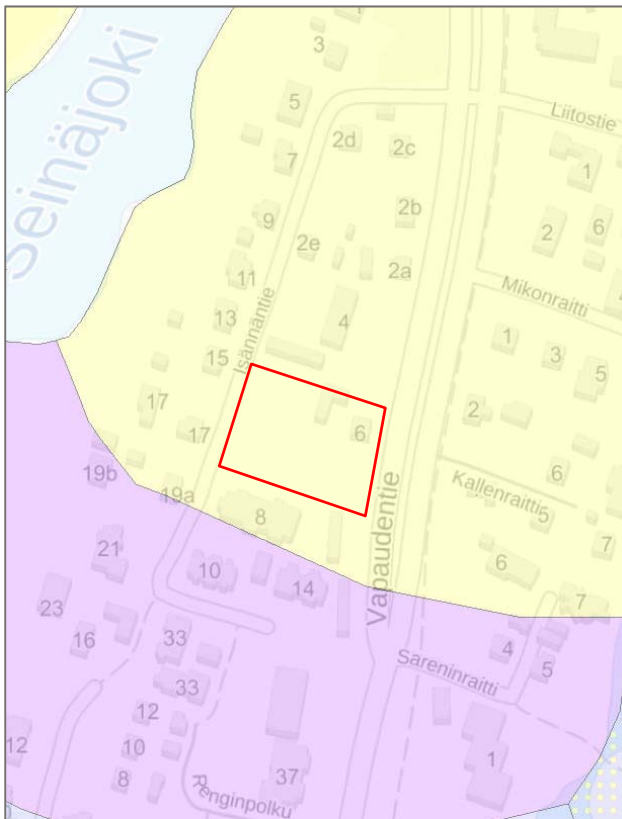
20.01.2021

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkitaajama-aluetta. Alue sijaitsee Seinäjoen viereisellä vehreällä maa-alueella ja suunnittelualueella kasvaa lehtipuita ja Vapaudentien varrella kasvaa rivi istutettuja mäntyjä.

Maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan korttelialue on karkeaa hietaa (KHt). Alueen lähiympäristössä maaperä on samaa tyyppiä, eteläpuolella hienoa hietaa (HHT). Maasto on tasaista, korkeustaso vaihtelee alueella välillä +51 ... +52 m.



Kuvat: ote GTKn maaperäkartasta (vaaleankeltainen=karkeaa hietaa, violetti=hieno hietä) ja ote pohjakartasta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on noin 64 000 asukasta, joista kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 2000 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 10000 asukasta.



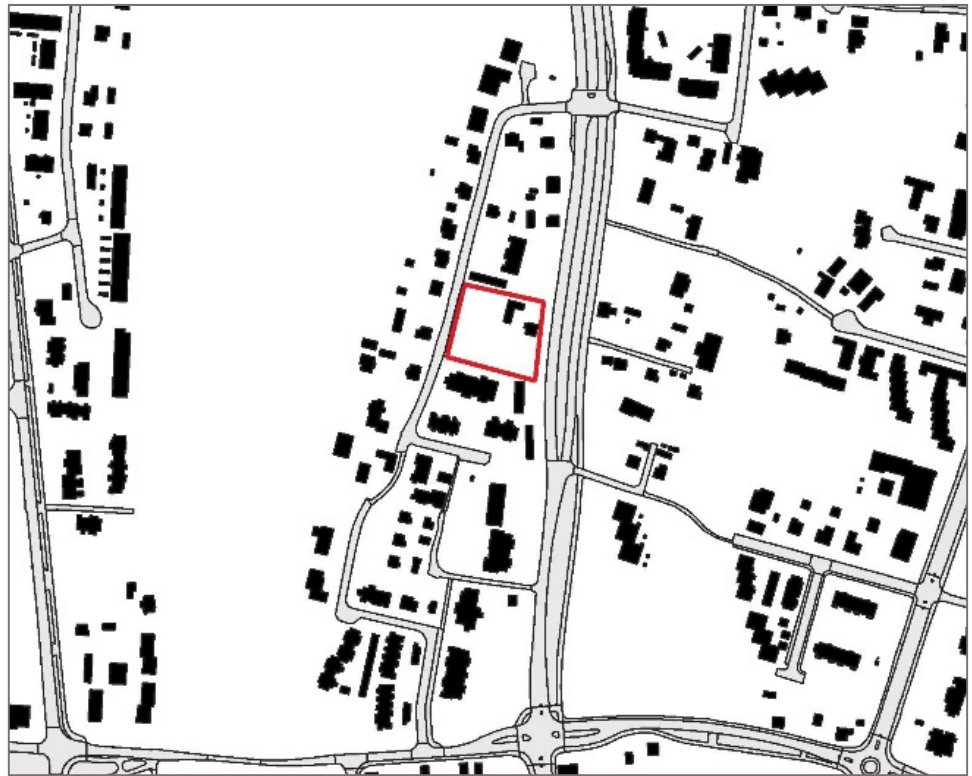
Kuva: Asukastiheyskartta (Vihreä ympyrä 500m säde, sininen ympyrä 1500m säde)

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Hallilan kaupunginosassa Isännäntien varrella.

Rakennuskanta

Seinäjoen rantamaille Isännäntien länsipuoli ja itäpuolen pohjoispuoli on rakentunut yksikerroksisista omakotitaloista pääosin 1950- ja 1960- luvuilla. Isännäntien länsipuolen eteläisen osan rakennuskanta on enimmäkseen uudempaa kerrostalo- ja rivitalorakentamista ja on rakentunut 1980- ja 2000- luvuilla.



Kuva: Rakennuskantaa kaava-alueen ympärillä

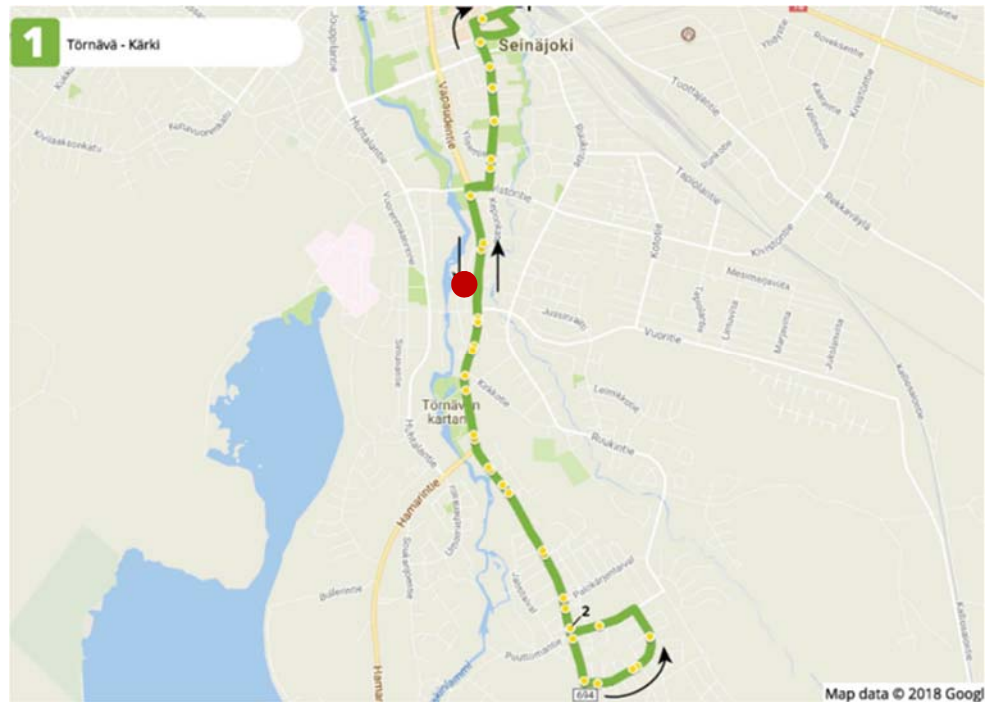
Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alue tukeutuu Törnävän ja ydinkeskustan palveluihin, joita ovat mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Kivistön alakoulu ja yhteiskoulu sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen.

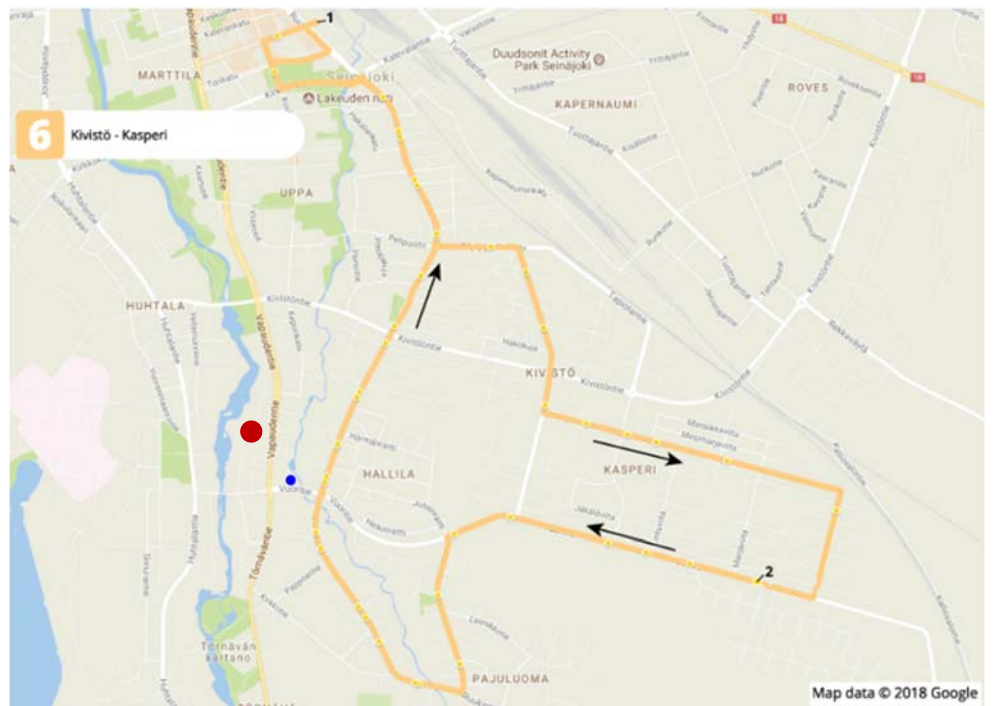
Suunnittelualue sijaitsee paikallisliikennelinjojen ääressä. Vapaudentietä kulkee bussireitti 1 (Törnävä – Kärki). Alueen itäpuolelta kulkee Ruukintietä bussireitti 6 (Kivistö – Kasper).

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021



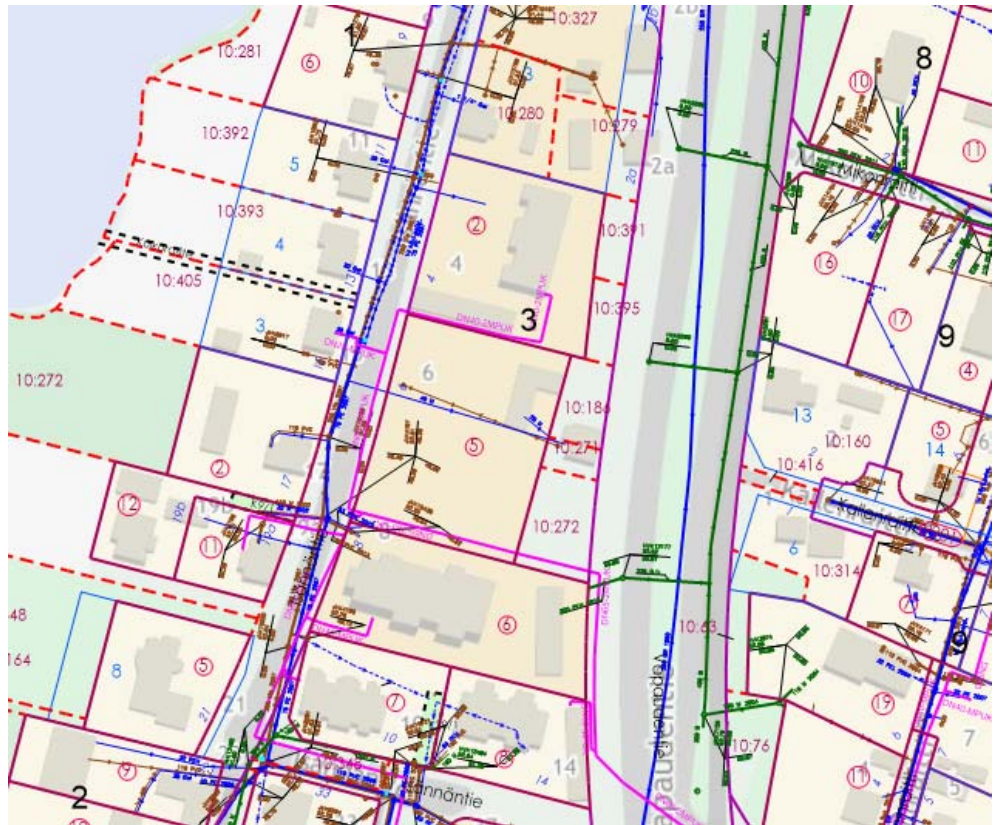
Kuva: Vapaudentien bussireitti 1 (suunnittelukohde punainen piste)



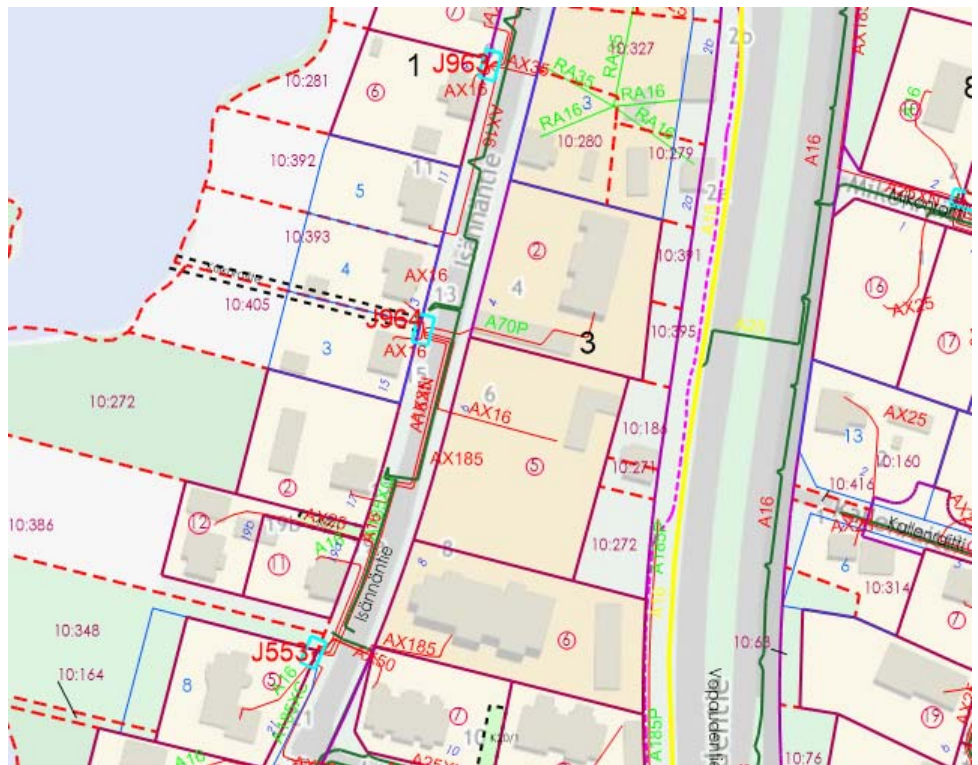
Kuva: Ruukintien bussireitti 6 (suunnittelukohde punainen piste)

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat Vuoritien ja Vapaudentien jatkeen katuvarauksen varressa. Jätevesiverkko kulkee osaksi puistoalueella Pajuluoman varressa.

20 kV sähkökaapeli kulkee Vapaudentien varrella. Tietoliikennekaapelointi sijaitsee Isännäntien 400V sähkökaapelointien yhteydessä.



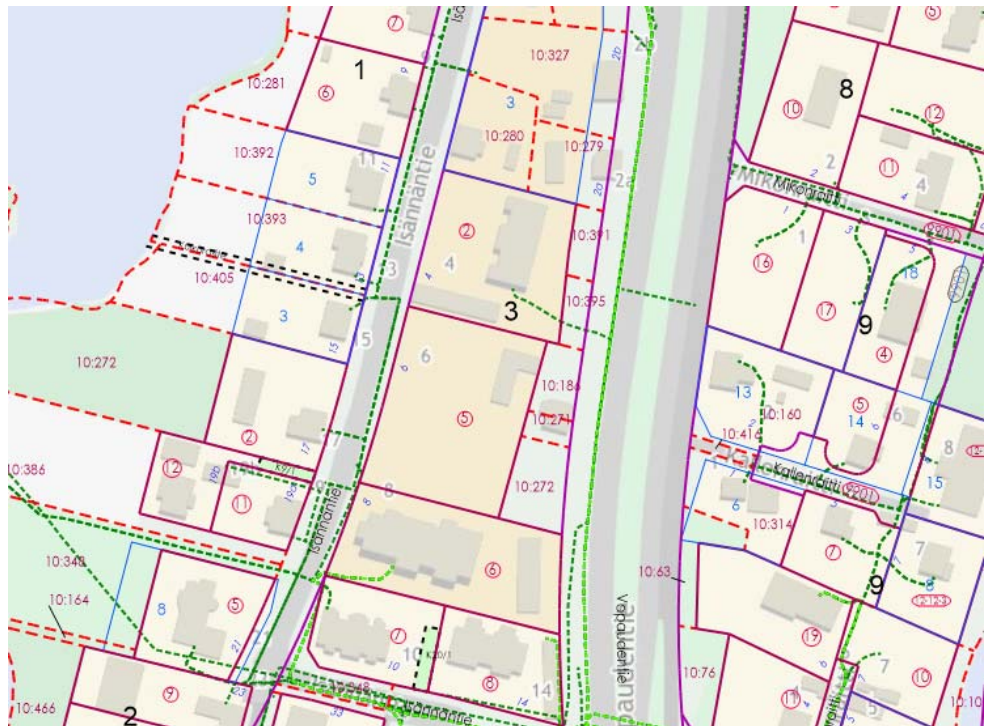
Kuva. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto
Sininen=vesi, vihreä=hulevesi, ruskea=jätevesi, violetti=kaukolämpö



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

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

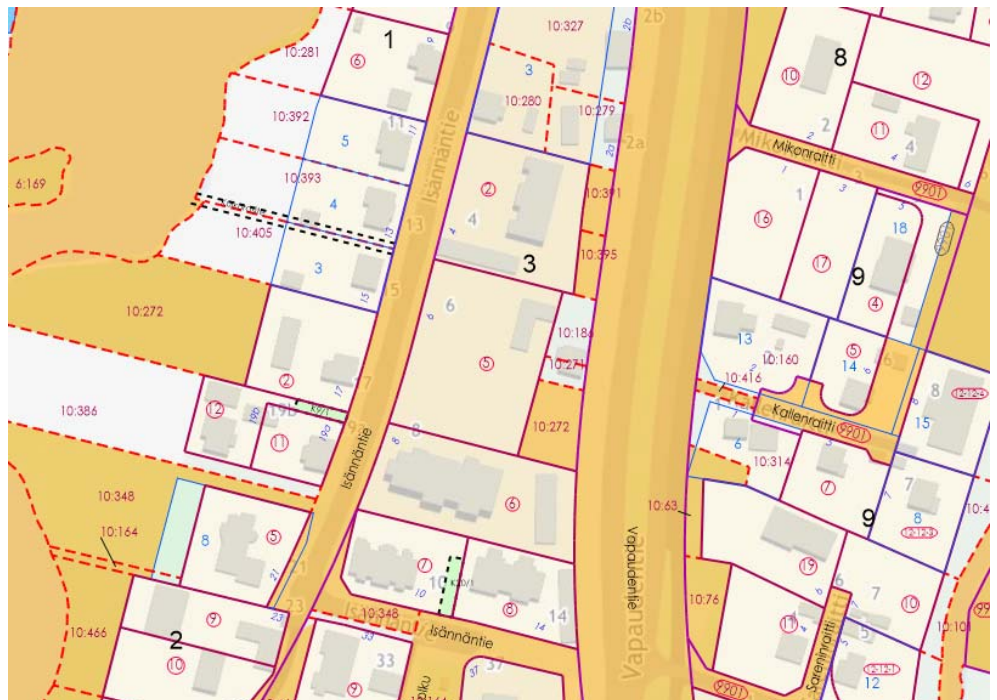


Kuva. Alueen tietoliikenneverkot

Vaale vihreä katkoviiva = valokuitu, tumman vihreä katkoviiva = muu tietoliikenneverkko

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavoitettavalla alueella osan puistoalueesta, joka sijoittuu alueen kaakkoiskulmaan. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella Vapaudentien varrella on kaupungin omistamaa puistoaluetta. Muu korttelialue sekä nykyisen asemakaavan mukaiset puistoalueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.



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

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

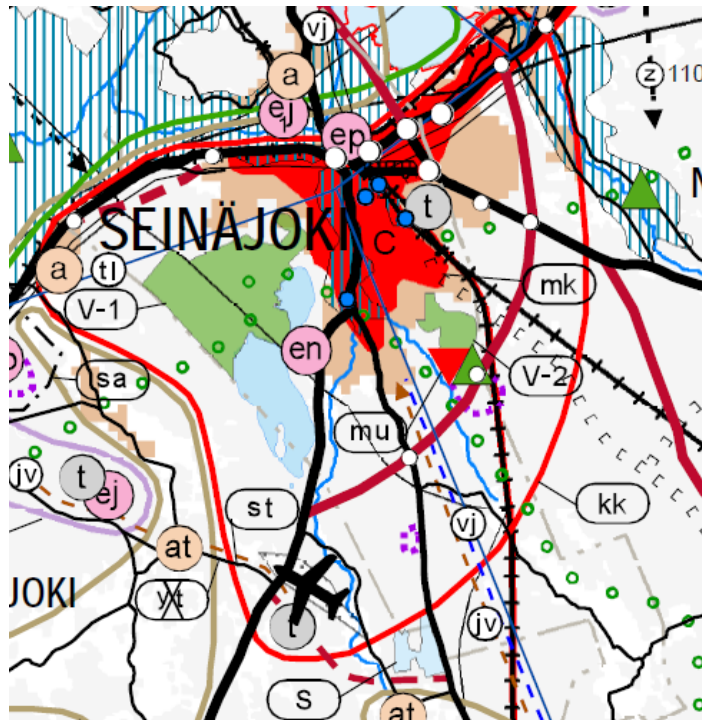
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

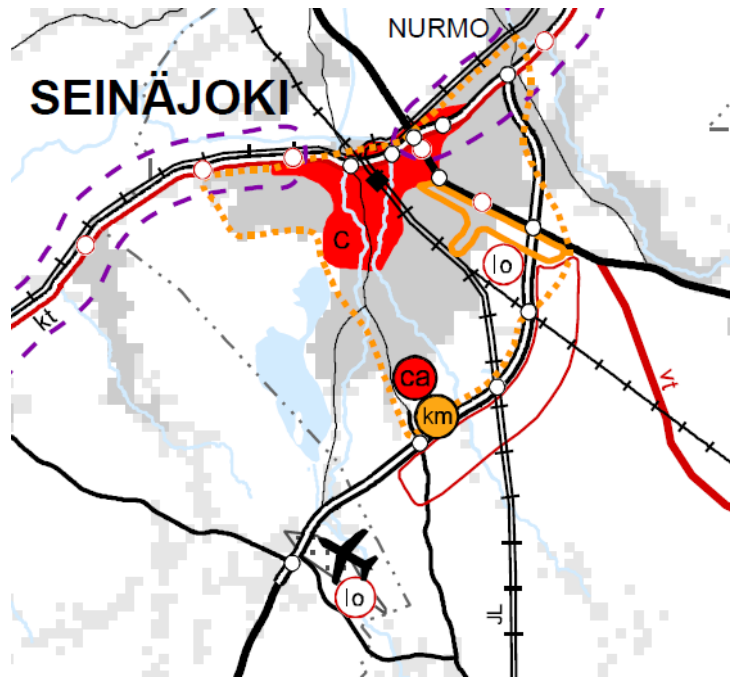
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan.



Kuva: Ote kokonaismaakuntakaavasta vuodelta 2005

Vaihemaakuntakaava II muutos

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavan II muutos, Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 2.12.2019 ja tullut voimaan 21.4.2020. Kaavassa Suunnittelualue sijaitsee maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alueella (C/mk) sekä on osa kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk). Vaihemaakuntakaavan II muutos on aiheuttanut joitakin muutoksia vuoden 2005 maakunta-kaavan merkintöihin, kuten keskustatoimintojen C-aluemerkinnän laajuuteen ja liikenneverkkoon liittyen.



Kuva: Ote vaihemaa- ja asemakaava II muutoksesta

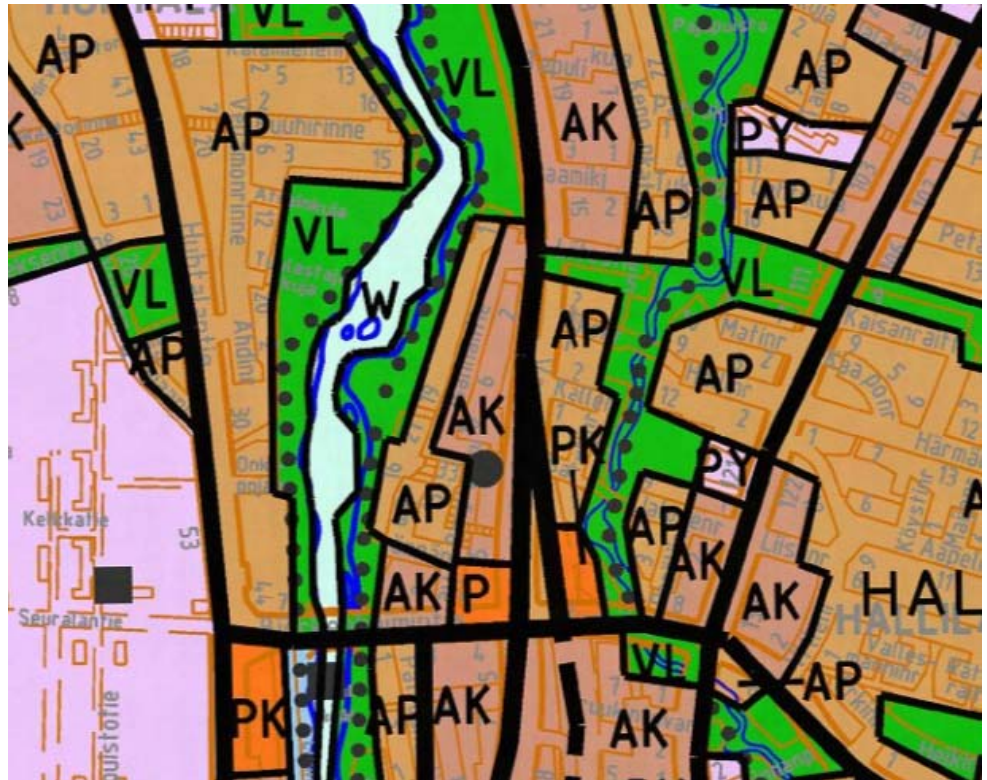
Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja se liittyy ympäröivään pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP) ja Palvelujen ja hallinnon alueeseen (P).

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

Kaavamääräys (AP) kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Enintään 15% alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista asumiseen liittyvää elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.

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



Kuvat. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2002 vahvistettu asemakaava ja sen mukaan tontin kaavamääräys on AK Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle on osoitettu 1800 k-m² rakennusoikeutta ja kerrosluku IV.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Tontinkäyttösuunnitelmat kaavaluonnosvaiheessa 15.6.2020, Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie

- VII-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa VII kerroksen kerrosala on 2/3 VI kerroksen kerrosalasta [VII(2/3)]
- Asuinrakennuksen kerrosala on luonnoksissa noin 3000 k-m²
- suunnitelmassa on yhteensä 46 asuntoa ja 49 autopaikkaa
- Lähipalvelut huomioivassa suunnitelmavaihtoehdossa on yhteensä 43 asuntoa ja 51 autopaikkaa
- suunnitelmissa tontin rakennusoikeutta on kasvatettu siten, että haluttu kerrosala ja -määrä saavutetaan
- Vapaudentien lisääntyvä liikenne aiheuttaa ympäristölleen meluhaittoja, jotka on huomioitava piha-alueiden suunnittelussa ja asuntojen suuntauksessa



Kuva: Näkymä luoteesta, luonnos. (Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie)



Kuva: Näkymä lännestä, luonnos. (Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie)



Kuva: Näkymä etelästä, luonnos. (Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie)

Muuttuneet tontinkäyttösuunnitelmat kaavaehdotusvaiheessa 23.12.2020, Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie

- VI-kerroksinen asuinkerrostalo
- Asuinrakennuksen kerrosala on uusissa luonnoksissa noin 2750 k-m²
- suunnitelmavaihtoehtoissa on joko 40 tai 43 asuntoa ja 49 autopaikkaa
- suunnitelmissa tontin rakennusoikeutta on kasvatettu siten, että haluttu kerrosala ja -määrä saavutetaan
- Vapaudentien lisääntyvä liikenne aiheuttaa ympäristölleen meluhaittoja, jotka on huomioitava piha-alueiden suunnittelussa ja asuntojen suuntauksessa



Kuva: Näkymä lännestä, uusi ehdotusvaiheen luonnos 23.12.2020. (Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie)

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

PEAB Oy on hakenut kaavamuutosta omistamalleen asuin- ja kerrostalojen korttelialueelle tavoitteenaan rakennustehokkuuden lisääminen tehokkaampaan asuinkäyttöön.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työ- ja opiskelupaikat ovat hyvin saavutettavissa ja asuinpaikan läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 9.10.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveyspalvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen perusteella 9.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 30.09.2020 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.09 – 14.10.2020.

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

Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Seinäjoen energialta, Seinäjoen ympäristönsuojelulta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta. Mielipiteitä saatiin 4 kappaletta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 18.01.2021 kaavaehdotuksen asettavaksi virallisesti nähtäville. Aiemmassa kokouksessaan (16.11.2020) kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteluun.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 27.01.2021 – 26.02.2021 välisen ajan. Kaavasta saatiin ____ lausuntoa. Muistutuksia saatiin _____. Lausunnot saatiin _____.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan __.__.2020 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2020.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Yleiskaavatarkastelu on tehty vuonna 1994, jolloin kyseisellä tontilla on ollut yksityinen omakotitalo talousrakennuksineen. Alueen ympäristö on rakentunut suurelta osin yleiskaavan mukaisesti, mutta palvelut ja hallinto ovat keskittyneet Seinäjoen keskustan ja Törnävän kaupunginosan alueille.

Asemakaavassa alueet on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä puistoksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaupunkirakenteen tiivistämisen suunnittelu asemakaavojen muutosten avulla on kaavoitusohjelman periaatteiden mukaista ja kaupungin näkökulmasta kannatettava.

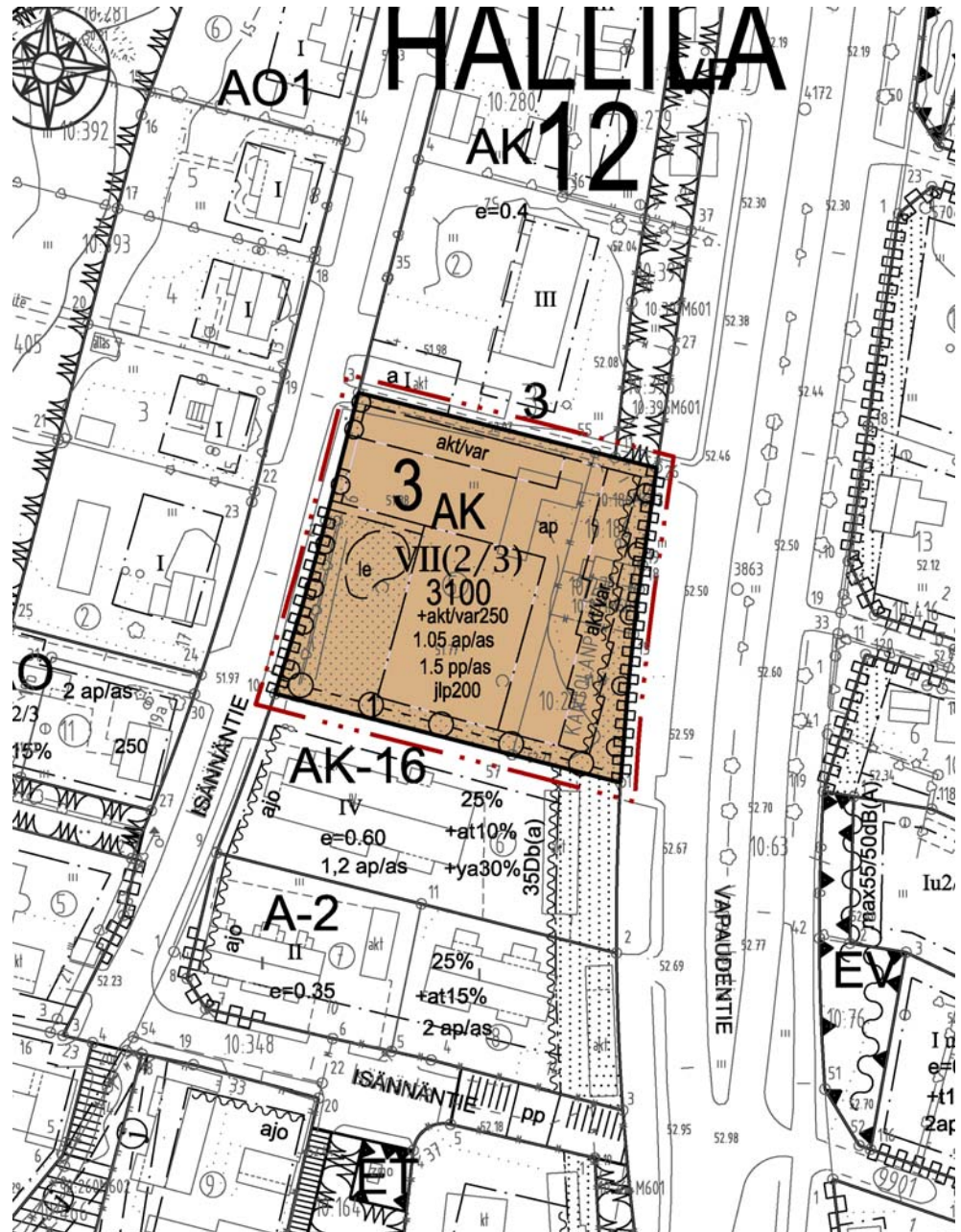
Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

PEAB Oy on hankkinut suurimman osan alueesta omistukseensa tarkoituksenaan rakentaa tontille asuinkerrostalo. Kaupunki myy perustettavalle asunto osakeyhtiölle omistamansa osan Kantolanpuistosta. Edellytyksiä liiketoiminnalle alueella ei ole ja alueen kehittäminen asuntotuotantoon täydentää ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

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

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 1000 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 3150 k-m², mikä on korttelitehokkuutena ilmaistuna $e=0.81$. Korttelialueella kerrosluku on VII(2/3). Autopaikkavaatimus on suunnittelualueella 1,05 ap/asunto, joista vieraspaikoiksi on osoitettava 2 autopaikkaa. Polkupyöräpaikkavaatimus on 1,5 pp/asunto.



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.09. – 14.10.2020. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitokselta, Seinäjoen energialta, Seinäjoen ympäristön-suojelulta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta. Mielipiteitä saatiin 4 kappaletta.

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnon mukaan:

” Suunnittelujohtajan päätös 51/2020

Lausunto asemakaavaluonnoksesta koskien Hallilan 12. kaupunginosan kortteliä 3 (osa), Seinäjoen kaupunki

Seinäjoen kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavaluonnoksesta koskien Hallilan 12. kaupunginosan kortteliä 3 (osa). Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat lausuttavana valmisteluvaiheen

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

kuulemista varten. Laajuudeltaan n. 0,4 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Hallilan kaupunginosassa, noin 2,3 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään.

Peab Oy on jättänyt asemakaavan muutosanomuksen. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle voitaisiin rakentaa korkeampi asuinkerrostalo. Rakennusoikeus ja kerrosluku nousisivat. Lisäksi muutoskaavassa esitetään tonttiin liitettäväksi osa Vapaudentien puoleista viheraluetta.

Kaavamuutoksella käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaisi 1200 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulisi ulkovarastot mukaan lukien 3350 k-m². Alueen kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta kaavamuutos on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavan laadintaa. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueena. Asemakaavan sisältö ja tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

ETELÄ-POHJANMAAN LIITTO

Antti Saartenoja Mari Pohjola

Suunnittelujohtaja Suunnittelupäällikkö"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Seinäjoen ympäristönsuojelun lausunnon mukaan:

" YMPÄRISTÖNSUOJELUVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Asemakaavaluonnos: Hallila 12. kaupunginosa, kortteli 3 (osa)

Asemakaavaan muutos koskee Hallilan 12. kaupunginosaan korttelia 3 (osa).

...

Lausunto

Hallilan kaupunginosaan kortteliin 3 tulee asuinkerrostalo. Viereiset asuinkerrostalot ovat uutta matalampia mutta lähin asuinkerrostalo on uuden hankkeen eteläpuolella, joten varjostusvaikutusta ei juurikaan tule.

Kerrostalon I kerroksen kerrosalasta saa käyttää 200 kerrosalaneliömetriä julkisiin tai yksityisiin lähipalveluihin, kuten päiväkotiin. Tämän tyyppisen toiminnan sijoittamisen yhteydessä on syytä huomioida sen sijoittuminen ja vaikutukset olemassa olevaan vanhaan asutukseen, joka on varsin tiivistä. Niin tontin länsipuolella on varauduttava piha-alueen aitaamiseen siten, että se myös samalla vähentää mahdollista melu jne. häiriötä. Myös tämän tyyppinen palvelutoiminta asuinalueella vähentää lähtöalueiden pihojen ja terassien yksityisyyttä, joten se on hyvä huomioida jo kaavassa aitaratkaisuun tai vastaaviin. Myös päiväkodin lasten jätö- ja noutoliikenne on kaavassa piha-alueella huomioitava, etteivät autot pysähdy kapean kadun varteen.

Hanna Latva-Kiskola, ympäristönsuojelujohtaja"

Vastine: Päiväkodin piha aidataan ja pienen päiväkodin jättöliikenne on muutettu päivitettyssä pihasuunnitelmassa tontilla kiertäväksi.

Seinäjoen energian lausunnon mukaan:

"Hei,

Tämä kaukolämmön puolesta ok.

Ystävällisin terveisin

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

Niko Nissinen
Suunnittelija, Kaukolämpöverkot"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitoksen lausunnon mukaan:
" LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN
Lausunto koskee Hallila 12. kaupunginosa, kortteli 3 (osa).
Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m.
Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).
Palopääliikkö
Hannu Puranen"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Mielipiteen 1 mukaan
" Muistio Asunto-osakeyhtiö Helenan hallituksen kokouksesta ti.6.10.2020

Vireillä oleva kaavamuutoshanke sijaitsee Isännäntie 6:ssa. As. Oy Helena sijaitseen viereisellä tontilla Isännäntie 8:ssa, Isännäntien länsipuoli on kokonaan omakotitaloille kaavoitettua aluetta. Kadun itäpuolella on kaksi kerrostaloa, joista ko. hankeen pohjoispuolella oleva kerrostalo on (3) kolmekerroksinen ja eteläpuolella oleva As. Oy Helena on(4) neljäkerroksinen.

Kaavamuutosesityksessä esitetään rakennettavaksi (7) seitsemänkerroksista taloa. Toteutuessaan rakennus aiheuttaisi merkittävän poikkeaman omakotitalovaltaisen alueen kaupunkikuvasta. Mielestämme kyseessä olevalle tontille tulisi rakentaa (4) neljäkerroksinen talo.

Kaavamuutosehdotuksessa autopaikkojen luvuksi esitetään 1,05/huoneisto. Edustamamme As.Oy Helenan autopaikkaluku on 1,2. Tästä huolimatta talomme asukkaiden autoja on pysäköitynä kadun varteen. Talossamme on 21 huoneistoa ja piha-alueessamme on 2 vierasparkkipaikkaa.

Kaavamuutosehdotuksessa esitetään 2 vierasparkkipaikkaa / 46 huoneistoa. Vieraille varattujen parkkipaikkojen määrä tulisi olla suurempi. Arviomme mukaan tienvarsipysäköinti tulee selvästi lisääntymään, mikäli tontille rakennetaan (7) seitsemänkerroksinen talo. Kapealla ja todella huonokuntoisella Isännäntiellä liikennöinti vaatii erityistä varovaisuutta, koska kaikki liikenne tapahtuu samalla kapealla ajoradalla. Uuteen ko. tontille rakennettavaan kerrostaloon on tarkoitus avata myös päiväkotit. Hankkeesta puuttuu selvitys päiväkodin henkilökunnan tarvitsemista parkkipaikoista.

Hankkeesta ei selviä myöskään se, miten asiakkaat ja lapset siirtyvät autosta päiväkotiin. Asiakkaiden lastaaminen ja purkaminen ei mielestämme voi tapahtua suoraan kadunvarteen pysäköidystä autosta turvallisesti

Asunto osakeyhtiö Helenan hallituksen puolesta
As.Oy Helenan hallituksen puheenjohtaja x.x"

Vastine: Rakennus ei ole täysin 7 kerroksinen, vaan ylimmän kerroksen kerrosala on enintään 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta. Päiväkodille on tontilla kiertävä jättöpaikka, tienviereen lapsia ei jätetä. Autopaikkojen määrää on tontille tarken-

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

nettu kaavamääräyksissä siten, että päiväkodille tulee 5 autopaikkaa tontille asunnoille määrättyjen autopaikkojen lisäksi. Kaavamuutos aiheuttaa paineita Isännäntien rakentamiselle, kehittämiselle ja korjaamiselle.

Mielipiteen 2 mukaan

" Haluamme esittää mielipiteemme esitettyyn asemakaavan muutokseen, joka koskee Seinäjoen kaupungin Hallilan (12) kaupunginosan korttelia nro 3 (osa) tonttia nro 5 sekä siihen liittyviä puistoalueita. Kaavan muutos esittää sallitun kerrosmäärän korottamista 7:ään, kun voimassa oleva kaava mahdollistaa rakentaa tontille enintään 4-kerroksisen rakennuksen (kts. Liite 1).

Vastustamme kaavan muutosesitystä, koska

- Tontille suunniteltu kerrostalo rikkoisi 7-kerroksen mittaluokassa selvästi Isännäntien ympäristön, joka koostuu omakotitaloista sekä yhdestä 3-kerroksisesta ja yhdestä 4-kerroksisesta asuinkerrostalosta (kts. Liite 2.)

- Suunniteltu kerrostalo pitää sisällään myös päiväkodin, joka toteutuessaan lisää voimakkaasti

Isännäntien liikennettä erityisesti arkaamuisin ja -iltapäivisin

- Suunnitelmassa kerrostalossa olisi vain 1,05 autopaikkaa per asunto, mikä tarkoittaisi väistämättä, että Isännäntien varresta muodostuisi kerrostalon asukkaille toinen parkkialue, vaikka viereinen niin sanottu Kantolan puisto pyritään esityksessä muuttamaan autokatospaikoiksi (Alle 10 vuotta sitten Isännäntien varteen rakennettu 4-kerroksinen kerrostalo (As Oy Helena) asukkaista osa säilyttää myös autoaan kadun varressa, mikä vaikeuttaa erityisesti talvisaikaan tienaurasta ja -huoltoa)

- Vuonna 2002 kaavassa määritetty rakennusala on 1800 m², jonka muutosesitys lähes kaksinkertaistaisi. Kyse on erittäin suuresta muutoksesta, jonka ei pitäisi mennä läpi ilman vahvoja perusteita

- Nämä yllä olevat tekijät tuovat esiin entisestään nykyisen Isännäntien huonoa kuntoa. Tie pitäisi ehdottomasti kunnostaa perusteellisesti, mikäli esitetty kaava ja rakennussuunnitelma menisivät läpi

Lopuksi haluamme esittää kummastelumme sille, miksi vuosia voimassa ollut kaava pitäisi yllättäen muuttaa. Rakennusyhtiö PEAB Oy on aikoinaan ostanut tontin tietäen hyvin, millaiset mahdollisuudet rakentamiselle se sisältää. PEAB ei ole vuosiin kuitenkaan käynnistänyt hanketta, vaan jättänyt alueen pusikoitumaan.

PEABin mukaan muutosesityksen tavoitteena on rakennustehokkuuden lisääminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Kerrosneliöiden korottaminen lisää asuinkäytön tehokkuutta, mutta samaan aikaan esitetyssä muutossuunnitelmassa se heikentää yllä olevien tekijöiden vuoksi alueen yleistä asuinviihtyvyyttä – todennäköisesti myös PEABin kerrostalon asukkaiden.

Isännäntiellä on aiemmin estetty yksityisen henkilön omakotitalon rakennussuunnitelma, sillä talo olisi eronnut alueen maisemasta selvästi. Miksi suuren kansainvälisen rakennusyhtiön vielä enemmän Isännäntien maisemaa rikkova suunnitelma pitäisi hyväksyä?"

Vastine: Rakennus ei ole täysin 7 kerroksinen, vaan ylimmän kerroksen kerrosala on enintään 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta. Päiväkodille on tontilla kiertävä jättöpaikka, tienviereen lapsia ei jätetä. Autopaikkojen määrää on tontille tarkennettu kaavamääräyksissä siten, että päiväkodille tulee 5 autopaikkaa tontille asunnoille määrättyjen autopaikkojen lisäksi. Kaavamuutos aiheuttaa paineita Isännäntien rakentamiselle, kehittämiselle ja korjaamiselle. Tonttia on laajennettu Vapaudentien suuntaan, mikä mahdollistaa rakennusoikeuden nostamisen.

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

Mielipiteen 3 mukaan

" Valitus Hallila 12, kaava 3 kaavanuutoksesta

Terves!

Valitus Hallila 12 k-osa, kortteli 3 asemakaavasta.

Hienoltahan tuo Talvitien piirtämä talo näyttää. En silti ymmärrä, miksi 7-kerrosta. Ymmärtäisin paremmin jos olisi sama kuin naapureissakin 4-5 kerrosta. Ettei vain piirtäjä olisi varannut ylintä kerrosta omaan käyttöön Siksikö noin korkea?. Aiemmassa kaavaluonnoksessa asuineliöitä oli lähes puolta vähemmän.

Kuka tai mikä asia sai kaavoittajat muuttamaan kaavaa noinkin radikaalisti?

Iso huoneistoluku, mahdollinen päiväkotitarkoitus lisää liikennettä jo ennestään vilkkaalle Isännäntielle. Ei suinkaan tästä mitään valtaväylää ole tarkoitus tehdä. Nykyisin useat Isännäntien perältä lähtevät ja menevät autoilijat eivät piittaa tuon taivaallista 30km rajoituksesta. Kohdallamme nopeus on toisilla lähemmäs 80 kun 30. Hirvittää jo nyt ajatella mitä vaaratilanteita saattaa tapahtua jos liikenne nykyisestä lähes tuplaantuu. Päiväkodista puhumattakaan.

Pyöräilijöitä sekä kävelijöitä on entistä enemmän Isännäntielle, rantareitin avauttua kaupungilta törnäville saakka. Tielle pitäisi jo nyt saada hidasteita, töyssyjä. Yksi lisä, vaaratekijä, lisääntyvänä autoiluna on Isännäntieltä lähteminen kaupunkiin päin vapaudentielle. Ruuhkaa ja vaarallisia tilanteita tullaan varmasti näkemään. Sitä en liioin ymmärrä mihin kaikki autot jätetään uudella tontilla joilla ei ole ruutua tai katosta varattu. Ei suinkaan isännäntielle joka olisi ääretömän huono, vaarallinen ratkaisu.

Ehdotan että muutatte kaava 5-kerrokseen. Kyllä sen pitäisi hyvin riittää. Eiköhän tuo Peab silläkin kerrosmäärällä plussalle jää. 5-kerrosta olisi sopuisuudessa paremmin jo olemassa olevaan rakennuskannan kanssa."

Vastine: Rakennus ei ole täysin 7 kerroksinen, vaan ylimmän kerroksen kerrosala on enintään 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta. Kaavamuutos aiheuttaa paineita Isännäntien rakentamiselle, kehittämiselle ja korjaamiselle.

Mielipiteen 4 mukaan

"Asemakaavamuutos Hallilan 12. kaupunginosa kortteli 3(osa)

Mielipiteemme on, että pitäydyttäisiin vanhassa kaavassa, neljä krs. koska

- seitsemän kerroksinen talo poikkeaa huomattavasti muista lähellä olevista kerrostaloista korkeutensa vuoksi
 - autoille ei ole riittävästi parkkipaikkoja
 - auras on hankalaa, jos autoja kadun varressa
 - tiestä tulee turvaton, koska ei ole jalkakäytävää
 - jos seitsemän krs. talo, liikenne lisääntyy huomattavasti ja jos päiväkotitoteutuu, niin liikenne lisääntyy edelleen tiellä, jota käytetään nykyään todella paljon myös kävely- ja pyörätienä joen rantaan valmistuneen puistotien myötä
- "

Vastine: Rakennus ei ole täysin 7 kerroksinen, vaan ylimmän kerroksen kerrosala on enintään 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta. On totta, että suunnitelma poikkeaa naapuritalojen mittakaavasta, mutta hiukan etelään on alueella korkeampaa rakentamista. Kaavamuutos aiheuttaa paineita Isännäntien rakentamiselle, kehittämiselle ja korjaamiselle.

Asemakaavaehdotus 10.11.2020

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavakaavaehdotus 10.11.2020.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin 10.11.2020

OAS päivitetty tarpeellisin osin

Kaavaselostukseen tarkennettu päiväkodin autopaikkatarve

Kaavamerkinnot ja määräykset korjattu autopaikkatarpeen osalta.

Liittymäkieltoviiva kaavassa tarkennettu uuden pihasuunnitelman mukaisesti.

Lisätty kaavaan vss määräys.

Päivitetty kaavaselostus vss määräyksen osalta.

Päivitetty kaavaan ja selostukseen hakijan toive rakennusoikeuden muutoksesta.

(kokonaiskerrosalan muutos 3350 k-m²:stä 3150 k-m²:in)

Päivitetty kaavaan idänpuoleisen autokatoksen sijaintia lähemmäs Vapaudentietä.

Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen valmisteluun 16.11.2020

Asemakaavaehdotus 12.01.2021

Saatujen kannanottojen ja uudelleen tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu uusi asemakaavakaavaehdotus 12.01.2021.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin 12.1.2021

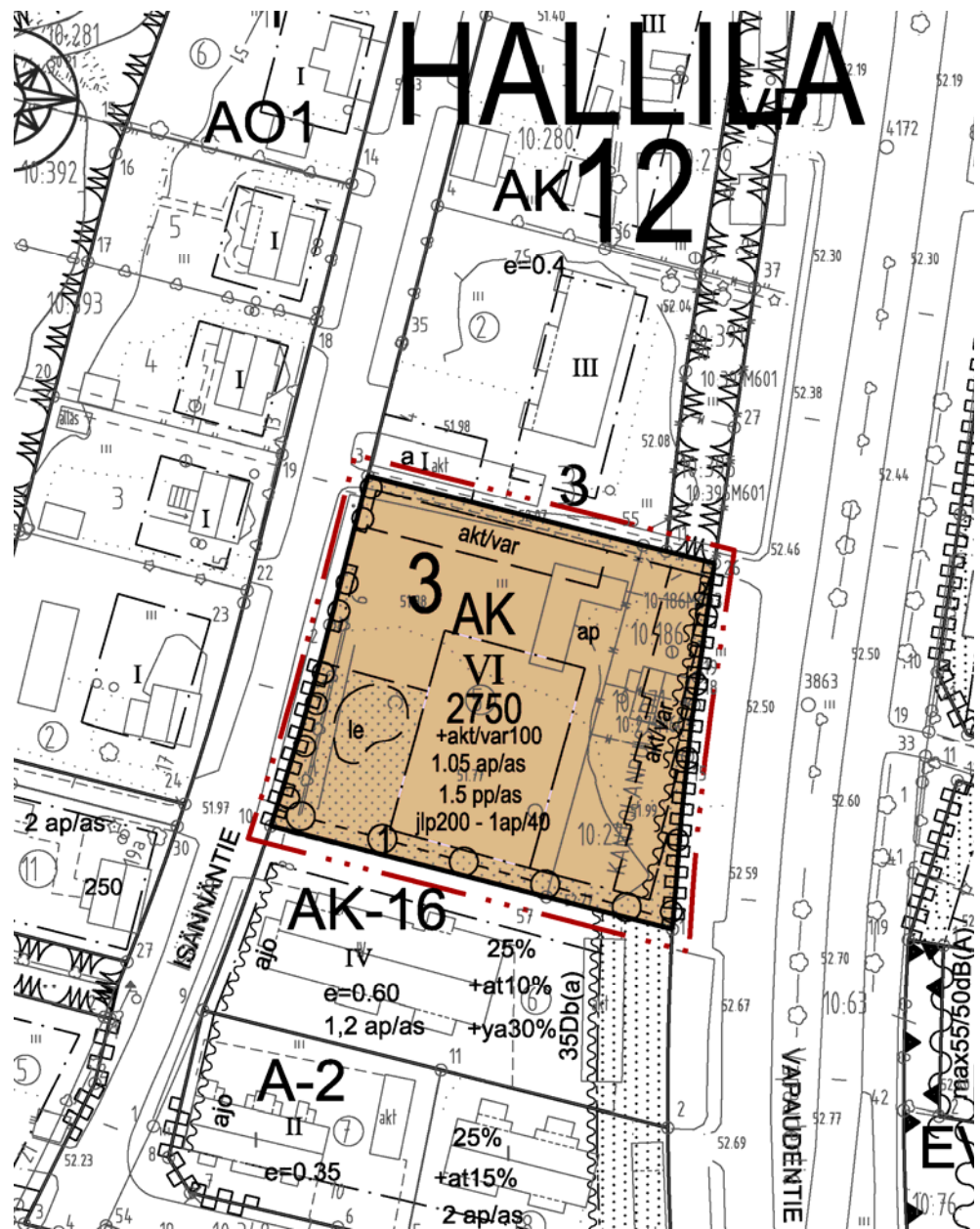
Päivitetty selostukseen s16 pohjakartan oikea määräävä MRL pykälä.

Päivitetty selostusta muutetun suunnitelman tietojen mukaisesti.

Päivitetty kaavaehdotus muuttuneiden kerrosluvun ja rakennusoikeuden mukaisesti (Kokonaiskerrosalan muutos 3150 k-m²:stä 2850 k-m²:in).

Poistettu kaavasta ja kaavamääräyksistä muutoksiin liittyvät tarpeettomat merkinnot.

OAS päivitetty tarpeellisin osin.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 12.01.2021

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä __. __. 2020. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Ehdotuksesta saatiin lisäksi ... muistutusta.

Kaupunginhallitus __. __. 2021

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan __. __. 2021 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3898 m² (n. 0,4 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 2850k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kokonaisrakennusoikeus alueella kasvaa noin 700 k-m².

Autopaikkavaatimus on Suunnittelualueella 1 ap / asunto ja 2 merkittyä vierasautopaikkaa sekä 1 merkitty autopaikka jokaista alkavaa 40 kerrosneliömetriä kohden julkisia tai yksityisiä lähipalveluja varten.
Polkupyöräpaikkavaatimus on 1,5 pp/asunto.

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Kaavan muutos mahdollistaa ensimmäisessä kerroksessa enintään 200 k-m² julkisia tai yksityisiä lähipalveluja, kuten päiväkodin.

Alue tukeutuu Seinäjoen keskustan ja Törnävän kaupunginosan palveluihin. Kiviston alakoulu ja yhteiskoulu sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle on matkaa noin 1,5 km. Uimahalli ja muita urheilupalveluita on Urheilutalolla 2,3 km:n päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinrakennusten ja -kerrostalojen korttelialue (A, AK)

- Kortteli 3 on osoitettu asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Alueelle saa uuden kaavan mukaan rakentaa enintään VII kerrosta korkean rakennuksen.
- I maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa enintään 200 k-m² julkisia tai yksityisiä lähipalveluja, kuten esimerkiksi päiväkodin.
- Kokonaisrakennusoikeus ulkoarastointeen on 2850 k-m². Autonsäilytys- ja talousrakennusten paikka (at) on osoitettu tontilla.
- Korttelissa on osoitettu ne rakennusalan sivut, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava ohjearvojen mukainen.
- Autopaikkoja tulee olla vähintään 1,05 autopaikkaa /asunto ja lisäksi on

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

osoitettava 2 merkittyä vierasautopaikkaa. Lähipalveluvaihtoehdon toteutuessa sitä varten on varattava 1 merkitty autopaikka jokaista alkavaa 40 kerrosneliömetriä kohden julkisia tai yksityisiä lähipalveluja varten.

- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp/asunto.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska rakentaminen on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja 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 sisältövaatimukseen

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta kerrostaloasunnoilla.

Kaupunkikuva

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

Asuminen

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

I kerroksen kerrosalasta saa käyttää 200 k-m² lähipalveluja, kuten päiväkotia varten.

Virkistys

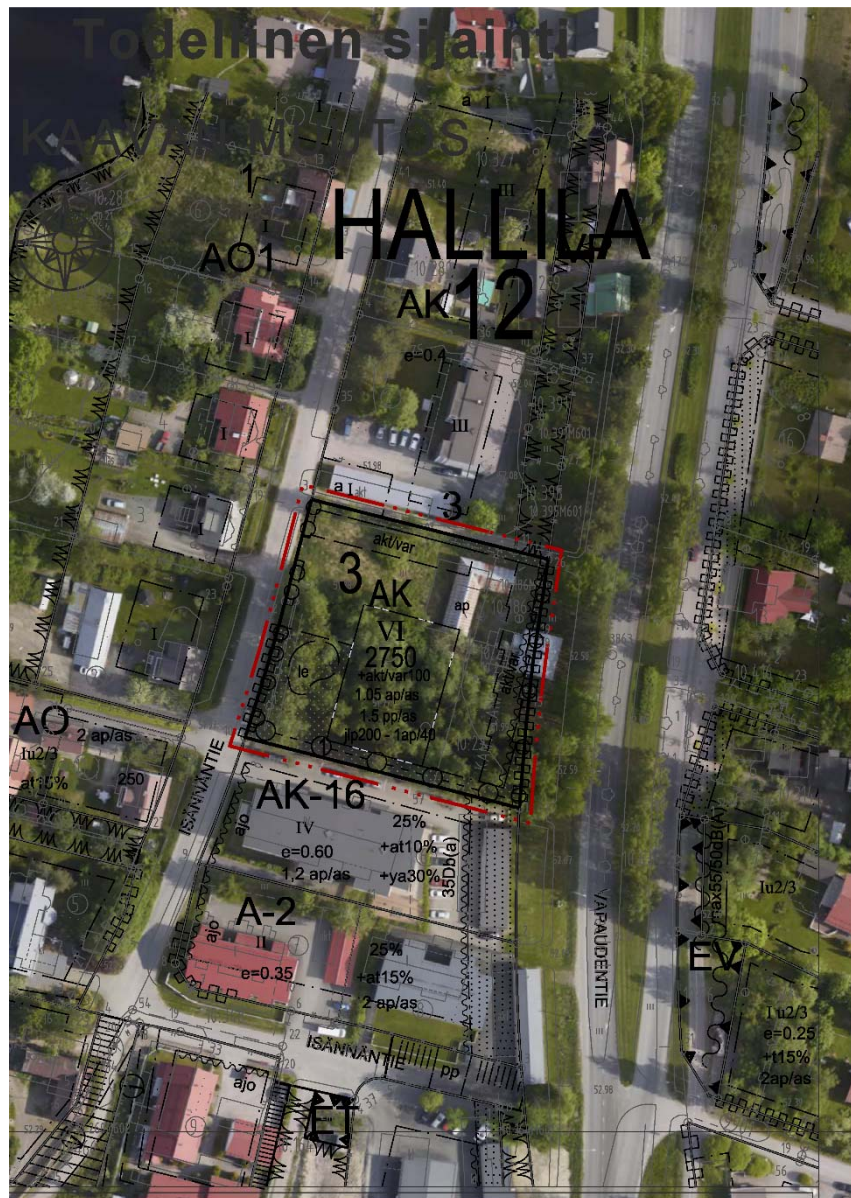
Kaavamuuotoksella tonttiin liitetään osa Kantolanpuistoa. Kantolanpuisto pienenee noin 950 neliömetrillä, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistyskäyttöön, koska puisto sijaitsee Vapaudentien meluvyöhykkeellä.

Tekninen huolto

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuotoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön.



Kuva: kaavaehdotus ja ympäristö ortokuvalla (2018)

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Yleismääräykset:

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

Osa autopaikoista on toteutettava viherpintaisina esim. betonireikäkivin.

Asuinhuoneiden suositellun liikennemelun keskiäänitason tulee noudattaa yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.

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

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

Kaavaa laadittaessa käytössä olevat ohjearvot noudattavat valtioneuvoston päätöstä VN:993/1992 ja EU:n ympäristömeludirektiiviä (2002/49/EY).

Sisällä päiväohjearvo (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvo (klo 22-7) 30 dB.

Ulkona päiväohjearvo (klo 7-22) 55 dB ja yöohjearvo (klo 22-7) 50 dB.

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

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

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

Likimain maantasossa oleville asunnoille on osoitettava muurein ja istutuksin piha-alueista erotetut ulko-oleskelualueet tai lasitetut parvekkeet.

Ilmastointikoneen ulkoseinät on käsiteltävä pääjulkisivujen tapaan tai ne on sijoitettava näkymättömiin kattopintojen alle. Ilmastointikonehuoneet voidaan rakentaa annettu rakennusoikeus ja kerrosluku ylittäen.

Korttelialueella rakentumattomat alueet on istutettava.

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

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

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § mukaan korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laittilan ja antennejä matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.

I kerroksen kerrosalasta saa käyttää enintään 200 kerrosalaneliömetriä julkisiin tai yksityisiin lähipalveluihin, kuten päiväkotiiin.

Väestönsuojan saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki laatii maankäyttösopimuksen kaavamuutosta hakevan toimijan kanssa.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

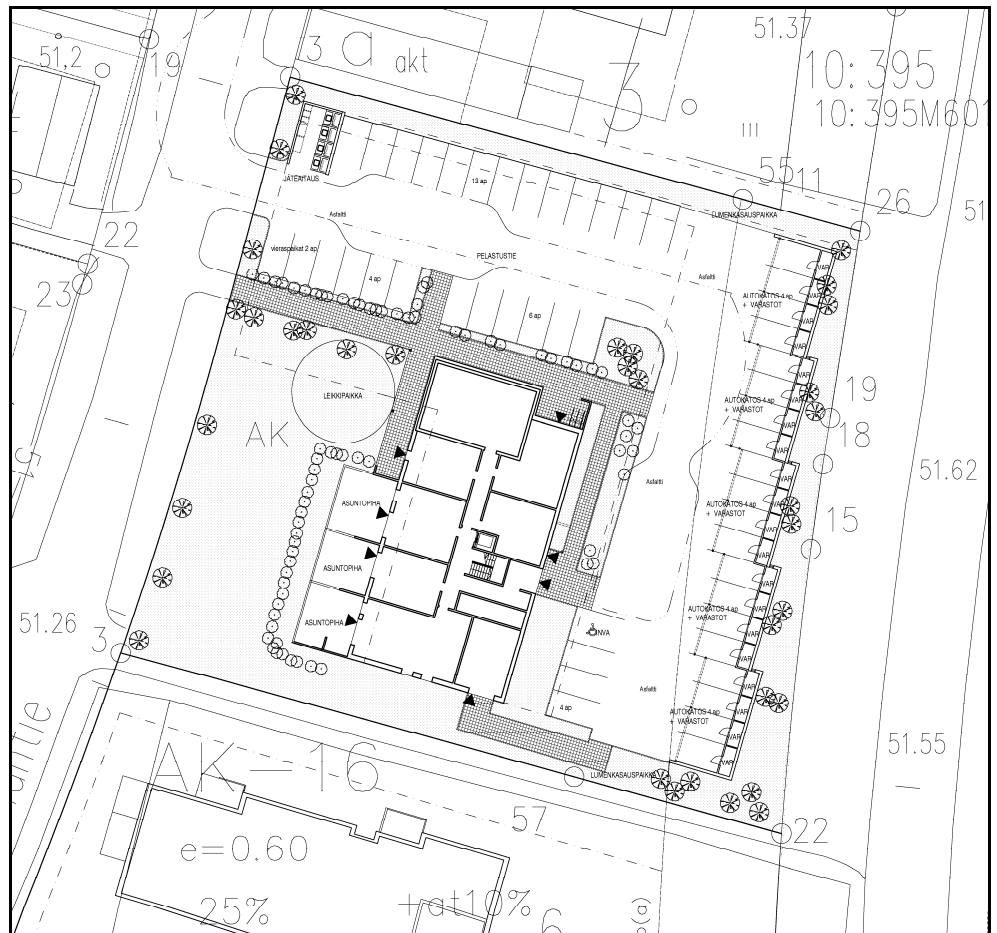
Alueen tekninen huolto on pääosin valmiiksi rakennettu ja se pystyy palvelemaan myös kaavan tuomaa lisärakentamista.

Kustannukset

Alueella on valmiina kunnallistekniikan verkosto. Kustannuksia syntyy lähinnä verkostojen siirroista ja mahdollisista liittymistä sekä Isännätien kunnostamisesta.

Rakentaminen

Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.



Kuva: Tontinkäyttösuunnitelman luonnos 23.12.2020 (Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie)

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

12. kaupunginosa, Hallila

20.01.2021

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

9.10.2019	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
30.09. - 14.10.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
16.11.2020	Kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi.
18.01.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
27.01. - 26.02.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
___.20xx	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
___.20xx	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

12.01.2021
Täydennykset ___.20xx

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	12.01.2021
Kaavan nimi	ISÄNNÄNTIE 6, HALLILA 12, KORTTELI 3 (OSA)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	12036
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4000

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

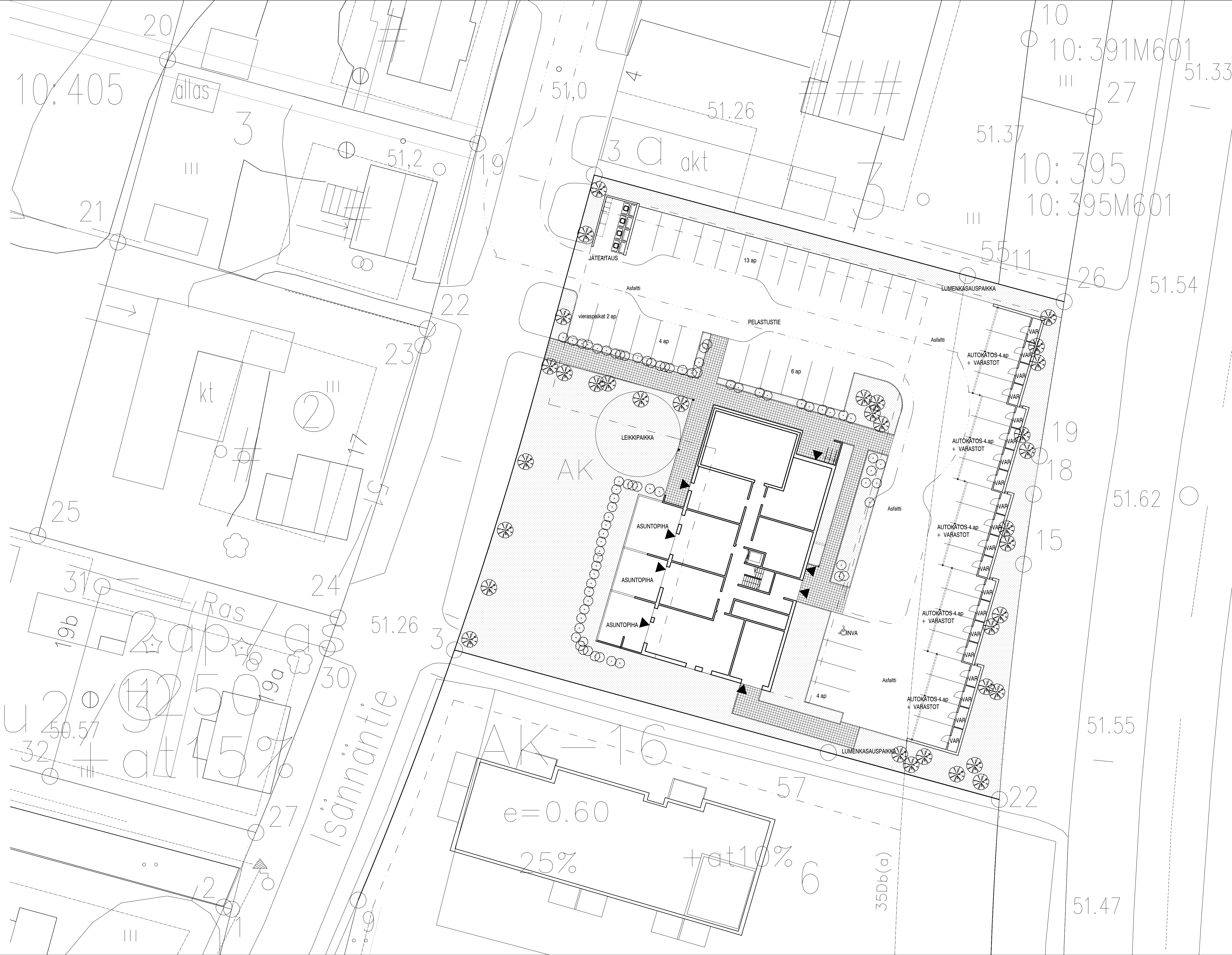
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71		
A yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71		
A yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71		
AK	0,4000	100,0	2850	0,71		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



RAKENNUSOIKEUSLASKELMA		
AS OY XXXXXXXX		
TONTIN ALA	3984 m ²	
TONTIN RAKENNUSOIKEUS (as. rak.)	2750 m ²	
TONTIN RAKENNUSOIKEUS (tal. rak.)	100 m ²	
ASUINKERROSTALO		
KERROSALA >250 mm, PORRASH/>15	2700 m ²	
POHJAPINTA-ALA	XXX.X m ²	
KOKONAISALA	XXX.X m ²	
TILAVUUS	XXXX m ³	
ULKOVARASTOT AUTOKATOKSISSA		
KERROSALA >250 mm	93.5 m ²	
POHJAPINTA-ALA	XXX.X m ²	
KOKONAISALA	XXX.X m ²	
TILAVUUS	XXX m ³	

AUTOPAIKKALASKELMA		
AS OY XXXXXXXX		
TONTIN RAKENNUSOIKEUS (as. rak.)	2750 m ²	
AUTOPAIKKAVAATIMUS 1ap/85k-m ²	32.5 ap	
AUTOPAIKKOJA AUTOKATOKSISSA	20 ap	
AUTOPAIKKOJA ILMAN KÄTÖSTÄ	29 ap	
AUTOPAIKKOJA YHTEENSÄ	49 ap	

SADE- JA PINTAVEDET, KORKEUSASEMA	
JOHDETAAN SADEVESIVEMÄRIIN	
LVI- JA PINNANTASAUSSUUNNITELMAN MUKAAN	
VESI- JA VEMÄRILIITYMÄT	
LVI-SUUNNITELMAN MUKAAN	
MUUNTAJA JA SÄHKÖLIITYMÄ	
SÄHKÖSUUNNITELMAN MUKAAN	
PERUSTUKSET JA RAKENNETYYPI	
RAKENNESUUNNITELMAN MUKAAN	

VÄESTÖNSUOJALASKELMA	
S1-LUOKAN VÄESTÖNSUOJA	
2 % KERROSALASTA 2700m ² * 0,02 =	54.0m ²
SUOJAHUONE TARVE	54.0m ²
SUOJAHUONE 1 KPL	54.0m ²
HENKILÖMÄÄRÄ 0.75m ² /henkilö	40.5
SULKUJÄLKIT	2.5m ²
IVL-1/45 * KPL, 2kpl	3.0m ²
KÄYMÄLÄT 4/20x0.7	3.0m ²
VÄESTÖNSUOJA YHTEENSÄ	62.5m ²
VÄESTÖNSUOJA SUUNNITELMASSA	73.0m ²
VARAVESISÄILIÖT > 40l/m ²	>3000 L
JÄTEASTIAT 15 l/m ²	>1100 L
RAUHANAJAN KÄYTTÖ IRTAIMISTOVARASTONA	
KEVYET VÄLISEINTÄ PURETTAVISSA	

K.O.SA 12 HALLILA	KORTTELI/TKLA 3	TONTTI/RN:o 19-406, 10-271, 10-27	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSOIKEUS UUDIRAKENNUS	PIIRUSTUSLAJI LUONNOS	JUOKS.No	
RAKENNUSOIKEUS NIMI JA OSOITE AS. OY XXXXX / PEAB OY	PIIRUSTUKSEN-SÄÄLÖ ASEMAPIIRROS	MITTAKAAVAT 1:200	
ISÄNNÄNTIE XX 60200 SEINÄJOKI	SUUNN. ALA ARK	TYÖ No 100	PIIR.No MUUTOS
ARKKITEHTITOIMISTO ANTTI TALVITIE ARKKITEHTI SAFA	PÄIVÄYS 17.12.2020	YHTENK. ANTTI TALVITIE	
ISÄNNÄNTIE 21 60200 SEINÄJOKI antti.talviti@netikka.fi 0400 456 219			



AS OY HALLILANHOVI ISÄNNÄNTIE 4

AS OY XXXXXX XXXXXX ISÄNNÄNTIE 6

AS OY SEINÄJOEN HELENA ISÄNNÄNTIE 8

ISÄNNÄNTIE 27

AS OY SEINÄJOEN ISÄNTÄ, ISÄNNÄNTIE 37

AS OY SEINÄJOEN EMÄNNÄNKARTANO, EMÄNNÄNTIE 5

AS OY SEINÄJOEN ISÄNNÄNTIE 1



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HALLILA (12), KORTTELI 3 (OSA)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Hallilan kaupunginosassa, noin 2,4 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Isännantie 6. Alue on laajuudeltaan noin 3987 m².



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoen kaupungin Hallilan kaupunginosassa korttelissa 3 tontin 5 omistajat hakevat kaavamutosta omistamalleen tontille (Peab Oy).

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 9.10.2019 §169.

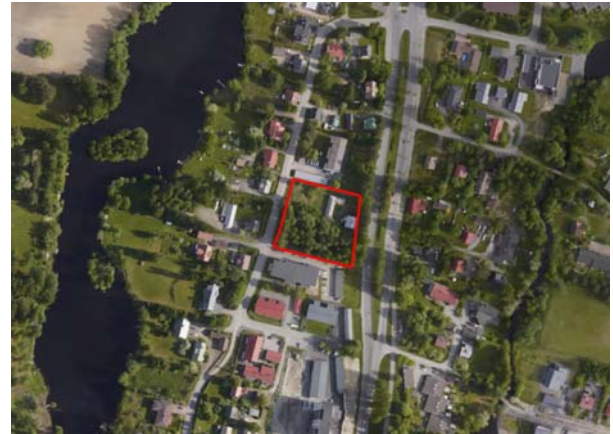
Alueella on voimassa 11.2.2002 hyväksytty asemakaava ja kaavamerkintä: AK Asuinkerrostalojen korttelialue ja VP Puisto. Voimassa olevassa asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusoikeutta 1800 k-m² kerrosluvulla IV ja rakennusalan sallitun kerrosalan lisäksi 5% talousrakennuksille kerrosluvulla I. Tontin 5 pinta-ala on noin 2962 m².

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

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen ja Vapaudentien väliselle alueelle. Pohjoisessa ja etelässä alue rajoittuu naapuritontteihin. Mahdollisesti rakentuva Vapaudentien jatke alkaa suunnittelualueen kaakkoispuolelta.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

Alueen lähin päiväkoti sijaitsee noin 1 km alueesta eteläkaakkoon. Alueen alakoulu on Kivistön alakoulu, joka sijaitsee noin 1 km:n päässä suunnittelualueesta koilliseen. Alueen yläkoulu on Seinäjoen yhteiskoulu, joka sijaitsee myös noin 1 km:n päässä suunnittelualueesta koilliseen.

Alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Törnävän ja Kasperin market -palveluihin sekä virkistysalueisiin.

Suunnittelualueen ohitse kulkee paikallisliikenteen bussireitti 1 (Törnävä - Kärki). Alue kuuluu vesihuoltoverkoston piiriin.

Suunnittelualueeseen kuuluu osa kaupungin omistamaa viheraluetta Vapaudentien varressa sekä sen pohjoispuolelle sijoittuvaa yksityisten omistuksessa olevaa asemakaavan mukaista viheraluetta. Yksityisten omistamilla tonteilla sijaitsee purkukuntoinen asuinrakennus. Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös kaupungin omistaman viheralueen osan liittämistä tonttiin.

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

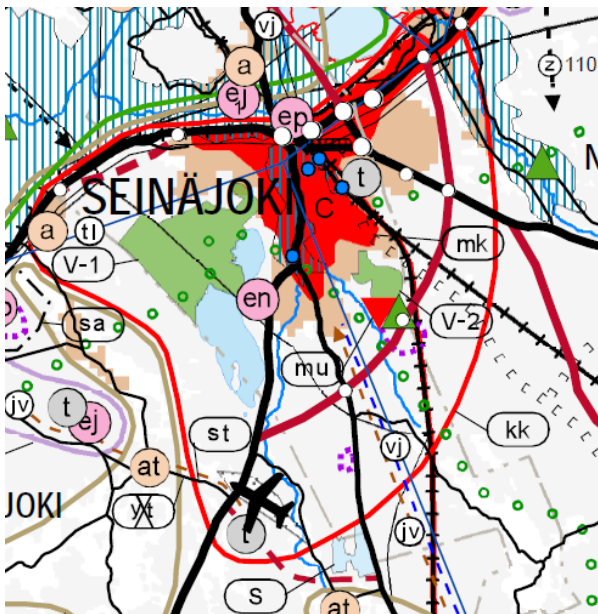
Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

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

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

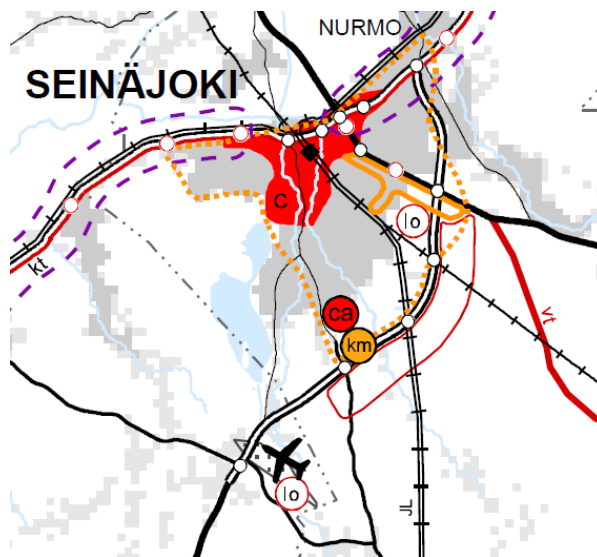


Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Hallilan kaupunginosan alue on merkitty Keskus-

tatoimintojen alueeksi (C). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyöhykkeen alueelle (km).



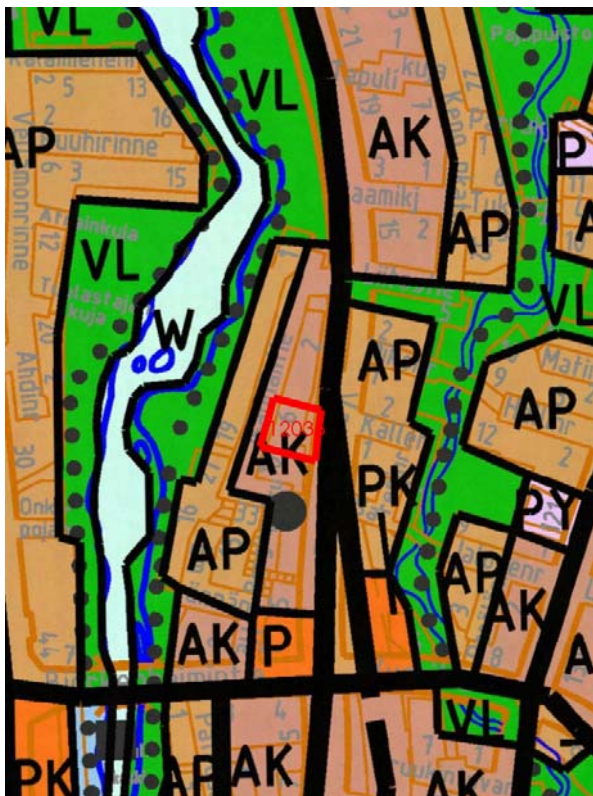
Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton.

Yleiskaavassa suunnittelualue on (AK) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK), pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP) ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PK). Kaavamääräys (PK) kuuluu: Pääasiallisesti yksityisille palveluille varattu alue, jonne voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös julkisia palvelutiloja. Alueelle voidaan sijoittaa esim. liike-, toimisto-, hallinto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja, myös teollisuus- ja varastotilojen rakentaminen on sallittu, mutta alueet on asemakaavoitettava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää näihin tarkoituksiin. Kaavamääräys (AP) kuuluu:

Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Kaavamääräys (AK) kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,20 - 0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin.



Ote oikeusvaikutteettomasta Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2002 vahvistettu asemakaava ja sen mukainen tontin kaavamääräys on AK, Kerrostalovaltainen asuinalue, jolle on osoitettu yhteensä 1800 k-m2 rakennusoikeutta asuinrakentamiseen kerrosluvulla IV ja lisäksi 90 k-m2 I-kerroksisia talousrakennuksia varten.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tontin lähiympäristö Hallilan (12) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavamuutoksenalaisesta alueesta suurin osa on yksityisen omistuksessa, joten alueelle laaditaan maankäyttösopimus ja kaupunki myy omistuksensa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat: Kaavamuutoksen hakija, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat.

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

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Ne mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

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

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

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

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 9.10.2019 § 169.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualan 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 laitetään 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 määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syys-lokakuussa 2020
- Kaavaehdotus on nähtävillä tammi-maaliskuussa 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan keväällä 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

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

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