

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

UPPA, KORTTELI 3 (OSA) PALOASEMA

3. kaupunginosa, Uppa, kortteli nro 3 (osa) ja siihen liittyvät katualueet sekä Kes-
kustan (1) ja Marttilan (2) kaupunginosien katualueen osat.

Asemakaavan selostus koskee 1. päivänä joulukuuta 2020 päivättyä Seinäjoen
kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa,
kaavanumero 03084.



Havainnekuva korttelista Kirkkokadun suunnasta (OOPEAA, 2020)

Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt aluetta koskevan kaavoitus-
päätöksen 9.9.2015.

Laatija

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

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	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	13
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	23
4.3.1 Osalliset	23
4.3.2 Vireilletulo	23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	24
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	26
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	42
5.1. KAAVAN RAKENNE	42
5.1.1 Mitoitus	42
5.1.2 Palvelut	42
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	42
5.3 ALUEVARAUKSET	43
5.3.1 Korttelialueet	43
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	43
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	43
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	43
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	44
5.6 NIMISTÖ	44
5.7 KAAVATALOUS	44
5.7.1 Yleistä	44
5.7.2 Rakentamiskustannukset	45
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	46
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	46
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	47
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	47

LIITTEET:

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

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:

- Uppa, kortteli 3 / Asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2020
- Larvalan talon (Vapaudentie 20) inventointiraportti, Seinäjoen Historiallinen yhdistys ry, 2020 / Tellervo Lahti ja Hannele Salenius
- Paloaseman (Kaartotie 65) inventointiraportti, Seinäjoen Historiallinen yhdistys ry, 2020 / Tellervo Lahti ja Hannele Salenius
- Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Saatsi Arkkitehdit, 2019
- Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Seinäjoen Museot / Olli Joukio
- Seinäjoen keskustan kestävän liikkumisen toimenpideohjelma, WSP Finland 2019
- Seinäjoen keskustan visio Työkalupakki, OOPEAA / Gehl, 2019 (Seinäjoen kaupunki)
- Seinäjoen keskustan Vihervisio, VSU Maisema-arkkitehdit, 2019
- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo / Sini Saarilahti
- Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005 ja vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

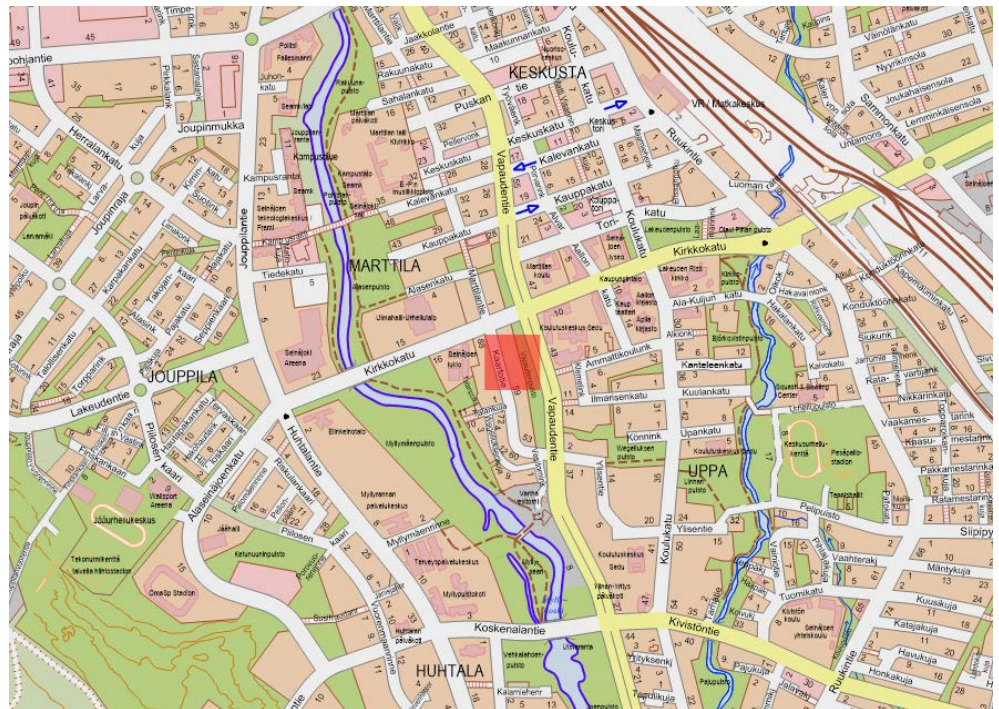
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 1. päivänä joulukuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 03084.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Upan (3) kaupunginosan kortteli nro 3 (osa) ja siihen liittyvät katualueet sekä Keskustan (1) ja Marttilan (2) kaupunginosien katualueen osat.

Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen keskusta-alueen lounaispuolella pääosin Upan kaupunginosassa. Kirkkokadun katualueiden osalta alue on myös Keskustan ja Marttilan kaupunginosien puolella. Alue sijoittuu Kirkkokadun, Vapaudentien ja Kaartotien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen laajuus on n. 2,1 ha.



Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitoksen paloasema Upan korttelissa 3 on siirtynyt Roveksen teollisuusalueelle Kivistöntien varteen. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuudet osoittaa paloaseman käytöstä vapautuneen tontin alue sekä viereinen Kirkkokadun ja Vapaudentien kulmassa oleva viheralueen osa asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvattaminen sekä korkealuokkaisen katu- ja kaupunkitilan rakentuminen keskeiselle paikalle keskusta-alueen läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan alueella voimassa olevien asemakaavojen rakentamistehokkuudet, kerrosluvut ja korttelikohtaiset tavoitteet sekä pysäköinnin järjestäminen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta teki kaavoituspäätöksen 9.9.2015. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 20.5. – 3.6.2020. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 7.12.2020 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.12.2020 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 16.12.2020 – 14.1.2021 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 22.3.2021.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksella luodaan edellytykset keskustan tuntumassa olevan alueen tiivistämiselle. Entisen paloaseman tontin ja sen itäpuolella olevan alueen käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Alueen autopaikoitus on mahdollista sijoittaa rakennuksen rungon sisään maanpinnan alapuolelle (tai osittain maanalaiseen ensimmäiseen kerrokseen). Asumista palvelevat toiminnot voidaan sijoittaa pysäköintikerroksen yläpuolelle. Sisäpihan puolella korttelialueen maanpinta on ensimmäisen asuinkerroksen lattiatason korkeudella, mikä mahdollistaa esteettömät sisäänkäynnit. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 10 550 kem² ja kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen paloaseman alueen kerrostalotonttien myynnistä järjestetään tontinluovutuskilpailu.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Upan (3.) kaupunginosassa Vapaudentien, Kirkkokadun ja Kaartotien rajaamalla alueella. Suunnittelualue sijaitsee aivan Seinäjoen keskustan tuntumassa, joten sekä julkiset että kaupalliset palvelut ovat kävelymatkan päässä. Paloaseman toiminnan siirtyminen uusiin tiloihin on johtanut alueen maankäyttötavoitteiden uudelleenarviointiin. Kaavamuutos on ollut Seinäjoen kaavoitusohjelmassa jo joitakin vuosia.

Kaartotien itäpuoli on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi 60-luvulla, minkä jälkeen rakennuskanta on pääosin uudistunut. Alueen itäosassa Vapaudentien suuntaisesti sijaitseva Vapaudenpuisto on peräisin vuoden 1942 kaavasta, joka on alueella edelleen voimassa. Vapaudenpuiston pohjoisosassa kaavallisella puistoalueella sijaitsee nk. Larvalan talo, jonka omistaa Seinäjoen kaupunki. Rakennuksen pihapiirin alueelle puiston pohjoisosaan on lähtökohtaisesti tavoiteltu korttelin laajentamista.

Myös suunnittelualueen itäpuolella, Sedun koulutuskeskuksen tontilla (Kirkkokatu 10) on vireillä mittava rakennushanke, jossa koulutuskeskuksen rakennukset puretaan uudisrakentamisen tieltä. Näin ollen Vapaudentien ja Koulukadun risteysalueen kaupunkikuva on muuttumassa merkittävästi lähivuosina.

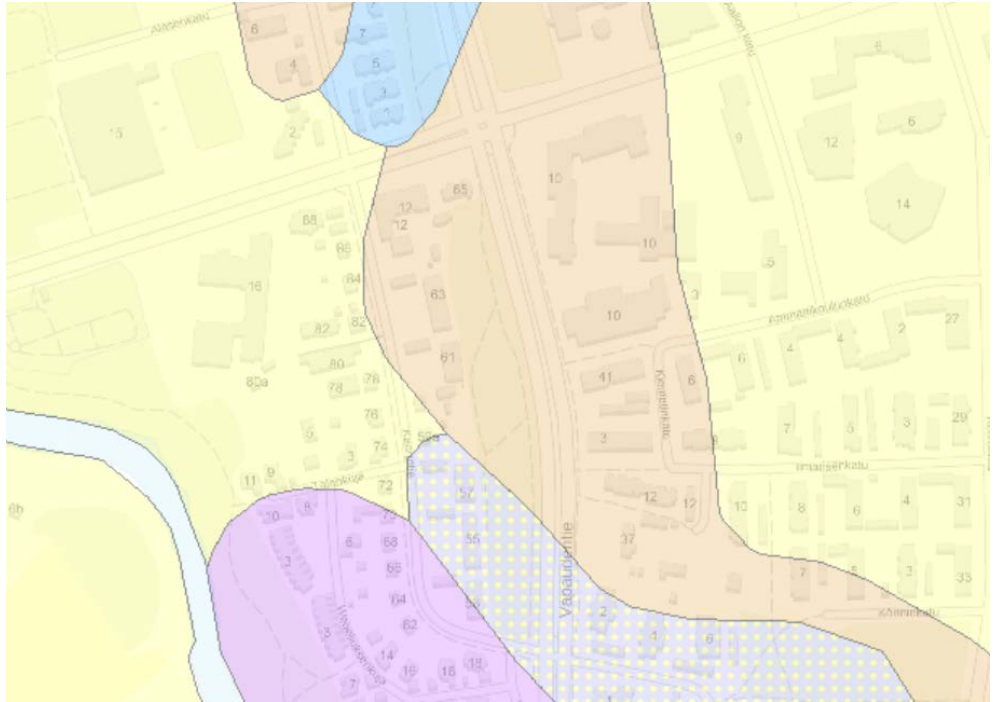


Suunnittelualue 3D-mallissa luoteesta kuvattuna (Seinäjoen kaupunki 2015).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto ja maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan alueen maaperä vaihtelee hyvin paljon suunnittelualueella. Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (Mr). Luoteiskulmassa Kaartotien ja Kirkkokadun kulmassa on hietaa (Ht). Suunnittelualueen maasto on tasaista ja korkeusasemaltaan pääosin välillä +47,2 ... +48,0 m (N2000). Vapaudenpuiston pohjoisosassa maan pinta on pienellä alueella hieman yli metrin ympäristöään ylempänä. Alueelle ei ole toistaiseksi tehty tarkempaa pohjatutkimusta, joten perustamisolosuhteet tulee varmistaa ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.



Maaperäkartta (GTK:n Maankamara karttapalvelu, 2020). Keltainen on hietaa (Ht), vaaleanruskea hiekkamoreenia (Mr), keltaharmaa hietaa/hiesua (Ht/Hs) ja violetti hienoa hietaa (Hht).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

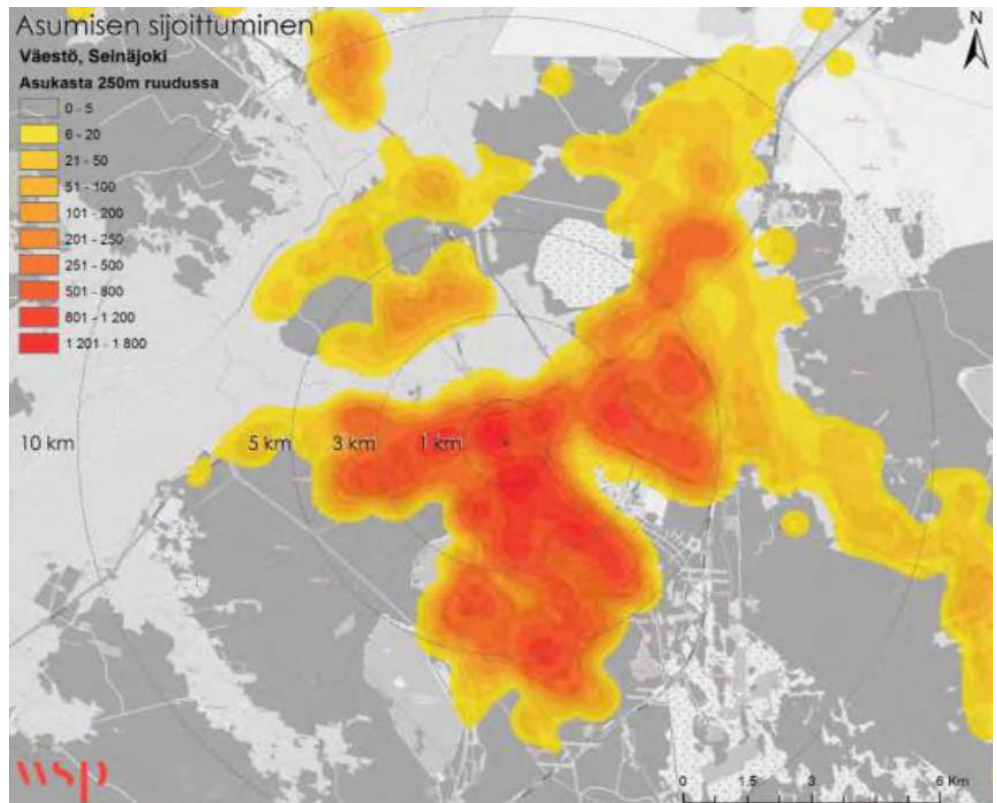
Väestö

Seinäjoen asukasluku oli vuoden 2020 syyskuussa 64 000 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1 - 1,5 % prosenttia.

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 500 asukasta ja 1 km säteellä noin 2870 asukasta.

0-6 v.	0-7	13-15	16-18	19-64	65-74	75-84	85 ja yli
82	72	51	65	1642	453	333	173

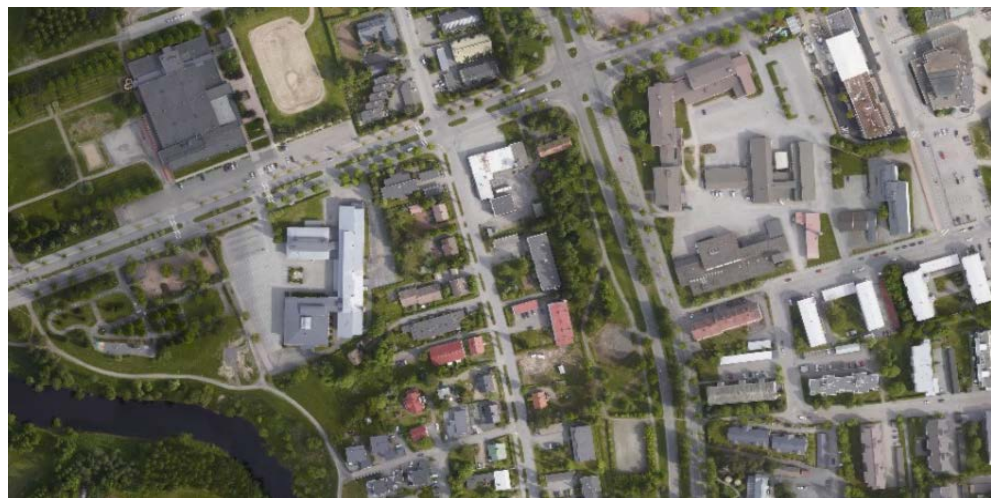
Väestön jakautuminen ikäluokittain 1 km säteellä suunnittelualueesta.



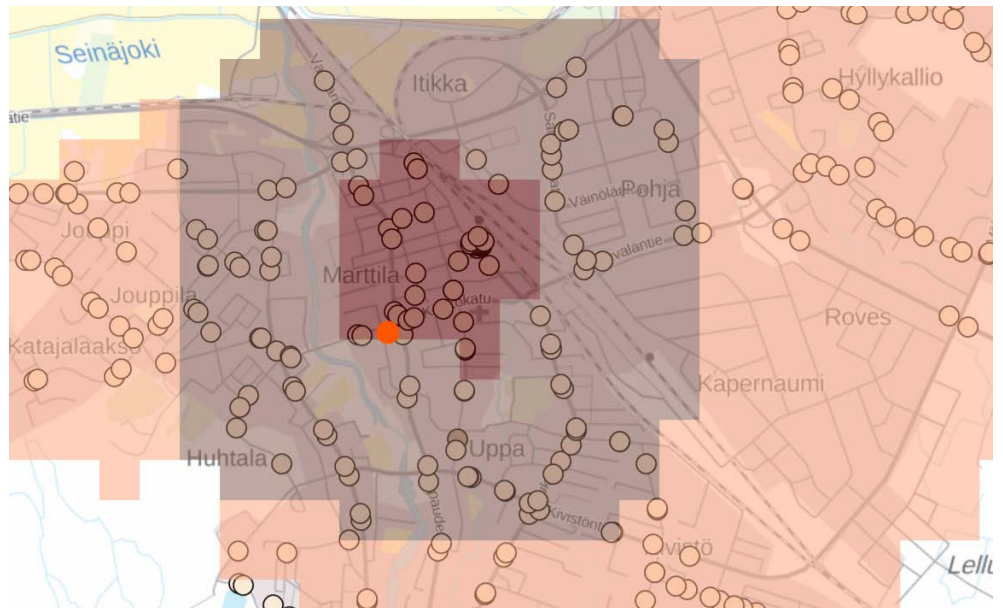
Väestön sijoittuminen Seinäjoella (Seinäjoen keskustan kestävän liikkumisen toimenpideohjelma, WSP Finland 2019)

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Seinäjoen keskustaajamassa, aivan liikekeskustan tuntumassa. Itä-länsisuuntainen Kirkkokatu sekä pohjois-eteläsuuntainen Vapaudentie ovat alueellisia pääväyliä. Seinäjoen uoma kulkee suunnittelualueen läheltä etelästä luoteeseen. Asuminen sijoittuu Kaartotien ja sen etelä- ja länsipuolella olevan Wegeliuksenkujan varrelle. Suunnittelualueen pohjoisosassa on paljon täydennysrakentamispotentiaalia ja kaupunkirakenteellisen sijaintinsa puolesta alue soveltuu hyvin tiivistämisen alueeksi.



Ortoilmakuva alueesta.



SYKE:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet ja paikallisliikenteen bussien pysäkkien verkosto (Paikkatietoikkuna, 2020). Vyöhykkeet sisältä päin lueteltuna: keskustan jalankulkuvyöhyke, keskustan reunavyöhyke ja autovyöhyke.

Rakennuskanta

Paloaseman rakennukset

Touko Saaren suunnitteleman palolaitoksen tontin rakennukset ovat mukana Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (Saatsi Arkkitehdit, 2019 - 2020). Palolaitoksen rakennusryhmään kuuluu Kirkkokadun suuntainen toimisto/paloautotalli ja Kaartotien suuntainen siipi, jossa on toimistoja ja myöhemmin rakennettu autotalli.

Inventoinnin mukaan *"Arkkitehtuurissa yhdistyy 1950- ja 1960-luvuille ominaisia piirteitä: yhtäältä orgaanista ja rationaalista yhdistävä jäsentely ja toisaalta valkoista sileärappausta ja kuitusementtilevytystä yhdistävä materiaalipaletti. Kokonaisuus on esteettisesti laadukas."* Inventoinnista käy ilmi, että rakennusta on muutettu jonkin verran. Kaartotien varrella oleva uusi autotallirakennus on sovitettu vanhan paloaseman muotokieleen ja paloletkutornia on madallettu käytön loputtua. 1960-luvun laitosrakentamiselle ominaiset elementit ovat vielä muutoksista huolimatta nähtävissä.

Kaartotien suuntainen siipi on toiminut aluksi elintarviketarkastamon tiloina. Palolaitos on ottanut sen käyttöönsä 1980-luvulla. Pihan puolella oleva kalustevaja on rakennettu vuonna 1987. Paloaseman toiminnot siirtyivät uusiin tiloihin vuonna 2017, jolloin vanha palolaitoksen rakennus jäi tyhjilleen.

Palolaitoksen rakennusryhmä on arvioitu inventoinnissa maakunnallisesti arvokkaaksi arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvotyyppien perusteella. Inventointi ja arvotus ovat valmistuneet 24.1.2020. Kunnille on varattu lausuntomahdollisuus kevään 2020 aikana, minkä jälkeen raportteihin saattaa tulla vähäisiä muutoksia. Virallisesti maakunnalliset kohteet vahvistuvat aikanaan maakuntakaavoituksessa. Maakunnalliset inventoinnit tukevat myös kuntien suunnittelutyötä.

Asemakaavan muutosta varten kaupunki on teettänyt paloaseman rakennuksista inventoinnin, jonka keskeinen sisältö raportoidaan selostuksen kohdassa 3.2.1 *Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.*

Kauppa-Larvala, Kirkkokatu 20

Nk. Larvalan talo sijaitsee Vapaudenpuiston kaavallisella puistoalueella. Rakennus on kaksikerroksinen harjakattoinen ja lautaverhottu. Rakennuspaikka on jonkin ver-

ran ympäristöään korkeammalla. Rakennus oli mukana rakennusinventoinnissa, joka tehtiin keskustan osayleiskaavaa varten vuonna 2017. Inventoinnin mukaan Larvala on Upan kantatilasta syntynyt tila, joka oli alunperin perinteinen yksikerroksinen hirsinen pohjalaistalo. Se oli varhaisessa vaiheessa osa Ala-Uppaa ja Ylä-Upan (nyk. Uppalan) naapuri. Rakennus kuuluu Seinäjoen keskustan vanhimpaan rakennuskantaan. Rakennuksen nykyinen muoto on peräisin 1940-luvulta, kun se siirtyi kauppalan omistukseen.

Inventoinnin arvioinnin mukaan Kirkkokatu 20 pihapiiri on paikallisesti, historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä. Toimenpideehdotuksen mukaan rakennuksen säilyminen kaavassa on turvattava ja ennallistavat tai käytön kannalta tarpeelliset muutokset sallittava. Ainoat säilyneet ulkorakennukset, kaksi aittaa sisäpihan puolella, on inventoinnin mukaan huomioitava osana kokonaisuutta.

Asemakaavan muutosta varten kaupunki on teettänyt rakennuksesta inventoinnin, jonka keskeinen sisältö raportoidaan selostuksen kohdassa 3.2.1 *Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*.

Kaartotien varren rakennuskanta

Kaartotien länsipuolella rakennuskanta koostuu pääasiassa omakotitaloista. Rakennukset sijoittuvat melko yhtenäisesti kadun varteen, minkä ansiosta pientaloalueen mittakaava on säilynyt.

Kaartotien itäpuoli on asemakaavallisesti asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrostalot ovat rakentuneet välillä 1960 – 1990. Rakennuksissa on kahdesta kolmeen maanpäällistä kerrosta ja tonttitehokkuus on noin 0,35.

Suunnittelualueen vieressä olevista asuinkerrostaloista kolme (Kaartotie 53, 61 ja 63) ovat mukana Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa, joka on tehty vuonna 2019. Inventoinnissa rakennukset on arvotettu arvoluokkaan III, paikallisesti arvokkaat kohteet. Inventoinnissa todetaan, että Hannu Valkaman sekä Touko Saaren suunnitelmia edustava Kaartotien kolmen kerrostalon kokonaisuus kuuluu Seinäjoen hyvin säilyneeseen matalampaan selkeäpiirteisestä modernismia edustavaan kerrostaloarkkitehtuuriin, jollaista esiintyy myös Ruukintien alueella. Inventoinnin mukaan *"kokonaisuus on jo itsessään paikallisesti merkittävä, mutta liittyy arkkitehtonisesti myös Kaartotien pohjoispäässä sijaitsevaan maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi ehdolla olevaan arkkitehti Touko Saaren suunnittelemaan vuonna 1960 valmistuneeseen entiseen paloasemaan."*

Palvelut

Alueen tukeutuu Seinäjoen keskustan kattaviin palveluihin, mistä löytyvät mm. päivittäistavarakaupan myymälät ja erikoiskaupan liikkeet, ravintolat, pankkipalvelut ja apteekit. Suunnittelualueen läheisyydessä Kirkkokadun varrella on paljon Seinäjoen julkisia palveluita, kuten Aalto-keskus, ala- ja yläkoulut, Sedun Kirkkokadun koulutuskeskus, lukio, uimahalli-urheilutalo ja Seinäjoki Areena. Paloaseman tontti on ollut osa tätä julkisten rakennusten keskittymää.

Työpaikat

Seinäjoen keskeiset työpaikkojen keskittymät ovat kaupan, teollisuuden, terveydenhuollon ja liike-elämän palvelujen toimialoilla. Lähialueen suurin työpaikkojen keskittymä on Seinäjoen ydinkeskusta monipuolisine palveluineen, minkä lisäksi muita suuria työpaikka-alueita ovat Joupin kaupankeskittymä (noin 2 km päässä), Framin koulutuskeskittymä (n. 1 km) sekä Kapernaumin teollisuusalue (n. 1,5 km).

Virkistys

Alueen läheisyydestä löytyy runsaasti virkistysalueita ja ulkoilureittejä. Joen varren viherväliä on osoitettu asemakaavassa puistoalueiksi ja joen itäpuolella puiston läpi kulkee kevyen liikenteen raitti, josta on yhteydet myös suunnittelualueelle. Jokirantapuiston kautta viheryhteydet jatkuvat Seinäjoen varren ulkoilureitistöille ja virkistysalueille. Suunnittelualueella sijaitsevan Vapaudenpuiston lisäksi muita alu-

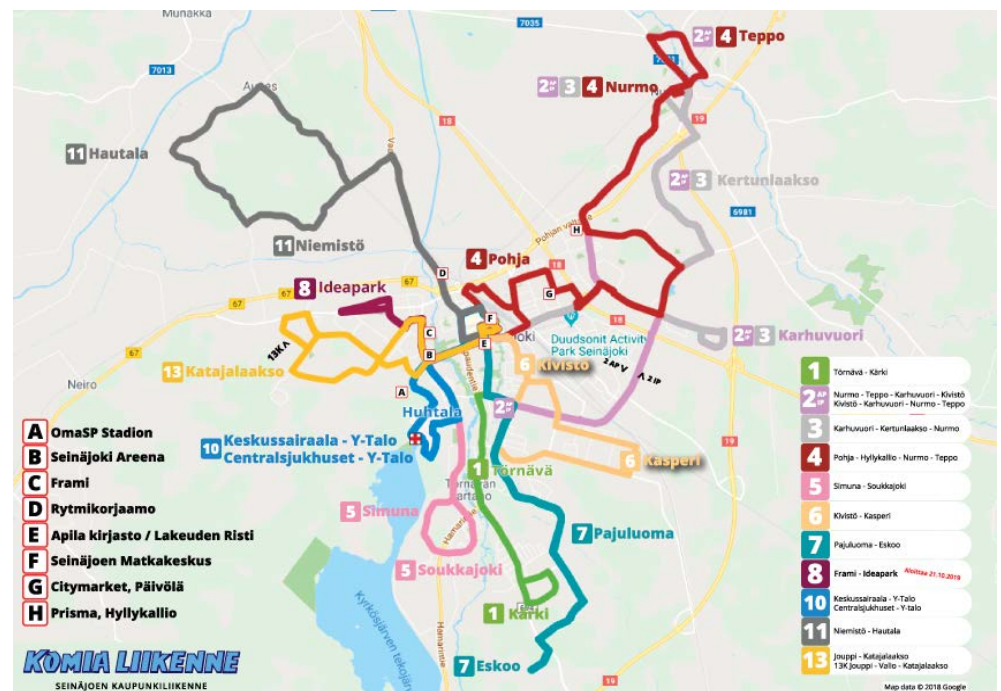
een lähellä olevia puistoja ovat itäpuolella sijaitseva Wegeliuksen puisto sekä pohjoispuolella Vapaudentien varressa oleva Muusanpuisto.

Liikenne

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa. Kaartotiellä kevyen liikenteen väylä kulkee kadun länsipuolella. Kirkkokadulla kevyen liikenteen väylä kulkee kadun molemmin puolin. Vapaudentiellä asfalttipäällysteinen kevyen liikenteen väylä kulkee itäpuolta ja länsipuolella kevyelle liikenteelle on sorapintainen raitti Vapaudenpuiston läpi.

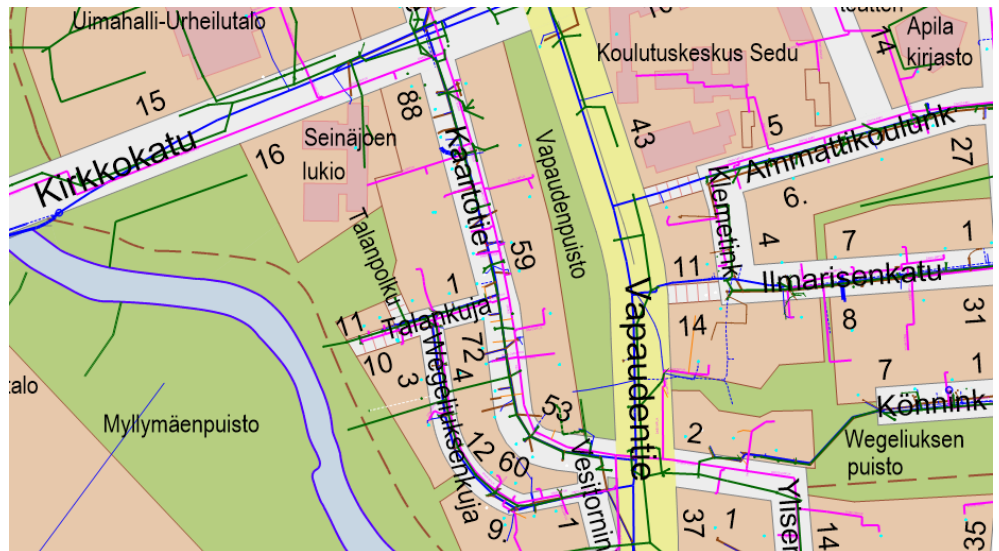
Suunnittelualueen itä laidalla kulkee pohjois-eteläsuuntaisena pääväylänä Vapaudentie, jonka keski vuorokausiliikennemäärä on noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen pohjoispuolella itä-länsisuunnassa kulkee Kirkkokatu, joka on tärkeä väylä Pohjan suuntaan Kalevalantielle. Kirkkokadun keski vuorokausiliikennemäärä on 9600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sekä Vapaudentie että Kirkkokatu ovat 2+2 – kaistaisia väyliä ja niiden nopeusrajoitus on 50 km/h. Kaartotie on asuntokatu, jonka kautta liikennöidään tonteille. Kadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Nykyinen asemakaavan mukainen autopaikkainormi on 1 autopaikka asuntoa ja liikepinta-alan 100 m² kohti.

Alue sijoittuu erittäin hyvin paikallisliikenteen reittien varrelle. Alueen ohi kulkee useita reittejä keskustasta kaupungin länsi- ja eteläsuuntaan. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee paikallisliikenteen pysäkkejä kävelymatkan päässä sekä Kirkkokadun että Vapaudentien varressa. Lisäksi keskustassa Koulukadun varren pysäkeiltä sekä matkakeskuksesta alle kilometrin etäisyydeltä lähtevät kaikki paikallisliikenteen reitit. Matkakeskuksen kautta kulkevat myös junayhteydet sekä kaukoliikenteen bussilinjat muualle maahan.

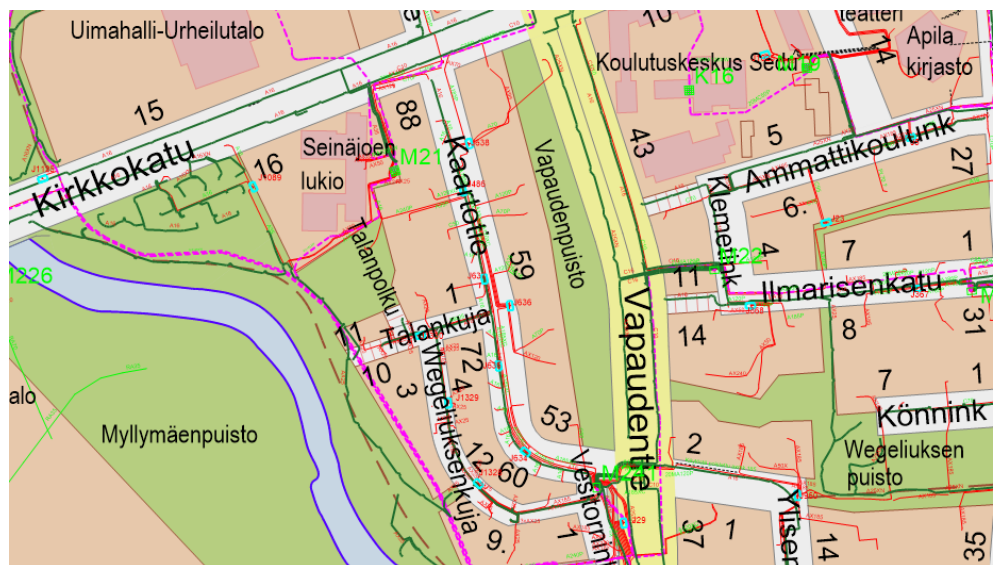


Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat pääosin katualueilla.



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



Kuva. Alueen sähköverkot. Vihreä = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, fuksia = 20 kV verkko.



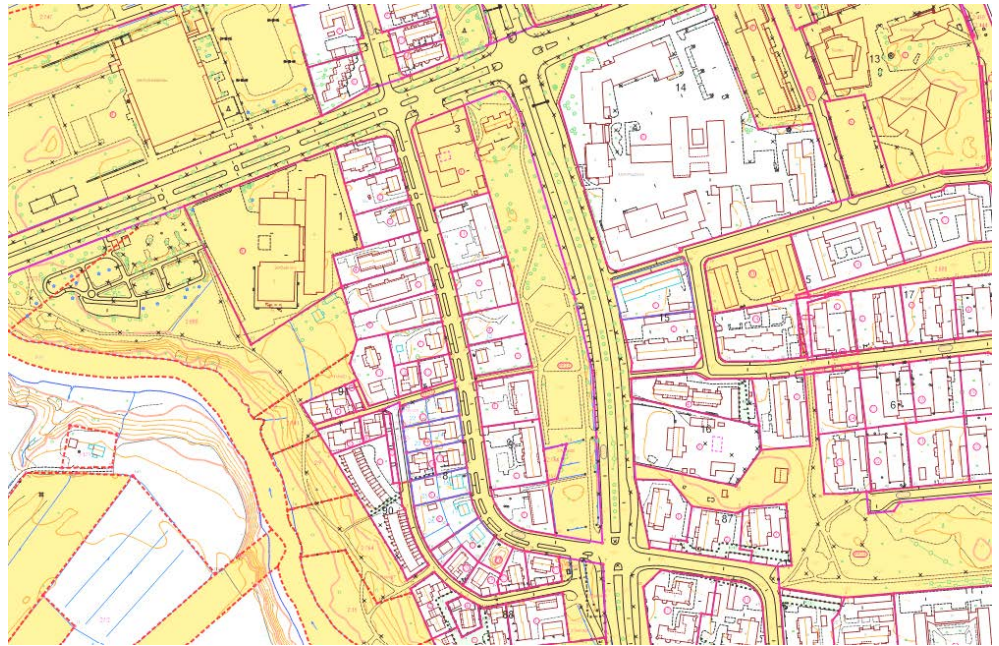
Kuva. Valokuitu- ja tietoliikennejohdot esitettynä vihreällä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen itälaidalla kulkee pohjois-eteläsuuntaisena pääväylänä Vapaudentie, jonka meluhaittojen hallinta tulee ottaa asemakaavan laatimisessa huomioon. Asemakaavamääräyksissä tulee edellyttää, että asumisen oleskelualueet sijoitetaan melukatveeseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueet.



Maanomistuskartta, jossa kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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:

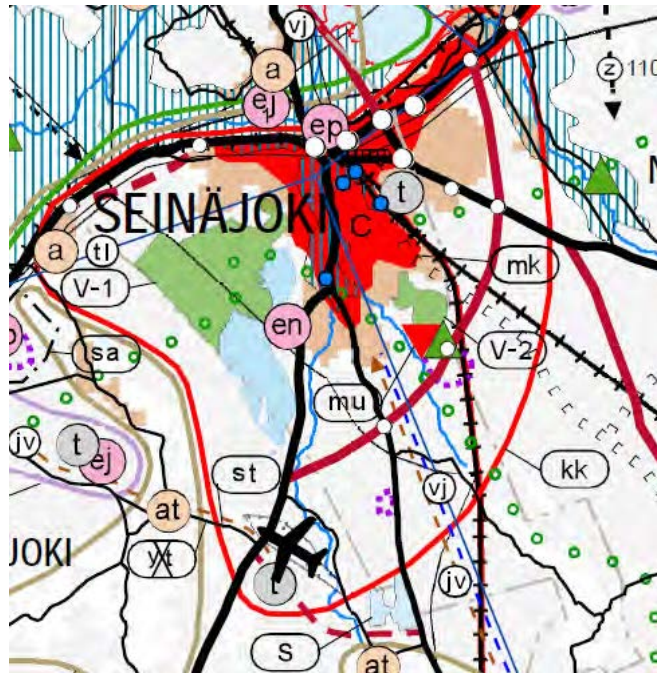
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava 2005

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 liikenne yhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tu-

lee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikennedyteyksen kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.”



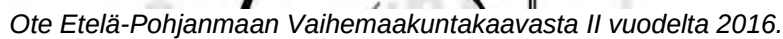
Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

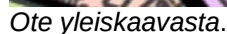
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaavaa koskeva muutos on hyväksytty 2.12.2019. Kaava tarkistettiin kaavamuuoksella vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuuos tuli voimaan 21.4.2020. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²).

Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräys kuuluu: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa.”



Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa Vapaudentien länsipuoli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaartotien itäpuoli on osoitettu entisen paloaseman kohdalla julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja sen eteläpuolella kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).



Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Korttelin 3 itäpuolella olevan Vapaudentien ja Vapaudentien katualueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1942. Korttelin 3 osalta on voimassa vuonna 1965 hyväksytty asemakaava. Paloaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten kortteli-alueeksi (Y), jossa on rakennusoikeutta 3000 kem². Kaartotien katualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008. Kirkkokadun katualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1982. Lisäksi suunnittelualueen koilliskulmassa Kirkkokadun ja Vapaudentien katualueiden risteyksessä on pieni, alle 400 m²:n katualue, jossa on voimassa asemakaava vuodelta 1960.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvassa on rajattuna kaavaluonnosvaiheen laajempi suunnittelualue.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita.

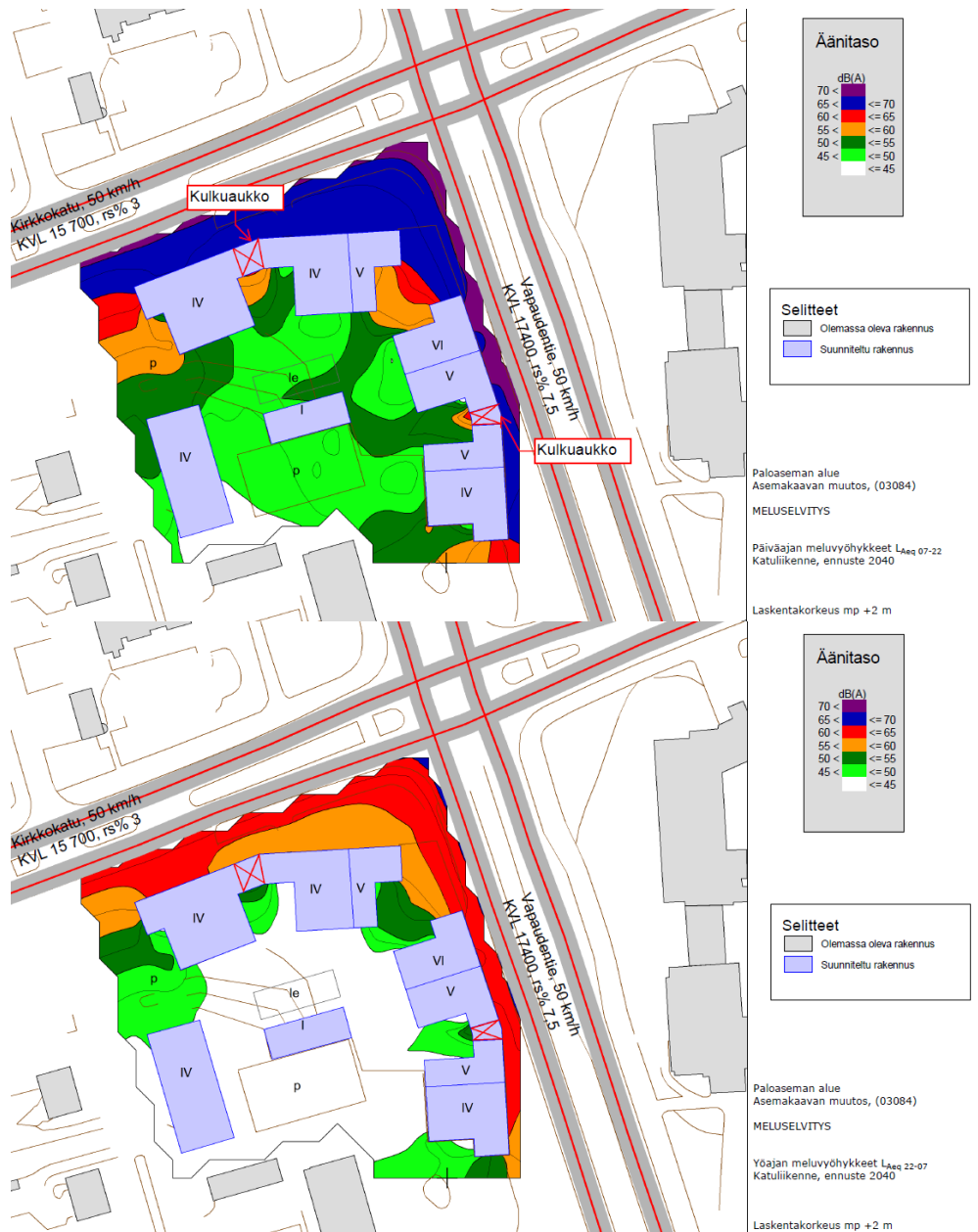
Lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

Meluselvitys

Korttelista on laadittu asemakaavamuutosta varten meluselvitys, joka perustuu kaavaluonnoksen mukaiseen ratkaisuun. Selvityksen laati Jari Hosiokangas Ramboll Finland Oy:stä. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä huomioiden alueen nykyinen maankäyttö ja suunniteltu uusi rakentaminen.

Ohjearvojen suhteen asuinkortteleiden ja -tonttien melutilanne tulee täyttää 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tiukempaa uusien alueiden yöohjearvoa 45 dB ei ole välttämätöntä soveltaa täydennysrakentamisessa ja alueella, jossa on jo olemassa olevaa vanhaa asumista. Korttelin sisäpihalla melutaso päivällä on laajalti alle ohjearvon 55 dB, leikkialueella melutaso on noin 48-50 dB. Yöaikana sisäpihan alue

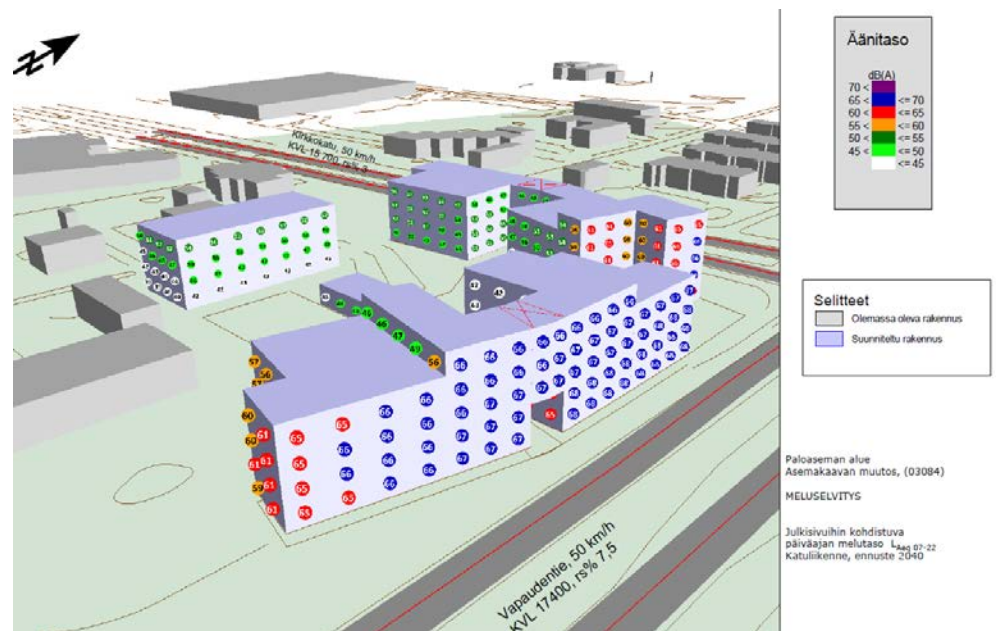
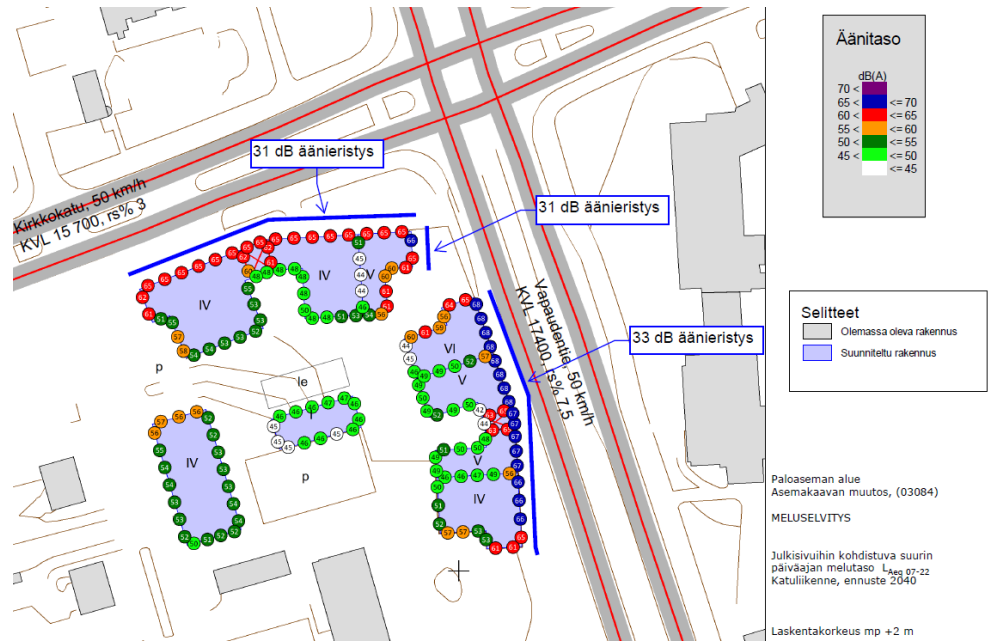
alittaa suurelta osin ohjearvon 50 dB, ja hyvin laajalti myös 45 dB.



Kuvat yllä: meluvyöhykkeet päivällä (ylempi kuva) ja yöllä (alempi) ennustevuonna 2040. Melutaso päivällä on laajalti alle ohjearvon 55 dB, leikkialueella melutaso on noin 48-50 dB. Yöaikana sisäpihan alue alittaa suurelta osin ohjearvon 50 dB.

Kerrostalojen julkisivuihin kohdistuu Vapaudentien puolella enimmillään päivällä 68 dB. Ääneneristävyystarve keskiäänitasojen perusteella on 33 dB (68 dB – sisämelun ohjearvo 35 dB). Kirkkokadun puolella eristävyystarve on 31 dB.

Parvekkeet, joihin kohdistuu yli 55 dB päivämelutaso, on suositeltavaa lasittaa. Lasituksella tulisi saavuttaa äänitasoero, jolla parvekkeella sisällä melutaso ei ylitä ohjearvoa 55 dB. Jos esimerkiksi parvekkeeseen kohdistuu 60 dB melutaso, tulee lasituksella saavuttaa 5 dB äänitasoero. Tavanomaisella lasituksella saavutetaan yleensä vähintään 5 dB äänitasoero. Lasituksen mitoittamiseen voidaan käyttää Ympäristöministeriön mitoitusohjetta (Kovalainen, V., 2016).



Kuvat yllä: julkisivuihin kohdistuva suurin päiväajan melutaso ennustevuonna 2040. Mallinnus edellyttää ulkoseinärakenteelta ylemmässä kuvassa esitettyä äänieristystä. Vapaudentien puolella ääneneristävyyden tarve on 33 dB ja Kirkkokadun puolella 31 dB.

Rakennuslupamenettelyssä sovellettava ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä edellyttää lisäksi, että kaikkien melualueelle suunniteltavien (asuin-, hoitolaitos- ja majoitus) rakennusten julkisivujen tulee tuottaa vähintään 30 dB äänitasoero.

Näillä ohjeistuksilla ja määräyksillä saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan VNp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

Larvalan talon ja paloaseman rakennusten rakennusinventoinnit

Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus on teettänyt alueen rakennuksista rakennushistorialliset inventoinnit. Tellervo Lahti ja Hannele Salenius Seinäjoen historiallisesta yhdistyksestä laativat inventoinnit kaavaluonnosvaiheen jälkeen vuonna 2020.

Larvalan asuinrakennus on alkuaan edustanut tyypillistä hirsirunkoista talonpoikaistalon päärakennusta. Rakennusta on sittemmin korotettu lautarakenteisena, siihen on lisätty parvekkeellinen porrashuone ja toinen kuisti on uusittu. Ne edustavat rakenteiltaan ja osin materiaaleiltaan uudempaa rakentamisen tapaa. Myös toisen kerroksen ikkunat ovat uudempaa aikakautta. Alkuperäinen paritupa perustunut huonejako on muutettu useiksi asunnoiksi ja sisäänkäyntejä on lisätty. Kohteen alkuperäiset rakennushistorialliset arvot on muutosten myötä menetetty lähes kokonaan. Aitat on salvottu hirsistä perinteisesti pitkillä nurkilla. Niissä on tehty muutoksia lisärakentein ja sisältä on poistettu viljalaarit. Larvalan talon kuudesta huoneistosta vain kaksi on ollut viime aikoina asuinkäytössä huoneistojen huonon kunnon vuoksi.

Entinen paloasema alun perin suunniteltu sekä paloaseman että elintarviketarkastamon käyttöön. Rakennustyöt aloitettiin vuonna 1960. Suunnittelijana on kaupunginarkkitehti Touko Saari. Alun pitäen rakennuskompleksi koostui kolmesta rakennusmassasta. Paloaseman tilat on sijoitettu rakennuksen pohjois- ja itäsiipeen. Muuta rakennusta korkeampi paloautojen talli sijoittuu Kirkkotien suuntaisesti, palokunnan siipi edellisen kylkeen tontin itärajalle. Elintarviketarkastamolla on tilat länsisiivessä rakennusta eli Kaartotien puolella. Kaikkiaan tilaa oli 790 m². Myöhemmin rakennettu uusi talli sijoittuu tontin eteläosaan länsisiiven jatkeena.

Rakennus on Seinäjoen ensimmäinen varsinainen paloasemaksi suunniteltu ja toteutettu rakennus. Rakennus edustaa yhtä kaupunginarkkitehti Touko Saaren monista Seinäjoelle suunnittelemissa kohteista. Rakennuksen historiaan liittyvät myös elintarviketarkastamon toiminta sekä myöhemmät autojen katsastus ja pysäköinninvalvonta. Kun sammutustyö laajeni palo- ja pelastustoiminnaksi, rakennuksessa oli tilat myös hätäkeskukselle.

Paloaseman rakennushistorialliset arvot ovat siinä, että se edustaa oman aikakautensa julkisten toimintojen rationaalista rakentamista. Siinä on käytetty ajalle tyypillisiä rakennusteknisiä ratkaisuja ja materiaaleja kuten tiiltä ja julkisivuissa mineriittilevyä ja vaaleaa rappautusta. Tallista on saatu suuri yhtenäinen tila suurten betonipalkkien ja -pilarien avulla. Rakennus on kauttaaltaan matala ja koostuu useasta eri rakennusmassasta, jotka on liitetty toisiinsa. Ainoastaan paloletkujen kuivaustorni nousee muusta rakennuksesta selvästi korkeammalle. Paloasema edustaa oman aikakautensa rationaalista muotokieltä. Uusfunktionalistinen matala rakennuskompleksi koostuu useasta toisiinsa kytketystä rakennusmassasta. Alun perin korkea paloletkujen kuivaustorni on korostanut rakennuksen horisontaalisuutta ja luonut sille vastakkaisen jännitteen. Rakennuskompleksin alkuperäisen arkkitehtuurin kokonaisuuden särkee kuitenkin paloletkujen kuivaustornin madaltaminen. Lisäksi myöhemmin rakennettu, länsisiipeen yhdistetty uusi tallirakennus on loivasta pulpettikatosta ja vaaleasta väristä huolimatta alkuperäiseen tyyliin nähden melko massiivinen. Länsisiiven Kaartotien puoleisen julkisivun alkuperäinen ilme on hävitetty uusien kuistien ja portaikkojen myötä. Sisätiloissa on tehty muutoksia useaan otteeseen. Ne eivät suurelta osin enää vastaa alkuperäisiä toimintoja tai tilajakoa. Talossa on kosteus- ja sisäilmaongelmia, muttei esim. sisäilmaan liittyvissä näytteissä ole raja-arvojen ylityksiä. Paloaseman kellarit ja letkunkuivaustornin lähellä olevat 1-kerroksen lepo huoneet on otettu pois käytöstä huonon kuntosu- vuoksi. Sisäisinä vuokralaisina on kirjastoauto, nuorisobussi ja pysäköinnintarkastajat. Ulkoiset vuokralaiset (4 kpl) käyttävät rakennusta varasto- ja harrastekäyttöön.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Vihervisio

VSU Maisema-arkkitehdit laativat Seinäjoen keskustan alueelle vuonna 2019 keskustan Vihervisio –suunnitelman, jossa tutkittiin keskusta-alueen viherverkoston ja -yhteyksien nykytilannetta ja kehittämismahdollisuuksia. Suunnitelmassa pyrittiin löytämään keskusta-alueen ja lähiympäristön viherverkoston kehittämisen periaatteet ja painopisteet siten, että ne tukevat tiivistyvän ja uudistuvan kaupunkikeskustan rakentumista.

Keskusta-alueella ja sen lähiympäristössä viherverkosto tarjoaa toiminnallisuutta jonkin verran, painottuen alueen eteläosaan. Keskellä keskustaa on lasten leikkipaikka ja leikkipaikka löytyy myös keskustan alueella sijaitsevan Marttilan koulun pihalta. Pieniä kenttiä on keskusta-alueella useampi pallottelua tai tapahtumia varten. Myös avoimet nurmipinnat toimivat tapahtumakäytössä. Kuntoilua varten joen varrelle on tehty uusi kuntoilupiste. Viheralueet tarjoavat myös pienimuotoisemmille tapahtumille paikkoja kattavasti koko verkoston alueella. Laajemmat ulkourheilutoiminnot löytyvät Pajuluoman varrelta tai Jouppilan alueelta.

Suunnitelmassa viheryhteyksien yhdistämisen periaatteita olivat:

- katuja, pysäköintialueita ja asuntopihoja osaksi viherverkostoa viherrakentamisen keinoin
- uusia taskupuistoja viherverkostoa täydentämään
- viherverkoston toiminnallinen monipuolistaminen

Paloaseman tontti sijoittuu aivan suunnittelualueen etelärajan tuntumaan. Suunnitelmassa tontti sijoittuu sekä itä-länsisuunnassa että pohjois-eteläsuunnassa bulevardimaisten pääkatuakselien risteyskohtaan. Suunnittelualueella oleva kaavallinen Vapaudenpuiston viheralue on pääosin Larvalan talon pihapiirin aluetta, joten vuoden 1942 asemakaava on tältä osin jäänyt toteutumatta. Vapaudentien ja Kirkkokadun kulma on nykyisin melualue, joka ei sovellu virkistysalueeksi erityisen hyvin. Suunnittelualueen lähiympäristön virkistysalueet ovat kuitenkin riittävät. Keskeisin viheryhteys lähialueella on Seinäjoen varsi, joka muodostaa alueen viherverkoston selkärangan.



Ote vihervisiokartasta (VSU 2019). Suunnitelmassa paloaseman tontti sijoittuu bulevardimaisten pääkatuakselien risteyskohtaan sekä itä-länsisuunnassa että pohjois-eteläsuunnassa.

Paloaseman tontin suunnitelmat

Seinäjoen kaupunki on teettänyt arkkitehtitoimisto OOEPA:lla alueelle luonnoksia, joita on täydennetty kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Suunnitelmassa kortteliin on esitetty kerrostaloja, joiden kerrosala on yhteensä 10 550 kem². Pysäköinti on sijoitettu pääosin rakennusten rungon sisään kellarikerrokseen.

LIITE 2. Luonnosmateriaalia



Kuvat yllä: asemapiirros ja lintuperspektiivi luoteesta (OOEPA, 2020).



Kuvat yllä: asemapiirros, pysäköintikaavio ja korttelileikkaus (OOPEAA, 2020).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 64 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut viime vuosina 1 - 1,5 % vuosittain. Kaupunkialueen väestönkasvu on siis vuosittain arviolta 600 – 1 000 asukasta, suurimman kasvun kohdistuessa Seinäjoen keskustaajamaan.

Kaupunkikeskustan kehittäminen on valtuustokauden 2017 – 2021 tärkeimpiä strategisia tavoitteita. Kaupunkikeskustaa pyritään kehittämään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Kerrostaloasumisen voimakas lisääminen keskusta on ollut koko 2010-luvun ajan yksi kaupunkisuunnittelun keskeisimmistä tavoitteista ja keskusta-asuminen onkin lisääntynyt huomattavasti. Keskustan lähelle on syytä tuottaa uusia rakennuspaikkoja, jotta niiden määrä vastaisi kysyntää ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 9.9.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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 mittauspalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj

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 teknisen lautakunnan päätöksen perusteella 9.9.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 20.5.2020 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 20.5.2020. OAS on ollut yh-

dessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvien kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.5. – 3.6.2020.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia sekä maanomistajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen kaupungin puisto-toimi, Seinäjoen museot sekä yhdyskuntatekniikan suunnittelu. Mielipiteitä saatiin kolme.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 7.12.2020 kaavaehdotuksen asettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa ja Seinäjoen kaupungin internetsivuilla kuulutuksissa 16.12.2020. Kaavaehdotusasiakirjat, kaavakartta ja selostus ovat olleet virallisesti nähtävillä (MRL 65§) 16.12.2020 – 14.1.2021 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internet-sivuilla. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausuntopyyntöineen sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia ja lausunnonantajia sekä maanomistajia on tiedotettu nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa, joko sähköpostitse tai kirjeitse.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 16.12.2020 – 14.1.2021 välisen ajan. Kaavasta saatiin 9 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Elisa Oyj, Seinäjoen Energia (kaukolämpöverkot), Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot, Seinäjoen kaupungin puistotoimi, rakennusvalvonta sekä ympäristönsuojelu.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 15.3.2021 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 22.3.2021.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntonmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vastata osaltaan Seinäjoen keskusta-alueen kerrostalontonttikysyntään. Suunnittelualueen tehokkuutta pyritään nostamaan, jotta pysäköinti saadaan toteutettua pääosin rakenteellisena ja sisäpihat saadaan asukkaiden oleskelutilaksi. Tavoitteena on, että asunnot ja niiden parvekkeet ja terassit avautuisivat pääosin lämpimään ilmansuuntaan. Kaavan ohjauksella pyritään korkealuokkaiseen katu- ja kaupunkitilaan keskeisellä paikalla aivan keskustan tuntumassa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Asemakaavaa uudistetaan, jotta alue rakentuisi ja kaupunkirakenne tiivistyisi. Tavoitteena on osoittaa alueet pääosin asuminen huomioiden kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaupunkia tiivistetään ja kaupunkikeskustaa pyritään elävöittämään nostamalla keskeisten alueiden väkimäärää nykyisestä.

Tavoitteena on myös edistää laadukkaan puukerrostalorakentamisen yleistymistä ja kehittymistä alueella. Paloaseman alueelle osoitettavat kerrostalojen rakentumista puurakenteisina on tarkoitus ohjata kaavamääräyksiin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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. Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tukee siirtymistä kestäväan yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmään.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa Kaupunkikehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaan: *"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 välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava."*

Vaihemaakuntakaava II:ssa Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²). Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräys kuuluu: *"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa."*

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Asemakaavassa paloaseman tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), Vapaudentien länsipuoli on osoitettu puistoksi (Vapaudenpuisto) ja Kaartotien itäpuoli on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen paloasema on muuttanut Rovekseen. Paloaseman käytöstä vapautuneen tontin uusi käyttötarkoitus tulee tutkia asemakaavalla.

Liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt tulee huomioida asemakaavaa laadittaes-

sa. Vapaudentien liikenteen vuoksi rakennukset tai rakenteet tulee sijoittaa tontille siten, että ne suojaavat pihan oleskelualueita liikennemelulta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 20.5.2020

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-
tien pohjalta kaavaluonnos 20.5.2020.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-X, AK) ja puistoksi (VP). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 14 030 kem² ja alueen korttelitehokkuus $e=1,08$. Osassa korttelia on mahdollistettu maanalainen pysäköinti, joten osa pysäköinnistä tulee sijoittumaan pysäköintikannen alle tai rakennusten rungon sisään.

AK-X- sekä AK-korttelialueilla kerroskorkeudet vaihtelevat kolmesta seitsemään. Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat Vapaudentien ja Kirkkokadun risteyksen läheisyyteen. AK-korttelialueilla autopaikkoja on osoitettava asunnoille 1 autopaikka / 85 kem² ja liiketiloille 1 autopaikka / 70 kem². Asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 kpl / asunto. Liiketilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 kpl / 40 kem².

Katualueet säilyvät likimain entisellään. Vapaudenpuiston puistoalueet pienentyvät alueen pohjoisosassa korttelin 3 laajentumisen myötä, mutta muilta osin puistoalue pysyy entisellään.



Ote kaavaluonnoksesta 20.5.2020

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.5. – 3.6.2020. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen kaupungin puistotoimi, Seinäjoen museot sekä yhdyskuntatekniikan suunnittelu. Mielipiteitä saatiin kolme.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausunnon mukaan selostuksessa viitataan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, jotka ovat tulleet voimaan 2009. ELY-keskus huomauttaa, että Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu viimeksi vuonna 2017. Valtioneuvosto hyväksyi alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Selostuksessa on tuotava paremmin esille, kuinka kaavahankkeessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka koskevat mm. yhdyskuntien toimivuutta, liikennejärjestelmää, elinympäristön terveellisyyttä ja turvallisuutta ja luonnon- ja kulttuuriympäristön elinvoimaisuutta.

Lausunnossa viitataan maakuntakaavamääräykseen, jonka mukaan kuntien yleiskaavoissa on varmistettava kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Vapaudenpuiston kevyenliikenteen väylät katkeavat kaavaratkaisussa kerrostalokortteliin. Kaavahankkeesta ei ilmene, kuinka Vapaudentien länsireunan kevyenliikenteen yhteyden jatkuvuus turvataan.

ELY-keskuksen mukaan asemakaavamuutos ei noudata kaikilta osin oikeusvaiku-

tuksettomassa yleiskaavassa osoitettuja käyttötarkoitusten aluevarauksia. PY-alue osoitetaan kerrostalokortteliksi ja yleiskaavan viheraluevarausta pienennetään. ELY-keskus huomauttaa, että tämän asemakaavamuutoksen ohella Seinäjoen kaupunki muuttaa lukuisilla yhden tai muutaman korttelin käsittävillä asemakaavamuutoksilla vähitellen hallitsemattomasti Seinäjoen kaupunkikeskustaa ilman yleiskaavatasoista kokonaissuunnitelmaa ja sen edellyttämiä selvityksiä. Alueen katsotaan sopivan sijaintinsa puolesta täydennysrakentamiseen. Kaavamuutoksen vaikutukset ml. kaikkien muiden keskustan alueen kaavamuutosten yhteisvaikutukset ovat kuitenkin tutkimatta, joten kaavamuutoksen laatua ja lainmukaisuutta on vaikea arvioida.

ELY-keskus viittaa kaupungin nopeaan kasvuun, keskustan kehittämisen strategiisiin tavoitteisiin sekä asuinrakentamisen lisääntymiseen ja huomauttaa, että tämä tapahtuu ilman oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai muuta riittävästi maankäyttöä ohjaavaa yleissuunnitelmaa ja ilman yleissuunnitelmatasoista vaikutusten arviointia. Mittavan muutoksen vaikutusten hallinta ei toteudu näin MRL:n kaavoitusjärjestelmän mukaisesti.

ELY-keskus esittää, että Seinäjoen keskustan muutoksen vaikutusten hallitsemiseksi on laadittava yleiskaava, jossa ratkaistaan rakentamisen kaavailtu uusi mittakaava, sen vaatima infrastruktuuri, viheralueverkosto ja rakennusperinnön vaaliminen yleisellä tasolla, ja arvioidaan muutoksesta aiheutuvat vaikutukset. ELY-keskus huomauttaa, että ilman yleiskaavatasoista suunnitelmaa mittavan kaupunkirakenteen muutoksen hallinta vaikeutuu. Keskustan kehittämisessä tulee huomioida yhdyskuntarakentamisen tarpeet monipuolisesti kaupunkikuvallisen sommittelun ja asuntotuotannon näkökulmien lisäksi.

Lausunnossa todetaan, että ilman yleiskaavan ohjausta nyt vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kasvatetaan rakennusoikeutta, suunnitellaan purettavaksi arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvotyyppien perusteella maakunnallisesti arvokkaaksi inventoinnissa arvioitu palolaitoksen rakennusryhmä ja paikallisesti arvokas Kauppa-Larvalan talo sekä pienennetään Vapaudenpuiston viheraluetta. Asemakaavassa tulee huomioida, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §). Asemakaavan mukaisen puistoalueen (VP) pienentämisen edellytykset on selvitettävä. Yleiskaavallisen kokonaisuuden näkökulmasta kaavahankkeessa on syytä selvittää, onko lähialueelta mahdollista osoittaa korvaavaa viheraluetta poistuvan tilalle. Asemakaavan muutoksen tuottamat vaikutukset mm. liikenteeseen, muuhun infrastruktuuriin, viherympäristöön ja rakennettuun kulttuuriperintöön tulee selvittää riittävällä laajuudella MRL:n mukaisesti. Nyt vaikutukset on arvioitu puutteellisesti. Arvokkaiksi määritellyistä rakennuksista, joiden purkamisen kaava mahdollistaa, tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys. Purkamisen vaihtoehtoja tulee tarkastella.

Lausunnon mukaan erityisesti Vapaudentien liikenteestä aiheutuva liikennemelu on tunnistettu kaavahankkeessa mahdolliseksi merkittäväksi vaikutukseksi, jonka hallintaa on syytä kiinnittää huomiota. Meluselvitystä ei ole ollut käytettävissä kaavan luonnosvaiheessa. Huomiota on kiinnitettävä myös pienhiukkaspäästöihin ja niiden hallintaan. Varsin monet kaavamuutoksen asemakaavamääräyksistä mahdollistavat rakennusoikeuden ylittämisen erilaisilla lisärakenteilla. Ko. helpotukset on hyvä perustella kaavaselostuksessa ja niiden määrää tarkastella kaavaprosessissa.

Vastine:

Kaavaselostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisen osalta. Selostukseen lisätään myös kuvaus Vapaudenpuiston suuntaan kulkevista kevyen liikenteen yhteyksistä. Kortteli-alueen kohdalla Vapaudentien katualuetta levennetään, mikä mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Vapaudentien länsipuolelle.

Seinäjoen keskustan osayleiskaavatyön aloittamista on valmisteltu, mutta osayleiskaava ei ehdi valmistua käsittelyssä olevan asemakaavamuutoksen aikataulussa. Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty yleiskaavatasoisesti mm. viherverkoston, kaupunkirakenteen tiivistämisen sekä lii-

kenteen osalta ja tiedot täydennetään kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostukseen. Keskustaan on laadittu mm. tiivistämisen periaatteita ohjaava keskustan visio –työkalupakki vuonna 2019.

Suunnittelualue sijoittuu asumispainotteisen Kaartotien varteen, joten asuinikäyttö on luonteva ratkaisu alueen uudeksi käyttötarkoitukseksi. Melumallinnuksella varmistetaan, että rakentamisella saadaan muodostettua melulta suojatut viihtyisät sisäpihat. Melumallinnuksen tulokset raportoidaan selostukseen.

Kaavaehdotuksessa AK-korttelialue tulee pienenemään kaavaluonnokseen nähden. Alueen pinta-ala supistuu 8400 neliometriin ja rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden vain 7500 k-m², joten kaavan vaikutus ympäröivään infraan ja viheralueverkostoon tulee olemaan verraten vähäinen.

Viherverkoston kehittämiseksi on laadittu vuonna 2019 yleiskaavatasoinen viherverkostoseselvitys (Seinäjoen Vihervisio), jonka laati oululainen maisemasuunnittelutoimisto VSU. Vihervision keskeinen sisältö sekä alueen suhde viherverkostoihin lisätään kaavaehdotusvaiheen selostukseen. Vapaudentien ja Kirkkokadun kulma on melualue, joka ei sovellu virkistysalueeksi. Rakentamalla Vapaudentien ja Kirkkokadun varteen aluetta voidaan suojata melulta. Nykyisin suunnittelualueella sijaitseva Vapaudenpuisto on käytännössä suurimmaksi osaksi Kauppa-Larvalan talon pihapiiriä, joten vuoden 1942 asemakaava on tältä osin jäänyt toteutumatta. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotuksessa AK-korttelialuetta pienennetään ja eteläisimmän kerrostalon rakennusala poistuu. Ratkaisun ansiosta suurempi osa Vapaudenpuistosta jää ennalleen ja kaavamuutos muuttaa Vapaudenpuiston nykytilannetta vain vähäisiltä osin. Suunnittelualueen lähiympäristössä on runsaasti virkistysalueita ja ulkoilureittejä, kuten jokivarren puistot, itäpuolella sijaitseva Wegeliuksen puisto sekä pohjoispuolella Vapaudentien varressa oleva Muusanpuisto.

Arvokkaiksi määritellyistä rakennuksista on tehty rakennushistorialliset selvitykset ja niiden sisältö raportoidaan kaavaehdotusvaiheessa selostukseen. Rakennukset ovat huonossa kunnossa. Larvalan talon seitsemästä asuinhuoneistosta neljä huoneistoa on otettu huonon kuntosuoraksi pois vuokratyöstä ja vain kahdessa huoneistossa on tällä hetkellä vuokralaisia. Myös Paloaseman kellarit ja letkunkuivaustornin lähellä olevat 1. kerroksen lepohuoneet on otettu pois käytöstä huonon kuntosuoraksi.

Kaavaselostukseen täydennetään kuvaus asemakaavamääräysten mahdollistaman rakennusoikeuden ylittämistä. Lisäksi selostukseen lisätään kuvaus kaavan pohjaksi tehdystä yleiskaavatasoisesta kaupunkirakenteellisesta tarkastelusta, jossa esitetään tiivistämisen periaatteet.

Etelä-Pohjanmaan liitto

Lausunnon mukaan asemakaavaselostuksen suunnittelutilanteen kuvaukseen tulee täydentää maakuntakaavan keskustatoimintojen (C) alueen suunnittelumääräys sen ollessa keskeisin oikeusvaikutteinen ohje yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Asemakaavamuutoksen laadintaa kyseiselle alueelle pidetään hyvänä. Etelä-Pohjanmaan liitto katsoo, että asemakaava toteuttaa hyvin maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen suunnittelutavoitteita. Asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Alueen täydennysrakentaminen luo edellytyksiä tiiviimmän kaupunkirakenteen syntymiselle ja tukee osaltaan monipuolisten palvelujen syntymistä. Alue sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien ja olemassa olevien kävely- ja pyöräilyyhteyksien varrelle. Alueen rakentuminen on kaupunkikuvan kannalta merkittävä kokonaisuus. Jatkosuunnittelussa liitto pitää tärkeänä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ja viihtyisän kaupunkitilan muodostumista.

Lausunnonssa huomautetaan, että toisin kuin kaavaselostuksessa on mainittu, kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä Etelä-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan muutos on tullut voimaan 21.4.2020. Toinen huomio kaavaselostukseen koskee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, jotka ovat tulleet uudistettuina

voimaan 1.4.2018.

Vastine:

Kaavaselostukseen täydennetään maakuntakaavan keskustatoimintojen suunnittelumääräys sekä 2. vaihemaakuntakaavan muutosta koskevat tiedot. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen lausunnossa muistutetaan, että pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 §:n mukaan. Pelastusteiden leveyden ja vapaan korkeuden tulee olla riittävä. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §). Vanhan paloaseman tontilla on vesiasema, jonka siirto sopivaan paikkaan voisi olla vaihtoehto.

Lausunnon mukaan autopaikkamitoitus 1 ap / 85 kem² on alimitoitettu. Ei voida olettaa, että osoitetut autopaikat olisivat riittäviä. Jo aikaisemmin rakennettuihin taloyhtiöihin tehdään lisää autopaikkoja. Lisäksi pelastuslaitos on saanut huolestuneilta kaupunkilaisilta selvityspyynnöjä pelastustoimen ajoneuvojen pääsymahdollisuuksista taloyhtiöihin, joiden lähikatujen varret ovat täynnä paikoitettuja ajoneuvoja.

Vastine:

Kaavassa huomioidaan riittävä tila pelastusteille. Sammutusvesien järjestäminen alueelle onnistuu, vaikka se ei ole varsinaisesti asemakaavoituksessa ratkaistava asia. Autopaikkamitoituksessa 1 ap / 85 kem² on katsottu alueella riittäväksi mitoitukseksi, sillä alue sijaitsee kävelymatkan päässä keskustasta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä. Kadunvarsipysäköintiin liittyvät ongelmat eivät johdu ensisijaisesti kaavallisesta pysäköintipaikkamitoituksesta, vaan siitä, että useissa uusissa taloyhtiöissä asuntojen ostajat eivät hanki asunnon pysäköintipaikkaa. Kysymys ei siis ole pysäköintipaikkojen lukumäärästä, sillä vapaita pysäköintipaikkoja taloyhtiöistä kyllä löytyy. Ongelma on pysäköintipaikan korkea hinta, joka nousee asuntoa kohti sitä suuremmaksi, mitä tiukemmaksi pysäköintinormi asetetaan.

Seinäjoen kaupungin puistotoimi

Seinäjoen kaupungin puistotoimen lausunnossa esitetään, että asemakaavassa olisi hyvä lisätä ohjeellisten puistoraittien osuutta. Puistoraitin olisi hyvä laittaa kiertämään koko Vapaudenpuiston reunoja pitkin, myös Kaartotien puolella. Liitteenä oli kartta, johon oli ehdotettu puistoraittien sekä ohjeellisen leikkipaikkavarauksen sijainti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotusvaiheessa Vapaudenpuisto rajautuu suunnittelualueen ulkopuolelle, joten ehdotetut muutokset eivät ole tässä vaiheessa ajankohtaisia.

Seinäjoen museot

Lausunnon mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu riittävällä tasolla. Seinäjoen museot on merkitty osalliseksi vanhalla nimellään Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, joka on syytä vaihtaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee myös kirjata ne selvitykset, joita kaavaa varten on jo käytössä ja joita tullaan tekemään.

Lausunnossa todetaan, että suunnittelualueelta on inventoitu ja arvotettu Larvalan talo ja paloasema osana laajempia paikallisia ja maakunnallisia rakennusinventointeja. Lisäksi alueen lähituntumassa on Kaartotien varren rakennuskantaa, joka on myös todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Kohteet ja niiden arvot on todettu kaavaselostuksessa. Tästä huolimatta paloasema ja Larvalan talo on esitetty pois-

tuviksi kerrostalorakentamisen tieltä, eikä kaavaselostuksen mukaan alueelta ole suojeltuja rakennuksia.

Seinäjoen museot edellyttää, että paloasema ja Larvalan talo säilytetään ja ne merkitään suojelumerkinnoin niiden kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Museo perustelee tätä Maankäyttö- ja rakennuslailla, jonka 5 §:n mukaan alueiden käytön tulee edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Myös 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Seinäjoen museot toteaa, että suunnittelualueen kiinteistöt ovat Vapaudenpuistoa lukuun ottamatta rakennettua tonttimaata. Alueelta ei tunneta muinaismuistolain nojalla suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Historiallisten karttojen perusteella alueella ei ole sijainnut asutusta tai muuta merkittävää toimintaa ennen kauppala- ja kaupunkiasutuksen leviämistä alueelle. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimisesta kaavassa.

Vastine:

Asemakaavan selostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään Seinäjoen museoiden esittämät täydennykset ja korjaukset museoiden nimen ja selvitysten osalta.

Paloaseman alue on kaupunkirakenteen näkökulmasta keskeinen kehittämisen paikka, jossa rakenteen tiivistäminen on perusteltua. Vilkkaiden Vapaudentien ja Kirkkokadun varrella olevien paloaseman ja Larvalan rakennusten sijainti on ongelmallinen tulevaisuudessa kasvavien liikennemäärien aiheuttaman melun vuoksi. Nykyisten rakennusten yhteyteen ei ole mahdollista järjestää sellaisia ulko-oleskelualueita, jotka alittaisivat nykyiset liikennemelun äänitason ohjearvot. Arvokkaiksi määritellyistä rakennuksista on tehty rakennushistorialliset selvitykset ja niiden sisältö raportoidaan kaavaehdotusvaiheessa selostukseen. Rakennukset ovat huonossa kunnossa ja niiden korjaamisesta koituvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret. Larvalan talon seitsemästä asuinhuoneistosta neljä huoneistoa on otettu huonon kuntosuunni vuoksi pois vuokratyöstä ja vain kahdessa huoneistossa on tällä hetkellä vuokralaisia. Myös Paloaseman kellarit ja letkunkuivaustornin lähellä olevat 1. kerroksen lepohuoneet on otettu pois käytöstä huonon kuntosuunni vuoksi.

Yhdyskuntatekniikan suunnittelun yksikkö

Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikan lausunnossa todetaan, että hulevesiä on syytä viivästyttää tontilla. Vanhalle paloasemalle on ollut kaksi 160M liittymää samaan kaivoon Kaartotielä, jossa on 315M hulevesirunko. Runko jatkuu 300B Kirkkokadulla. Vapaudentien hulevesirunkoa (300B) ei voi kuormittaa enempää. Kaartotie 59a ja 59 b tonteille on olemassa olevat 110M liittymät.

Lausunnon mukaan Vapaudentien puoleisissa rakennuksissa syytä huomioida asuntojen rakenteella huoneistojen sisämelu. Jos maanalaiseen pysäköintiin ajo lähellä Kirkkokatua, voi kellarin ajaa ja sieltä poistumista joutua odottamaan Kaartotielä Kirkkokadulle pyrkivien autojen takia.

Lausunnossa huomautetaan, että Kirkkokadun pohjoispuolelta poistunut liittymäkieltoalue on syytä palauttaa muutoskaavaan. Samoin Vapaudentien itäpuolelle olisi syytä lisätä liittymäkielto Ammattikoulun tontin matkalle.

Vastine:

Kaavaan sisällytetään määräys hulevesien viivästyttämisestä tontilla. Katualueiden meluntorjuntaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä melumallinnuksen tuloksiin perustuen. Lausunnossa mainitut liittymäkiellot ovat poistuneet kaavasta epähuomiossa ja ne palautetaan kaavakarttaan. Kaavaehdotuksessa Vapaudentien itäpuolelle voidaan myös lisätä liittymäkielto.

Mielipide 1

Mielipiteessä kiinteistön omistaja esittää, että rakennukset voidaan varustaa myös maalämpöjärjestelmällä ja että huoneistokohtaisen ilmanvaihtojärjestelmän tulo- ja poistoventtiilit saa integroida julkisivupintoihin.

Vastine:

Asemakaavamääräyksissä ei oteta kantaa lämmöntuottotapaan. Tulo- ja poistoventtiilejä voi integroida julkisivupintoihin, kunhan ne toteutetaan korkealuokkaisesti osana julkisivua.

Mielipide 2

Mielipiteen jättäjä ilmoittaa hakevansa kaavamuutosta ja rakennusoikeuden sekä kerrosluvun nostoa omalle tontilleen. Tontille esitetään 4-kerroksista rakennusta, jolle tulisi rakennusoikeutta 1500 kem² autopaikkannormilla 1 ap/100 kem². Kaavaluonnoksessa esitettyä autopaikkannormia (1 ap / 85 kem²) pidetään turhan tiukkana. Julkisivuissa tulee sallia kaikki materiaalit. Kaavassa tulee mahdollistaa se, että tonteille 4 ja 5 rakennetaan yksi rakennus sekä myös se vaihtoehto, että kummallakin tontille rakennetaan erilliset rakennukset.

Mielipiteen mukaan luonnossuunnitelman massoittelu on esitetty ilman tarkempaa talon sisäistä tilasuunnittelua. Kaavoituksessa tulee esittää myös se, millaisen tilajakauman kaavamääräys mahdollistaa. Tilajakauma tulee asettaa sellaiseksi, että se mahdollistaa mahdollisimman monipuolisen käytön.

Mielipiteen mukaan kaavamuutosalueella ei toteudu tasapuolisuus alueella asuvien näkökulmasta, koska kaupungin vähäisiä puistoalueita pienennetään merkittävästi. Tästä kärsivät erityisesti alueen asukkaat ja muut maanomistajat, mikä tulee kompensoida tontille myönnettävällä rakennusoikeudella (1500 kem²) sekä alentavana seikkana kehittämiskorvauksen määrässä. Mielipiteen mukaan hyvässä kaavoitustavassa olisi syytä esittää myös vaihtoehtoja, mutta tässä ehdotuksessa niitä ei ole esitetty.

Selvitettäväksi esitetään vaihtoehtoa, että tontit 4 ja 5 yhdistetään ja toteutetaan kokoluokaltaan yksi selkeä kerrostalohanke, joka mahdollistaa kustannustehokkaan rakentamisen. Kaavamuutoksen alueella muualla on käytössä huomattavan suuret rakennusmassoittelut, mutta näiden kahden tontin osalta sama periaate ei toteudu. Mieli-piteen antaja varaa puheoikeuden kaikkiin kuulemisiin suunnittelun tarkentuessa.

Mielipiteessä mainitaan myös, että asiassa voidaan edetä tontinosan lunastusmenettelyn kautta, jolloin koko tontin omistusoikeus saadaan yksiin käsiin ja joka mahdollistaa tehokkaan ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen. Mahdollinen kaavamuutos tulisi suorittaa samassa yhteydessä, kun kaavaa muutenkin tarkastellaan ko. alueella. Kustannustehokkaan rakentamisen minimikerrosalaksi esitetään 1500 kem².

Vastine:

Kaavamuutosta voi hakea kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen nettisivuilta löytyvällä kaavamuutoshakemuksella. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen ensimmäisessä kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualue rajautuu koskemaan ainoastaan paloaseman korttelia. Muut kaavaluonnokseen sisältyneet alueet käsitellään erillisenä kaavaehdotuksena myöhemmin. Mielipiteessä esitetyt tonttien 4 ja 5 kaavoitusta koskevat sisältökysymykset tulevat ratkaistavaksi tuolloin. Autopaikkamitoituksessa 1 ap / 85 kem² on katsottu alueelle sopivaksi mitoituksesi.

Mielipide 3

Mielipiteen mukaan asemakaavaluonnos on huono, eikä ota huomioon naapuruston asemakaavoitustarpeita, joita mielipiteen antaja on aikaisemmin esittänyt kaa-

voitusjohtajalle. Kaavaluonnosta ei pidetä myöskään Seinäjoen kaupungin edun mukaisena. Mielipiteen antaja esittää vaihtoehtoista asemakaavaratkaisua.

Kaartotie 84 ja 86 esitetään sisällytettäväksi samaan asemakaavamuutokseen kuin paloaseman tontti. Kumpikin tontinomistaja on ilmaissut halukkuutensa luopua tonteilla olevista omakotitaloista siksi, että kaupunkirakennetta on tässä kohtaa tiivistettävä huomattavasti. Mielipiteen mukaan (Kaartotie 84 ja 86) tonttien omistajat eivät ole sen takana, että heidän tonttejaan ole otettu mukaan kaavamuutosalueeseen.

Mielipiteen mukaan sekä Kaartotie 84, että 86:n pysäköinti tulee järjestää paloaseman AK-korttelialueella, johon asemakaavaluonnoksen mukaan on tulossa pysäköintilaitos. Mielipiteen mukaan kaavoitusjohtaja on kieltäytynyt järjestämästä yhteistä pysäköintilaitosta, kun mielipiteen antaja on sitä esittänyt vuonna 2017.

Luonnoksessa esitettyä kerrostaloa paloaseman tontilla (Kaartotie 84:n ja 86:n toisella puolella) pidettiin tarpeettoman matalana ja tehokkuutta liian alhaisena. Se voisi olla 8-kerroksinen, jolloin myös Kaartotie 84 ja 86 yhteiselle tonttialalle voisi rakentaa tehokkuudella $e=3$. Mielipiteen mukaan yhteisen pysäköintilaitoksen takia tontin ala ei muodostuisi rajoitteeksi kerrosalalle ja kaupunkinäköymästä poistuisi tältä osin pysäköintialueluonne. Mielipiteessä esitetään, että muutos tulisi tehdä nyt, koska myöhemmin pysäköintilaitosta ei ole mahdollista suurentaa. Tontinomistajan näkökulmasta alhaisella tehokkuudella tontin myynnistä saatava hinta olisi liian pieni.

Mielipiteessä esitetään, että myös paloaseman AK-korttelialueen rakennusten kerrosluku tulisi olla 8, jotta korttelialueen tehokkuus nousisi ja kaupunki saisi noin 2 miljoonaa euroa enemmän tontinmyyntituloja. Hammastavaa rakennusmassaa pidettiin outona ja rumana. Uusiin rakennuksiin toivottiin vaihtelevuutta esimerkiksi jakamalla alue useammalle toteuttajalle. Jaakkolantien kerrostaloja pidettiin huonona esimerkkinä ja kokonaisuutta kutsuttiin itäksalalaisilmeeksi.

Mielipiteessä viitataan Ilkka-Pohjalaisen artikkeliin 12.5.2020, jossa on kerrottu, että uuden asemakaavan toteutus alkaa Lakea Oy:n puukerrostalolla. Mielipiteen mukaan on luonnollista, että tuo puukerrostalo ei olemassaolollaan estä yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamista ja ettei tuota rakennusta toteuteta maanpäällisillä pysäköintipaikoilla.

Mielipiteen mukaan Kaartotien lukion puolen tiivistämistä puoltaa myös vähäisempi liikennemelu Vapaudentien varteen verrattuna. Mielipiteessä tiedustellaan, että miksi kaavaluonnoksessa on esitetty tarkkaan rakennusten paikat ja että onko korttelista olemassa jo toteutussuunnitelmat. Mielipiteessä tiedustellaan, onko tallainen asemakaavaohjaus tarpeellista ja viekö se luovuudelta tilaa.

Mielipiteessä viitataan Itikanmäen 8-kerroksisiin kerrostaloihin ja todetaan, ettei ole mitenkään johdonmukaista, että keskustaan halutaan jättää elinkaaren lopussa olevia omakotitaloja. Mielipiteen mukaan kerrostaloja ja monikerroksisuutta tarvitaan, jotta keskustaan saadaan uusia asukaita. Alueen mittakaavaa ei pidä ottaa naapurin vanhoista omakotitaloista, koska ne eivät tule olemaan paikalla enää 100 vuoden päästä toisin kuin 2020-luvulla rakennetut talot.

Mielipiteessä on esitetty laskelma, jonka mukaan ehdotetuilla toimenpiteillä asemakaava hyödyttäisi kaikkia osapuolia: kaupunki saisi keskustaan enemmän asuntoja ja tontinmyyntituloja, rakennusliike enemmän rakennettavaa ja omakotitonttien (Kaartotie 84 ja 86) omistajat pääsevät vanhoista taloistaan eroon.

Vastine:

Tässä vaiheessa keskitytään paloaseman tontin asemakaavan muutokseen, koska sen osalta suunnitelmat on saatu laadittua riittävälle tasolle sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti. Kaavamuutosta voi hakea kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen nettisivuilta löytyvällä kaavamuutoshakemuksella. Kaava-

ratkaisussa pysäköinnin periaatteena tulee olla, että kunkin kaavoitettavan tontin autopaikat sijoittuvat kyseiselle tontille. Yhteisen pysäköintilaitoksen sijoittaminen paloaseman tontille ei tuottaisi viihtyisää sisäpihaa kortteliin. Mielipiteessä esitetty tehokkuus $e=3$ on liian korkea alueen mittakaava ja luonne huomioiden.

Kaavaratkaisu perustuu vaihteleviin kerroslukuihin, jotta kokonaisuudesta ei tulisi monotoninen. Rakennusten lopullinen ulkonäkö muotoutuu vasta rakennussuunnitteluvaiheessa. Kaavaluonnoksessa on esitetty rakennusten paikat ohjeellisena, mutta kaavassa on esitetty myös rakennusala, jonka sisällä rakennusten tulee sijaita. Rakennusten sijoittamista ohjaavat merkinnät ovat tarpeellisia, koska ratkaisu perustuu melulta suojaavaan muurimaiseen rakenteeseen korttelialueen ulkolaidoilla.

Mielipiteessä esitetään, ettei ole johdonmukaista jättää keskustaan elinkaarensa lopussa olevia omakotitaloja. Kuitenkin on huomioitava, että Kaartotien länsipuolen alue on tällä hetkellä asemakaavassa pientaloaluetta. Alueen yhtenäisyyttä ei voida muuttaa kevyin perustein ilman huolellista kaupunkikuvallista tutkimista. Tehokkuuden nosto vaatii hyvät kaupunkikuvalliset perusteet, eikä sitä voi perustella pelkillä laskennallisilla tontinmyyntituloilla.

Asemakaavaehdotus 1.12.2020

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus 1.12.2020. Asemakaavan muutosalue on rajattu käsitämään vain Seinäjoen kaupungin omistuksessa olevia alueita ja aluetta on muuttenkin supistettu. Kaartotie 59 a:n ja 59 b:n tontteja koskeva kaavaehdotus laaditaan myöhemmin ja se viedään hyväksymiskäsittelyyn erillisenä asemakaavana. Rakennusoikeuksia ja kerroslukuja on tarkistettu suunnittelun jatkuessa siten, että kerroslukuja on nostettu ja samalla rakennusten peittoala on pienentynyt ja rakennusoikeutta on hieman alennettu. Muutosalueen rajauksen syynä on ollut yksityisten hankkeiden suunnittelutilanne ja maanomistuksen keskeneräisyys.

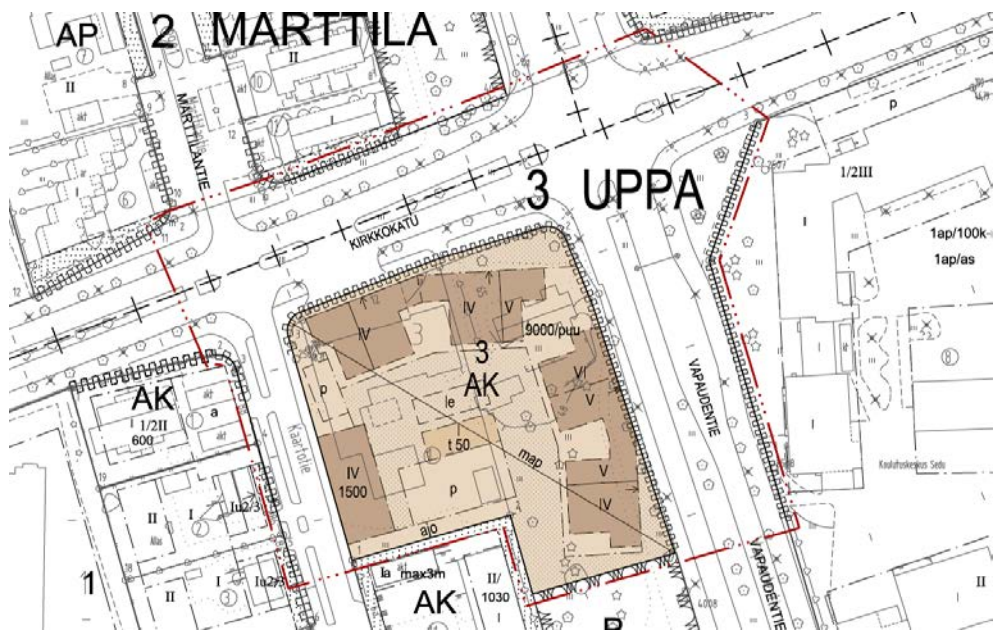
Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) sekä katualueiksi. Kaavaluonnokseen nähden asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala pienenee siten, että alueelle mahtuu yksi kerrostalo vähemmän kuin kaavaluonnoksessa. Myös rakennusoikeutta on vähennetty. Rakennusoikeutta on ehdotuksessa yhteensä 10 550 kem² ja korttelitehokkuus $e=1,25$. Rakennusoikeuden vähentäminen johtuu pääasiassa pysäköintiratkaisujen täsmentymisestä. Puukerrostalon kaikki autopaikat on pyritty sijoittamaan talon alle pysäköintikellariin ja näin mahdollistaa suorat yhteydet porrashuoneista. Koska pysäköintipaikat ovat talojen alla, sinne sijoitettavissa olevien paikkojen mahdollinen määrä määrittää rakennettavaa kerrosalaa. Korttelissa on myös mahdollistettu maanalainen pysäköinti. Kerrosluvut vaihtelevat neljästä kuuteen. Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat Vapaudentien ja Kirkkokadun risteysalueen läheisyyteen. Autopaikkoja on osoitettava asunnoille ja liiketiloille 1 ap / 85 kem². Asuntojen autopaikoista 0,05 ap / asunto on osoitettava maantasoon merkittyinä vierasautopaikkoina. Opiskelija-asunnoille ja kaupungin omistamille vuokra-asunnoille autopaikkoja on osoitettava 1 ap / 100 kem². Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,2 kpl / asunto. Liiketilöiden polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 kpl / 40 kem².

Katualueet säilyvät likimain entisellään. Vapaudentien katualuetta levennetään hieman AK-korttelialueen kohdalla, millä mahdollistetaan pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen väylän rakentaminen Vapaudentien ja korttelialueen väliin. Kirkkokadun puolella kaavallinen katualuevaraus kapenee noin 2,5 metriä, mikä ei kuitenkaan vaikuta nykyisten ajoratojen tai kevyen liikenteen väylien leveyteen.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville kokouksessaan 7.12.2020. Ennen nähtävänä pitoa kaavakarttaan ja selostukseen tehtiin viimeistelyvaiheessa seuraavia vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia:

- kaavaselistuksen liitteeksi lisättiin asemakaavan seurantalomake
- kaavakartan määräysosaa tarkennettiin
- kaavaselistuksen kohdan 5 kaavan sisällön kuvausta täydennettiin mitoituk-

sen ja kaavamerkintöjen ja määräysten osalta



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 1.12.2020

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.12.2020 – 14.1.2021. Ehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Elisa Oyj, Seinäjoen Energia (kaukolämpöverkot), Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot, Seinäjoen kaupungin puistotoimi, rakennusvalvonta sekä ympäristönsuojelu.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

ELY-keskus pitää tärkeänä, että purettaviksi aiottujen kohteiden historialliset vaiheet sekä rakennusten nykytilanne sekä rakennuksiin liittyvät arvot on inventoitu ja dokumentoitu kattavasti. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa tehdyistä selvityksistä eikä esitetystä kaavaratkaisuista.

Asemakaavaehdotuksessa on nyt huomioitu jalankulun ja pyöräilyn yhteydet laajentamalla hieman Vapaudentien katualuetta, jotta tarpeellinen väylä voitaisiin sijoittaa tarvittavalta osalta Vapaudentien varteen.

Lausunnossa mainitaan yleiskaavan laatimisen tarpeellisuus ja todetaan, että kaavoituskatsauksessa keskusta-alueen oikeusvaikutteisena laadittavan osayleiskaavan taustaselvityksiä on tarkoitus laatia 2020-2021 ja että kaavoituskatsauksen mukaan osayleiskaavatyö aloitetaan 2021. ELY-keskus pitää tärkeänä, että yleiskaavan laatiminen edistyisi ja siten merkittävät asemakaavahankkeet voisivat pohjautua yleiskaavaan sekä riittäviin ja ajantasaisiin selvityksiin sekä vaikutusarviointeihin.

ELY-keskus pitää Seinäjoen kaupungin tavoitteita ja toimintaa korkealaatuisen puukerrostalorakentamisen edistämisen puolesta tärkeänä ja arvokkaana. Puun käytön lisääminen kaupunkirakentamisessa ja etenkin kerrostalorakentamisessa on myös ympäristöministeriön tavoitteena.

Lausunnossa todetaan, että ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämät keskeisimmät asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

*Vastine:
Merkittään tiedoksi.*

Etelä-Pohjanmaan liitto

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että tehdyt muutokset kaavaluonnoksesta ovat kokonaisuuden kannalta myönteisiä ja tukevat paremmin korkeatasoisen kaupunkiympäristön rakentumista esim. jalankulun ja pyöräilyn, viheralueiden ja puurakentamisen osalta. Liitolla ei ole uutta huomautettavaa.

*Vastine:
Merkittään tiedoksi.*

Elisa Oyj

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

*Vastine:
Merkittään tiedoksi.*

Seinäjoen Energia (kaukolämpöverkot)

Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotus on Seinäjoen Energian kaukolämpöverkkojen näkökulmasta ok.

*Vastine:
Merkittään tiedoksi.*

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

Lausunnossa esitetään, että asuinhuoneistojen varatien (ikkuna / parveke) kautta pelastautuminen tapahtuu yleensä pelastuslaitoksen nostolavan avulla tai muulla järjestelyllä kuten asuntokohtaisilla parvekeluukuilla. Mikäli varatien toteutus perustuu nostolava-auton käyttämiseen, tulee toimintojen sijoittumisessa varmistaa sisäpihan ja katujen suuntaan mahdollisuus nostolava-auton käyttämiseen (auton sijoitusmahdollisuudet suhteessa jokaiseen varatiehen, sijoituspaikan alustan riittävä kantavuus ja esteetön riittävän lyhyt ulottuma sivu- ja korkeussuunnassa). Lisäksi parvekkeiden osalta esitetään niihin edellytettävän pelastautumislukut poistumismahdollisuuden varmistamiseksi.

Lausunnossa muistutetaan kiinteistöjen pelastusteiden vaatimusten huomioimisesta sekä niiden riittävästä mitoituksista. Lausunnossa todetaan, että rakentaminen on suunniteltu toteutettavaksi puuta materiaalina käyttäen. Pelastusviranomainen esittää, että asemakaavaehdotuksessa käsiteltävälle alueelle sijoitetaan palovesiasema riittävän sammutusveden saannin turvaamiseksi.

*Vastine:
Asemakaavaratkaisu mahdollistaa lausunnossa edellytettyjen asioiden huomioimisen rakennussuunnitteluvaiheessa. Asemakaavaratkaisu ei muodosta esitettyä sammutusveden järjestämiselle. Palovesiasemien sijainnin osoittaminen ei sinänsä kuulu asemakaavalla ratkaistaviin kysymyksiin.*

Seinäjoen museot

Lausunnossa viitataan museon antamaan lausuntoon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Museo edellytti lausunnossaan alueella olevan paloaseman ja Larvalan talon säilyttämistä. Paloasema ja Larvalan talo on inventoitu ja arvotettu yleiskaavatasolla vuosina 2010 ja 2017. Paloasema on esitetty myös maakunnallisesti merkittäväksi maakunnallisen rakennusinventoinnin arvottamisen yhteydessä 2020. Kaavan vaikutusalueella on lisäksi Kaartotien varren omakotitalo- ja kerrostaloalueet, jotka on inventoitu edellä mainittujen selvitystöiden yhteydessä ja arvotettu täydennysselvitystyön yhteydessä vuonna

2019.

Lausunnossa todetaan, että Seinäjoen museoiden näkemyksen mukaan paloaseman ja Larvalan talon inventoinnit on tehty kaavatyön ja kohteiden vaatimalla tarkkuudella. Myös historiallisen yhdistyksen näkemykset kohteiden arvoista ovat perusteltuja.

Lausunnossa käydään läpi Larvalan talon ja paloaseman arvoja ja merkitystä sekä säilyneisyyttä. Lausunnon mukaan kaupunki on teettänyt kaavatyötä varten laadukkaat inventoinnit arvottamisineen, mutta niitä käytetään vain liitteenä ja kuvaamaan alueen nykytilannetta. Selvitysten tarkoitus kuitenkin on toimia osana vaikutusten arviointia. Kaavaselostuksessa vaikutukset kuitataan yleisellä tasolla. Museo edellyttää, että kaavan vaikutuksia arvioidaan ja analysoidaan myös kaavaselostuksessa suhteessa kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön inventointien tuoman tiedon pohjalta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi todettujen rakennusten mahdollinen purkaminen tulee suhteuttaa Maankäyttö- ja rakennuslain pykäliin 5 ja 54. Museo esittää edelleen ainakin paloaseman säilyttämistä sen paikallisten ja maakunnallisten arvojen perusteella.

Seinäjoen museot toteaa myös, että sinällään kaupungin tavoitteet laadukkaan, arkkitehtonisesti korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen edistämiseksi ovat kannatettavia. Tätä ei voi kuitenkaan toteuttaa rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot ohittaen. ELY-keskus huomautti omassa kaavan luonnosvaiheen lausunnossaan, että kaupunki muuttaa lukuisilla yhden tai muutaman korttelin käsittävillä asemakaavanmuutoksilla vähitellen hallitsemattomasti Seinäjoen kaupunkikeskustaa. Myös museossa on huomioitu tämä jo aiempina vuosina ja museo esittää ELY-keskuksen tavoin, että Seinäjoen keskustan muutoksen vaikutusten hallitsemiseksi on laadittava yleiskaava, jossa ratkaistaan rakentamisen mittakaava, infrastruktuuri, viheralueverkosta ja erityisesti rakennusperinnön vaaliminen yleisellä tasolla.

Vastine:

Seinäjoen keskustan osayleiskaavatyön aloittamista on valmisteltu, mutta osayleiskaava ei ehdi valmistua käsittelyssä olevan asemakaavamutoksen aikataulussa. Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty yleiskaavatasoisesti mm. vihervestoston, kaupunkirakenteen tiivistämisen sekä liikenteen osalta ja tiedot täydennetään kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostukseen. Keskustaan on laadittu mm. tiivistämisen periaatteita ohjaava Keskustan Visio-työkalupakki vuonna 2019.

Paloaseman alue on kaupunkirakenteen näkökulmasta keskeinen kehittämisen paikka, jossa rakenteen tiivistäminen on perusteltua. Vilkkaiden Vapaudentien ja Kirkkokadun varrella olevien paloaseman ja Larvalan rakennusten sijainti on ongelmallinen tulevaisuudessa kasvavien liikennemäärien aiheuttaman melun vuoksi. Nykyisten rakennusten yhteyteen ei ole mahdollista järjestää sellaisia ulko-oleskelualueita, jotka alittaisivat nykyiset liikennemelun äänitason ohjearvot.

Arvokkaiksi määritellyistä rakennuksista on tehty rakennushistorialliset selvitykset ja niiden sisältö on esitetty kaavaselostuksessa. Rakennukset ovat huonossa kunnossa ja niiden korjaamisesta koituvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret. Larvalan talon seitsemästä asuinhuoneistosta neljä huoneistoa on otettu huonon kuntosu vuoksi pois vuokratyöstä ja vain kahdessa huoneistossa on tällä hetkellä vuokralaisia. Myös Paloaseman kellarit ja letkunkuivaustornin lähellä olevat 1. kerroksen lepoalueet on otettu pois käytöstä huonon kuntosu vuoksi. Paloasemarakennus on menettänyt tärkeitä arkkitehtuuriin ja säilyneisyyteen liittyviä arvojaan letkunkuivaustornin madaltamisen vuoksi. Myös rakennusinventoinnissa todetaan, että "rakennus on siten menettänyt sen funktion ja visuaalisuuteen liittyvän oleellisen elementin, mikä ikävästi alentaa rakennuksen arvoa".

Kaupungin puistotoimi

Lausunnossa tiedustellaan, jääkö asuinkorttelin ja Vapaudentien väliin tilaa puistoraitille johtavalle kevyen liikenteen yhteydelle.

Vastine:

Kyseisessä kohdassa Vapaudentien katualueen ja AK-korttelialueen itäpuolella on huomioitu kevyen liikenteen yhteyden tilantarve. Uuden kerrostalokorttelin kohdalla kaavallista katualuetta levennetään hieman nykyisestä, jolloin kevyen liikenteen väylä saadaan kulkemaan katualueella nykytilanteen tapaan. Vapaudenpuiston puolella väylä jatkuu puistoraittina.

Kaupungin rakennusvalvonta

Rakennusvalvonta ilmoittaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomauttamista asemaakaavan muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkittään tiedoksi.

Kaupungin ympäristönsuojelu

Lausunnossa todetaan, että entinen paloaseman kortteli on tärkeä osa kaupungin täydennysrakentamista. Välittömässä läheisyydessä on pientalo- ja rivitalovaltaista asutusta, joten korttelin asuinkerrostalot täydentävät aluetta ja tuovat samalla myös omalta osaltaan melusuojausta vanhan pientaloalueen suojaksi. Rakennusteknisesti kerrostaloissa pystytään huomioimaan selostukseen lisätyn melusuojausselvityksen tuomat tarpeet. Rakennusten massoittelu myös takaa sisäpihan rauhallisemmat oleskelualueet.

Kohde on puutalokortteli, jolla niin sijainnin kuin kaupunkirakenteen täydentymisen kuin rakennusmateriaalien avulla osaltaan tavoitellaan CO₂ päästöjen pienentämistä. Kunnissa, joissa on tutkittu CO₂ päästöjen vähentymiseen eniten vaikuttavia seikkoja, suurin merkitys on ollut kaupunkirakenteen tiivistymisellä. Kun nämä korttelin asuintalot sijaitsevat koulujen, kaupan ja vapaa-ajanpalvelujen ja julkisen liikenteen keskiössä, tarve oman auton käyttöön ja liikkumiseen vähenee. Polkupyörien varastointi ja paikoitus on syytä huomioida tarkasti sekä vähintään varaukset sähköautojen latauspisteisiin. On erittäin tärkeää, että kortteli rakentuu puutaloalueena, jolloin se korostaa merkitystään päästöjen vähentämisessä ja sopii myös hyvin puutalovaltaisten pientalojen kylkeen vasten keskusta-alueen muuta rakennusmassaa.

Vastine:

Merkittään tiedoksi.

Muistutus

Muistutuksen antaja viittaa aikaisempaan mielipiteeseensä kaavaluonnoksesta ja ilmoittaa toistavansa sen, mitä on tuolloin lausunut. Muistutuksen mukaan asema-kaavaehdotuksessa on hyvää:

- se, että tontin reunoilla ei ole kaupunkikuvaa rumentavia autokatoksia
- osassa rakennusmassaa on maanlainen pysäköinti
- rakennusmassan keskelle jää ns. piha – olkoon vaikka pysäköintipaikkojen päällä, kunhan autot eivät ole näkyvissä.
- se, että pihan läpi voidaan kulkea

Muistutuksen antaja esittää myös omalle tontilleen rakentamista, josta olisi aurinkoinen näkymä etelään ja länteen. Mielipiteessä luetellaan asioita, jotka olivat asemakaavaehdotuksessa niin huonoja, että kaavaehdotus on hylättävä ja laadittava uudelleen. Ratkaisua pidettiin eriarvoisena muihin keskustan liepeillä oleviin alueisiin verrattuna, koska paloaseman asemakaavaehdotus on huomattavasti tehottomampi kuin muut jo toteutetut tai toteutukseen tulevat alueet. Muistutuksessa viitattiin useampaan keskustan lähialueella olevaan kerrostaloalueeseen:

- Puskantieltä pohjoiseen oleva alue (Seinäjoen ohituskanavaan asti), joka on keskustasta kauempana kuin vanha paloasema on – jossa kerros-luku

- on 8
- Lehtisen kortteli, johon kerrosluvuksi on tuloillaan 12 ja tehokkuudeksi $e=2,8$.
 - Ruukintie – Torikatu – Koulukatu - Kauppakatu – kerrosluku 10?
 - Torin ympäristö – 10 kerrosta
 - Kantatien varsi entisen K-kaupan liepeillä
 - Entisen Itikan teurastamon tienoot

Muistutuksen mukaan ratkaisu on eriarvoistava myös pysäköinnin suhteen. Pysäköinti esitetään toteutettavaksi maanlaisena pysäköintinä usean hallinnollisesti erillisen toimijan kesken. Yhteinen pysäköintilaitos tulee toteuttaa nyt tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä, koska myöhemmin se ei enää ole mahdollista ja pysäköintilaitokseen kulku edellyttää vain Kaartotien ylityksen. Paloasemalla tontin reunoille sijoitetut rakennukset toimivat ”kulissina” rakennusten keskellä oleville autopaikoille. Ratkaisu pilaa sisäpihalta pihakäytön tai virkistyskäytön, minkä vuoksi pysäköintiä ei pitäisi sijoittaa maan päälle.

Muistutuksen mukaan Kaupunki katsoo oikeudekseen kaavoittaa Vapaudentien varrella olevaan puistoon kerrostaloja, muttei muuta paloaseman naapurissa olevien 1954 rakennettujen, käyttöikänsä loppuilla olevien, omakotitalojen asemakavaa. Muistutuksen mukaan eriarvoisuudet on uudelleen laadittavassa asemakavassa muutettava siten, että on käytettävä samaa kerroslukua kuin pohjoiskeskustassa, määrättävä maanalaisesta pysäköintilaitoksesta yhteisessä pysäköintilaitoksessa, otettava korttelipiha virkistyskäyttöön ja suuren yleisön läpikuljettavaksi sekä kaavoitettava Kaartotiellä vastapäätä sijaitsevat kaksi tonttia (ml. muistutuksen antajan omistama kiinteistö) saman kerroskorkeuteen kuin pohjoiskeskustassa.

Muistutuksen mukaan rakennustehokkuutta haaskataan kaupungin ja naapuritonttien omistajien taloudelliseksi vahingoksi, kun ei kaavoiteta kaikkea esimerkiksi 8 kerrokseen. Alhainen tehokkuus johtaa tontinmyyntitulojen pienenemiseen sekä kaavoituskorvausten saamatta jäämiseen, minkä muistutuksen antaja arvioi useiden miljoonien eurojen arvoiseksi menetykseksi. Jos Seinäjoesta aiotaan kehittää edes Vaasan tai Porin veroinen taajama, on rakennettava korkeita kerrostaloja keskustaan.

Muistutuksessa esitetään myös esteettisiä huomioita. Kadunvarren viheralueet ovat tarpeettomia ja jäävät yleensä hoitamattomiksi, ainakaan asukkailla ei ole niille mitään käyttöä – asukkaat saattaisivat oleskella korttelipihan puoleisella alueella. Puukerrostaloisuus ei ole keskeistä – vaihtelevat julkisivut olisivat. Talot on hyvä erottaa toisistaan muutoinkin kuin numeroimalla. Eri korkeuteen porrastettuja rakennuksia pidetään huonona ajatuksena. Naapurissa olevat 70 vuotiaat omakotitalot poistuvat uudisrakennusten elinaikana varmasti, sitä ennen niiden hoito heikkenee ja ympäristö slummiutuu – tästä on nyt jo merkkejä Kaartotien omakotitaloissa. Muistutuksessa esitetään, että uudisrakennukset tulisi kaavoittaa maksimiinsa ja ympäristö reagoi purkamalla vanhan rakennuskannan nyt rakennettavan rakennusmassan elinaikana. Vuokratalojen kerrotaan johtavan kadunvarsipysäköintiin, minkä vuoksi paloaseman tonttia ei pidetä sopivana vuokratalon paikkana.

Muistutuksessa esitetään, että Kaartotien länsipuolella olevien kiinteistöjen kanssa olisi neuvoteltava siitä, kuinka tonttien myyntihinta sovitaan tonttien omistajien kesken yhteisesti. Lisäksi olisi sovittava menettelystä, kuinka yhteinen pysäköintilaitos toteutetaan sekä tulisi sopia asemakaavamuutoksen kerrosluku ja tehokkuus samaksi kuin paloaseman tontilla. Muistutuksen mukaan neuvottelut olisi aika aloittaa, kun asia on ollut vireillä ainakin vuodesta 2017 saakka.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. Sen vuoksi kaupunkisuunnittelun lähtökohtana ei voi olla rakennustehokkuuden, kerroslukujen eikä tontinmyyntitulojen maksimointi. Korkeiden kerrostalojen rakentami-

nen ja korkea tonttitehokkuus eivät myöskään suoraan tarkoita sitä, että kaupunki kehittyisi muistutuksessa viitattujen verrokkikaupunkien suuntaan.

Muistutuksessa viitataan eriarvoisuuteen muihin keskustan liepeillä oleviin alueisiin verrattuna ja annetaan esimerkkejä alueista, joissa toteutunut tai suunniteltu tehokkuus on korkeampi kuin asemakaavaehdotuksessa. Esimerkeissä on kuitenkin viitattu ydinkeskustan tuntumassa oleviin kohteisiin tai muihin kerrostalovaltaisiin alueisiin, joiden korkeammalle tehokkuudelle löytyy erilaisia perusteita alueiden ominaispiirteistä, eikä niitä voida suoraan verrata tähän kaavamutosehdotuksen suunnittelualueeseen.

Asemakaavaehdotuksen pysäköintiratkaisu perustuu siihen kaupunkisuunnittelussa yleisesti käytössä olevaan periaatteeseen, että kunkin kaavoitettavan korttelialueen autopaikat sijoittuvat kyseiselle korttelialueelle. Toisin kuin muistutuksessa esitetään, kaavaratkaisun periaatetta ei voida pitää eriarvoistavana. Julkisen pysäköintilaitoksen rakentaminen Kaartotielle ei ole kaupungin maankäyttötavoitteiden mukaista, eikä sellaisen sijoittaminen paloaseman tontille tuottaisi viihtyisää sisäpihaa asuinkortteliin.

Asemakaavassa katualue on yleensä leveämpi kuin varsinainen ajoväylä, koska kaavalliselle katualueelle pitää mahtua tilaa myös kadun kuivattamiseen, auraimiseen ja muihin yhdyskuntateknisiin tarpeisiin. Tämän vuoksi kaavallisella katualueella on myös viherrakentamista, eikä pelkästään ajoväyliä. Viheralueiden avulla lisätään myös katualueiden viihtyvyyttä julkisella katualueella liikkuville, ei pelkästään tonttien asukkaille.

Asemakaavaehdotuksen suunnittelualueeksi on rajattu paloaseman tontti lähiympäristöineen, koska ko. alueen osalta suunnitelmat on saatu laadittua riittäväälle tasolle sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti. Asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle voi hakea kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen nettisivuilta löytyvällä kaavamuutoshakemuksella, minkä jälkeen asemakaavan muuttamisen edellytyksiä voidaan arvioida.

Kaavaratkaisu perustuu vaihteleviin kerroslukuihin, jotta kokonaisuudesta ei tulisi monotoninen. Rakennusten lopullinen ulkonäkö muotoutuu vasta rakennussuunnitteluvaiheessa. Kaava-aineiston pohjaksi laadittu suunnittelumateriaali on arvioitu riittävän korkealuokkaiseksi. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa vuokra-asumisen, mutta se ei erikseen ohjaa rakentamista vuokra- tai omistusasumiseen.

Kaiken kaikkiaan asemakaavaratkaisussa esitetty alueen tehokkuus ja kerrosluvut ovat huolellisen harkinnan tulosta ja perusteltuja alueen kaupunkikuvallisen rakenteen huomioon ottaen. Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate ei kuitenkaan tarkoita yhtäläisen rakennusoikeuden osoittamista kaikille kiinteistöille, vaan periaatteen toteutumista on tarkasteltava suhteessa muille vastaaville kiinteistöille osoitettuun rakennusoikeuteen. Tarkastelussa otetaan huomioon muun muassa kiinteistön sijainti, rakennettavuus ja kunnan maankäyttötavoitteet. KHO:n vuosikirjapäätöksessä (KHO:2017:202) todetaan että tonttien erilaisten ominaisuuksien ja rakennettavuuden kautta voidaan kaupunkikuvallisista syistä osoittaa erilaisia rakennusoikeuksia asemakaavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavan sisältöä ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, yleispiirteiset kaavat sekä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädetyt sisältövaatimukset. Kaupunginvaltuustolla, joka asemakaavan hyväksymisestä päättää, on oikeus painottaa kaavan erilaisia sisältövaatimuksia haluamallaan tavalla, kunhan sisältövaatimukset otetaan punninnassa laissa edellytetyllä asianmukaisella painoarvolla huomioon. Myös kaupungin maankäyttöstrategia, kaupunkianalyysi tai maakuntaohjelma voidaan ottaa selvityksenä huomioon kaavan sisällöstä päätettäessä.

Nähtävänä pidon jälkeen kaava-asiakirjoihin ei tehty muutoksia.

Kaupunginhallitus 15.3.2021

Nähtävänä pidon jälkeen on valmisteltu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaava on kaupunginhallituksen käsittelyssä 15.3.2021 ja menee valtuuston hyväksymiskäsittelyyn 22.3.2021, mikäli hallitus näin päättää.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä katualueet. Kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 21041 m² (2,1 ha). Kaavan kokonaisrakennus-oikeus on 10 550 kem². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 7550 kem². Alueen korttelitehokkuus $e=1,25$.

Arviodut annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat:

- väestönsuojatilat	230 kem ²
- tekniset tilat	100 kem ²
- porrashuoneiden 15 m ² ylittävät tilat	1260 kem ²
- ulkoiluvälinevarastot ja lastenvaunuvarastot	330 kem ²
- irtaimistovarastot	160 kem ²
- muut yhteistilat	80 kem ²
Yhteensä	2160 kem²

Lisäksi annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitetut pysäköintitilat, arviolta 2900 kem². Myös viherhuoneet, ilmanvaihtokonehuoneet, tekniset yhteydet, ulkoseinien vahvuudeltaan yli 250 mm sekä väliseinien vahvuudeltaan yli 180 mm paksu rakenne voidaan rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Autopaikkavaatimukset:

- Asunnot 1 ap / 85 kem², joista 0,05 ap / asunto on osoitettava maantasoon merkittyinä vierasautopaikkoina.
- Liike- ja toimistotilat 1ap / 85 kem²
- Kaupungin vuokra-asunnot: 1 ap / 100 kem²
- Opiskelija-asunnot: 1 ap / 100 kem²

Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkavaatimukset:

- Asunnot 1,2 pp / as.
- Liiketiilat 1 pp / 40 kem².

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

LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Ympäristön palvelut

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen palveluihin. Alueen lähialueelta keskustasta löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Marttilan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä suunnittelualueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. yhtenäistä rakennustapaa ja istuttamisvelvoitetta.

Kaavan voimaantulon jälkeen on tarkoitus järjestää tontinluovutuskilpailu, jossa

korttelialueelle haetaan laadukasta toteutusratkaisua. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnasta ja kaupunkisuunnittelusta vastaavien viranhaltijoiden yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Katualueet säilyvät likimain ennallaan. Vapaudentien puolella katualue paikoin levenee, enimmillään noin 3 metriä. Tällä muutoksella varmistetaan kevyen liikenteen yhteys etelän suuntaan Vapaudentien länsipuolella. Kirkkokadun puolella kaavallinen katualuevaraus kapenee noin 2,5 metriä, mikä ei kuitenkaan vaikuta nykyisten ajoratojen tai kevyenliikenteen väylien leveyteen. Kaavamuutoksen yhteydessä lisätään Vapaudentien katualueen itäpuolelle Koulutuskeskus Sedun tontin kohtaan liittymäkieltomerkinnät, jotka aikaisemmassa asemakaavassa (2009) ovat jääneet merkitsemättä. Vapaudentien puolelta ei ole mahdollista toteuttaa tonttiliittymiä suuresta vuorokausiliikennemäärästä johtuen.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on asemakaavassa otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja turvaa palvelujen saavutettavuutta. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla on huomioitu. Alueen lähiympäristöstä löytyy riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen asemakaavan päivittäminen tukee maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Keskusta-asuminen lisääntyy Seinäjoen kaupungin strategian mukaisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi. Kaupunkikuvallisesti alue yhdistyy kiinteämmin Seinäjoen keskusta-alueeseen. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen. Kaava mahdollistaa jonkin verran liiketilarakentamista Kirkkokadun varteen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava alue osoitetaan asuinrakentamiseen, joten suunnitelmalla ei ole juurikaan vaikutusta työpaikkojen syntymiseen. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhaiiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Tekninen huolto

Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuina tai alueen ääressä. Rakentamiskustannuksia aiheuttavat vain verkostojen liittymien rakentaminen ja vähäiset muutostyöt.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Ympäristöhaiiriöt

Meluntorjunnasta annetaan kaavaehdotuksessa määräys, joka kuuluu:

"Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee laatia selvitys rakenteiden riittävästä äänieristävyydestä. Meluselvityksen edellyttämät äänieristystarpeet on esitetty asemakaavaselostuksessa. Vapaudentien puoleiset asunnot on pyrittävä suunnittelemaan niin, että ne eivät sijaitse pelkästään kadun puolella."

Kaavaehdotuksen määräyksessä viitataan kaavaselostuksen kohtaan 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset, jossa on tarkemmin eritelty meluselvityksen tulokset ja niiden edellyttämät äänieristystarpeet.

Pysäköintitilat

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan se, että pysäköintitilat saa rakentaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisten kerrosten alapuolelle sallitun kerrosluvun lisäksi. Tämä tarkoittaa, että mikäli osittain maan alle sijoittuvat pysäköintitilat tulkittaisiin maanpäälliseksi tilaksi (yli puolet tiloista maanpinnan yläpuolella), se ei kuitenkaan syö annettua kerroslukua. Kaavaratkaisu kuitenkin edellyttää, että pysäköintipaikat rakennetaan suurelta osin maanpinnan alapuolelle kellarikerroksen taakse.

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualaue liittyy välittömästi Seinäjoen keskusta-alueen kaupunkirakentamiseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

Kaupungin rakentamisvelvoitteet rajoittuvat normaaliin liittymien rakentamiseen ja katujen pintarakenteiden uusimiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan yhdyskuntatekniikan rakentamisen kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen aloitettaneen kaavan valmistumisen ja tontinluovutuskilpailun jälkeen, aikaisintaan keväällä 2021.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä.

7.1 Käsittelyvaiheet

9.9.2015	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
20.5. - 3.6.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
7.12.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
16.12.2020 - 14.1.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
15.3.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
22.3.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

1.12.2020
Täydennykset 9.3.2021

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UPPA KORTTELI 3 (OSA)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen keskusta-alueen lounaispuolella pääosin Upan kaupunginosassa. Kirkkokadun katualueiden osalta alue on myös Keskustan ja Marttilan kaupunginosien puolella. Alue sijoittuu Kirkkokadun, Vapaudentien ja Kaartotien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen laajuus on n. 2,1 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on yli 63 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on ollut noin 1-1,5 % luokkaa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja vastata kerrostalotonttien kysyntään osoittamalla suunnittelualueelle kerrostaloasumista.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitoksen paloasema Upan korttelissa 3 on siirtynyt Roveksen teollisuusalueelle Kivistöntien varteen. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuudet osoittaa paloaseman käytöstä vapautuneen tontin alue sekä viereinen Kirkkokadun ja Vapaudentien kulmassa oleva viheralueen osa asuinkeuhkojen korttelialueeksi.

Kaavamutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvattaminen sekä korkealuokkaisen katu- ja kaupunkitilan rakentuminen keskeiselle paikalle keskusta-alueen läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella

tarkistetaan alueella voimassa olevien asemakaavojen rakentamistehokkuudet, kerrosluvut ja korttelikohtaiset tavoitteet sekä pysäköinnin järjestäminen.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen keskustan tuntumassa ja on luonteva täydennysrakentamisen alue. Kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alueet.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

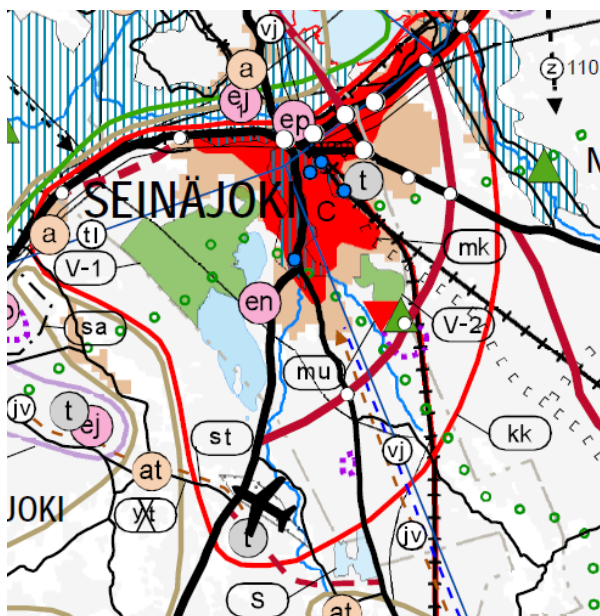
GTK:n maaperätietojen mukaan alueen maaperä vaihtelee hyvin paljon suunnittelualueella. Alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (Mr). Luoteiskulmassa Kaartotien ja Kirkkokadun kulmassa on hietaa (Ht). Suunnittelualueen maasto on tasaista.

Voimassa olevat kaavat

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 joukko-

liikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.”



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

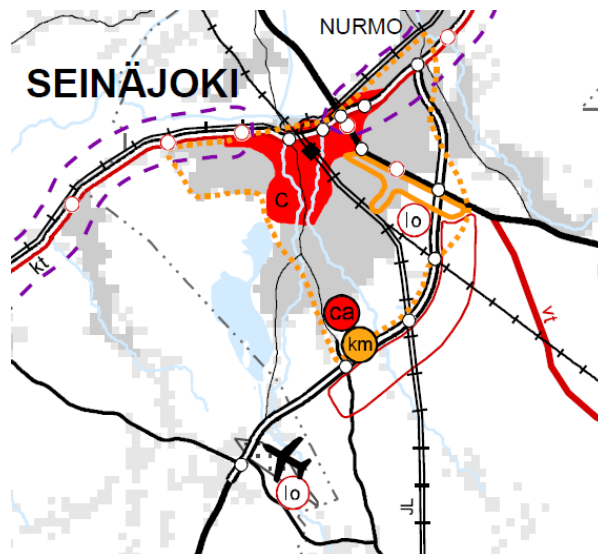
Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaavaa koskeva muutos on hyväksytty 2.12.2019. Kaava tarkistettiin kaavamutoksella vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuutos tuli voimaan 21.4.2020. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräys kuuluu: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittämiseksi ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydin-keskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

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

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrostalaa.”



Ote Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavasta vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa Vapaudentien länsipuoli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaartotien itäpuoli on osoitettu entisen paloaseman kohdalla julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja sen eteläpuolella kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK).



Ote Seinäjoen keskustan yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Korttelin 3 itäpuolella olevan Vapaudenpuiston sekä Vapaudentien katualueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1942. Korttelin 3 osalta on voimassa vuonna 1965 hyväksytty asemakaava. Paloaseman tontti on osoitettu yleisen rakennusten korttelialueeksi (Y), jossa on rakennusoikeutta 3000 kem². Kaartotien katualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008. Kirkkokadun katualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1982. Lisäksi suunnittelualueen koilliskulmassa Kirkkokadun ja

Vapaudentien katualueiden risteyksessä on pieni, alle 400 m²:n katualue, jossa on voimassa asemakaava vuodelta 1960.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvassa on rajattuna kaavaluonnosvaiheen laajempi suunnittelualue.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Maankäyttösuunnitelma

Seinäjoen kaupunki on teettänyt arkkitehtitoimisto OOEPA:lla alueelle luonnoksia, joita on täydennetty kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Suunnitelmassa kortteliin on esitetty kerrostaloja, joiden kerrosala on yhteensä 10 550 kem². Pysäköinti on sijoitettu pääosin rakennusten rungon sisään kellarikerrokseen.



Asemapiirros / tontinkäyttöluonnos (OOEPA 2020)

Larvalan talon ja paloaseman rakennusten rakennusinventoinnit

Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus on teettänyt alueen rakennuksista rakennushistorialliset inventoinnit. Tellervo Lahti ja Hannele Salenius Seinäjoen historiallisesta yhdis-

tyksestä laativat inventoinnit kaavaluonnosvaiheen jälkeen vuonna 2020.

Meluselvitys

Korttelista on laadittu asemakaavamuutosta varten meluselvitys, joka perustuu kaavaluonnoksen mukaiseen ratkaisuun. Selvityksen laati Jari Hosio Kangas Ramboll Finland Oy:stä. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä huomioiden alueen nykyinen maankäyttö ja suunniteltu uusi rakentaminen.

Vihervisio

VSU Maisema-arkkitehdit laativat Seinäjoen keskustan alueelle vuonna 2019 keskustan Vihervisio-suunnitelman, jossa tutkittiin keskusta-alueen viherverkoston ja -yhteyksien nykytilannetta ja kehittämismahdollisuuksia. Suunnitelmassa pyrittiin löytämään keskusta-alueen ja lähiympäristön viherverkoston kehittämisen periaatteet ja painopisteet siten, että ne tukevat tiivistyvän ja uudistuvan kaupunkikeskustan rakentumista.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on suunnittelualue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaupunki omistaa maa-alueet, joten maankäytösopimuksia ei tarvitse laatia.

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, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos ja Seinäjoen museot

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj,

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*

(<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 ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 9.9.2015.

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. Nähtävilläapidosta 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.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksente- ko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma ovat nähtävillä touko-
kesäkuussa 2020
- Kaavaehdotus on nähtävillä joulukuussa 2020
– tammikuussa 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan
alkuvuodesta 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunni-
telmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. 044 418 1531
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 040 774 8501
martti.norja@seinajoki.fi

**KAARTOTIE
SEINÄJOKI
TONTINKÄYTTÖLUONNOS
17.11.2020**



KAARTOTIE, SEINÄJOKI
TONTINKÄYTTÖLUONNOS
17.11.2020
ILMAKUVA





KAARTOTIE, SEINÄJOKI

LAAJUUSLASKELMAT

BRUTTOALA

	Puukerrostalot	
	TALO A	2130 m ²
	TALO B	2600 m ²
	TALO C	2950 m ²
	TALO D	2450 m ²
	yht.	10130 kem ²
TALO E	1780 m ²	
VSS	200 m ²	
PAIKOITUSKELLARI	2900 m ²	
	BRUTTOALA	yht. 15030 kem²

KERROSALA PORRASHUONEVÄHENNYKSELLÄ

TALO KOHTAISESTI VÄHENNETTY TEKNISET TILAT 20 m²/Talo
TALON E OSALTA VÄHENNETTY VSS n. 30 m²

	Puukerrostalot	
	TALO A	1880 m ²
	TALO B	2320 m ²
	TALO C	2580 m ²
	TALO D	2120 m ²
	yht.	8800 kem ²
TALO E	1470 m ²	
	KERROSALA	yht. 10370 kem²

KERROSALA ILMAN PORRASHUONEVÄHENNYSTÄ N.11630 KEM²
PORRASHUONEEN JA HISSIKUILUN 15M² YLITTÄVÄN OSUUDEN SAA RAKENTAA
RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI.

AUTOPAIKAT - LASKELMAT

1 AP/85 KEM² ASUINKERROSALAA
1 AP/75 KEM² LIIKETILAA

TARVE

	Asuinkerrosala / 85m ²	
TALO A, B, C, D	8400 m ² / 85 m ²	99 ap.
TALO E	1400 m ² / 85 m ²	17 ap.
	yht.	116 ap
	yht.	119 ap.

LUONNOKSESSA

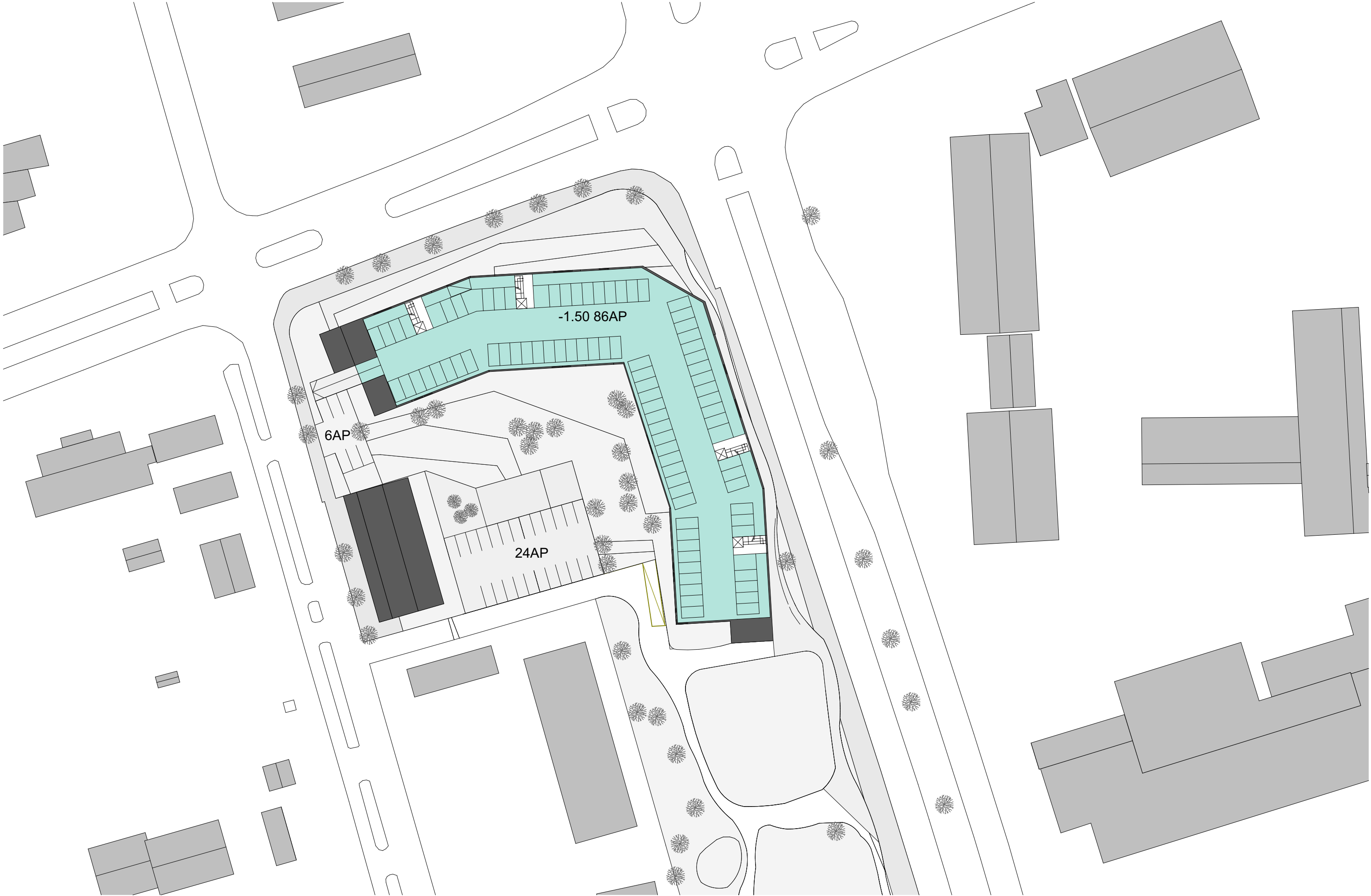
Autopaikkoja määrittävään asuinkerrosalaan ei lasketa teknisiä tiloja eikä yhteis- ja aputiloja. Porrashuoneen ja hissikuilun 15m² ylittävää osuutta ei huomioida autopaikkalaskennassa.

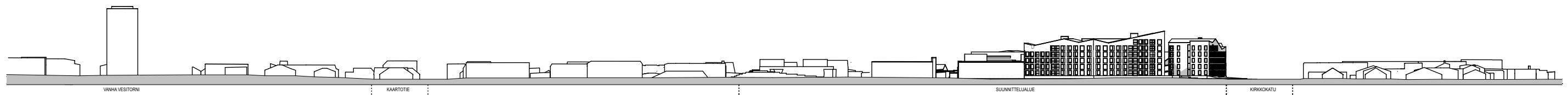
ARVIOITU ASUINKERROSALA LUONNOKSESSA

TALO A, B, C, D	8400 m ²	
TALO E	1400 m ²	
	yht.	9570 as.kem²

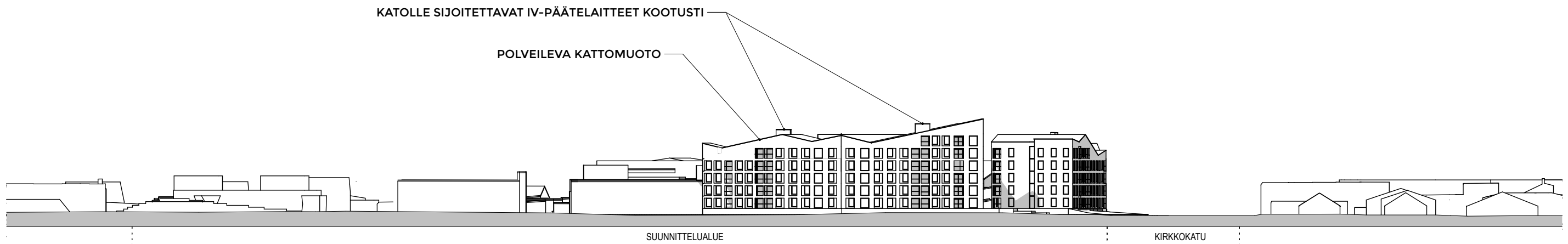
KERROSALASTA ASUINKERROSALAAN KUULUMATTOMAT APUTILAT

TALO A, B, C, D	LTV	20 m ² / talo	
	UVV	50 m ² / talo	
	IRT.VAR	140 m ²	
Yht. tilat	SAUNA	50 m ²	
	PESULA	30 m ²	
	yht.	500 kem²	
TALO E	LTV	20 m ²	
	UVV	30 m ²	
	IRT.VAR	20 m ²	
	yht.	70 kem²	

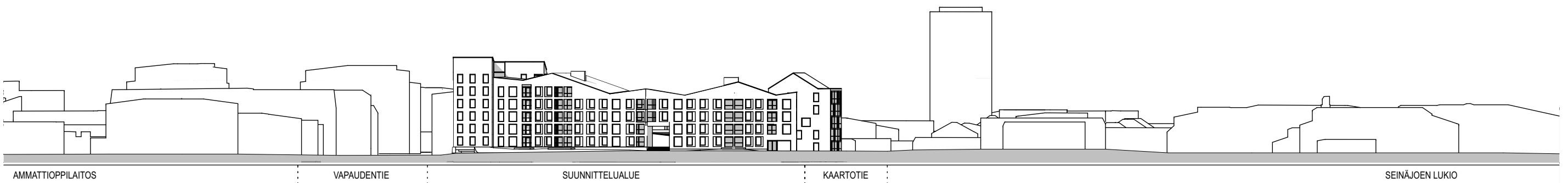




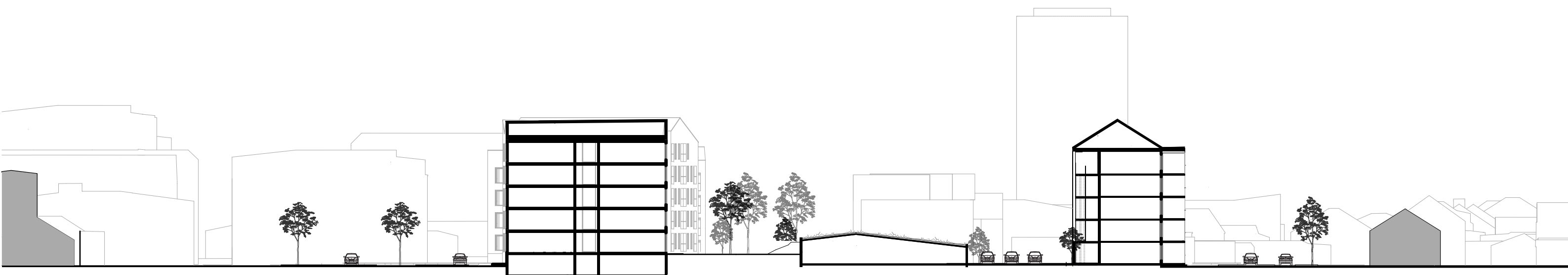
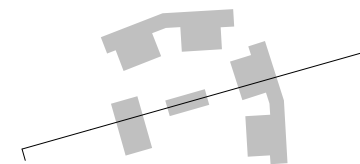
KATUJULKISIVU VAPAUDENTIELLE 1:2000



KATUJULKISIVU VAPAUDENTIELLE 1:1000



KATUJULKISIVU KIRKKOKADULLE 1:1000



KORTTELILEIKKAUS 1:500





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	25.03.2021
Kaavan nimi	Uppa (3), kortteli 3 (osa), entinen paloaseman kortteli		
Hyväksymispvm	22.03.2021	Ehdotuspvm	01.12.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.09.2015
Hyväksymispykälä	35	Kunnan kaavatunnus	03084
Generoitu kaavatunnus	743V220321A35		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1041	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,8438	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1041

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	2,1041	100,0	10550	0,50	0,0000	7550
A yhteensä	0,8438	40,1	10550	1,25	0,8438	10550
P yhteensä	0,0000		0		-0,4637	0
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3803	-3000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2603	59,9	0		0,0002	0
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	0,8438	40,1	0	0,8438	0

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	2,1041	100,0	10550	0,50	0,0000	7550
A yhteensä	0,8438	40,1	10550	1,25	0,8438	10550
AK	0,8438	100,0	10550	1,25	0,8438	10550
P yhteensä	0,0000		0		-0,4637	0
P	0,0000		0		-0,4637	0
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3803	-3000
Y	0,0000		0		-0,3803	-3000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2603	59,9	0		0,0002	0
Kadut	1,2603	100,0	0		0,0002	0
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	0,8438	40,1	0	0,8438	0
map	0,8438	100,0	0	0,8438	0