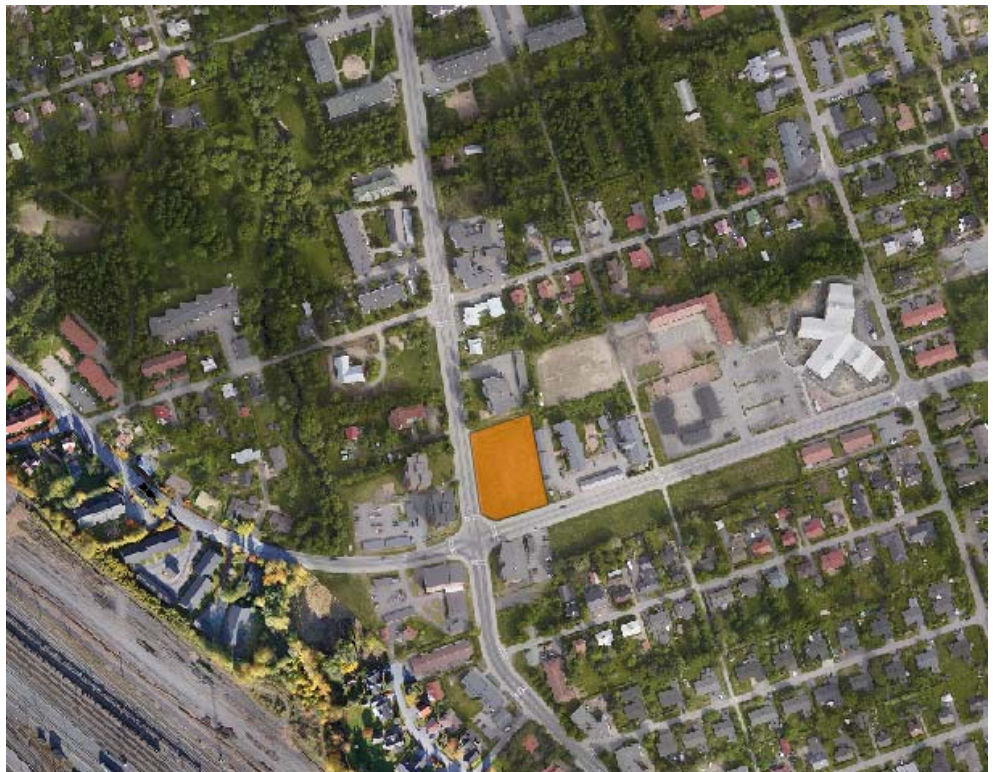


POHJA

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

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos, joka koskee 10. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 06075.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti.

Vireilletulo

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

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

Laatija

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2. Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1. KAAVAN RAKENNE	26
5.1.1 Mitoitus.....	26
5.1.2 Palvelut	26
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	26
5.3 ALUEVARAUKSET	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	27
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	27
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	27
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	28
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	28
5.6 NIMISTÖ	30
5.7 KAAVATALOUS.....	30
5.7.1 Yleistä	30
5.7.2 Rakentamiskustannukset	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	30
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	32
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	32
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	32

LIITTEET:

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

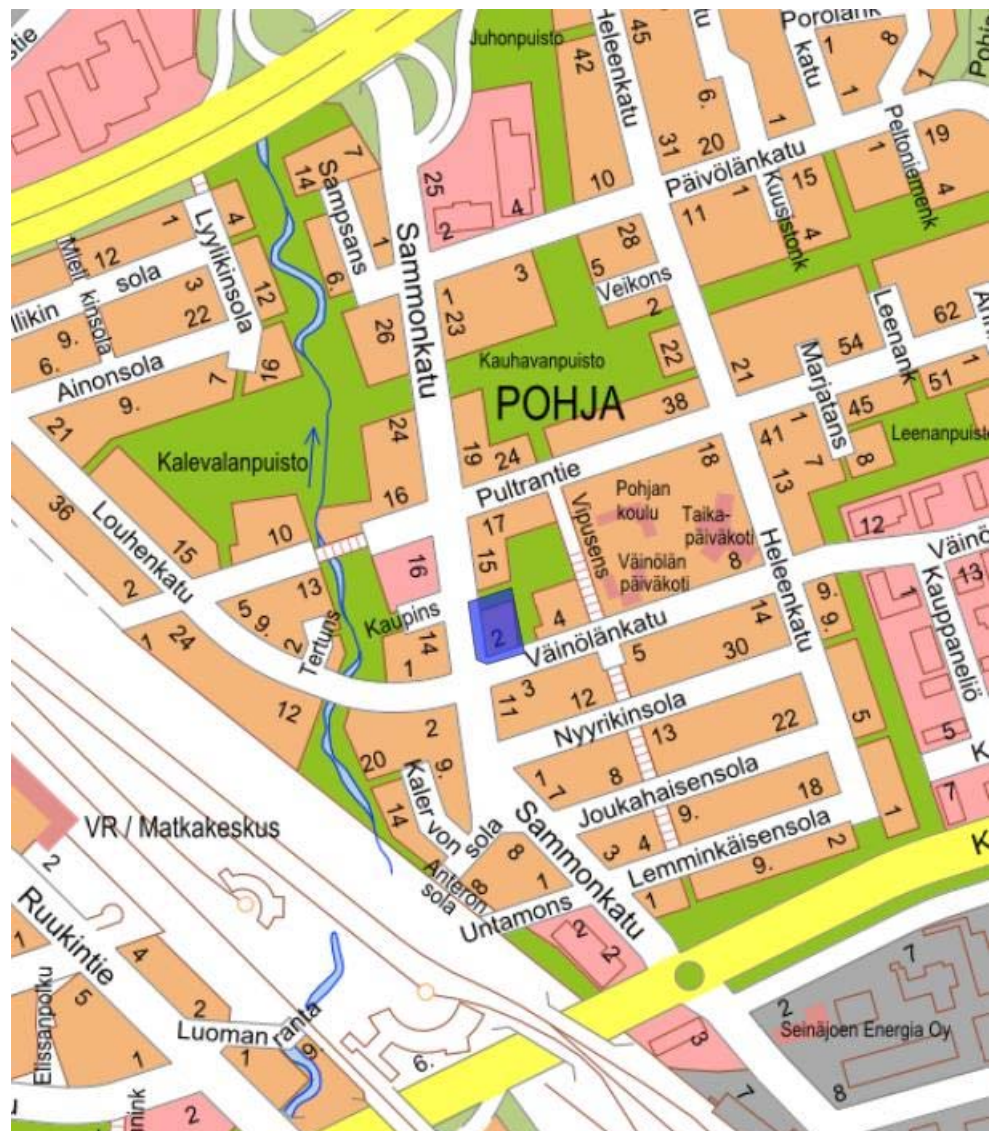
Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavaa, kaavanumero 06075.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Pohjan (6) kaupunginosan korttelian 17 (osa).

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

Alueen sijainti ja laajuus

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



Kuva. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Kaavalla tutkitaan ALK-tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä.

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 16.11.2020 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 02.12.2020 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 02.12.2020 - 08.01.2021 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 26.04.2021.

2.2 Asemakaavan muutos

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

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Alue sijaitsee Sammonkadun ja Väinölänkadun risteyksen koillispuolella.



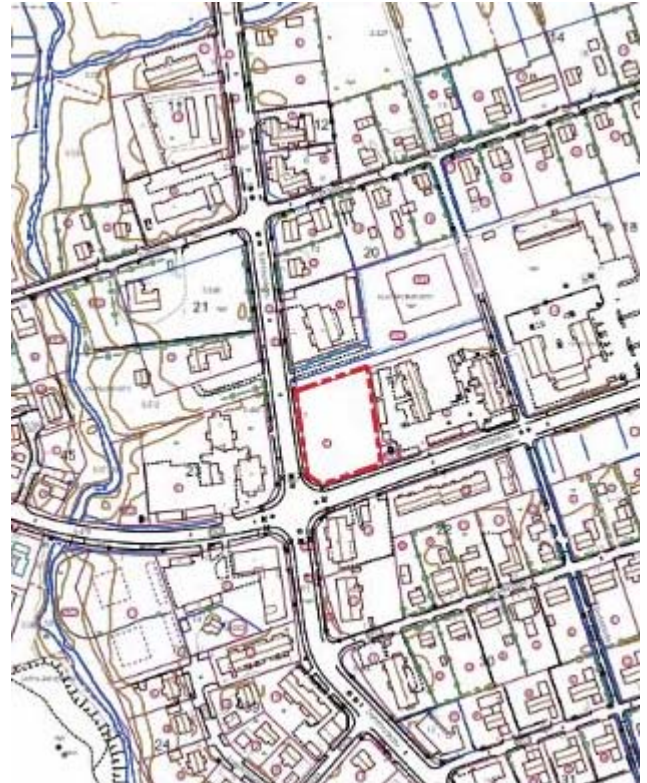
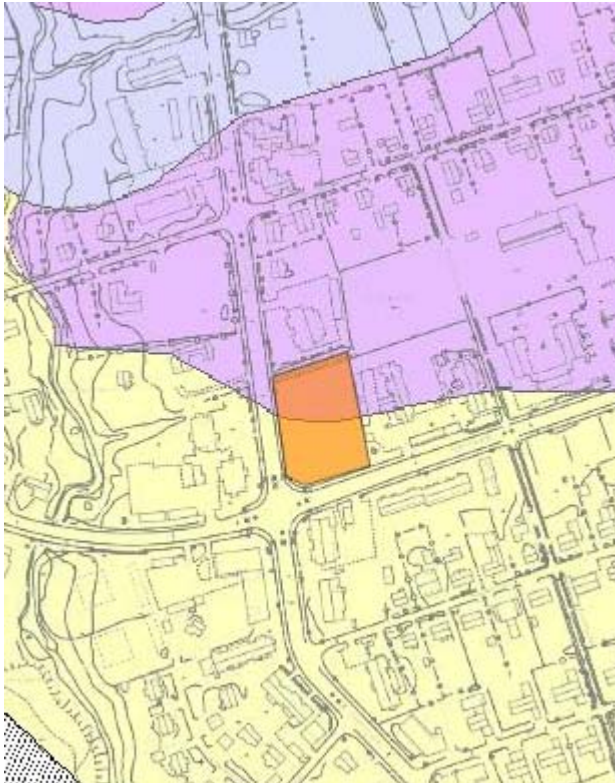
Kuva. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 2018.

3.1.2. Luonnonympäristö

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

Maaperä

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

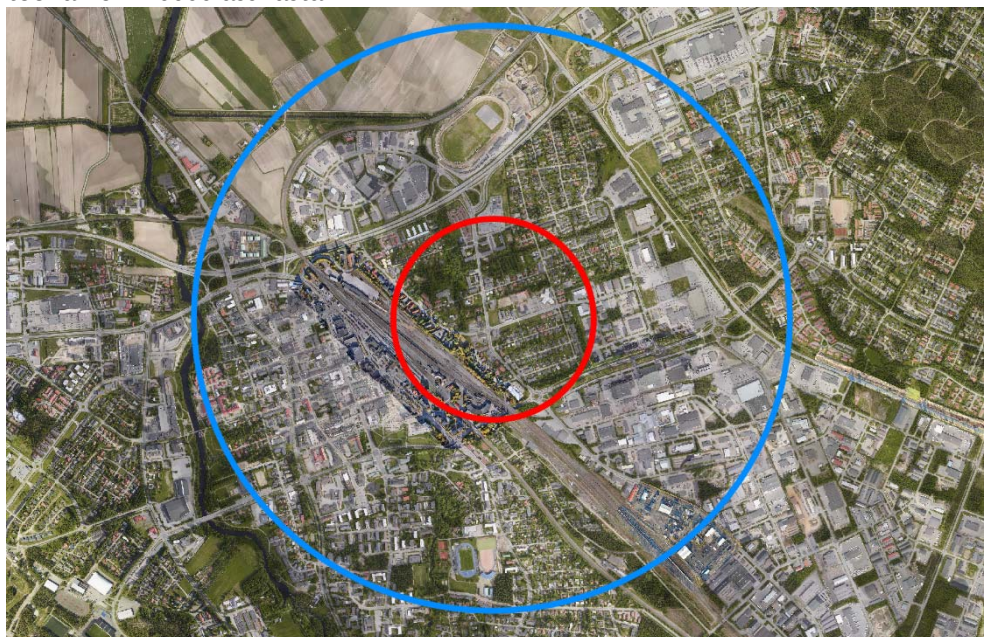


Kuvat: Maaperäkarttaote (QGIS/GTK) (vaaleankeltainen=karkea hietta, violetti=hieno hietta, sininen hiesu) ja ote pohjakartasta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

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



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

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Pohjan kaupunginosassa Väinölänkadun ja Sammonkadun risteyksessä.

Rakennuskanta

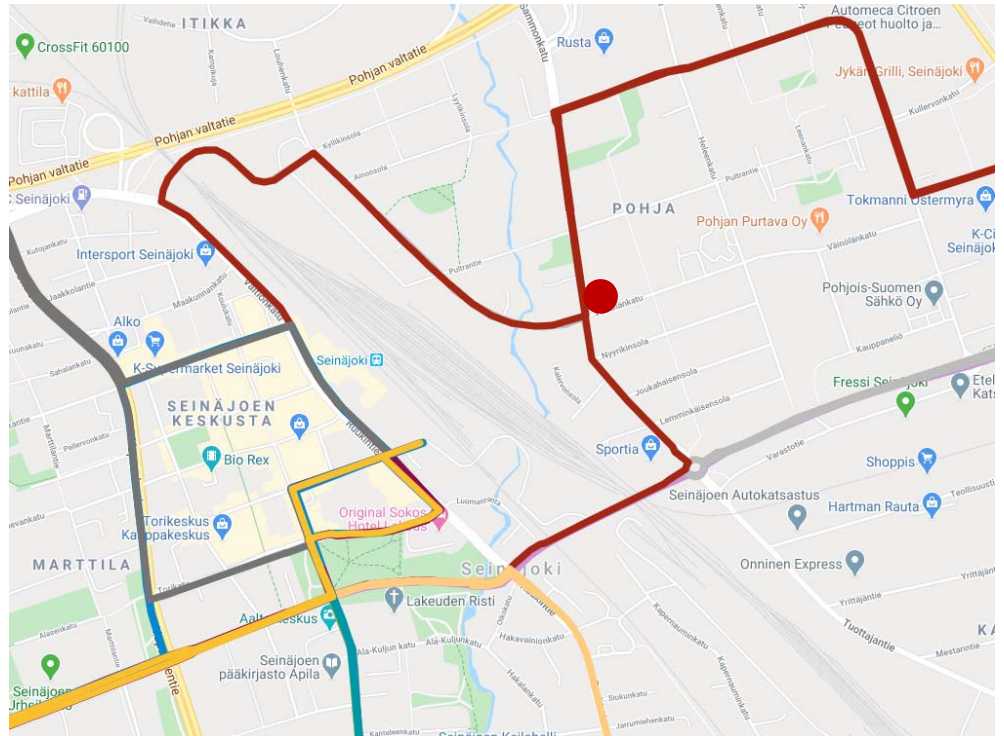
Seinäjoen Pohjan kaupunginosa pääradan vieressä on pääosin rakentunut vuosien 1950-1990 aikana.



Kuva: Rakennuskantaa kaava-alueen ympärillä

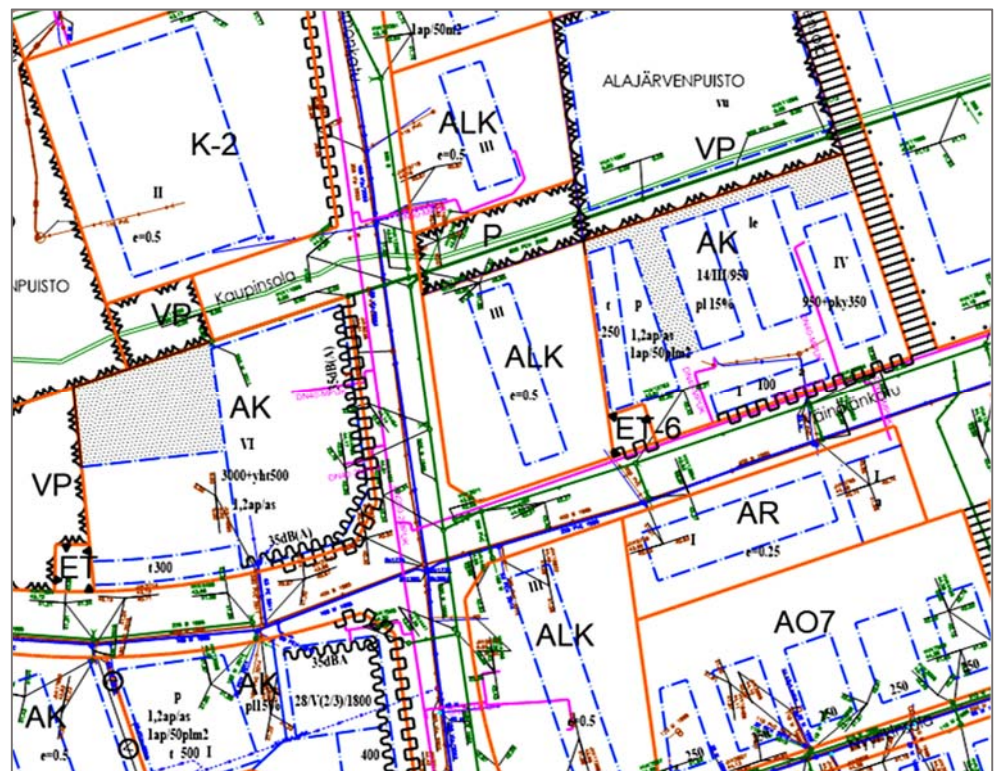
Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alue tukeutuu ydinkeskustan ja Päivölän alueiden palveluihin. Pohjan alakoulu sijaitsee suunnittelualan naapurikorttelissa itäpuolella, samaan kortteliin sijoittuvat myös lähimmät päiväkodit. Suunnittelualue sijaitsee paikallisliikennelinjojen ääressä. Sammonkatua pitkin kulkee bussilinja numero 4 (Pohja - Hyllykallio - Nurmo - Teppo).

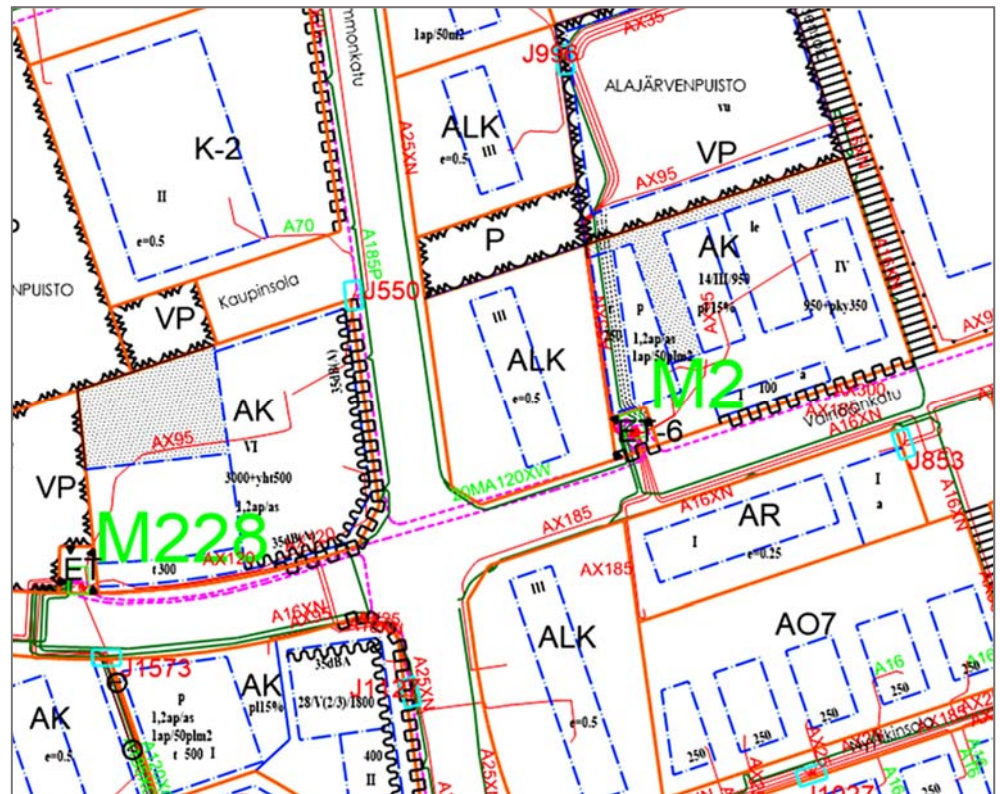


Kuva: Bussilinja no. 4 (suunnittelukohte punainen piste)

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat Sammonkadun ja Väinöläntien varrella.



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



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



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

3.1.4 Maanomistus

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



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

3.2 Suunnittelutilanne

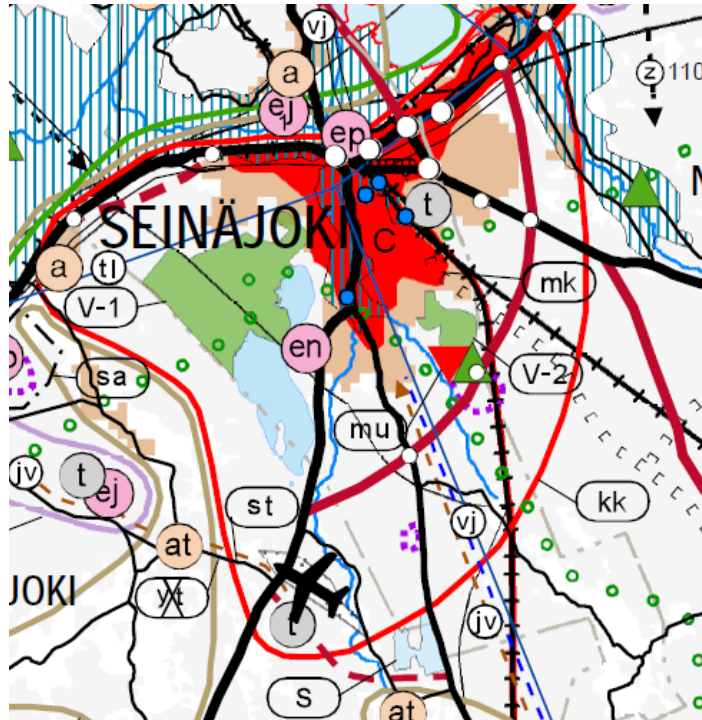
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

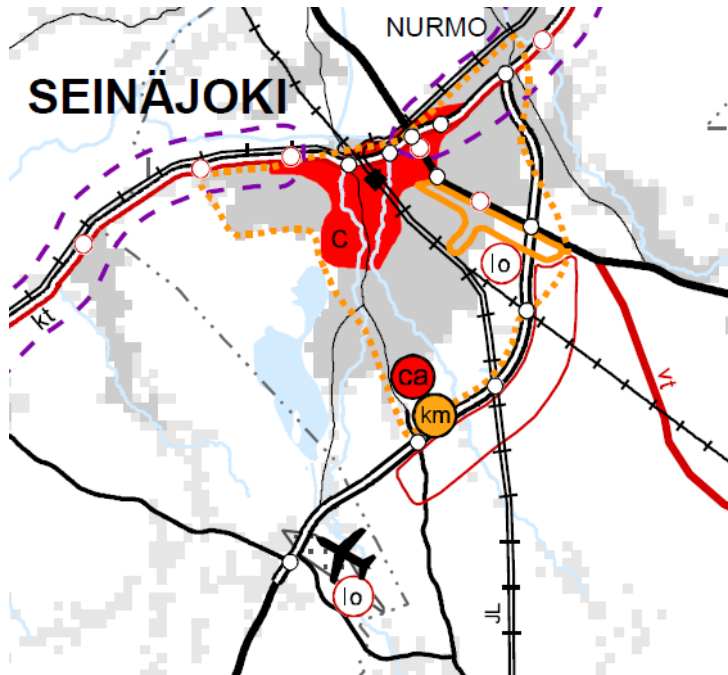
Maakuntakaavat

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



Kuva: Ote kokonaismaakuntakaavasta Seinäjoen alueella

Vaihemaakuntakaava II muutos



Kuva: Ote vaihemaakuntakaava II muutoksesta

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavan II muutos, Kauppa, liikenne ja keskusta-
toiminnot on hyväksytty 2.12.2019 ja tullut voimaan 21.4.2020. Kaavassa suunnit-
telualue sijoittuu maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alueelle (C/mk) ja kau-
pallisen vyöhykkeen alueelle (km) ja on kokonaismaakuntakaavassa kaupunkikehit-
tämisen alueella (kk). Vaihemaakuntakaavan II muutos on aiheuttanut joitakin
muutoksia kokonaismaakuntakaavan merkintöihin, kuten keskustatoimintojen C-
aluemerkinnän laajuuteen ja liikenneverkkoon liittyen.

SEINÄJOEN KAUPUNKI, Kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö

Asemakaava

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



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Tontinkäyttösuunnitelmat

kaavaluonnosvaiheessa 3.7.2020, Arkkitehdit LSV

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



Kuva: Näkymä Sammonkadulta (LSV Arkkitehdit)



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



Kuva: Ilmakuva koillisesta (LSV Arkkitehdit)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 9.10.2019

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

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

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

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen perusteella 9.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Lausunnot saatiin Ympäristönsuojelulta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Seinäjoen energialta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta ja Lakea Oy:ltä. Mielipiteitä saatiin 1 kappale.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 16.11.2020 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 02.12.2020 – 08.01.2021 välisen ajan. Kaavasta saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia saatiin 1.

Lausunnot saatiin Seinäjoen Energialta / Kaukolämpö, Etelä-Pohjanmaan liitolta ja ELY-keskukselta.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 15.03.2021 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 22.03.2021.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

Alueen kehittäminen asuntotuotannon kannalta täydentää ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta.

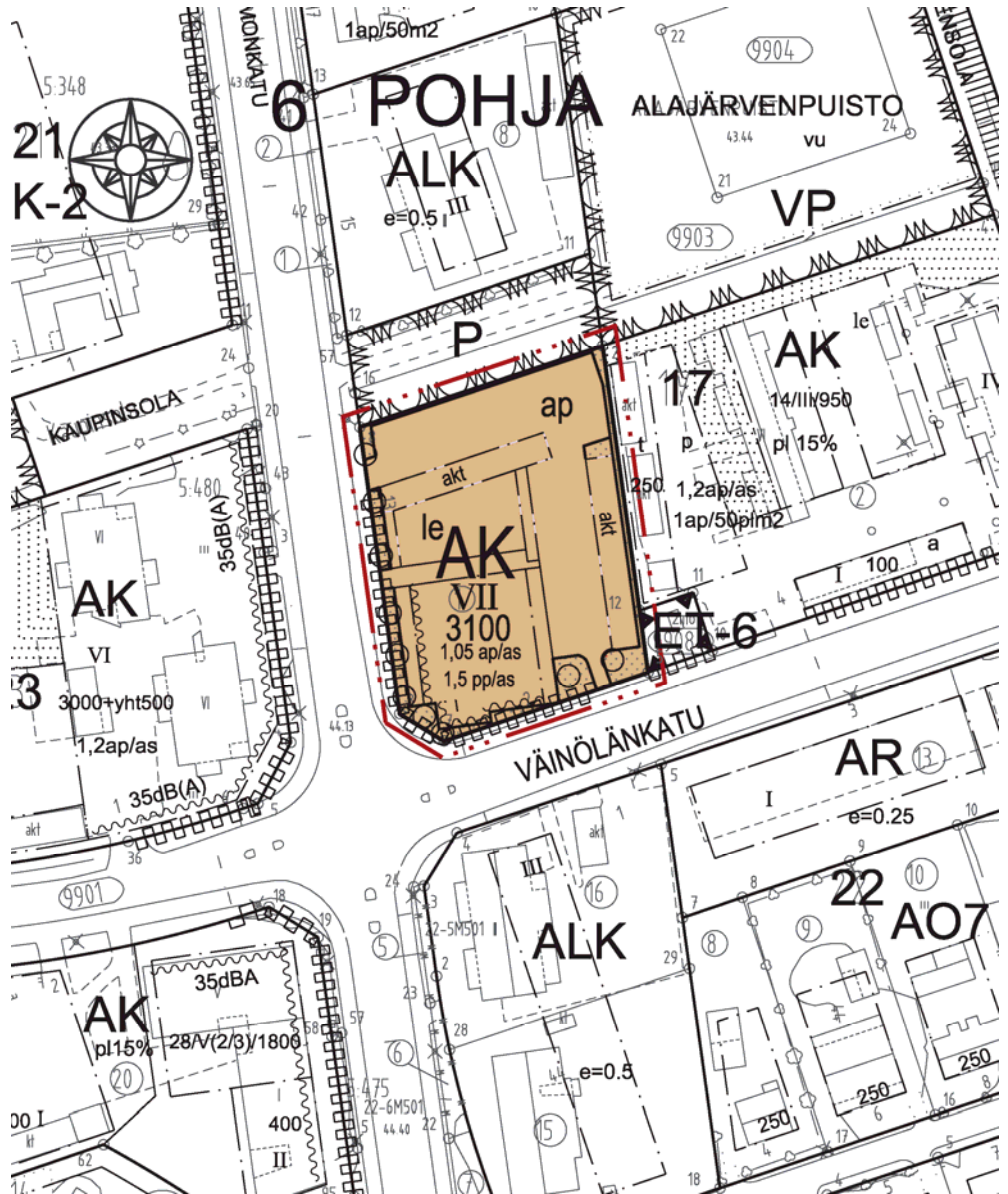
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Alueen rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 1512 kem². Kokonaisrakennusoikeus on 3100 kem², mikä on korttelitehokkuutena ilmaistuna e=0,98. Korttelialueella kerrosluku on VII. Autopaikkavaatimus on voimassaolevassa kaavassa (06015) asuin- ja liikehuoneistoja kohden määritelty seuraavasti: 1

ap/asunto, 1 ap/50hm²/toimisto. Tarkoituksenmukainen autopaikkojen määrä on 1,05 ap/asunto, josta 0,05 autopaikkaa on osoitettava merkittyinä vierasautopaikkoina. Polkupyörille säilytyspaikkoja tulee varata 1,5 pp/as.



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.9. -14.10.2020.

Lausunnot saatiin Ympäristönsuojelulta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Seinäjoen energialta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta ja Lakea Oy:ltä. Mielipiteitä saatiin 1 kappale.

Ympäristönsuojelun mukaan

”YMPÄRISTÖNSUOJELUVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Asemakaavaluonnos: Pohja 6. kaupunginosa, kortteli 17 (osa)

Asemakaavaan muutos koskee Pohjan 6. kaupunginosan korttelia 17 (osa).

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus ovat valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 30.9. - 14.10.2020

www.seinajoki.fi/nahtavillaolevatkaavatjasuunnitelmat

Lausunnot lausuntopyyntöön tulee jättää 14.10.2020 klo 15.00 mennessä osoitteeseen: Seinäjoen kaupunki, kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus, Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki tai kaavoitus@seinajoki.fi.

Lausunto

Pohjan kaupunginosaan kortteliin 17. tulee 7. kerroksinen asuinkerrostalo, joka noudattaa uudistuvaa, samaa jo alueella olevaa asuinkerrostaloilmettä. Osa vie-
reisistä asuinkerrostaloista on tätä uutta matalampia mutta Sammonkadun vas-
takkaisella puolella on 6. kerroksinen asuinkerrostalo. Alueelta tulee usein vali-
tuksia koskien osaa vanhaa rakennuskantaa, miten sinne on jäänyt hoitamattomia
ja sotkuisia piha-alueita. Uusi rakentaminen muuttaa ympäristöä ja siistii samalla
näkyviä sekä piha-alueita.

"Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään tontilla maaperään mahdollisuuksien mu-
kaan ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon, esim. kosteikkoaltain.
Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pin-
toja. Rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä." Tällä kaava-
määräyksellä toteutetaan hiukan ajatusta viherrakentamisen vähimmäismäärän
määrittelystä. Itse kerrointa ei ole, mutta vaatimus vettä läpäisevää materiaa-
listaa pitää sisällään myös viheralueet. Tosin vettä läpäisevää ovat mm. sorapintai-
setkin alueet. Ympäristönsuojelun näkökulmasta askel hyvään suuntaan.

Hanna Latva-Kiskola, ympäristönsuojelujohtaja"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan " Viite: Lausuntopyyntöne 29.9.2020

EPL/139/03.02.00/2020

Suunnittelujohtajan päätös 50/2020

Lausunto asemakaavaluonnoksesta koskien Pohjan 6. kaupunginosa, kortteli 17
(osa),

Sammonkatu, Väinölänkatu, Seinäjoen kaupunki

Seinäjoen kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavan luonnoksesta

koskien Pohjan 6. kaupunginosa, kortteli 17 (osa), Sammonkatu,

Väinölänkatu. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ovat lausuttavana valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupunginosa, noin 1 km päässä

Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta itään. As Oy Seinäjoen Pohjan akka

(Lakea Oy) on jättänyt asemakaavan muutoksenanomuksen. Hakija on esittänyt
asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle voitaisiin rakentaa korkeampi

asuinkerrostalo. Rakennusoikeus ja kerrosluku nousisivat. Suunnittelualueen

kortteli 17 on 24.5.1972 peräisin olevassa asemakaavassa osoitettu ALK

Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi asuin- ja

liikeyrakentamista varten. Muutosalueella ei sijaitse rakennuksia. Alueen

kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta

kaavamuutostarve on välttämätön.

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa,

maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavan laadintaa. Etelä-Pohjanmaan

maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueena.

Asemakaavan sisältö ja tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia. Etelä-

Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

ETELÄ-POHJANMAAN LIITTO

Antti Saartenoja Mari Pohjola

Suunnittelujohtaja Suunnittelupäällikkö"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Seinäjoen energian mukaan " Hei,

Tämä kaukolämmön puolesta ok.

Ystävällisin terveisin

*Niko Nissinen
Suunnittelija, Kaukolämpöverkot*

Vastine: Merkitään tiedoksi

*Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitoksen mukaan
"LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN
Lausunto koskee Pohja 6. kaupunginosa, kortteli 17 (osa).
Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 §. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m.
Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §)."*

Vastine: Merkitään tiedoksi

ja Lakea Oy:n mukaan

"Lausunto:

Lakea Oy:n lausunto kaavaluonnokseen SJK/993/10.02.03.01/2019

Pohja 6. kaupunginosa, kortteli 17 (osa)

□ *Aidat ovat kaavaluonnoksessa kivirakenteisia? Havainnekuviissa ne ovat verkko-aitoja, joissa istutuksia.*

Haluaisimme vähän väljyyttä aitamateriaalin valintaan, jos mahdollista.

□ *Näkyviin jäävät kattorakenteet oltava konesaumattua peltiä. Voisiko olla talossa huopakate, koska se ei näy*

alas. Katto on niin loiva, ettei konesaumakate ole välttämättä turvallinen valinta.

Lisäksi havainnekuviissa on

viherkatot autotalleissa?, sallitaanko niitä

□ *OAS sanoo:*

"Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää

alueen rakennusoikeus ja -tehokkuus. Pääkäyttötarkoitus

on edelleen asuminen, mutta

ensimmäiseen kerrokseen mahdollistetaan myös

liike- ja palvelutiloja, kuten esimerkiksi pieni

kauppa tai päiväkotit. -> Salliiko kaava tuon päiväkodin tai kaupan?"

Vastine: Aitamääräystä tarkennetaan myös puu- ja metallirakenteet sallivaksi. Rakennuksen kate voi olla näkymättömiltä osiltaan myös kumibitumikermiä tai muuta tarkoituksenmukaista materiaalia. Näkyviltä osiltaan, räystäät ja päädyt ynnä muut vastaavat näkyvät kattorakenteet, tulee kuitenkin olla pellitetty kaavamääräyksen mukaisesti. Kaavaluonnoksessa on mainittu: "Näkyviin jäävät katon osat..." Alustavasti rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen kaavailtiin mahdollisesti lähipalveluja. Suunnitelma on kuitenkin kehittynyt siihen suuntaan, etteivät ne ole mahdollisia.

Mielipiteen 1 mukaan "Kerrostalotonttia varten laadittuun kaavaluonnokseen 25.09.2020 esitämme lähinaapurina seuraavaa:

Kaavaluonnoksen mukaan tontille on osoitettu suurin sallittu kerrosluku VII.

Sammonkadun länsipuolelle rakennetut asuinkerrostalot ovat V- ja VI-kerroksisia, eteläpuolella Väinölänkadun varressa rakennetut III-kerroksisia sekä pohjoispuolella Sammonkadun varrella III- ja IV-kerroksia asuinkerrostaloja (rakennusvuosi 2010 jälkeen). Myös lännempänä radan itäpuolelle rakennettavat asuinkerrostalot (Mutterikorttelit) ovat SitoWisen asemaseudun yleissuunnitelmassa 29.03.2018 V-VI kerroksisia.

Mielestämme ei ole riittäviä perusteita kaavaluonnoksen kerrosluvulle VII, kerrosluku tulee olla korkeintaan VI, kuten vastapäätä Sammonkatua Sevaksen tontilla. Korkeampi asuinkerrostalojen rakentaminen on paikallaan keskustan alueella.

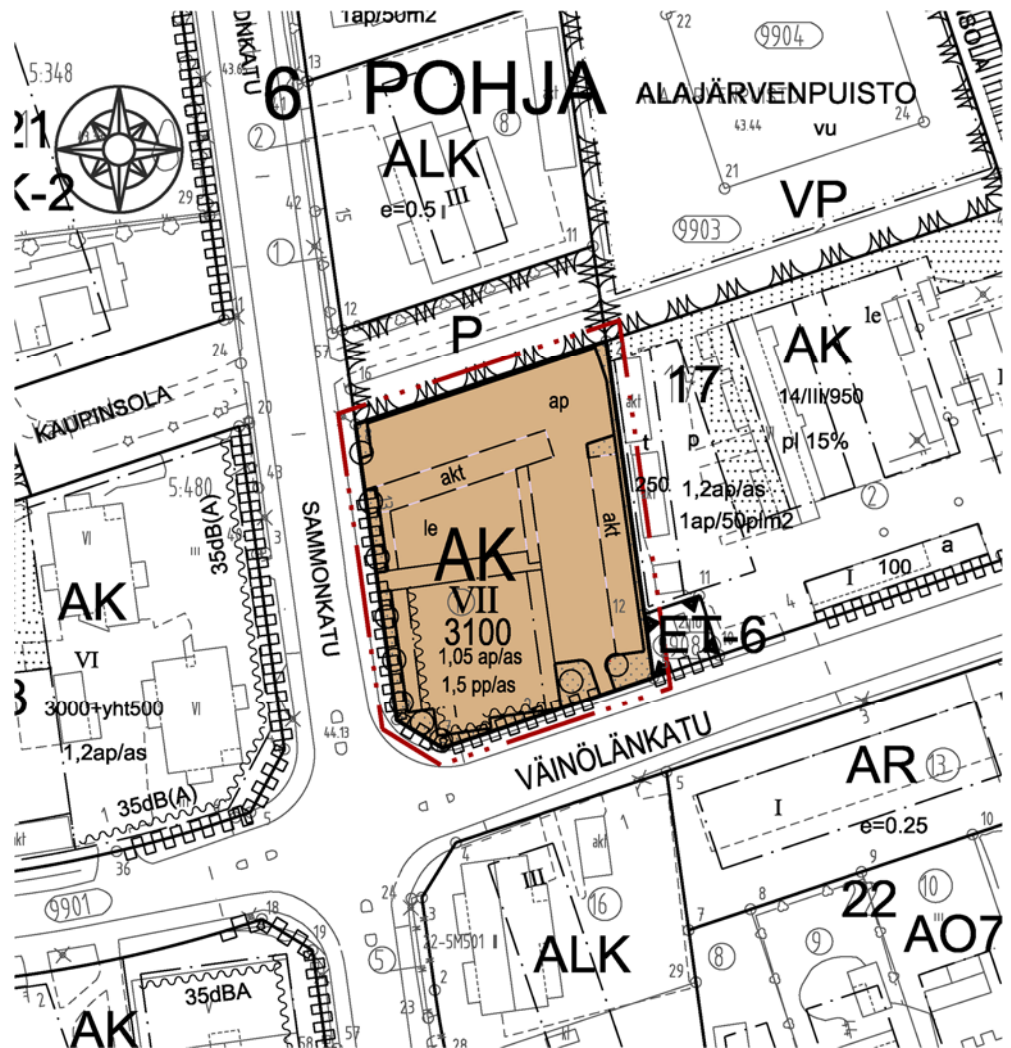
Tontin pohjoisrajalle esitämme puurivi- tai pensasaitaistutusta näkösuojaksi autojen avopaikalle, lumen poiston vaatima tila itäosassa huomioiden.”

Vastine: Sammonkadun ja Louhenkadun risteysalueella kerroskorkeudet ovat tarkoituksella vaihtelevia ja ne on kaupunkikuvallisesti tutkittu. Pohjoisrajan aitaamista suositellaan.

Asemakaavaehdotus 10.11.2020

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

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



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 10.11.2020

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 02.12.2020 – 08.01.2021. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Seinäjoen Energialta / Kaukolämpö, Etelä-Pohjanmaan liitolta ja ELY-keskukset. Ehdotuksesta saatiin lisäksi 1 muistutusta.

Seinäjoen Energia / Kaukolämpö – lausunnon mukaan
” Tämä kaukolämmön puolesta ok.”

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnon mukaan
”Lausunto asemakaavaehdotuksesta koskien Pohjan 6. kaupunginosan, kortteliä 17 (osa),
Sammonkatu, Väinölänkatu, Seinäjoen kaupunki

Seinäjoen kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavan ehdotuksesta koskien Pohjan 6. kaupunginosan, kortteliä 17 (osa), Sammonkatu, Väinölänkatu. Etelä-Pohjanmaan liitto on antanut lausunnon luonnosvaiheessa 12.10.2020.

Suunnittelualue sijaitsee Pohjan kaupunginosassa, noin 1 km päässä Seinäjoen

kaupungin ydinkeskustasta itään. As Oy Seinäjoen Pohjan akka (Lakea Oy) on jättänyt asemakaavan muutostanomuksen. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle voitaisiin rakentaa korkeampi asuinkerrostalo. Rakennusoikeus ja kerrosluku nousisivat. Suunnittelualueen kortteli 17 on 24.5.1972 peräisin olevassa asemakaavassa osoitettu ALK Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi asuin- ja liikerakentamista varten. Muutosalueella ei sijaitse rakennuksia. Alueen kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta kaavamuutostarve on välttämätön. Koska suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavan laadintaa. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueena. Asemakaavan sisältö ja tavoitteet ovat maakuntakaavan mukaisia. Kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia luonnosvaiheesta. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

ETELÄ-POHJANMAAN LIITTO

Antti Saartenoja Mari Pohjola
Suunnittelujohtaja Suunnittelupäällikkö”

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan
” Asemakaava, Pohja 6. kaupunginosa, kortteli 17 (osa), Sammonkatu,
Väinöläkatu, Seinäjoki

Seinäjoen kaupunki on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen Pohjan kaupunginosaan korttelin 17 (osa) alueelle. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on nostaa rakentamattomaksi jääneen aiemmin enintään kolmikerroksen asuin- ja liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeutta $e=0.5$:sta 3 100 k-m²:een ($e=0,97$) sekä sallia seitsenkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen alueelle. Keskeisellä paikalla Väinöläkadun ja Sammonkadun risteyksessä sijaitsevan kaava-alueen pinta-ala on 0,32 ha. Vuoden 1994 oikeusvaikutuksettomassa Seinäjoen yleiskaavassa alue on asuinkerrostalojen aluetta AK. Nykyinen voimassa oleva asemakaavan on vuodelta 1972. Asuin- ja liikerakennusten ALK-korttelialueella, joka mahdollistaa kolmikerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen, on rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0.50$ mukaisesti 1 558 k-m².

Kaavamuutoksen pohjana on LSV Arkkitehtien laatima tontinkäyttösuunnitelma sekä havainnekuvat seitsenkerroksisesta asuinrakennuksesta. Suunnitelmassa on esitetty mm. autokatoksiin viherkattoja sekä kerrostalon kattomuodoksi yhteinäistä loivaa aumakattoa. Rakentaminen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian kaavamuutoksen valmistuttua.

Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjassa esitettyjen yleisten tavoitteiden mukaisesti tällä kaavahankkeella uusi tehokkaampi rakentaminen sopeutuu ympäröivään kaupunkirakentamiseen ja myös tiivistää kaupunkirakennetta keskustan läheisyydessä. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu mm. hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ja kaavalla edistetään osaltaan pyöräilyn edellytyksiä osoittamalla polkupyörien paikoitusta koskeva minimivaatimus.

Kaavaselostuksessa viitataan suunnittelualueen pohjakartan osalta kaavoitusmitausasetukseen (1284/99), joka on kumottu asetuksella 10.4.2014/328. Asemakaavan pohjakartasta on säädetty vuodesta 2014 lukien MRL 54 a 5:ssä.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä 30.9.- 14.10.2020. ELY-keskus ei antanut valmisteluvaiheessa lausuntoa. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa osaa Pohjan korttelia 17 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Matti Rantala, alueidenkäytön ryhmän päällikkö
Heikki Joensuu, ylitarkastaja”.

Vastine: MRL pykälä korjattu kaavaselostuksen kohtaan 3.2.1.

Muutoin merkitään tiedoksi

Muistutus 1

”As Oy Seinäjoen Nyyrikinsola 2 (Nyyrikinsola 2, 60120 Seinäjoki) hallitus on saanut tiedon kaavamuutoksesta 30.11.2020. Vaikka kaavamuutos ei ole ollut vielä nähtävillä, on isännöitsijää pyydetty jo antamaan kommentti asemakaavamuutoksesta olettaen, että kaavamuutos koskee rakentamista. Hallitus toivoo, että parkkipaikkojen riittävyyteen kiinnitetään huomiota, jotta pysäköinti tapahtuu siististi ja hallitusti.”

Vastine: Kaavamuutos on tullut virallisesti nähtäväksi 2.12.2020 – 08.01.2021 väliseksi ajaksi kuulutuksella 2.12.2020. Kaavamuutosalueen asukkaille ja kiinteistöille on lähetetty kirjallinen tiedote, joka on saattanut ehtiä saapua postitse ennen kuin kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä. Tiedotteessa on mainittu kaavamuutoksen nähtävilläoloajat, ja viimeinen vastausaika 8.1.2021 klo 15.00 on myös tiedotteessa ilmoitettu. Kiinteistölle on kaavassa määritetty pysäköintipaikkoja 1.05 autopaikkaa/asunto, jonka on katsottu olevan asemakaava-alueilla riittävä määrä ja kaupungissa yleisesti käytetty. As Oy Seinäjoen Nyyrikinsola 2:n hallituksen toive pysäköintiä koskien välitetään kohteen suunnittelijoille.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

Luonnosvaiheen jälkeen

Tarkennettu vaihemaakuntakaavaa käsittelevää tekstiä sijaintialueesta.

Kaavamääräyksen tarkistus koskien Muureja ja aitoja.

Lisätty kaavamääräys koskien piharakennusten viherkattoja.

Lisätty kaavaan vss määräys.

Päivitetty kaavaselostus vss määräyksen osalta.

Ehdotusvaiheen jälkeen

Korjattu kohdan 3.2.1 pohjakartan lainmukaisuusmerkintä.

Kaupunginhallitus 12.04.2021

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 12.04.2021 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

5.1.1 Mitoitus

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

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

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella ei muodostu palveluita.

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta kerrostaloasunnoilla.

Kaupunkikuva

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

Asuminen

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

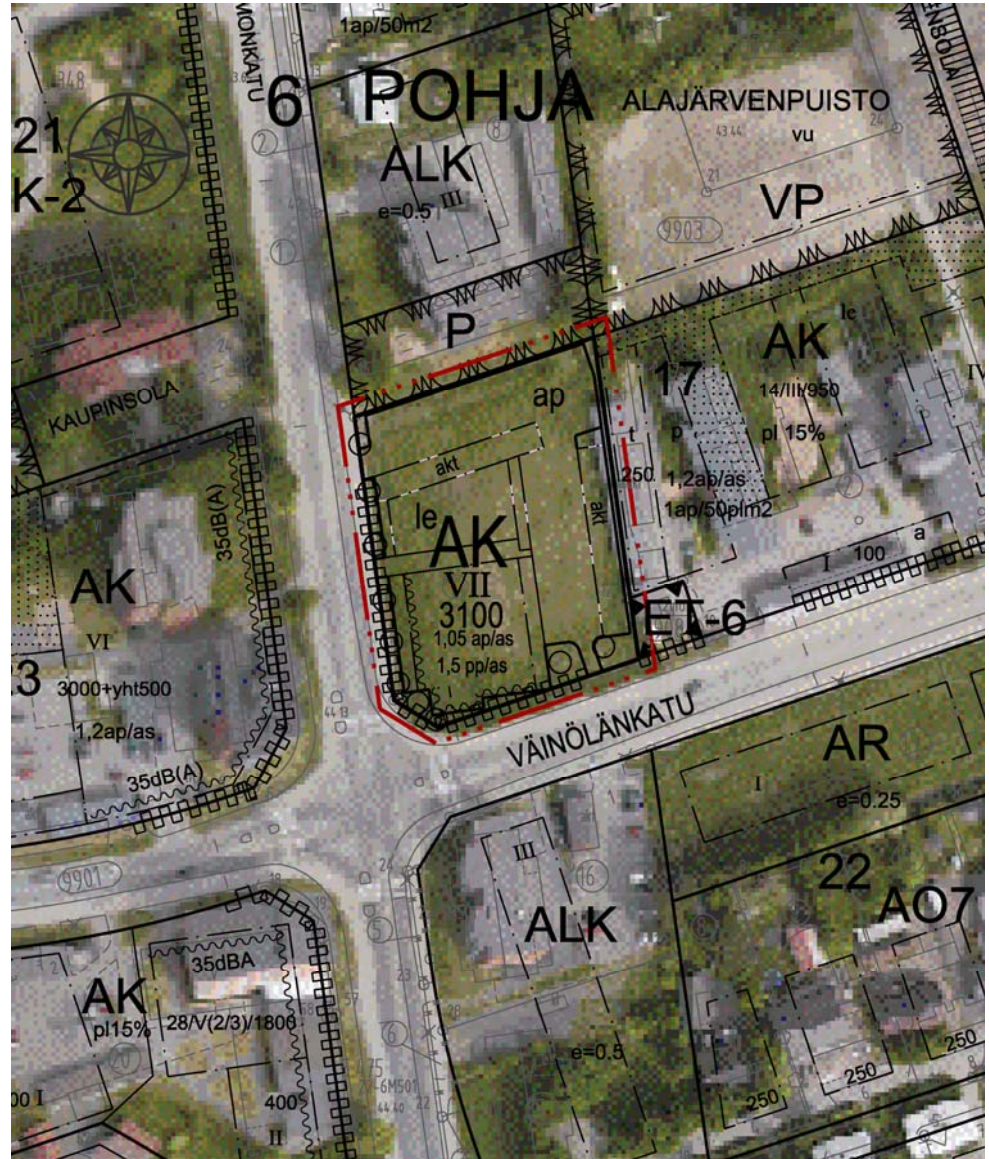
Kaavamuutoksella ei muuteta olevaa viereistä puistoaluetta eikä sillä ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön.

Tekninen huolto

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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



Kuva: kaavamuutoksen ja ympäristö ortokuvalla (2018)

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Yleismääräykset:

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

liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.

Osa autopaikoista on toteutettava viherpintaisina esim. betonireikäkivin.

Asuinhuoneiden suositellun liikennemelun keskiäänitason tulee noudattaa yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.

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

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

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

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

Suojamuurit ja aidat on rakennettava korkealuokkaisesti kiviainespintaisina tai metallirakenteisina. Suojamuurien ja aitojen on sopeuduttava ympäristöönsä.

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

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

Korttelialueella rakentumattomat alueet on istutettava.

Piharakennusten katot on toteutettava mikäli mahdollista viherkattoina.

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

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

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

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

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

Väestönsuojan saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

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

Kaupunki laatii maankäyttösopimuksen kaavamuutosta hakevan toimijan kanssa.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

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

Rakentaminen

Rakentamiskustannuksia on arvioutu rakennuksen suunnittelun yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennuksen sijoittumista tontille on esitetty luonnossuunnitelmissa.



Kuva: Tontinkäyttösuunnitelma (Arkkitehdit LSV)

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

9.10.2019	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
30.09. – 14.10.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
16.11.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
2.12.2020 – 8.1.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
12.04.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
26.04.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

10.11.2020
Täydennykset 06.04.2021

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

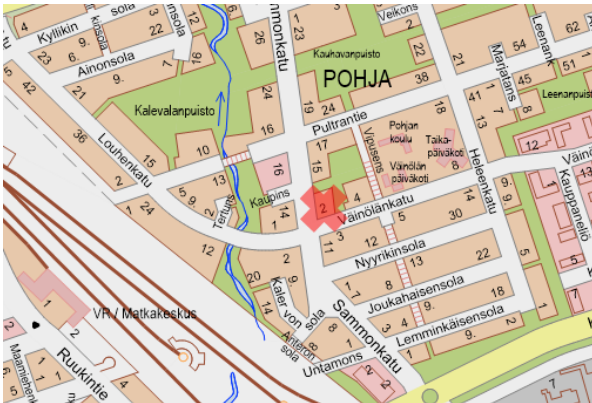
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

POHJA (6), KORTTELI 17 (OSA)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

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



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 9.10.2019 §170.

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

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

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

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



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

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

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

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

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

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

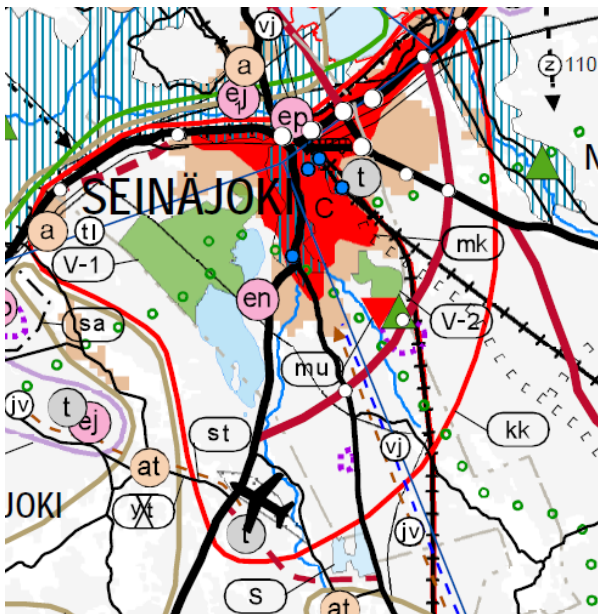
Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

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

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

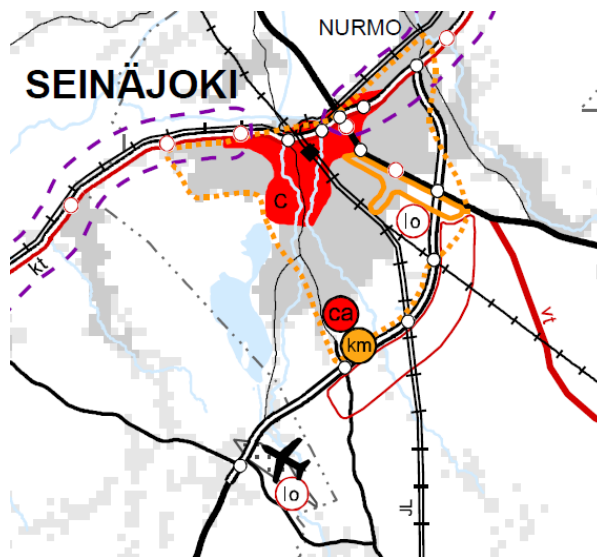


Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

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

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



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on (AK) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK), pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY) ja palvelujen ja hallinnon alueeseen (P).

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

Kaavamääräys (PY) kuuluu:

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

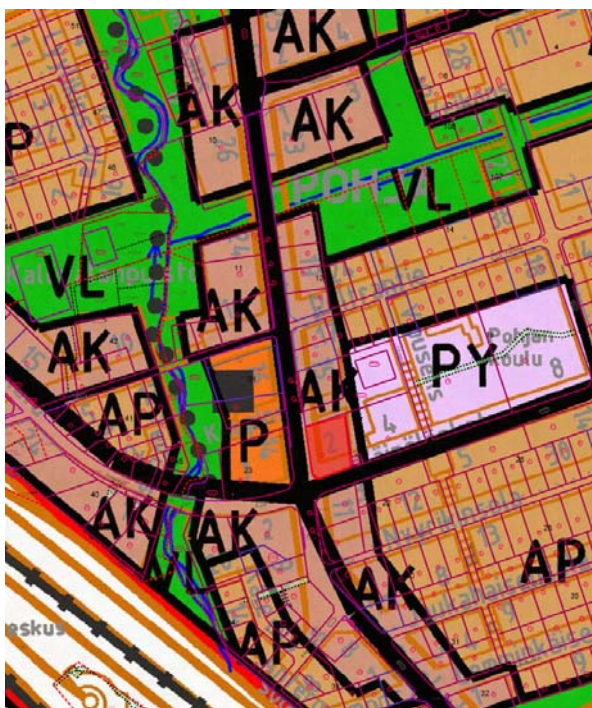
Kaavamääräys (AP) kuuluu:

Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3 / 4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista asumiseen liittyvää elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle. Erityistarpeita varten voidaan muodostaa myös sellaisia alueita, joissa kerrosalasta ei sijoitu pientaloihin alussa mainittua määrää. Tällaisia voivat olla alueet, joille muodostetaan esimerkiksi liikennöitsijöille tai urakoitsijoille normaalila omakotitonttia isompia tontteja, joille asun-

non lisäksi voi rakentaa isompia auto- ja konehalleja.

Kaavamääräys (AK) kuuluu:

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



Ote oikeusvaikutteettomasta Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavasta.

Asemakaava

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



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tontin lähiympäristö Pohjan (6) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavamuutoksenalainen alue on yksityisen omistuksessa.

Osalliset

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

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

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

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

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

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

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

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

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 9.10.2019 § 170.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

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

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

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

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

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

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

- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan huhtikuussa 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

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

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	27.04.2021
Kaavan nimi	VÄINÖLÄNKATU 2, POHJA 6, KORTTELI 17 (OSA)		
Hyväksymispvm	26.04.2021	Ehdotuspvm	10.11.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2019
Hyväksymispykälä	48	Kunnan kaavatunnus	06075
Generoitu kaavatunnus	743V260421A48		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3200	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3200

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3200	100,0	3100	0,97	0,0000	1512
A yhteensä	0,3200	100,0	3100	0,97	0,0000	1512
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3200	100,0	3100	0,97	0,0000	1512
A yhteensä	0,3200	100,0	3100	0,97	0,0000	1512
AK	0,3200	100,0	3100	0,97	0,3200	3100
ALK					-0,3200	-1588
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA, VÄINÖLÄNKATU 2, SEINÄJOKI

arkkitehdit **LSV**
CREATING IDEAS – BUILDING SOLUTIONS



SELOSTUS

LÄHTÖTILANNE

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

SUHDE YMPÄRISTÖÖN

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

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

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

RAKENNUS

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

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

ARKKITEHTUURI

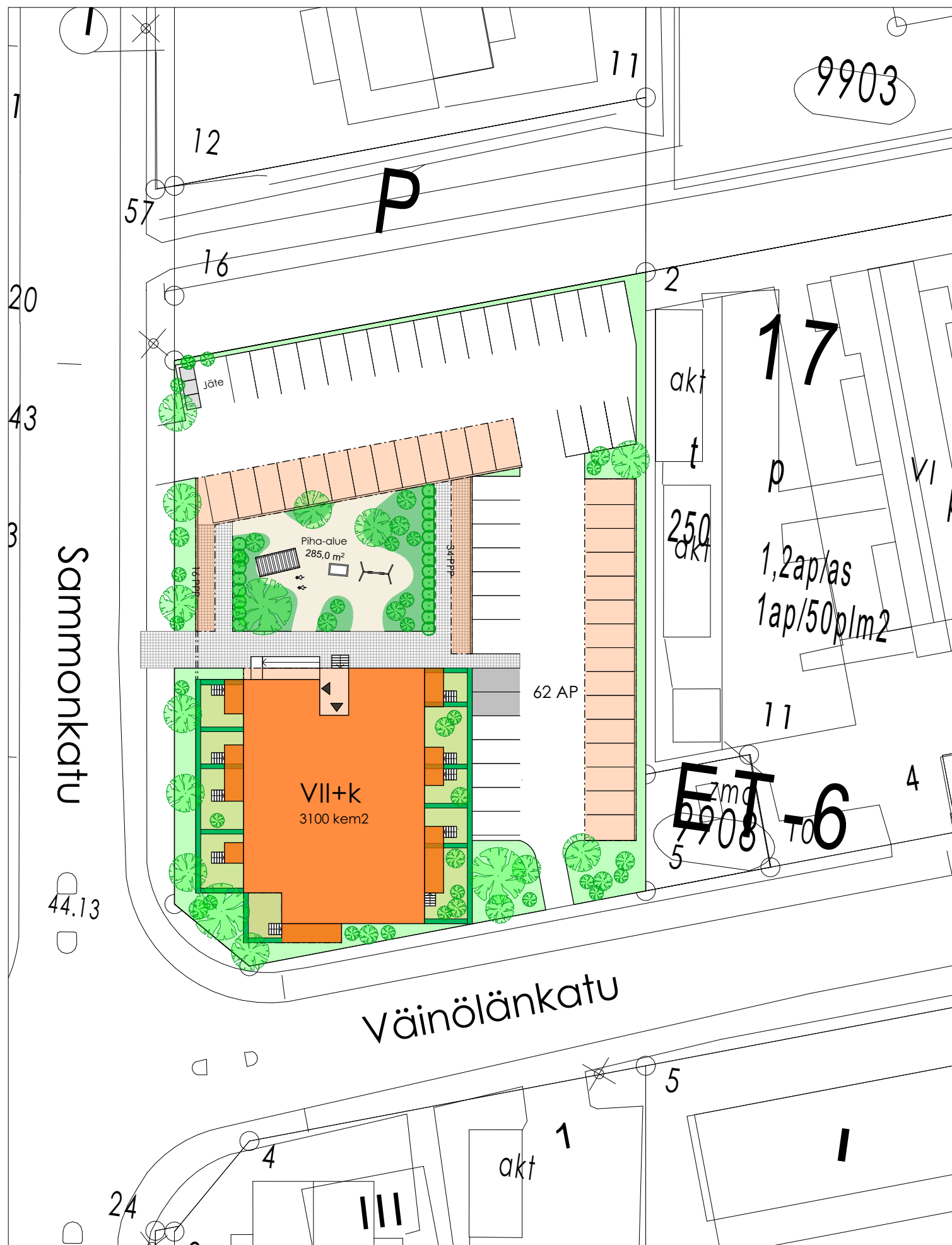
Pistetalon massaa on jäsennelty jaotteleamalla sitä porrashuoneella ja massan sisäänvedoilla. Ulokeparvekkeet on integroitu rakennusmassaan niiden yläpuolelle ulottuvalla vesikatolla, joka muodostaa rakennuksen sivuille rakennuksen ulkopuolista lähtilaa. Kattoratkaisu myös keventää rakennuksen massallista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

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

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

Tampereella 3.7.2020

Juha Luoma, arkkitehti SAFA



LASKELMAT

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

Kiinteistötunnus 743-6-17-1

Tontin pinta-ala 3175m2

2574 htm2

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

0,68 htm2 / brm2 tehokkuus

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

62 AP velvoite

1,05 AP/asunto

Katoksessa 50 PP

Kellarissa 39 PP

Yhteensä 89 PP

1 PP/35 kem2

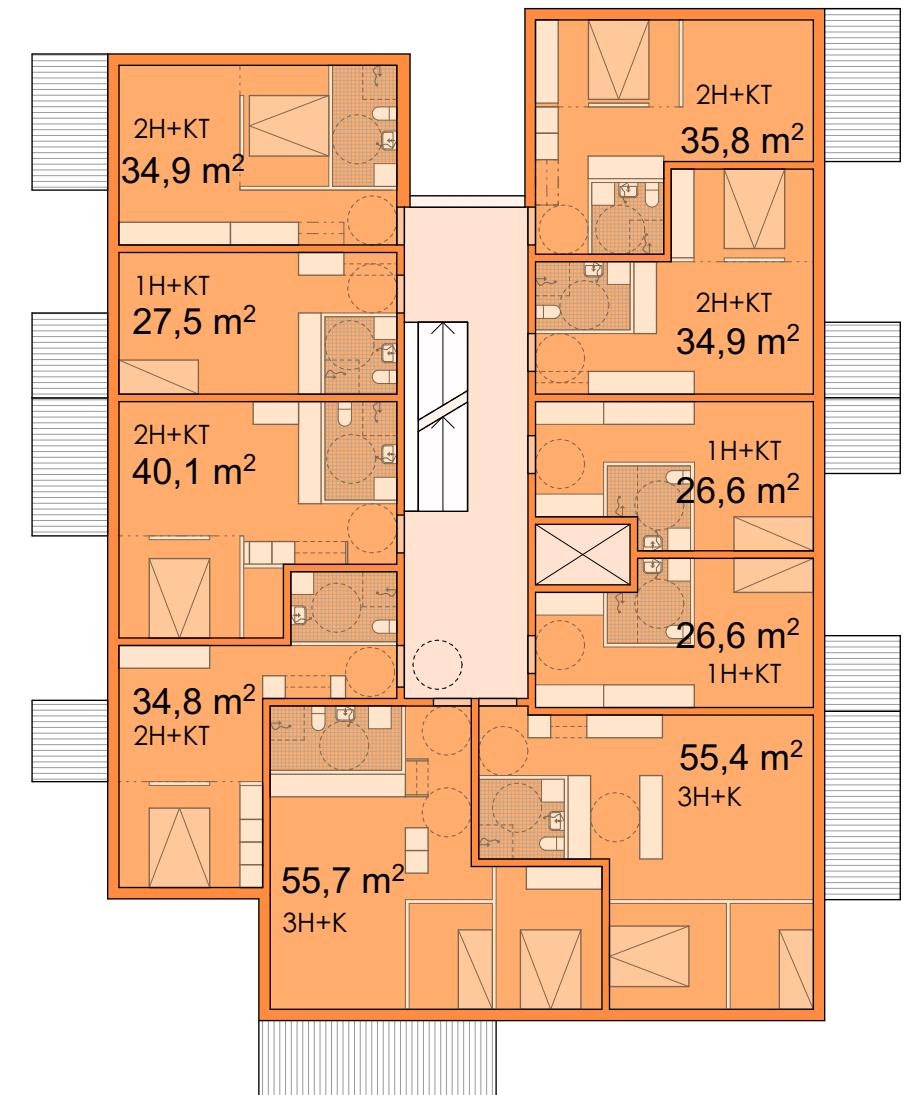
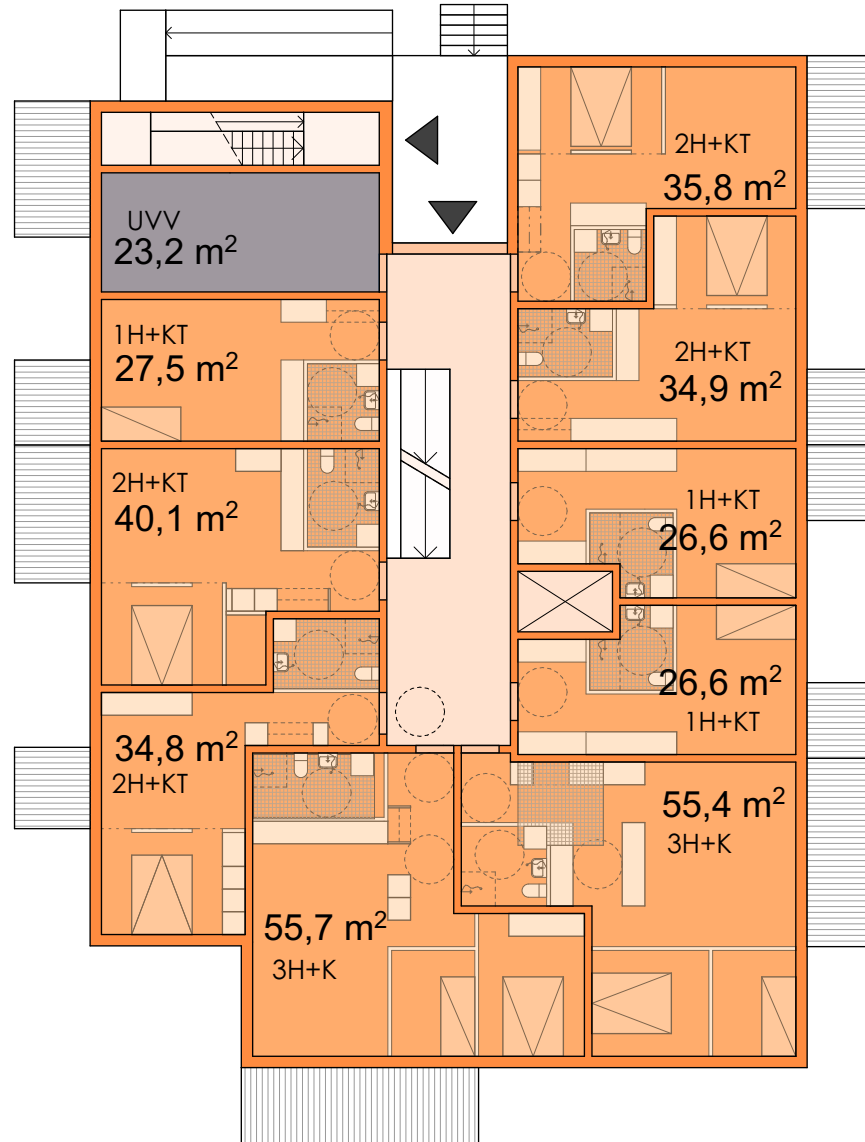
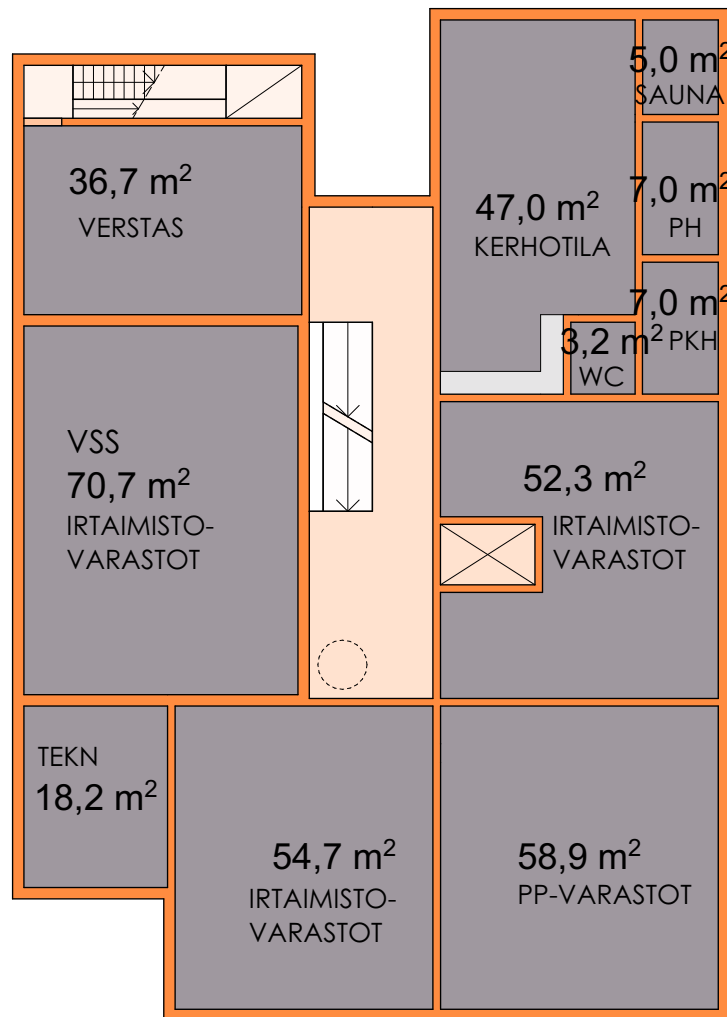


Näkymä lounaasta

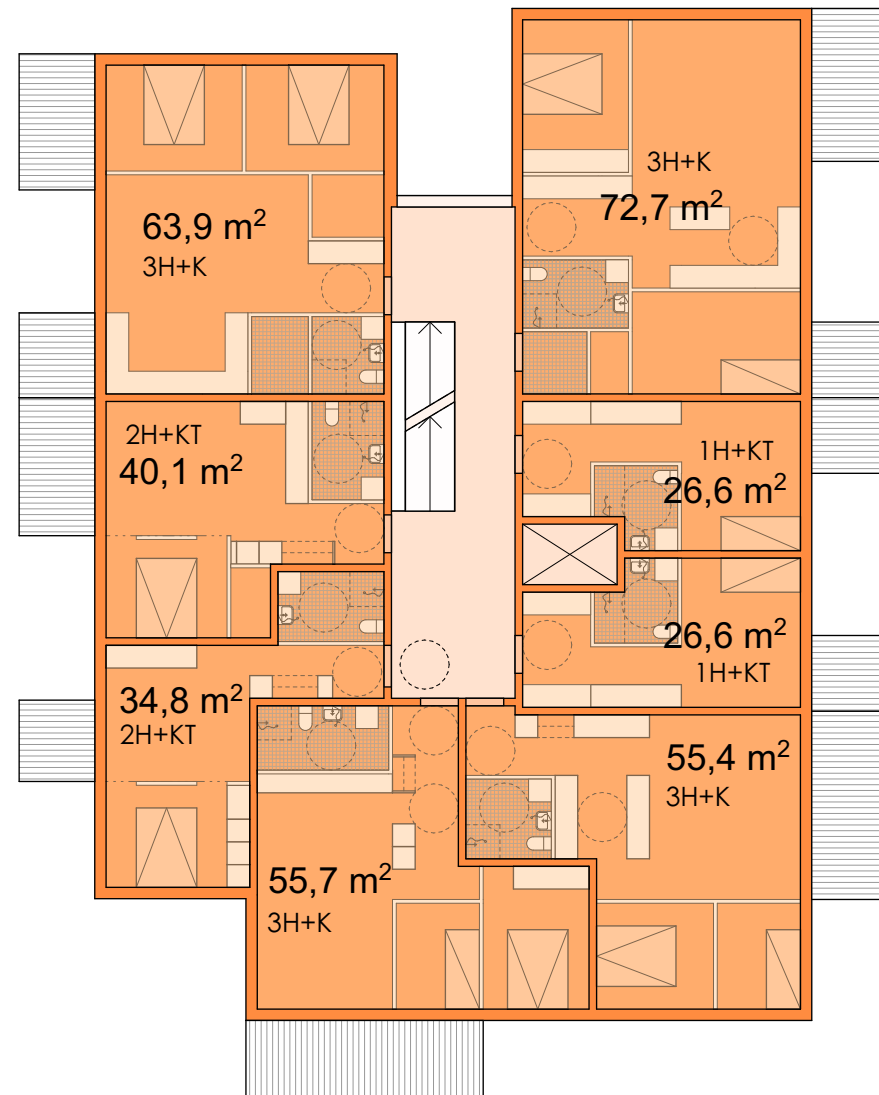
-1

1

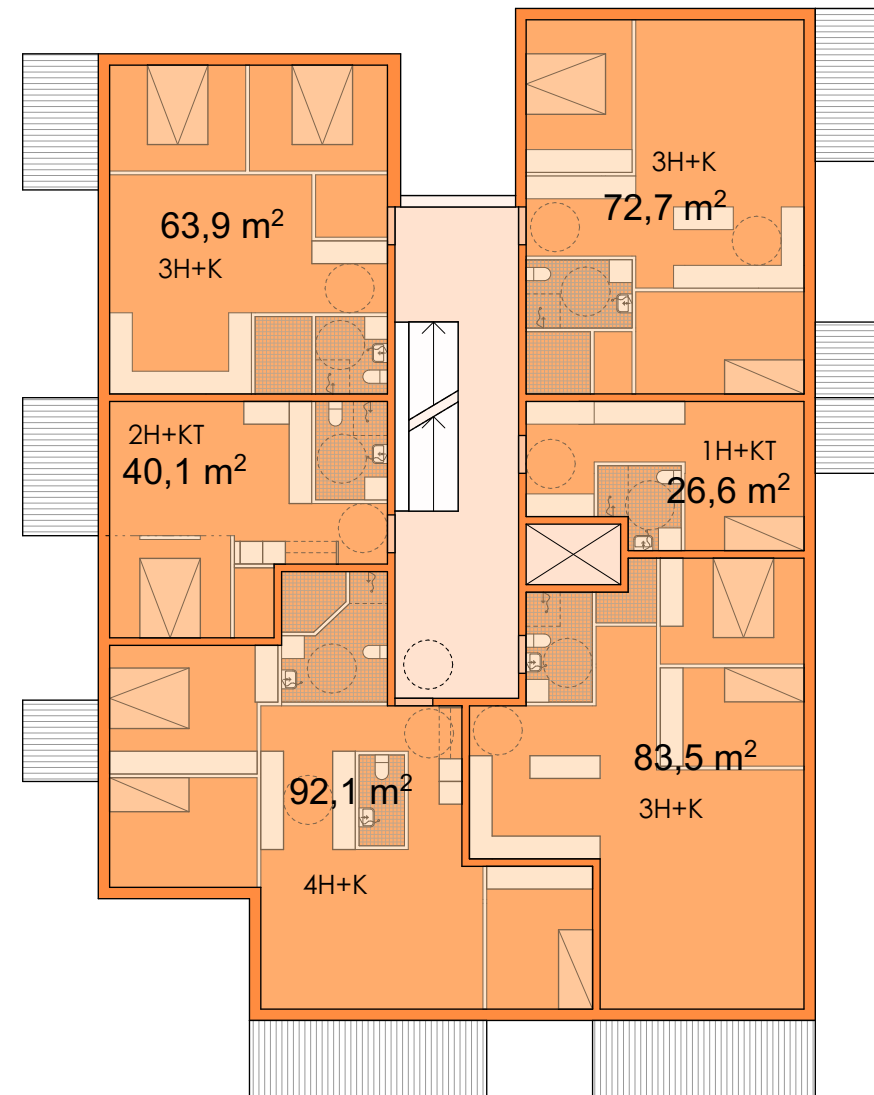
2-4



5



6-7





Asuntopiha rakennuksen länsisivulla

Ilmakuva koillisesta



Näkymä pihalle

Näkymä parkkipaikalta