

HALLILA

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

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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



Kuva. Suunnittelualueen sijainti.

Vireilletulo

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

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

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluosasto
Kirkkokatu 6
PL 215, 60101 Seinäjoki

puh. 06-4162111

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.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	21
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	38
5.1. KAAVAN RAKENNE	38
5.1.1 Mitoitus.....	38
5.1.2 Palvelut	38
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	38
5.3 ALUEVARAUKSET	38
5.3.1 Korttelialueet	38
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	39
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	39
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	39
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	39
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	40
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	40
5.6 NIMISTÖ	42
5.7 KAAVATALOUS.....	42
5.7.1 Yleistä	42
5.7.2 Rakentamiskustannukset	42
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	43
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	43
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	44
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	45
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	45

LIITTEET:

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

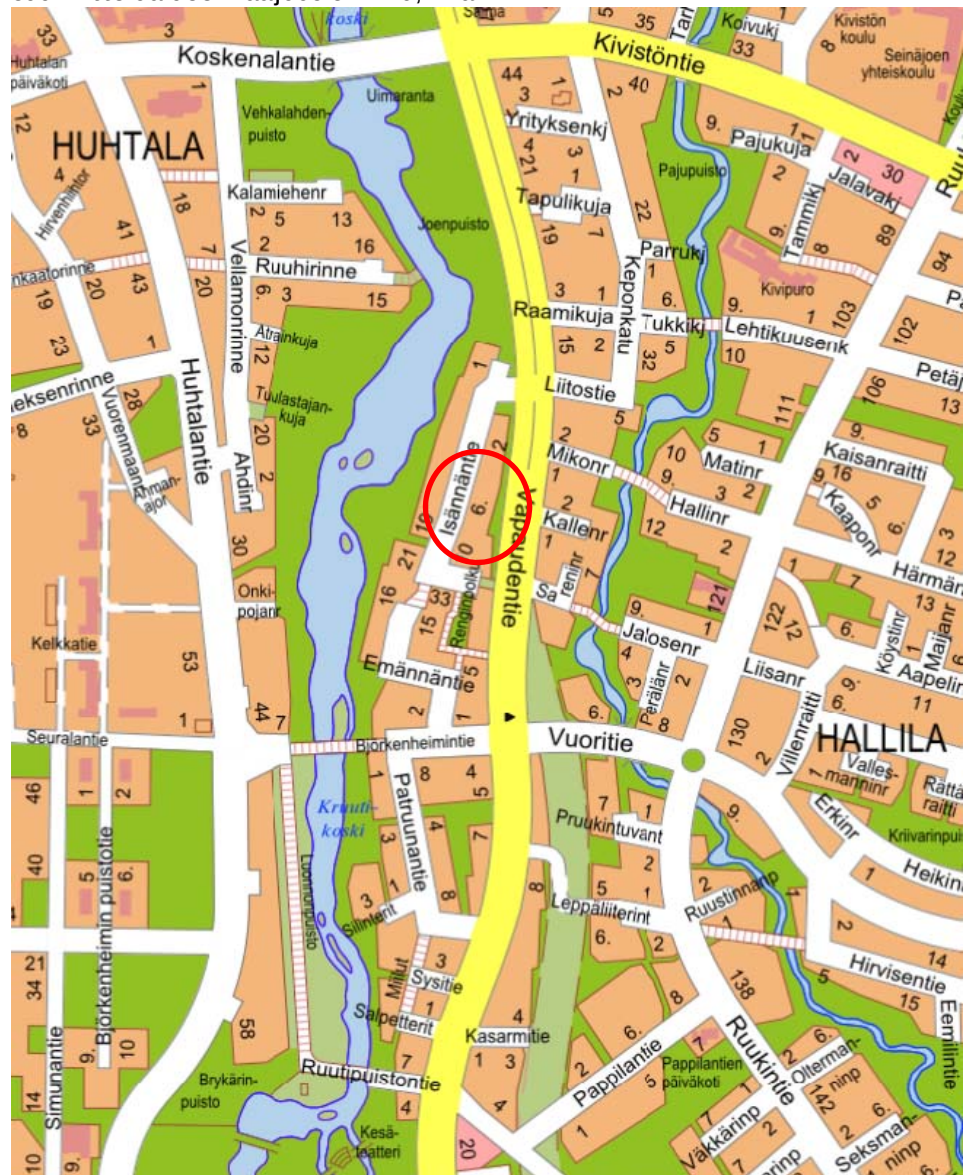
Asemakaavan selostus, joka koskee 13 päivänä huhtikuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavaa, kaavanumero 12036.

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

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

Alueen sijainti ja laajuus

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



Kuva. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

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

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 18.01.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.01.2021 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 27.01.2021 - 26.02.2021 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 26.4.2021.

2.2 Asemakaavan muutos

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

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

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

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualan kortteli 3 on vuodelta 2002 peräisin olevassa asemakaavassa osoitettu AK Asuinkerrostalojen korttelialueeksi asuinrakentamista varten. Muutosalueella sijaitsevat rakennukset ovat purkukuntoisia. Alueen kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta kaavamuuostarve on kaupungin tavoitteiden mukainen.

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



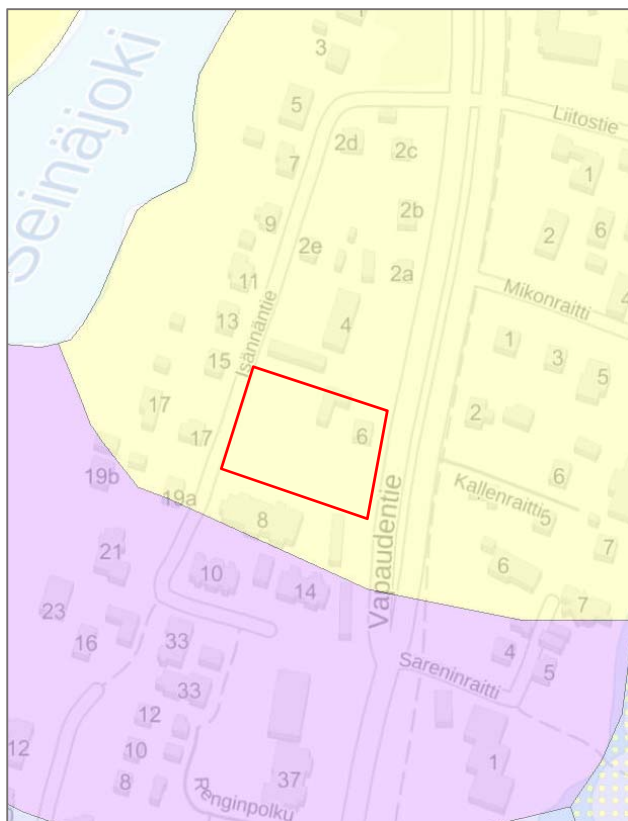
Kuva. Ortokuva suunnittelualueesta vuodelta 2018.

3.1.2. Luonnonympäristö

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

Maaperä

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



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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

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



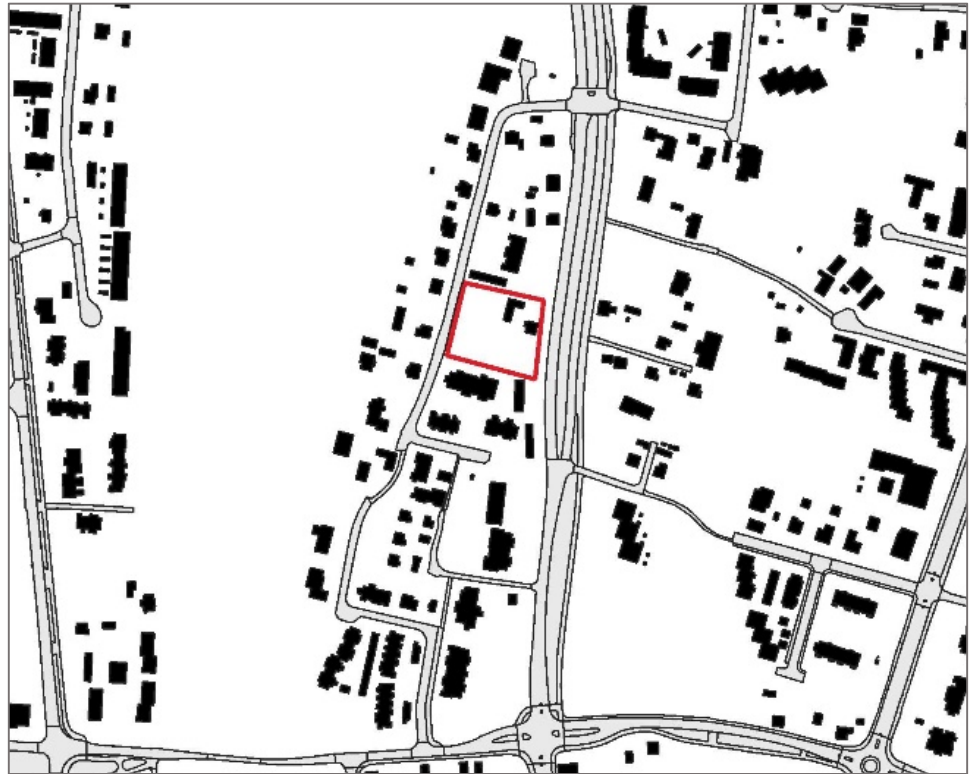
Kuva: Asukastiheyskartta (Vihreä ympyrä 500m säde, sininen ympyrä 1500m säde)

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteen sisällä Hallilan kaupunginosassa Isännäntien varrella.

Rakennuskanta

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

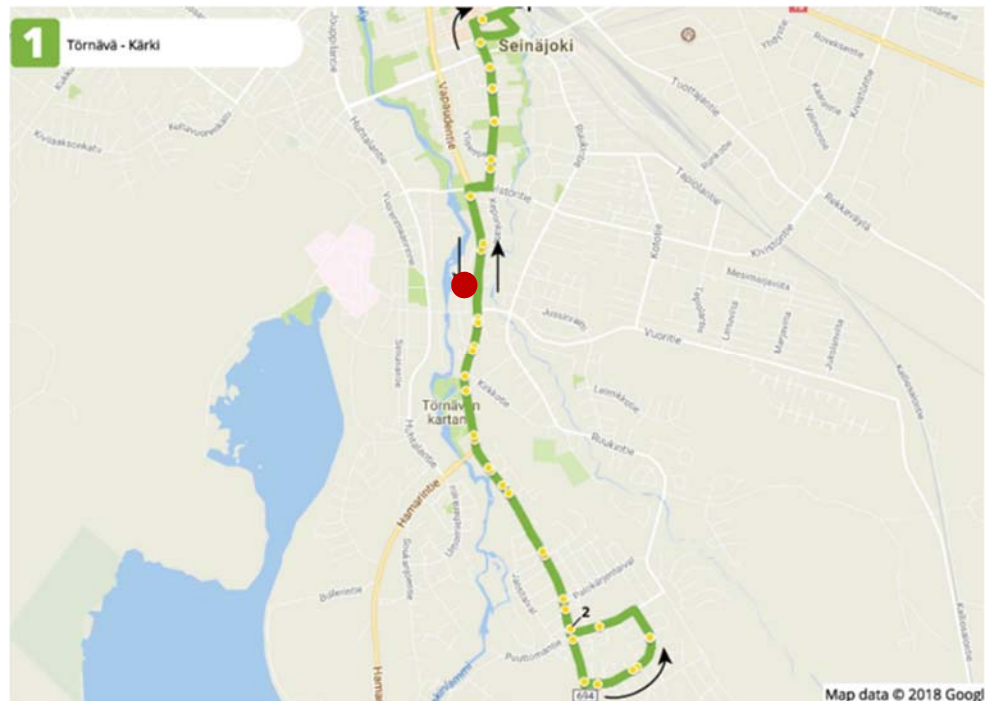


Kuva: Rakennuskantaa kaava-alueen ympärillä

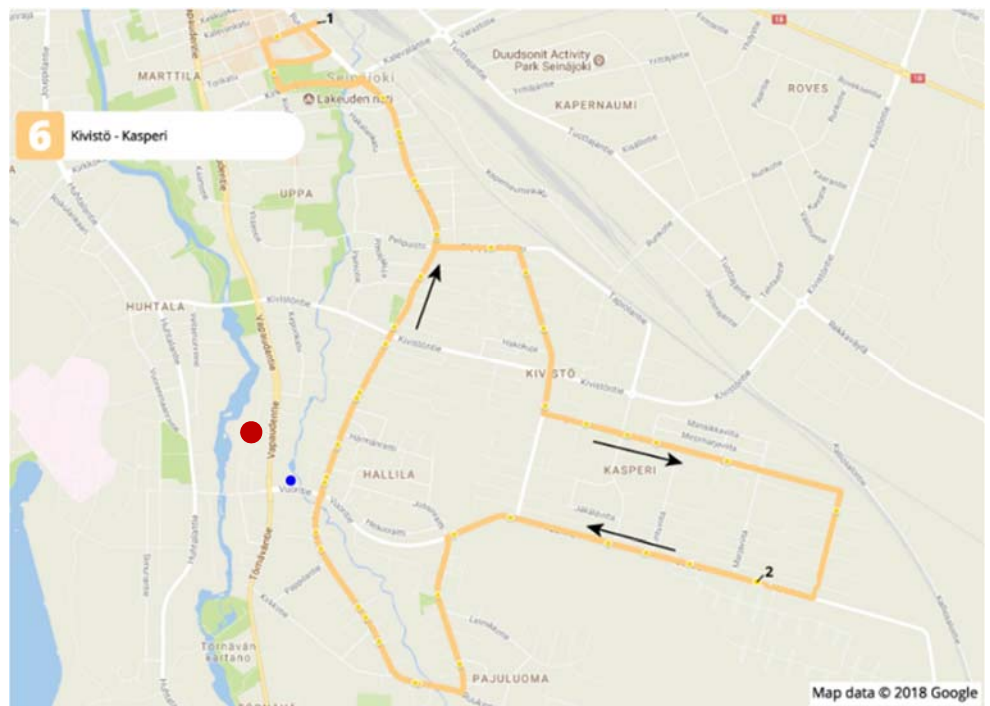
Alueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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

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



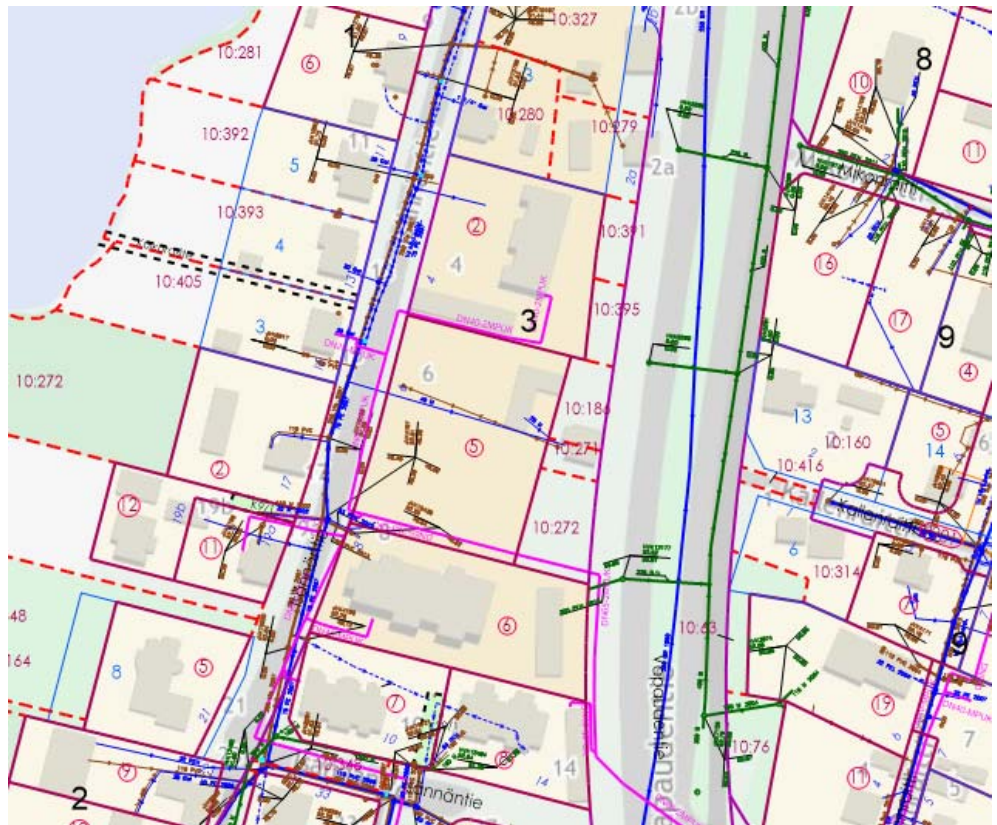
Kuva: Vapaudentien bussireitti 1 (suunnittelukohte punainen piste)



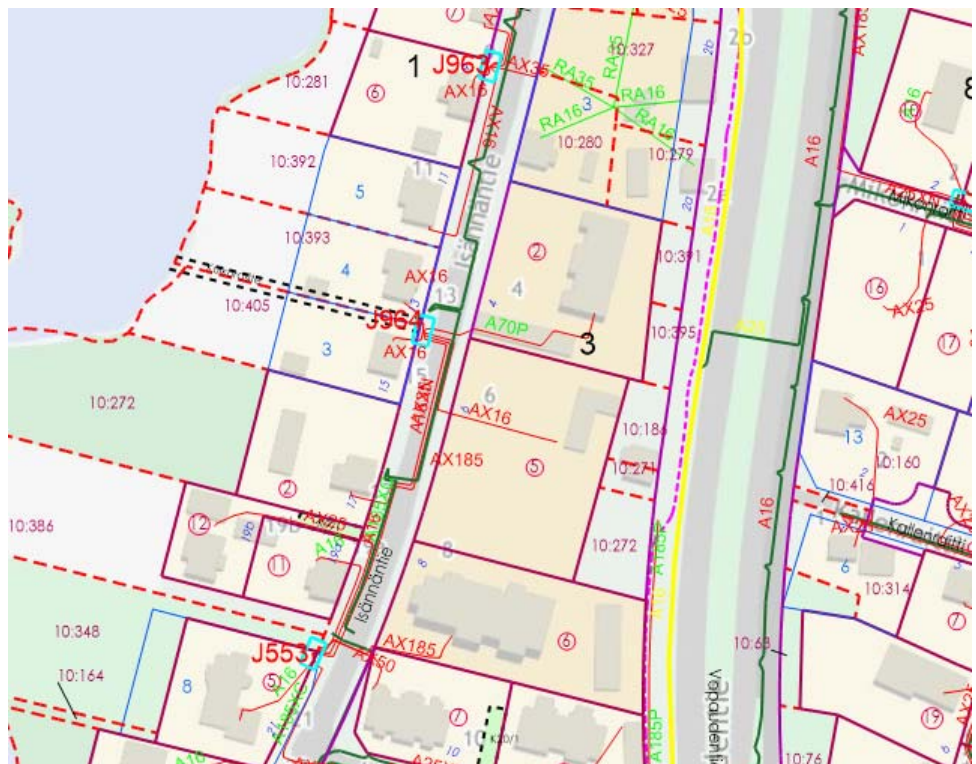
Kuva: Ruukintien bussireitti 6 (suunnittelukohte punainen piste)

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

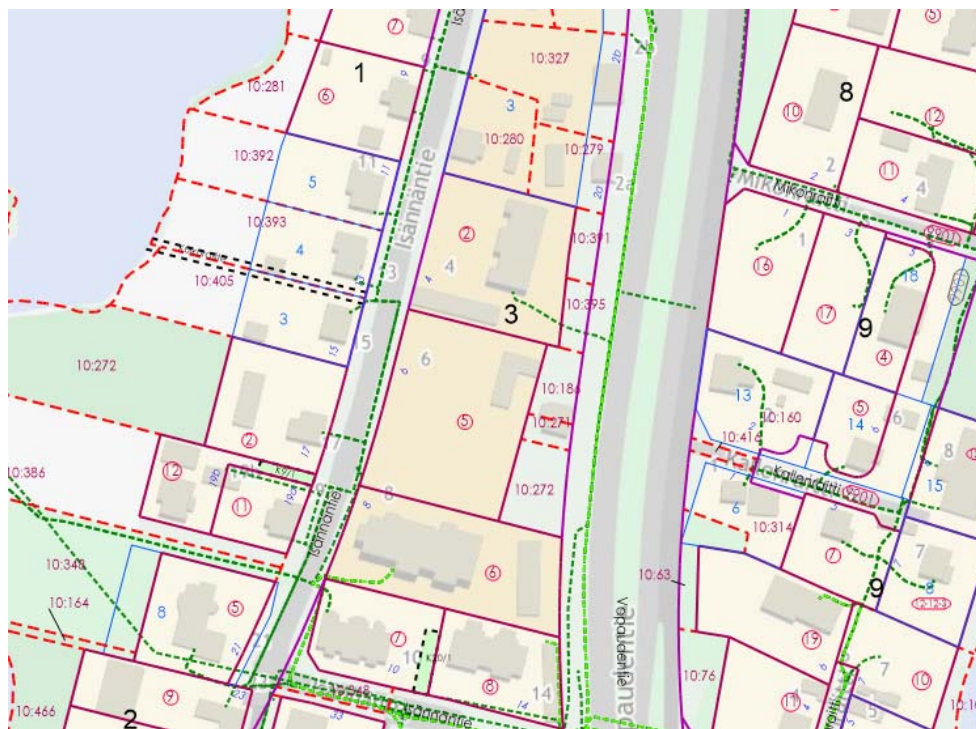
20 kV sähkökaapeli kulkee Vapaudentien varrella. Tietoliikennekaapelointi sijaitsee Isännäntien 400V sähkökaapelointien yhteydessä.



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



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

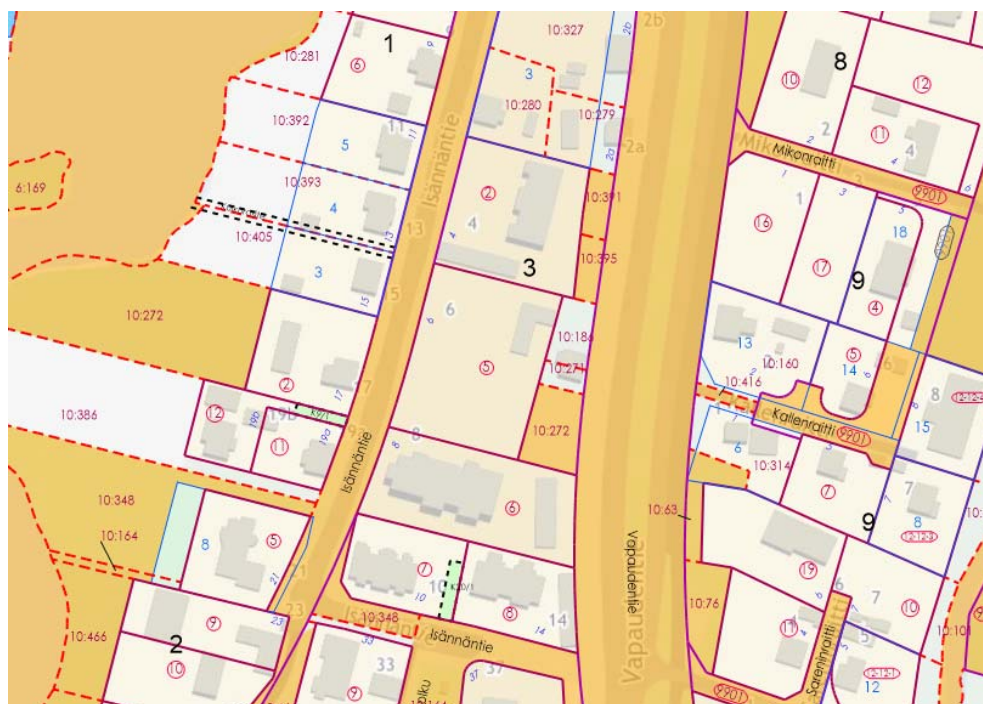


Kuva. Alueen tietoliikenneverkot

Vaaleanivhreä katkoviiva = valokuitu, tumman vihreä katkoviiva = muu tietoliikenneverkko

3.1.4 Maanomistus

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



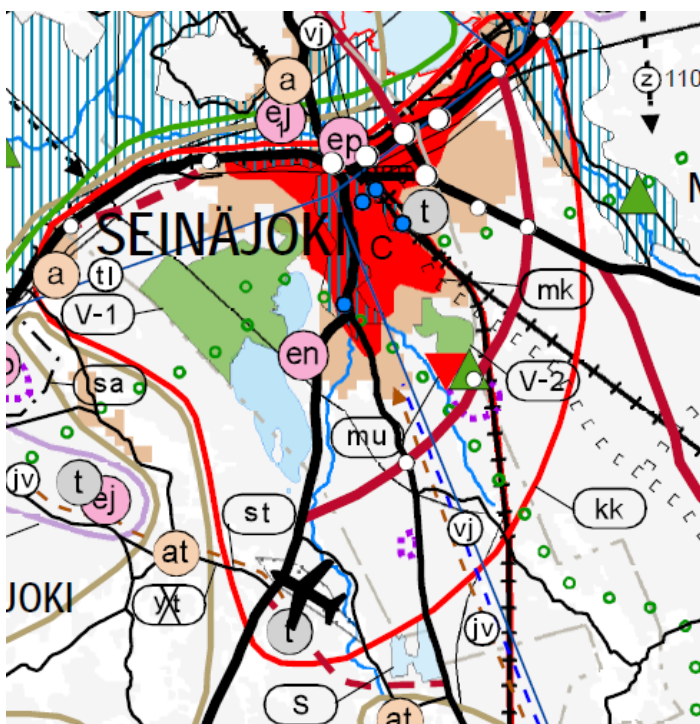
Kuva: Kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella. Vaaleat alueet ovat yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

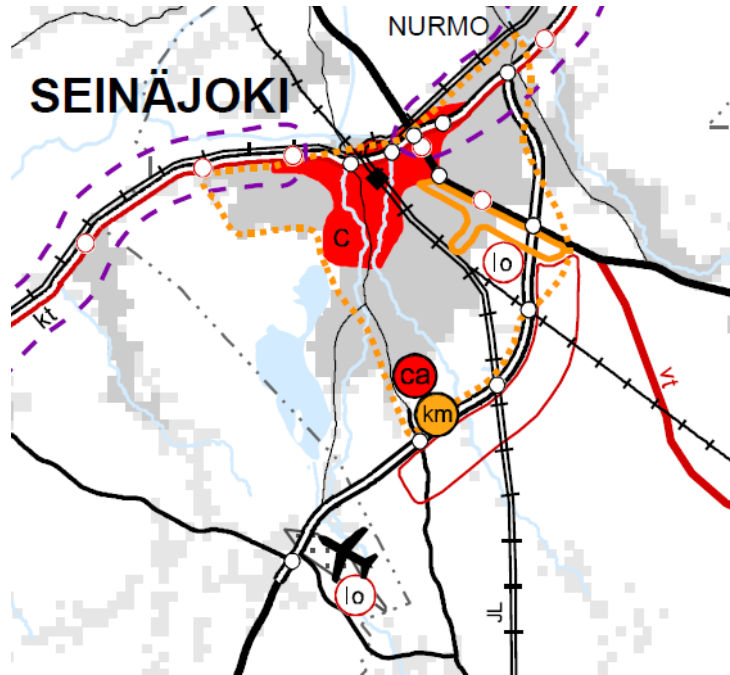
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteita on tarkistettu uudelleen ja ne ovat tulleet voimaan 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.

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



Kuva: Ote kokonaismaakuntakaavasta vuodelta 2005

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



Kuva: Ote vaihemaakuntakaava II muutoksesta

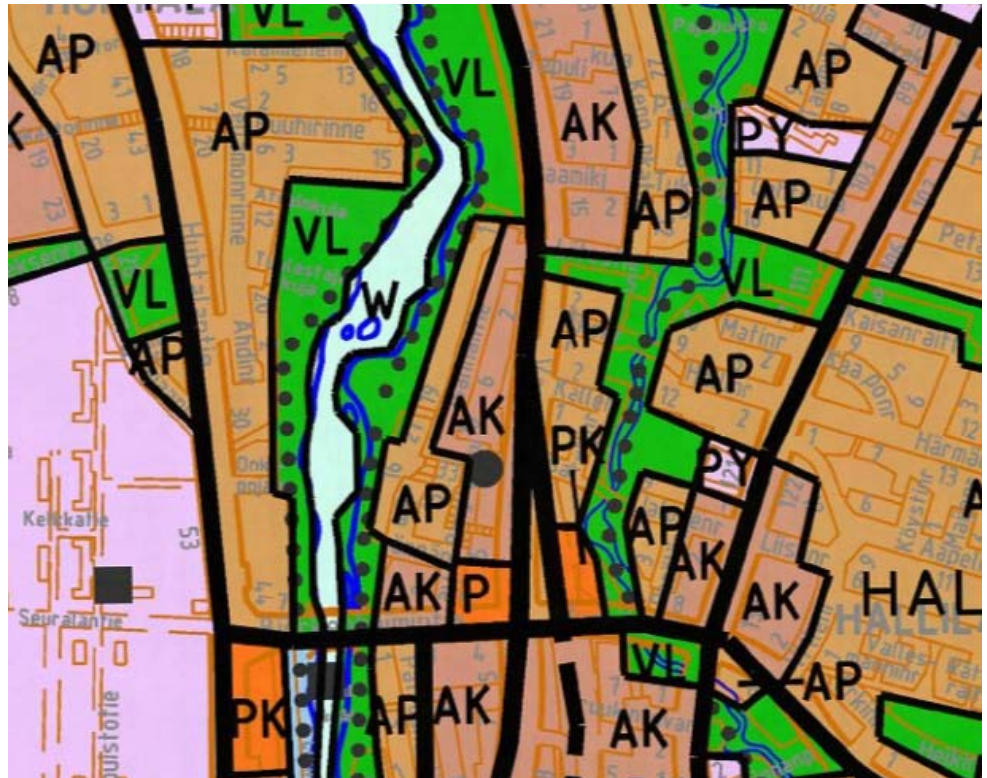
Yleiskaava

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

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

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

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



Kuvat. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

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



Kuva. Ote ajantasa-asekaavasta.

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.

Tontinkäyttösuunnitelmat kaavaluonnosvaiheessa 15.6.2020, Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie

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



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



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



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

Muuttuneet tontinkäyttösuunnitelmat kaavaehdotusvaiheessa 23.12.2020, Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie

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



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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 9.10.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, 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 Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Seinäjoen energialta, Seinäjoen ympäristönsuojelulta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta. Mielipiteitä saatiin 4 kappaletta.

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

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 27.01.2021 – 26.02.2021 välisen ajan. Kaavasta saatiin 5 lausuntoa. Muistutuksia saatiin 5. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan liitolta, Seinäjoen kaupungin tekniikkakeskuksesta, Seinäjoen Energia / kaukolämmöltä, rakennusvalvonnalta sekä Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 22.3.2021.

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. Kaavamerkinnät päivitetään uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaupunkirakenteen tiivistämisen suunnittelu asemakaavojen muutosten avulla on

kaavoitusohjelman periaatteiden mukaista ja kaupungin näkökulmasta kannatettavaa.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

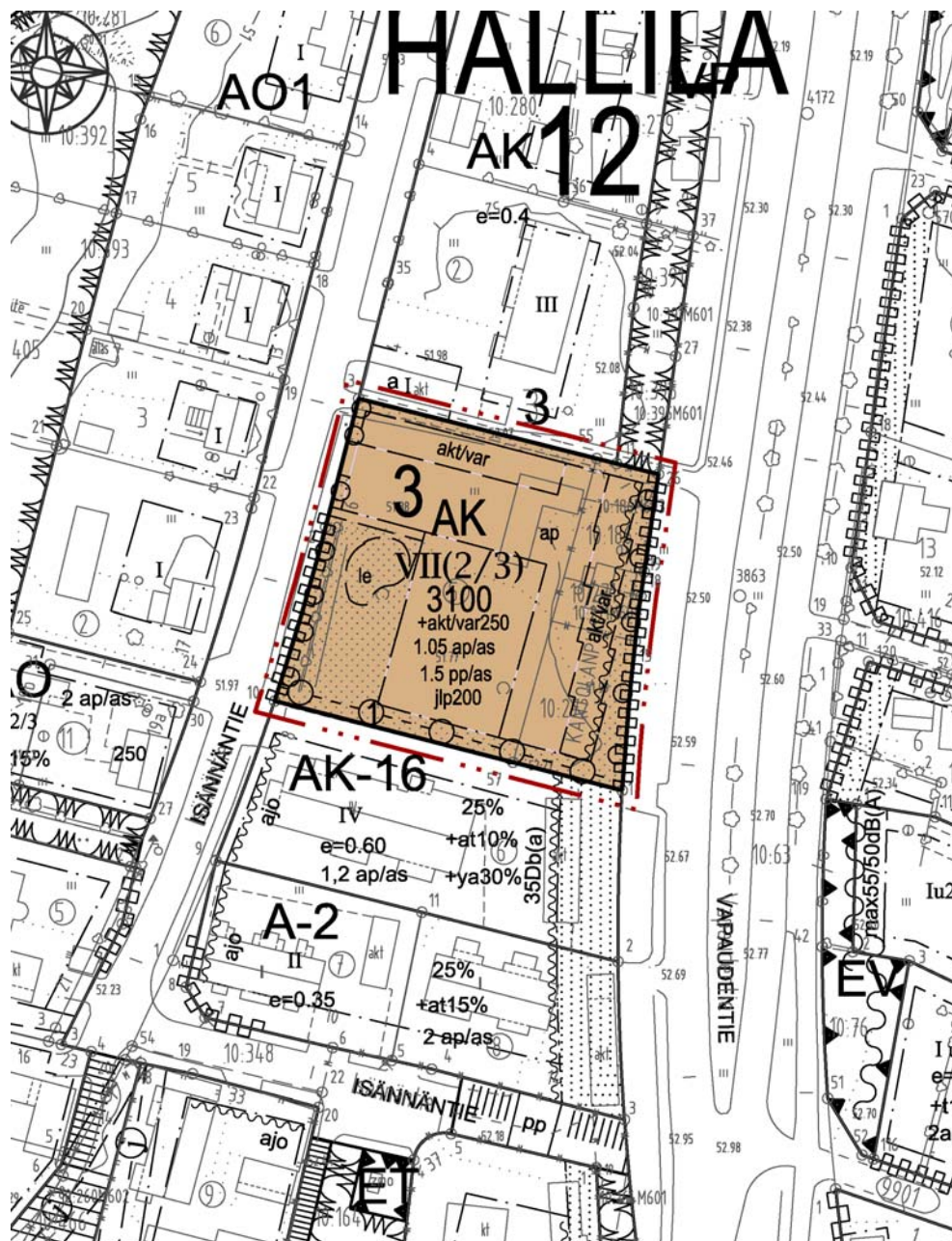
PEAB Oy on hankkinut suurimman osan alueesta omistukseensa tarkoituksenaan rakentaa tontille asuinkerrostalo. Kaupunki myy perustettavalle asunto osakeyhtiölle omistamansa osan Kantolanpuistosta. Edellytyksiä liiketoiminnalle alueella ei ole ja alueen kehittäminen asuntotuotantoon täydentää ja tiivistää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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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



Kuva: Ote kaavaluonnoksesta

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

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

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnon mukaan:

” Suunnittelujohtajan päätös 51/2020

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

Seinäjoen kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavaluonnoksesta koskien Hallilan 12. kaupunginosan korttelia 3 (osa). Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat lausuttavana valmisteluvaiheen kuulemista varten. Laajuudeltaan n. 0,4 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Hallilan kaupunginosassa, noin 2,3 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään.

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

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

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

ETELÄ-POHJANMAAN LIITTO

Antti Saartenoja Mari Pohjola

Suunnittelujohtaja Suunnittelupäällikkö"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Seinäjoen ympäristönsuojelun lausunnon mukaan:

" YMPÄRISTÖNSUOJELUVIRANOMAISEN LAUSUNTO

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

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

...

Lausunto

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

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

Hanna Latva-Kiskola, ympäristönsuojelujohtaja"

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

Seinäjoen energian lausunnon mukaan:

"Hei,

Tämä kaukolämmön puolesta ok.

Ystävällisin terveisin

Niko Nissinen

Suunnittelija, Kaukolämpöverkot"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitoksen lausunnon mukaan:

" LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN

Lausunto koskee Hallila 12. kaupunginosa, kortteli 3 (osa).

Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa. Pelastusteiden leveyden

tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m.

Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Palopääliikkö

Hannu Puranen"

Vastine: Merkitään tiedoksi

Mielipiteen 1 mukaan

" Muistio Asunto-osakeyhtiö Helenan hallituksen kokouksesta ti.6.10.2020

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

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

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

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

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

Asunto osakeyhtiö Helenan hallituksen puolesta

As.Oy Helenan hallituksen puheenjohtaja x.x"

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

Mielipiteen 2 mukaan

" Haluamme esittää mielipiteemme esitettyyn asemakaavan muutokseen, joka koskee Seinäjoen kaupungin Hallilan (12) kaupunginosan kortteliä nro 3 (osa) tonttia nro 5 sekä siihen liittyviä puistoalueita. Kaavan muutos esittää sallitun kerrosmäärän korottamista 7:ään, kun voimassa oleva kaava mahdollistaa rakentaa

tontille enintään 4-kerroksisen rakennuksen (kts. Liite 1).

Vastustamme kaavan muutosesitystä, koska

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

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

Isännäntien liikennettä erityisesti arkaamuisin ja -iltpäivisin

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

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

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

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

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

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

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

Mielipiteen 3 mukaan

" Valitus Hallila 12, kaava 3 kaavanuutoksesta

Terves!

Valitus Hallila 12 k-osa, kortteli 3 asemakaavasta.

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

Kuka tai mikä asia sai kaavoittajat muuttamaan kaavaa noinkin radikaalisti?

Iso huoneistoluku, mahdollinen päiväkotitarkoittaa paljon lisää liikennettä jo en-

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

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

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

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

Mielipiteen 4 mukaan

"Asemakaavamuutos Hallilan 12. kaupunginosa kortteli 3(osa)

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

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

"

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

Asemakaavaehdotus 10.11.2020

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

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin 10.11.2020

OAS päivitetty tarpeellisin osin

Kaavaselostukseen tarkennettu päiväkodin autopaikkatarve

Kaavamerkinnot ja määräykset korjattu autopaikkatarpeen osalta.

Liittymäkieltoviiva kaavassa tarkennettu uuden pihasuunnitelman mukaisesti.

Lisätty kaavaan vss määräys.

Päivitetty kaavaselostus vss määräyksen osalta.

Päivitetty kaavaan ja selostukseen hakijan toive rakennusoikeuden muutoksesta.

(kokonaiskerrosalan muutos 3350 k-m²:stä 3150 k-m²:in)
Päivitetty kaavaan idänpuoleisen autokatoksen sijaintia lähemmäs Vapaudentietä.

Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen valmisteluun 16.11.2020

Asemakaavaehdotus 12.01.2021

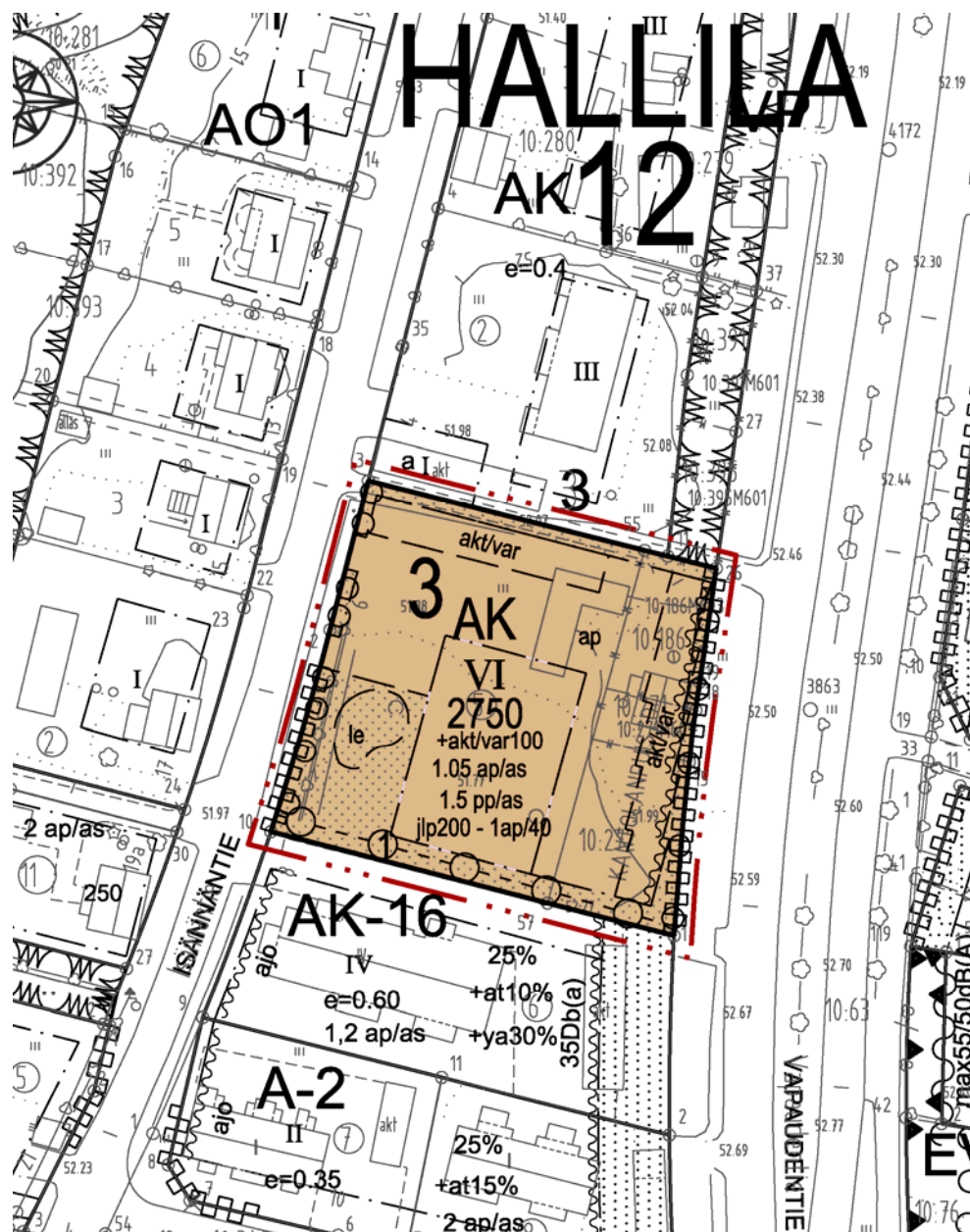
Saatujen kannanottojen ja uudelleen tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu uusi asemakaavaehdotus 12.01.2021.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin 12.1.2021

Päivitetty selostukseen s16 pohjakartan oikea määräävä MRL pykälä.
Päivitetty selostusta muutetun suunnitelman tietojen mukaisesti.
Päivitetty kaavaehdotus muuttuneiden kerrosluvun ja rakennusoikeuden mukaisesti (Kokonaiskerrosalan muutos 3150 k-m²:stä 2850 k-m²:in).
Poistettu kaavasta ja kaavamääräyksistä muutoksiin liittyvät tarpeettomat merkinnät.
OAS päivitetty tarpeellisin osin.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin 13.4.2021

Päivitetty selostusta kohtaan 5.1.2 ja kaavamääräyksiä sekä kaavaa, poistamalla julkisen ja yksityisen palvelun merkintä ja määräykset.
Päivitetty selostusta lisäämällä muuttuneen kaavan ote luvun 4 loppuun.
Päivitetty selostusta kohdissa 6.1,
Lisätty kuva kaavaotteesta selostukseen lausuntojen ja muistutusten jälkeen



Lausunnot ja muistutukset

Seinäjoen ympäristötekniikan lausunnon mukaan: "Päiväkodin jättöpaikalle on esitetty kierto. Sisäänajo pitää osoittaa vain päiväkodin toiminnoille. Liittymästä ei ulosajoa. Samaan yhteyteen tulee esittää päiväkodin jättöpaikat, sekä työntekijöiden pysäköinti. Asemakuvassa tulee esittää kaikki pysäköintipaikat, myös päiväkodin jättöpaikat ja työntekijöiden pysäköinti. Myös asemakaavan mukainen (1,5 pp/as) polkupyörien sijoittuminen tulee esittää kuvassa. Alueen tiivistyminen ja lisärakentaminen aiheuttaa lisää liikennettä ja pysäköintiä Isännäntielle. Tästä tulee paineita asettaa kadulle aluepysäköintikielto."

Vastine: Ympäristötekniikan lausunto perustuu osittain vaihtoehtoiseen suunnitelmaan, joka on jätetty kaavaan optioksi mahdollista tulevaa yksityisen tai julkisen pienpalveluntoiminnan aloittamista varten. Lausunnon mukana esitetty sivun 35 kuva, "Tontinkäyttösuunnitelma luonnos 09.10.2020" on tontinkäyttösuunnitelman luonnos siinä tapauksessa että päiväkotitoimintaa tulee. Mahdollisen päiväkodin tullessa, on ollut järkevää esittää jättöliikenteelle mahdollisuus ajaa kiertäen pysäköintipaikan kautta. Liikennejärjestelyn tuleekin olla kierroltaan yksisuuntainen, ettei jättöliikenne tuki piha-alueen muuta liikennettä. On totta, ettei tontinkäyttöluonnoksissa ole esitetty päiväkodin jättöliikenteelle paikkaa, polkupyörien sijoittamista tontille, eikä autopaikkoja ole korvamerkitty päiväkodin työntekijöille.

Jättöliikenteen, autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen merkinnät pyydetään päivittämään vaihtoehtoisin tontinkäyttöluonnoksiin, jotka liitetään kaavaselostukseen. Molemmat tontinkäytön vaihtoehdot tulee myös esittää asemapiirroksina rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Ajoliittymien ajosuunnat jättöliikennettä silmälläpitäen tulee merkitä selkeästi ohjaavin liikennemerkein. Isännätien kohentamista ja muuttamista esimerkiksi pihakaduksi tulee harkita.

Seinäjoen energian / Kaukolämpö lausunnon mukaan:

"Asemakaavaehdotus SJK/771/10.02.03.01/2018 kaukolämmön puolesta ok."

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaan:

"Pelastusviranomaisen lausunto asemakaavaan

Lausunto käsittelee asemakaavan muutosta 12. kaupunginosa, Hallilan korttelin nro 3 (osa) asemakaavassa. Kaavanumero 12036.

Kadut ja tiet sekä ulkoalueet

Liikennemäärä Isännäntiellä ja kaavoitettavalla alueella tule suunniteltuun asuntomäärään perustuen lisääntymään selvästi. Isännätien ja Vapaudentien risteysalueen liikenneturvallisuus tulee varmistaa. Suunnitellulle piha-alueelle tulee järjestää mahdollisuus raskaan pelastusajoneuvon esteettömään liikkumiseen ja kääntymiseen talviajan olosuhteethuomioiden. Piha-alueilla tulee huomioida raskaan pelastusajoneuvon mahdollisuus saavuttaa kerrostalon porrashuoneen läheisyys. Umpiperä -tyyppisiä ilman kääntymispaikkaa olevia ratkaisuja tulee välttää katualueella ja pihoiilla. (Pelastuslaki 379/2011, 9, 11 ja 14§)

Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla vähintään 4,5m.

Poistumisturvallisuus asunnoista

Kaavoitettavalle alueelle suunnitellaan seitsemän kerroksista kerrostaloa. Kerrostalojen poistumisjärjestelyt perustuvat tavallisesti yhteen uloskäytävään ja varatiehen. Varatienä toimii tyypillisesti asuntokohtaiset parvekkeet. Toiminnot sijoittuvat suunnitelmassa siten, ettei pelastuslaitoksen pelastustoimenpiteet nostolava-autoa käyttäen ole välttämättä mahdollisia kaikkien rakennusten ja asuntojen osalta soveltuvien kulkureittien, nostolavan nostopaikkojen puuttumisen ja nostolavan työskentelyetäisyyden rajoitteiden vuoksi. Pelastusviranomaisen arvioi, että vaihtoehtoiset poistumisreitit kerrostalojen asunnoista ja katto-terassilta tulee suunnitella perustumaan rakenteellisesti toteutettaviin ratkaisuihin. (Pelastuslaki 379/2011, 9 ja 14 §, ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 33§)"

Vastine: Merkitään tiedoksi ja tutkitaan rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusvalvonnan lausunnon mukaan:

"Alue rajoittuu isässä Vapaudentiehen ja lännessä Isännäntiehen. Suunnittelualueen laajuus on noin 0,4 ha. Kaavalla on tutkittu AK-tontin rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäämistä. Kaavamuutoksella asuinkerrostalokorttelialueen kerros-

*korkeus korotetaan IV:stä VI:een ja voimassa olevaan kaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus kasvaa 700 k-m². Tonttitehokkuus $e=0,71$ ja tontin kokonaisrakennusoikeus ulkovarastot mukaan lukien on 2850 k-m².
Rakennusvalvonnalla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen."*

Vastine: Merkitään tiedoksi

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnon mukaan:

" Seinäjoen kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavaehdotuksesta koskien Hallilan 12. kaupunginosan korttelia 3 (osa). Laajuudeltaan n. 0,4 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Hallilan kaupunginosassa, noin 2,3 km päässä Seinäjoen kaupungin ydinkeskustasta etelään. Peab Oy on jättänyt asemakaavan muutosanomuksen. Hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi siten, että alueelle voitaisiin rakentaa korkeampi asuinkerrostalo. Rakennusoikeus ja kerrosluku nousisivat. Lisäksi muutoskaavassa esitetään tonttiin liitettäväksi osa Vapaudentien puoleista viheraluetta. Etelä-Pohjanmaan liitto on jättänyt 12.10.2020 kaavasta luonnosvaiheen lausunnon. Kaavamuutoksella käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaisi 1200 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulisi ulkovarastot mukaan lukien 3350 k-m². Alueen kaupunkikuvan ja asumispainotteisuuden nostamisen kannalta kaavamuutos on kaupungin tavoitteiden mukainen. Kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia luonnosvaiheesta. Muutoksilla ei ole maakuntakaavan kannalta olennaista merkitystä. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan."

Vastine: Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muutoksen myötä tulee 2850 k-m² eikä 3350 k-m². Muutoin merkitään tiedoksi.

Muistutuksen 1 mukaan:

"Asia: Asemakaavan muutosehdotus 12. kaupunginosa kortteli 3
Muistutus uuteen 18.1.2021 asemakaavan muutosehdotukseen.

As Oy Helenan hallitus käsitteli kokouksessaan 10.02.2021 kyseisen asemakaavan muutosehdotusta. Suunnittelualueella on voimassa 2002 vahvistettu asemakaava, jossa kyseiselle tontille rakennettavan kerrostalon kerroskorkeudeksi on määrätty IV. Hylättyyn kaavamuutosehdotukseen on tehty vain vähäinen muutos alentamalla kerroslukua yhdellä. Pientalovaltaisen alueen viihtyvyyden kannalta 2002 vahvistettu asemakaava tulisi pitää voimassa. Isännätien länsipuoli on kokonaan yksikerroksista pientaloaluetta ja tien itäpuolella on kaksi kerrostaloa III ja IV kerroksisia ja muut pientaloja. Kyseessä olevan uuden kerrostalon rakentaminen voimassa olevan kaavan mukaisena IV kerroksisena tiivistää kaupunkikuvaa alueella merkittävästi. Kaavan hakija tuo esiin hankkeen taloudelliset näkökohdat. Kerrosalan kasvattamisella haetaan mielestämme vain suurempaa taloudellista hyötyä. Kaavamuutoksen hakijan on täytynyt laskea hanke kannattavaksi jo siinä vaiheessa, kun on ko. tontin hankkinut omistukseensa. Suuremman taloudellisen hyödyn saaminen hakijalle ei mielestämme ole riittävä peruste kaavamuutokselle. Alueen viihtyvyyden säilyttämisen kannalta As Oy Helenan hallitus on yksimielisesti vuonna 2002 vahvistetun asemakaavan voimassa pitämisen kannalla.

Asunto Oy Helenan hallitus
Seinäjoella 10.02.2021

"

Muistutuksen 2 mukaan:

"Vastine Asemakaavaluonnokseen: Hallila 12. kaupunginosa, kortteli 3 (osa), Vapaudentie, Isännätie.

Onko tällainen seitsemänkerroksinen kerrostalo loppuun asti mietitty tälle kapealle katujen rajaamalle 'Pohjalaiselle' perinteiselle jokirantamaisemavyöhykkeelle, jonka asuinkanta on pääsääntöisesti matalaa eri vuosikymmenellä raken-

nettua omakotialuetta. Seitsemän kerroksisen kerrostalon korkeus korostuu entisestään matalan rakennuskannan keskellä. Onko kaupungilla nyt aikomus tällä yksittäisellä kaavamuutoksella muutattaa myös muut tähän vanhaan kaavaan varattut, tällä hetkellä vielä vanhaa pientalokantaa olevat tontit, kerrosluvultaan 7-kerroksisen rakentamisen sallivaksi. Nämä alueet sijaitsevat Isännäntien alku päässä eli tästä kaavamuutosalueesta kaupunkiin päin. Tullaanko seuraavaksi hakemaan kaavamuutosta Isännäntie 4:lle ja 2:lle. Vanha rakennuskanta nurin ja korkeaa kerrostaloa tilalle.

Tämäntyyppinen paljon huoneistoja sisältävä kerrostalo kuormittaa liikenteellisesti kapeaa Isännäntietä merkittävästi. Viimeksi kadun varteen rakennetun kerrostalon autoista osaa säilytetään Isännäntien varressa jatkuvasti, joka hankaloittaa kadulla kulkemista, sekä erityisesti talvikunnossapitoa lumisina talvina. Onko autopaikkavelvoite 1,05 sen mukaan liian vähän, jopa kahdenkin auton talouksille. Vai onko kyseinen tontti jälleen esimerkki siitä, ettei autopaikkojen lopulliseen määrään kiinnitetä kuitenkaan riittävää huomiota lupakäsittelyssä. Lisäksi kaavaan varattu I-kerroksen liikehuoneisto, esimerkiksi päiväkotia, kuormittaa alun perin omakotitaloihin johtavaksi tarkoitettua huonokuntoista, kapeaa tietä aamuisin ja iltapäivisin.

Me allekirjoittaneet ymmärrämme, että tällaisella rakennuksien kerrosten lisäämisellä tehostetaan rakentamista ja samalla rakennusliikkeiden kiinnostusta rakentamiseen. Myös kerrosluvun korotukset tässä tapauksessa lisää tonttien kiinnostavuutta rakennusliikkeiden silmissä. Samoin on selvä, että kaupunki tarvitsee tuloja rakentamisesta ja rakentamisen jälkeisestä asumisesta. mutta kysymyksenä kaupungille, onko tämä kapea väylä Vapaudentien ja Isännäntien välissä oikea paikka rakentaa näin korkeita taloja.”

Muistutuksen 3 mukaan:

” Seinäjoen kaupunki, kaupunginhallitus

Asia: Muistutus Hallila 12.kaupunginosa, kortteli 3 (osa) Vapaudentie, Isännäntie

Isännäntien alue muodostuu pääasiassa 1-2- kerroksista pientaloista ja rivitaloista. Poikkeuksena ovat as. Helena Isännäntie 8 (4.kerrosta) ja Isännäntie 4 (3.kerrosta) sekä selkeästi Emännäntien/Vapaudentien varressa olevien kerrostalojen linjassa oleva Asunto Oy Seinäjoen Isäntä, Isännäntie 37, kortteli 4.

Vuoden 2002 vahvistetussa asemakaavassa kerrosluku on IV Hallilla 12.kaupunginosa, kortteli 3:lle. Tämä olisi mielestämme edelleen sopiva määrittely ja tuolle alueelle ei tulisi rakentaa VI-VII- kerroksista kerrostaloa. Ylikorkea kerrostalo rikkoo ympäristökuvaa ja aiheuttaa suuremman asukas- ja liikennemäärän vuoksi Isännäntien kapealle umpikadulle kohtuutonta kuormitusta.

Kaavamuutosehdotuksessa autopaikkojen luvuksi esitetään 1,05 /huoneisto. Asunto Oy Helenan autopaikkaluku on 1,2. Siitä huolimatta autoja on jo nyt pysäköitynä kadun varteen. Myös Isännäntien päässä olevaa kääntöpaikkaa käyttää tällä hetkellä jatkuvasti Asunto Oy Seinäjoen Isännän asukkaat ja vieraat. Talvella lumenauraus on hankaloitunut ja mm. jäte-/jakeluautojen kääntyminen umpitien päässä on vaikeaa. Autopaikkaluku tulisi mielestämme olla vähintään 1,3/huoneisto.

Kaavamuutosehdotuksessa esitetään 2 vieraspaikkaa / 46 huoneistoa. Vieraspaikkojen määrä tulisi olla suurempi.

Kortteliin rakennettavaan kerrostaloon on lisäksi suunniteltu päiväkotia. Päiväkotia lisää liikennettä umpikadulla. Käyvätkö lasten vanhemmat kääntymässä Isännäntien päässä, jossa kääntöpaikalla on jo edellä mainitun Asunto Oy Isännän asukkaiden ja vieraiden autoja? Tämä aiheuttaa sen, että autot joutuvat peruuttelemaan Isännäntiellä ja sen kadunvarsiliittymissä.

Olemme myös huolisamme aamuisin ja iltapäivisin ruuhkista isännäntieltä Vapaudentielle!

Isännäntie on suosittu kävelijöiden ja pyöräilijöiden väylä Törnävältä Sahalammille ja siitä edelleen jokivartta pitkin keskustaan. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden ei tarvitse tällöin ylittää vilkasta Vapaudentietä, jolloin turvallinen eteneminen on helpompaa. Kaupunkisuunnittelussa tulisi ottaa huomioon paremmin kevyenliikenteen tarpeet. Isännäntiellä ei ole tällä hetkellä jalkakäytävää eikä pyörätietä. Tässä yhteydessä vaadimme väylää kevyelle liikenteelle ja kerrostalon rakentamisen jälkeen kadun perusteellista kunnostusta.

Turvallisuus ja alueen huolto/pelastus heikentyisivät selkeästi, jos kaavamuutos etenee Peabin toivomalla tavalla."

Muistutuksen 4 mukaan:

" Valitus kaavaehdotukseen

Isännäntien asukkaat

26.2.2021

Valitus koskee 12. kaupunginosa, Hallilan, kortteli nro3 (osa) asemakaavan muutosta.

Haemme edelleen muutosta alueelle suunnitellulle asemakaavamuutokselle, joka antaa mahdollisuuden rakentaa korkeampi asuinkerrostalo Isännäntielle kortteliin 3. tämä muutos lisäisi rakennusoikeutta ja nostaisi voimassaolevaa kerroslukua nyt voimassaolevasta kaavasta.

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

Kantamme kaavamuutokseen:

Vastuistamme suunniteltua kaavamuutosta. Olemme Isännäntien asukkaina yksimielisiä siitä, että alueelle 2002 laadittu kaava nelikerroksisena pidetään voimassa. Emme tule hyväksymään kaavaehdotuksessa esitettyä korotusta. Vaadimme myös k-m² pitämisenä voimassaolevan kaavan mukaisena eli 1800.

Perustelemme vaatimuksemme seuraavasti:

Jo valittaessamme luonnosvaiheen kaavasta, kaavanlaatija jätti mielestämme täysin huomioimatta alueen länsipuolisen omakotialueen asukkaiden huolen, joka aiheutuu meille alueen omakotiasujille näin korkeasta rakentamisesta. Varsin tiiviin, Isännäntien länsipuolella sijaitsevan omakotialueen alkuperäisessä suunnittelussa aikanaan ei ole osattu ennakoida 6-kerroksisen kerrostalon vaikutusta pihojen, terrassien yms. käytön yksityisyyteen. Olemme näistä asioista maksaneet myös osaltaan kiinteistöveron muodossa.

Ollessamme yhteydessä kaupungin kaavoituksesta vastaavaan henkilöön, meille tuotiin heti aluksi erittäin voimallisesti tiedoksi valituksemme aiheuttaneen kaupungille 60000 €:n menetyksen kehittämiskorvauksen muodossa. Nyt kaupungin kaavoitusjohtajan avatessa kaupungin huolen valituksemme aiheuttamasta kaupungin rahanmenetyksestä, esitämme kysymyksen, onko tehty selvitys mitä tällainen korkea rakentaminen toteutuessaan aiheuttaa meidän omakotitalojen arvonmenetykselle.

Kaupungin virkamiesten ja luottamusmiesten tulisi miettiä kaavoitusta laatiesaan sekä päättäessään kaavoituksesta, mitä tällaiset päätökset aiheuttavat toteutuessaan. Kaupungin väkiluvun lisääntyessä tänne muuttavista uusista veronmaksajista, mikä on sinällään hyvä asia, ei pitäisi kuitenkaan unohtaa päätösten vaikutuksia pitkäaikaisten Seinäjokilaisten asukkaiden asumisen yksityisyydelle sekä varsinkin laadulle.

Myös julkisuudessa on puhuttu luottamusmiesten huolena olevan vahoille asuntoalueille Seinäjoelle kaavoitetut isot kerrostalot. Myös luottamusmiehet ovat huomanneet, mitä autopaikkojen vähäinen määrä kaavoituksessa aiheuttaa korkeiden kerrostalojen ympäristössä. Kaavoitusjohtaja avautuu oikein lehdessä (Ilkka-Poh-

jalainen, 21.11.2020), ettei heillä kaavoituksessa ole oikein keinoja puuttua tähän. Tämä kertoo silloin kaavoituksesta, suunnittelusta, perehtymisestä, laadusta sekä ennen kaikkea tavasta toimia kotikunnassamme karua kieltä. Kuka sitä kaavoitusta oikein ohjaa, rakennusliikkeet, sijoittajat?

Otimme autopaikat esille tässä vielä kerran ja tulevaisuus näyttää, mitä tuleman pitää tässä asiassa. Autojen suhteen Seinäjoki poikkeaa suurkaupungeista, koska autoja tarvitaan täällä liikkumiseen. Osa tarvitsee autoja työmatkoihin, joissakin perheissä työmatkoihin pitää autoja olla kaksi. Eläkeläisillä autonomistamiseen on omat syyt, suurin varmaan tottumiskysymys, julkisen liikenteen reitit ei sovi yms. Näitä erinäisiä syitä auton omistamisen välttämättömyydelle käsitellään myös Seinäjoella vähän väliä lehtien mielipidepalstoilla. Meillä on autoja suurempi määrä väkilukuun nähden kuin meitä suuremmissa kaupungeissa. Jos kaavoittaja hyväksyy pieniä automääriä kerrostalojen kaavoituksessa, vieraspaikat ovat pääsääntöisesti kadulla, sama toistuu vuodesta toiseen. Eli ei opita mitään. Kun kohde toteutetaan nyt voimassa olevan kaavan mukaisesti (IV-kerrosta) autopaikat riittävät autoille ja lumisina talvina tontilla on tilaa lumelle. Kun tontilla on jonkunlainen välivarastointipaikka, ei joka lumisateen jälkeen tule tarvetta ajaa lunta läjitysalueelle. Tällöin hiilijalanjälki ja ekologisuus paranee.

Palaamme myös Isännäntien tuleviin liikennemääriin ja kuntoon vielä kerran muistutuksen muodossa. Isännäntie liikennemäärä lisää myös seuraavan lauseen mukainen mahdollinen tulevaisuus.

Meitä Isännäntien asukkaita kiinnostaa myös seuraava vaihe. Kun kuokka lyöty maahan, Peab haluaa lisää maata. Nyt kaavaan haetaan muutosta tämän korttelin 3 osalta. Mikä on seuraava liike. Haetaanko kaavaa kohta tästä korttelista pohjoiseen olevalle alueelle eli kaupunkiin päin kerrostalojen rakentamiseen varatulle alueelle. Vai tuleeko tässä nyt samalla korotus neliömääriin ja kerroslukuun samalla ko. tonteille. Näille tonteille rakentaminen vaatii tietysti olemassa olevien talojen ja maapohjan ostamista. Tulemme jatkossa vastustamaan myös tälle alueelle mahdollisesti jatkossa haettavaa kerrosluvun lisäystä. Kysymyksenä tässä kohtaa kaupungille, onko tämä alue varattu Peab Oy:lle. Tämä on kysymys, ohon toivomme avointa ja totuudenmukaista vastausta maakäyttö- ja rakennuslain 1§ hengessä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki, johon äskeisessä lauseessa viitattiin, alkaa 1§ mukaan määritellen aluksi lain tavoitteet varsin selvästi, uskoen ammattimaiseen ajatteluun, tukee kestävästä kehitystä ja antaa meille asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa yms. Nämä tulee mieleen päällimmäisenä ja myös avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Olemme kuitenkin Isännäntien asukkaina erittäin pettyneitä virkamiesten sekä luottamusmiesten tähänastisesta tavasta hoitaa tätä kaavaasia. Olimme isännäntien asukkaine erittäin iloisia kuullessamme kaupunginhallituksen palauttaessa kaavan 13-0 uudelleen käsittelyyn marraskuussa 2020. Mutta kyllä iloisuus karisi välittömästi vuodenvaihteen jälkeen, kun huomaisimme tämän näytöksen saavutuksen. Puoli kerrosta pois, joka tarkoittaa asuntoina kolmea ja luottamusmiehet hiljenevät välittömästi. Peab Oy:n yksikönjohtajan kanta samassa lehtikirjoituksessa, johon jo ennen viitattiin, osoittaa rivien välit luettuna täydellistä Peab:in jyräämistä asiaa käsiteltäessä. Sivusta saa sen kuvan, että jyrän alla ovat niin virkamiehet, kuin päättäjätkin. Tämän tyyppisestä toiminnasta ja varsinkin Peabin uhoamisesta lehtikirjoituksessa saa sen kuvan, että asiat on sovittu jo etukäteen kaupungin kanssa. Kaavoittaja on tavallaan etukäteen sitonut itsensä laatimaansa kaavaan. Tätä väitettä tukee myös aikaisempi viittaus kaupungin taloudelliseen menetykseen kehittämiskorvauksen muodossa. Eli hirvi nyljetään jo ennen kaatoa. Tämä ei ole ollut tämän lain perimmäinen tarkoitus.

Loppuyhteenveto:

Toivomme että meitä pitkäaikaisia Isännäntien asukkaita, veronmaksajia kuunnellaan ja toivomme tämän meidän mielipiteemme johtavan meidän toivomaan lopputulokseen. Uskomme, että kaupunkimme alueelta löytyy sopivampia paikkoja rakentaa korkeita taloja, kuin tällainen pohjalainen perinteinen haavoittuva jokivarsi."

Muistutuksen 5 mukaan:

"Valitus kaavaehdotukseen

26.2.2021

Isännäntien kiinteistön omistaja

- *Valitus koskee 12. kaupunginosa, Hallilan, kortteli nro3 asemakaavan muutosta*
- *Haen muutosta alueelle suunnitellulle asemakaavamuutokselle, joka mahdollistaa rakentaa nykyistä kaavaa korkeamman asuinkerrostalon Isännäntielle kortteliin 3.*
- *Vastustan suunniteltua kaavamuutosta, josta olen saanut puolitoista viikkoa sitten saanut kuulla sattumalta naapuri kiinteistöjen omistajilta. Kaupunki ei ole vaivautunut edes tiedottamaan meitä asiasta, vaikka kiinteistömme sijaitsee suoraa vastapäätä sijaitsevaa korttelia.*
- *1§ Lain yleinen tavoite*
Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnitteluun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.
- *Tässä tapauksessa avointa tiedottamista ei ole tapahtunut meidän osalta, koska emme ole saaneet kuten muut ympärillä olevat naapurit kaupungilta tiedotuskirjettä. Herää kysymys on tietoisesti jätetty kertomatta vastapäiselle naapurille kertomatta että viereen suunnitellaan kaavasta poiketen normaalia korkeampaa kerrostaloa kaavamuutoksen myötä.*
- *Jos lähdetään tarkastelemaan suunnitelmaa jota ko tontille on suunniteltu, asuntojen määrä on liian suuri, päiväkotia ei ole ongelma mutta autopaikkojen määrä on ihan riittämätön. Lumen läjäykselle ei ole varattu paikkoja, ja piha kun pitää päiväkodin myötä olla aidattu niin sinne ei voi lumia työntää lasten leikkialueelle.*
- *Jos katsotaan esim. Emännäntie 1, taloyhtiössä on 30 autokatospaikka, 18 tolppapaikka ja 2 vieraspaikkaa. Eli 50 autopaikka, lisäksi yö aikaan talon edessä kadunvarressa seisoo noin 10-12 autoa koska pihassa ei ole paikkoja, asuntoja on hiukan yli 40 kymmentä. Kuinka voi kuvitella että tällä suunnittelulla ja kaavamuutoksella saadaan autot mahtumaan piha alueelle.*
- *Tähän on suunniteltu 46 asuntoa ja 49 autopaikkaa, oikea määrä autopaikoille olisi noin 65 kun huomioidaan mahdollinen päiväkotia, ei mitään järkeä. EI TOIMI*
- *Kaavojen arkkitehtonisen laadun arviointi on ongelmallista ja jopa mieltävaltaista. Laki ei sitä myöskään edellytä. Rakentamisen ohjauksen tavoitteet (12 §) mainitsevat esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamisen, mutta sitä ei ole mainittu 54 1:n sisältövaatimuksissa. Asemakaavan tarkoituksena (50 §) mukaan asemakaava on laadittava kaupunki- ja maisemakuvan edellyttämällä tavalla, mutta sitä ei ole kirjotettu sisältövaatimukseen. Kaupunki- ja maisemakuvan huonouteen kuntalainen voi vedota muistutuksessa, mutta yleensä huonolla tuloksella, koska kaavoittaja tietää, ettei siihen voi perustaa valitusta. Kun yleisesti hyväksyttyjä kriteereitä ei ole, kaupunkikuvallisista vaikutuksista esitetään täysin vastakkaisia käsityksiä.*
- *Viime kädessä kysymys on kaupungin poliittisten päätöksentekijöitten hallittomuudesta ja/tai kykenemättömyydestä käsitellä kaavoitusasioita niiden vaatimalla tavalla. Kaavojen laadun parantamisen sijasta kunnat ovat pyrkineet rajoittamaan valitusoikeutta.*
- *Kuntalaisella on kuitenkin velvollisuus puuttua asiaan. 'Kaavoituksen laadunvalvonta ja siten myös velvollisuus valittaa huonosta kaavapäätöksestä kuuluu ensisijaisesti kuntalaisille' - perustuslainkin mukaan jokainen on vastuussa ympäristöstä (PL 20 §)*

Toivon, ja uskon jotta kadun asukkailla ja alueen viihtyvyydelle olisi tilaa. Ymmärrän jotta on edullisempaa ja kannattavaa bisneksen kannalta rakentaa isompia massoja, mutta tämä on väärä paikka. Tehdään mieluummin keskustasta kaupunkimaisempi paikka, mihinkä rakennetaan korkeita taloja, tällä kadulla autoja on jo aika paljon. Tai siirtäkää vaihtoehtoisesti kiinteistön liittymä vapauden tien puolelle.”

Vastine muistutuksiin:

Asemakaavallisesti Isännäntien alueen perusrakenne on ollut samankaltainen jo vuosikymmenet, ja siten asukkaiden tiedossa: Isännäntien ja rannan välinen alue on osoitettu omakotitaloille ja joen rannan yleiselle puistolle ja Isännäntien ja Vapaudentien välinen alue on osoitettu asuinkerrostaloille. Näin osoittaa jo ensimmäinen alueen asemakaava, joka on vahvistettu 25.1. 1966. Isännäntien ja Vapaudentien välissä on vielä muutama omakotitaloalueen pohjoisosassa, vaikka siis asemakaavassa alue on ollut vuosikymmenet osoitettu kerrostaloille. Tämän alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1977. Edellä mainitut omakotitalot kerrostalotontilla ovat yksityisessä omistuksessa ja he voivat halutessaan hakea asemakaavan muutosta, mutta tällä hetkellä siihen on asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa kerrostalo. Kaupungilla ei ole kuitenkaan ole tietoa uusista tai rakennuskantaa korvaavista hankkeista Isännäntien alueella, eikä alueelle ole myöskään tullut vireille muita kaavamutoksia.

Alueella voimassa oleva Seinäjoen oikeusvaikutteeton yleiskaava vuodelta 1994 osoittaa samanlaisen kaupunkirakenteen: Isännäntien joen puoli on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja Isännäntien Vapaudentien puoli kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Isännäntien ja Vapaudentien väliin on rakentuneella ja rakentuu kerrostalovyöhyke, koska kerrostaloissa on rakenteellisesti helpompi ratkaista Vapaudentien aiheuttamat liikennemeluongelmat kuin omakotitaloissa. Autokatokset voidaan rakentaa suojaamaan piha-alueita. Kerrostalovyöhyke suojaa melulta myös omakotitaloja. Vapaudentie on joukkoliikennekatu. Asutusta pyritään tiivistämään alueilla, jotka ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Alueelta pystyy kulkemaan joukkoliikennettä käyttäen kattavasti eri puolelle kaupunkia. Seinäjoella pyritään pääkatujen varrelle ohjaamaan tehokkaampaa rakentamista juuri siksi, että näillä on joukkoliikenne ja mm. kevyen liikenteen väylät hyvin saavutettavissa. Tämä toteuttaa kestävä kehityksen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista yhdyskuntarakennetta.

Joen ranta on sekä yleiskaavassa että asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi julkiseen käyttöön. Isännäntien joenpuoleisten tonttien maanomistus jatkuu edelleen jokeen saakka ja puistoa tai kulkuyhteyksiä ei ole voitu rakentaa. Katkeava yhtenäinen joenrantapuiston kulkuyhteys on kuitenkin nykytilanteessa mahdollistettu Isännäntien kautta alueen ohitse. Yhteyksiä voidaan edelleen parantaa rakentamalla kevyen liikenteen väylä myös Vapaudentien länsipuolelle. Edelleen yhteyksiä on mahdollista parantaa lunastamalla yksityisiltä joen rannan puistoalue julkiseen käyttöön ja rakentamalla puistoyhteydet kuten mm. yleiskaava esittää.

Isännäntie tultaneen muuttamaan pihakaduksi, jolloin pysäköinti on sallittu vain merkityillä paikoilla ja autot väistävät kevyttä liikennettä. Näin turvallisuus varmistetaan. Pihakatu suunnitellaan kaavan valmistuttua ja rakennetaan kerrostalon valmistuttua.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että noudatetaan perustuslain mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta. Autopaikkavelvoite 1,05ap/as on vuosikausia käytetty normi kaupunkikeskustan ulkopuolisilla kerrostaloalueilla, esimerkiksi Törnävällä, Hallilassa ja Huhtalassa. Vaatimus on yhtäläinen ympäri kaupunkia eikä sitä voi muuttaa yksittäisessä kohteessa ilman erityisen painavaa syytä. Autopaikkavelvoite on sinällään havaittu oikeaksi ja toimivaksi, mutta kaikki asukkaat eivät halua tai saa käyttöönsä pihapaikkaa. Tähän kaavoitusjohtaja viittasi lehtiartikkelissa lehdessä (Ilkka-Pohjalainen, 21.11.2020). Sijoittajat ja asunnon omistajat jättävät joskus pihapaikan lunastamatta, koska se maksaa. Autoa pidetään mieluummin ilmaiseksi kadulla kuin maksullisella paikalla pihalla. Kun Isännäntie muutetaan pi-

hakaduksi, tämä ilmainen mahdollisuus poistuu ja tulee todennäköisesti halu lunastaa pihapaikka. Sinälläänb autopaikkavelvoite on tutkittu ja riittävä.

Verrattaessa viereiseen, Isännäntie 8, tontilla autopaikkoja on 27, vertailussa asemakaavamuutokseen se on väljempää kuin uuden kaavan määräyksen autopaikkavelvoite 43 ap. Autopaikkoja suunnitelmassa on kuitenkin 49. Vertailtuna kerrosneliömetreihin, Isännäntie 8 tulee 1ap/63 k-m² kun taas Isännäntie 6:ssa vastaava luku on 43 autopaikalla 1ap/59,8 k-m² ja 49 autopaikalla vastaavasti 1ap/56,12 k-m². Autopaikkojen määrä on molemmissa hyvin samankaltainen. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa tontin autopaikkavaatimus on 1ap /as, eli lievempi.

Esitetty rakentamisen määrä ei merkittävässä määrin poikkea alueelle jo rakennetuista kerrostaloista. Kaavamuutosalueella rakentamisen tonttitehokkuusluku on 0,71 ja rakennusoikeus nousee noin 700 k-m², mikä on, ettei maankäyttösopimusta tule laadittavaksi. Kaupungin omistama osa muodostuvasta tontista myydään tontin pääomistajalle.

Esimerkiksi Isännäntie 8 osalta vastaava tonttitehokkuusluku on 0,60 mikä on kerrostaloille vähäinen. Nyt kaavamuutosalueelle suunnitellun rakennuksen tehokkuusluvulla 0,71 luodaan alueelle varsin väljää kerrostaloasumista. Vapaudentie on pää- ja joukkoliikennekatu, jollaisten varteen asutusta tiivistetään. Tonttiin ollaan liittämässä Vapaudentien varren puistokaistaa, joka käytännössä on toiminut suojaviheralueena, koska Vapaudentien melusuojaus on järkevää toteuttaa lähinnä melun lähde. Käytännössä tämä on toteutettu autokatoksiin ja talousrakennuksiin.

Väite siitä, että kaavojen arkkitehtonisen laadun arviointi on ongelmallista ja jopa mielivaltaista ei pidä paikkaansa. Laki edellyttää tilanteen arviointia ja selvityksiä. Näistä vedetään johtopäätökset, joiden avulla järkevä rakentaminen suunnitellaan. Laadun varmistamiseksi kirjoitetaan tarvittavat asemakaavamääräykset. Kaikessa noudatetaan perustuslain yhdenvertaisuusperiaatetta, mutta tonttien laatu tai sijainti voi perustellusti määrittää rakentamisen määrää tai laatua. (KHO 2017:202).

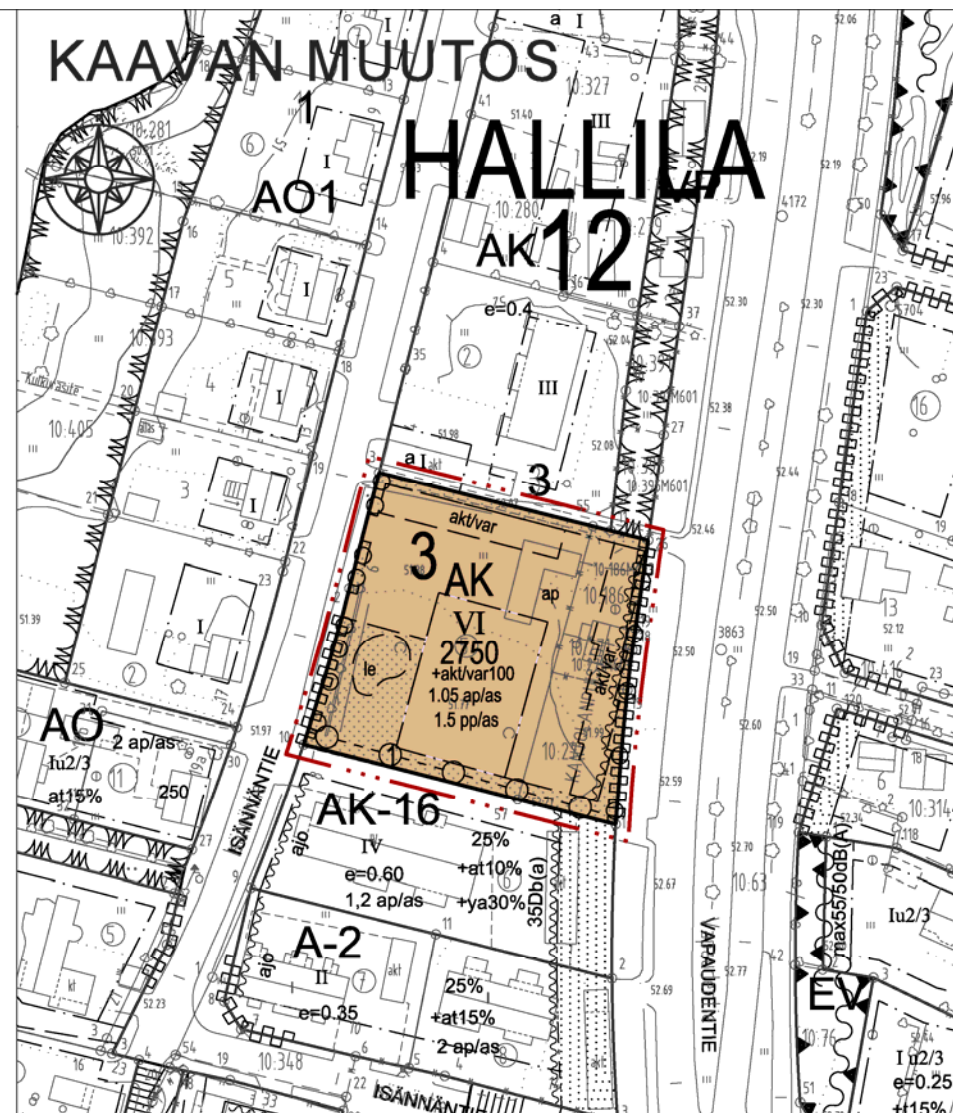
Esitetty kysymys on kaupungin poliittisten päätöksentekijöitten haluttomuudesta ja/tai kykenemättömyydestä käsitellä kaavoitusasioita niiden vaatimalla tavalla on kohtuuton, koska vaaleilla valituille luottamusmiehillä on annettu mandaatti päättää meidän kaikkien puolesta. Länsimainen demokratia toimii niin. Valitusoikeus on osa tätä demokratiaa.

Kaupungille on ollut haasteellista saada omistustietoja alueelta jostakin syystä. Kaikkia ei ole tavoitettu ja toisaalta joillekin on lähtenyt turhia kirjeitä. Muistutaja 5 tontti ei ole ollut loppuun saakka muodostettu, tontilla ei ollut omistajatietoja, ja omistus löytyi asiaa selvitettyä vanhalle tilan numerolla. Kaavamuutoksesta on kuitenkin kuulutettu asianmukaisesti joka vaiheessa. Kaupungilla on tahotila osallistavaan kaavoitusprosessiin ja asukkaiden kuulemiseen ja asiasta on pyritty tiedottamaan.

Kaiken kaikkiaan kaavamuutoksen vaikutukset ovat kohtuullisen pienet. Ratkaisu on yleiskaavan mukainen ja asemakaavan pääkäyttötarkoitus ei muutu. Kerrosluku nousee neljästä kuuteen, jolloin tontille saadaan piha-alueita enemmän. Talon varjostusvaikutus jää kuitenkin pääosin Vapaudentien puolelle ja kaupunkikuvallisesti ratkaisu on tutkittu. Tonttiin liitetään kaupungin omistamaa Vapaudentien varren puistovyöhykettä (lue: suojaviheraluetta), jota on vaikea muuhun käyttöön osoittaa, koska sijoittamalla autokatokset vasten Vapaudentietä meluhaitta pystytään vaimentamaan tehokkaimmalla tavalla. Rakennusoikeus nousee kokonaisuudessaan noin 700 k-m². Nykyisen asemakaavan kokonaistehokkuusluku on e=0.73 ja muodostuvan uuden tontin e=0.71. Autopaikkoja nykyinen kaava vaatii 1ap/as ja uusi kaava 1,05 ap/as. Asukkaiden esittämät arviot Isännäntien kohentamiseksi puoltavat sen rakentamista pihakaduksi. Tällöin asukkaiden esittämät haitat pystytään poistamaan.

Muutokset asemakaavaan:

Kaavasta on poistettu mahdollisuus osoittaa ensimmäisessä kerroksessa 200k-m² julkisia tai yksityisiä lähipalveluita, kuten päiväkotia.



Kaupunginhallitus 19.4.2021

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 19.4.2021 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

5.1.1 Mitoitus

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

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

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Kaavan muutos alustavasti mahdollisti luonnos- ja ehdotusvaiheessa ensimmäisessä kerroksessa enintään 200 k-m² julkisia tai yksityisiä lähipalveluja, kuten päiväkodin. Asukkaiden vastustuksen vuoksi mahdollisuus näihin palveluihin poistettiin asemakaavasta hakijan pyynnöstä.

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinrakennusten ja -kerrostalojen korttelialue (A, AK)

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

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelle valittu ratkaisu tiivistää ja täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta kerrostaloasunnoilla.

Kaupunkikuva

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

Asuminen

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava korttelialue osoitetaan asuinkerrostalolle. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen. I kerroksen kerrosalasta saa käyttää 200 k-m² lähipalveluja, kuten päiväkotia varten.

Virkistys

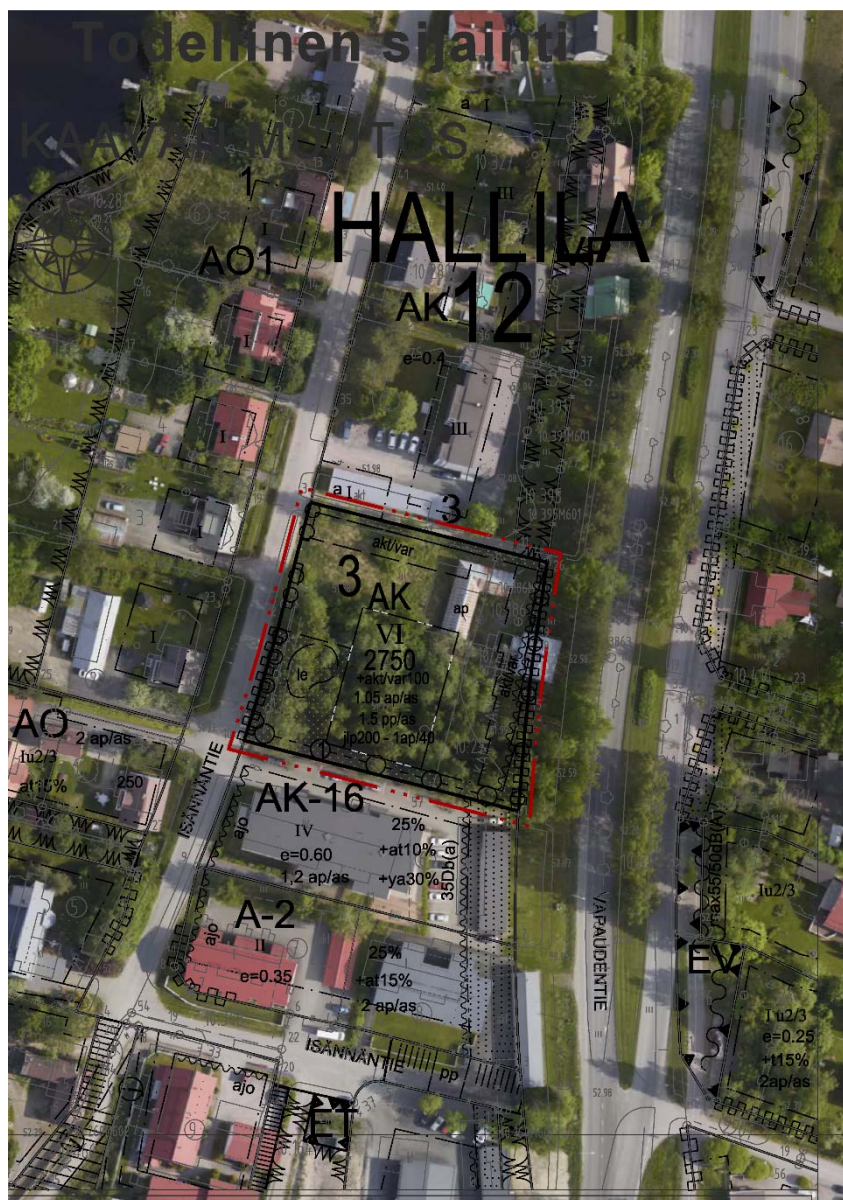
Kaavamuutoksella tonttiin liitetään osa Kantolanpuistoa. Kantolanpuisto pienenee noin 950 neliömetrillä, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistyskäyttöön, koska puisto sijaitsee Vapaudentien meluvyöhykkeellä.

Tekninen huolto

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristöön.



Kuva: kaavaehdotus 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 ylity. 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 kiviainespintaisina esimerkiksi poltetusta tiilestä, tiili / kiviakorirakenteina, harkoista tai betonista. Suojamuurien ja aitojen on sopeuduttava ympäristöönsä.

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

Likimain maantasossa oleville asunnoille on osoitettava muurein ja istutuksin 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.

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 laitetilan ja antennejä matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.

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

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.

Rakennusoikeuden nosto on niin pieni, ettei maankäyttösopimusta tule laadittavaksi. Kaupungin omistama osa muodostuvasta tontista myydään tontin pääomistajalle.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

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

Rakentaminen

Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.

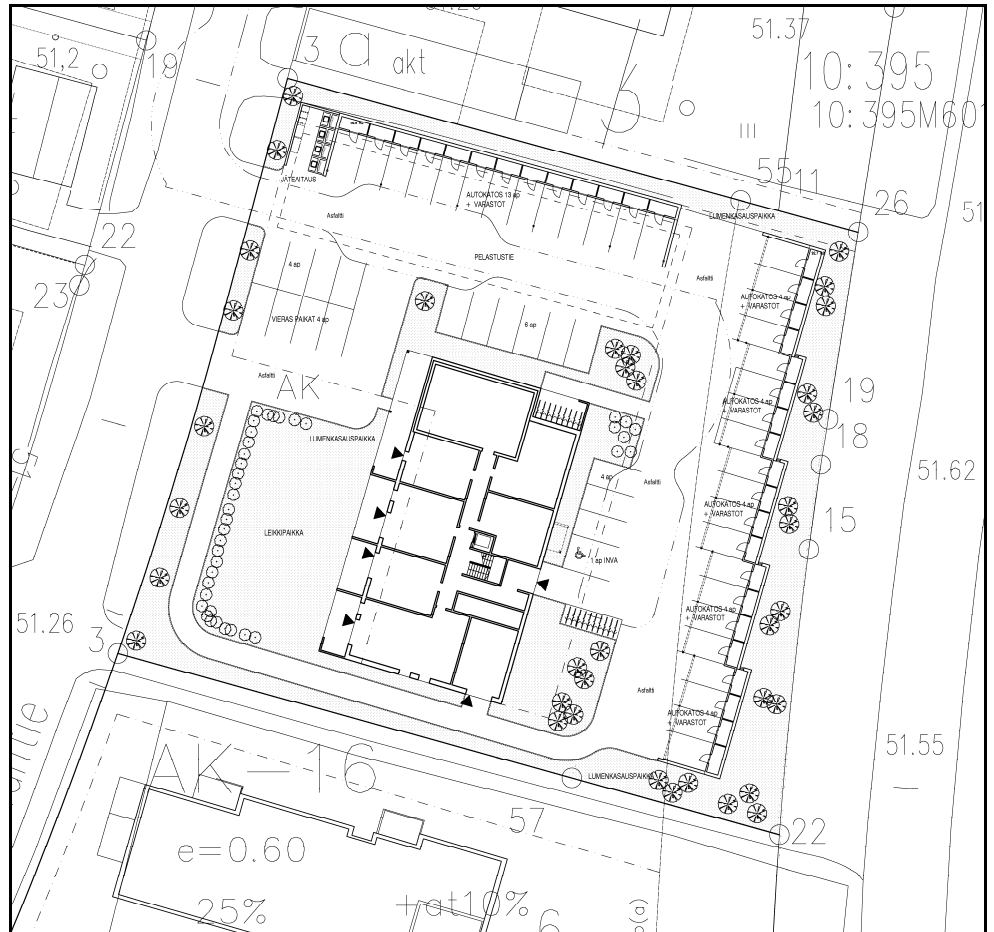
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

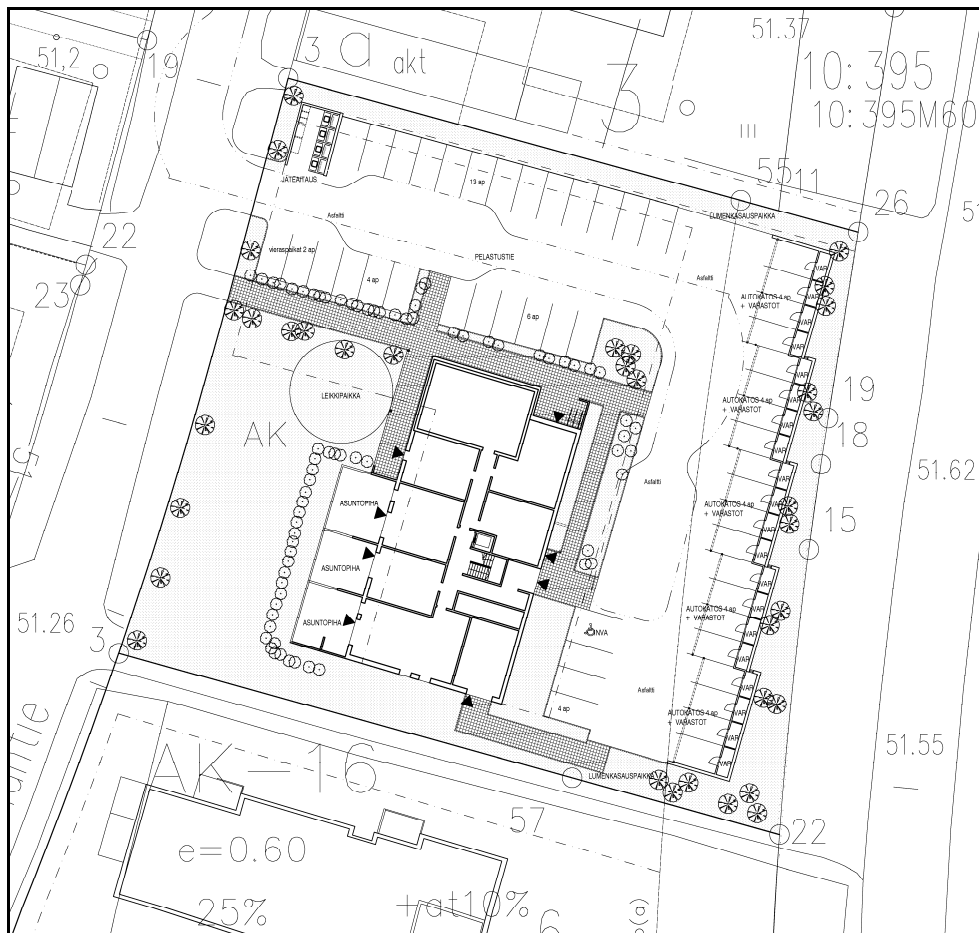
Rakennuksen sijoittumista tontille on esitetty luonnossuunnitelmissa.

Alla olevassa kuvassa on tontinkäyttösuunnitelman *luonnos* siinä tapauksessa, että julkinen tai yksityinen palvelu toteutuu. Mahdollisen pienpalvelun toteutuessa sille on varattava 1ap/alkava 40k-m².



Kuva: Tontinkäyttösuunnitelma luonnos 09.10.2020 (Arkkitehtitoimisto Antti Talvitie)

Seuraavassa kuvassa tontinkäyttösuunnitelmaluonnos nykyisen suunnitelman mukaisessa tapauksessa, eli rakennukseen ei tule julkista tai yksityistä palvelua eikä lisäautopaikoille ole täten tarvetta.



Kuva: Tontinkäyttösuunnitelman luonnos 23.12.2020 (Arkkittehtitoimisto Antti Talvitie)

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi. Julkista tai yksityistä palvelua ei enää ole kohteen suunnitelmissa, joten edellä oleva tontinkäyttöluonnos 23.12.2020 jää ratkaisun perustaksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäytösopimuksen 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 kaavasunnittelija Harri Kahelin.

7.1 Käsittelyvaiheet

9.10.2019	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
30.09. - 14.10.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
16.11.2020	Kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi.
18.01.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
27.01. - 26.02.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
19.4.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
26.4.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

12.01.2021
Täydennykset 13.4.2021

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	27.04.2021
Kaavan nimi	ISÄNNÄNTIE 6, HALLILA 12, KORTTELI 3 (OSA)		
Hyväksymispvm	26.04.2021	Ehdotuspvm	18.01.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2019
Hyväksymispykälä	50	Kunnan kaavatunnus	12036
Generoitu kaavatunnus	743V260421A50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4000

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71	0,0000	700
A yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71	0,1000	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71	0,0000	700
A yhteensä	0,4000	100,0	2850	0,71	0,1000	700
AK	0,4000	100,0	2850	0,71	0,4000	2850
AK_					-0,3000	-2150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1000	
VP					-0,1000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HALLILA (12), KORTTELI 3 (OSA)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

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



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksesta 9.10.2019 §169.

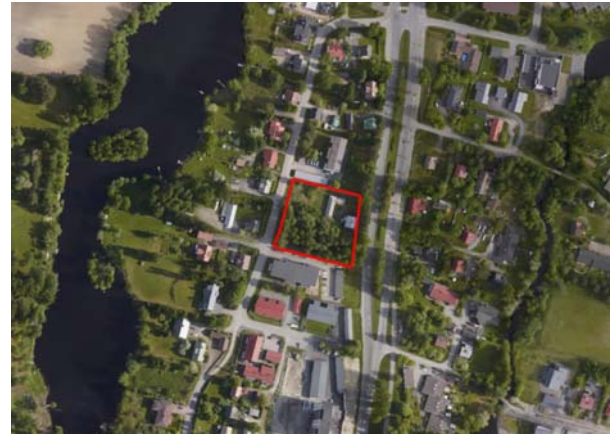
Alueella on voimassa 11.2.2002 hyväksytty asemakaava ja kaavamerkintä: AK Asuinkerrostalojen korttelialue ja VP Puisto. Voimassa olevassa asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusoikeutta 1800 k-m² kerrosluvulla IV ja rakennusalan sallitun kerrosalan lisäksi 5% talousrakennuksille kerrosluvulla I.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

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

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

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



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

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

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

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

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

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

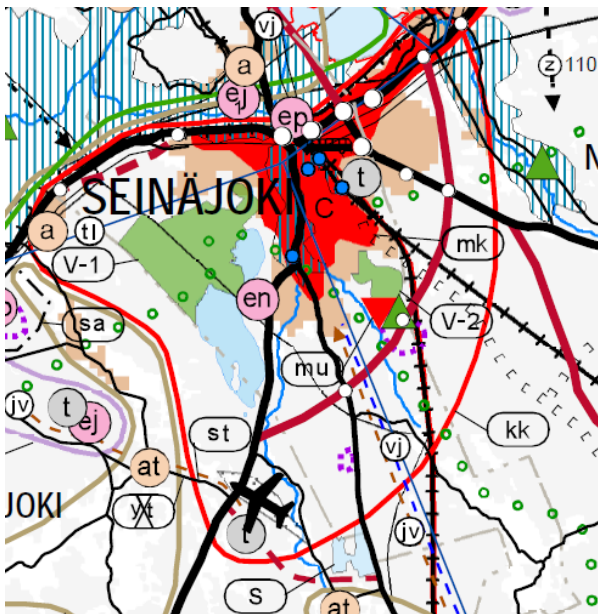
Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

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

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

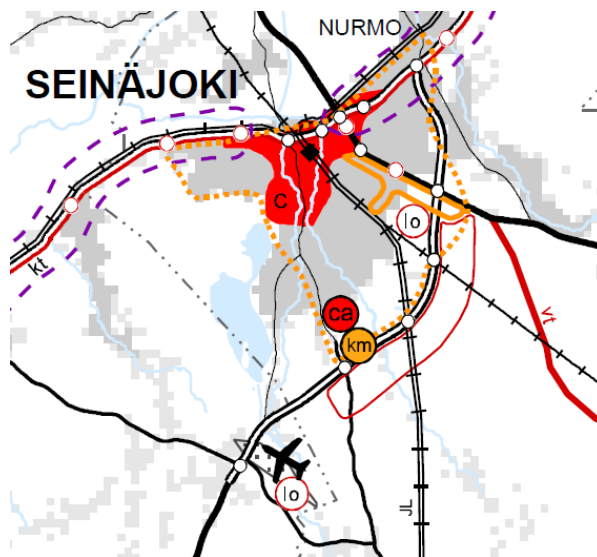


Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

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

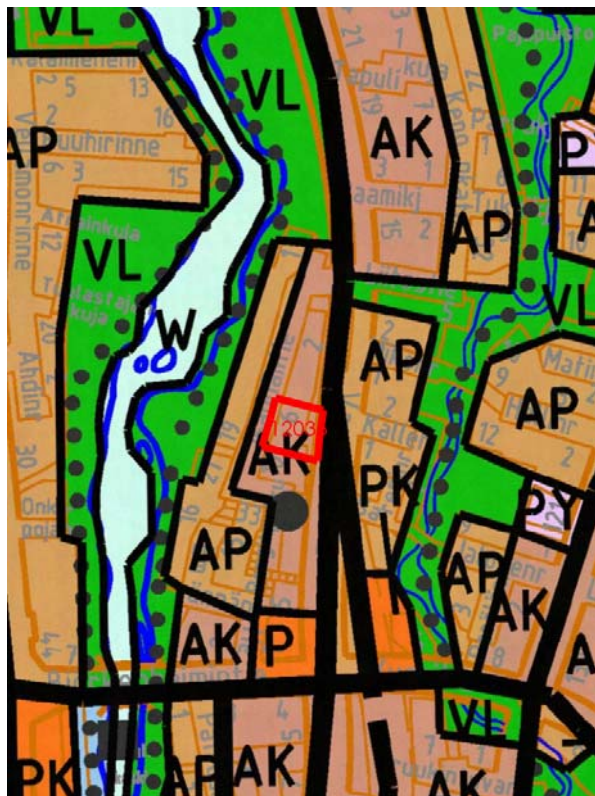
tatoimintojen alueeksi (C). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyöhykkeen alueelle (km).



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oleva Seinäjoen yleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on (AK) ja se liittyy ympäröivään kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK), pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP) ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PK). Kaavamääräys (PK) kuuluu: Pääasiallisesti yksityisille palveluille varattu alue, jonne voidaan sijoittaa vähäisessä määrin myös julkisia palvelutiloja. Alueelle voidaan sijoittaa esim. liike-, toimisto-, hallinto-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitustiloja, myös teollisuus- ja varastotilojen rakentaminen on sallittu, mutta alueet on asemakaavoitettava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää näihin tarkoituksiin. Kaavamääräys (AP) kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 - 0,20, ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Kaavamääräys (AK) kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,20 - 0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin.



Ote oikeusvaikutteettomasta Seinäjoen vuoden 1994 yleiskaavasta.

Asemakaava

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



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on tontin lähiympäristö Hallilan (12) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

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

Osalliset

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

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

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

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

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

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

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

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 9.10.2019 § 169.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. 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 laitetään kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

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

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

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

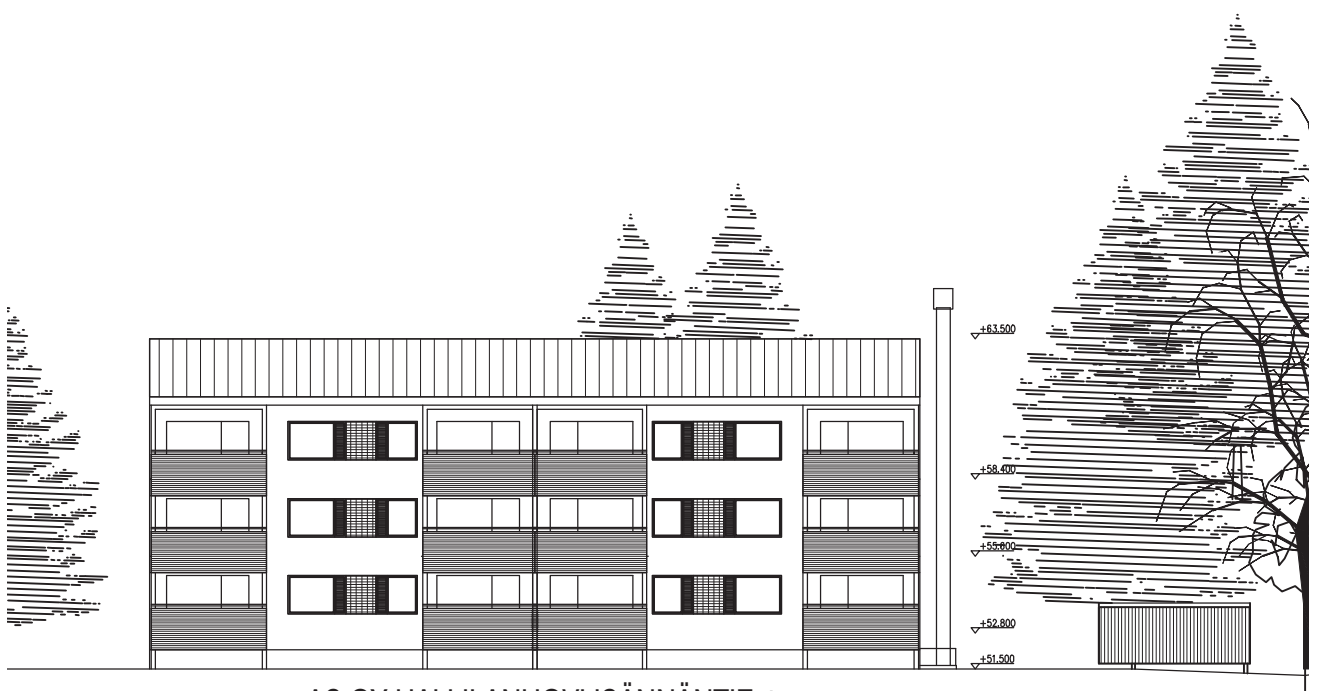
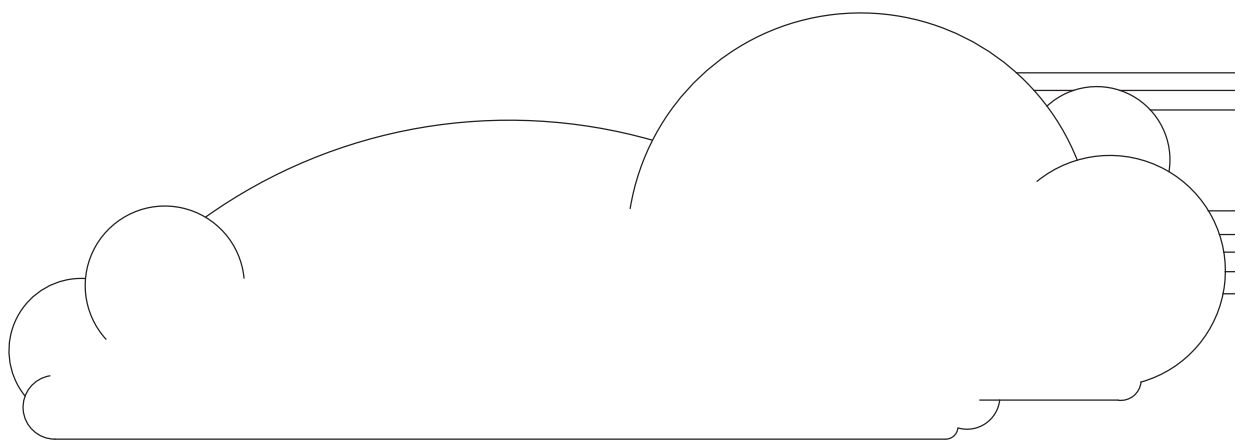
Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

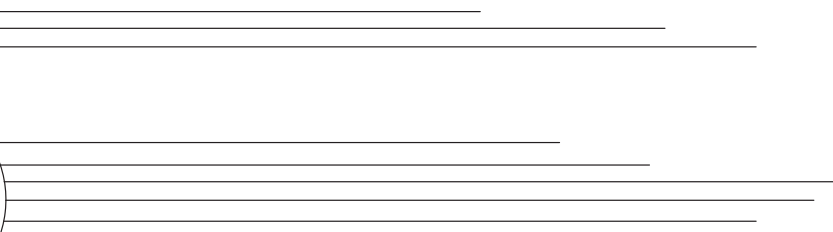
Valmistelusta vastaavat

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

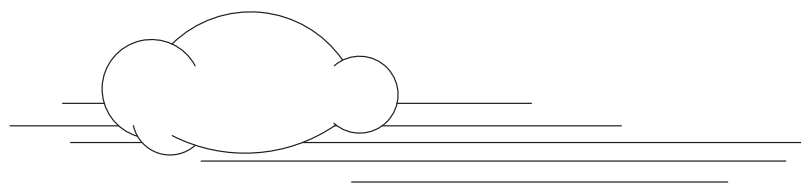
Kaavasunnittelija Harri Kahelin
p. +358 44 470 0419
harri.kahelin@seinajoki.fi



AS OY HALLILANHOVI ISÄNNÄNTIE 4



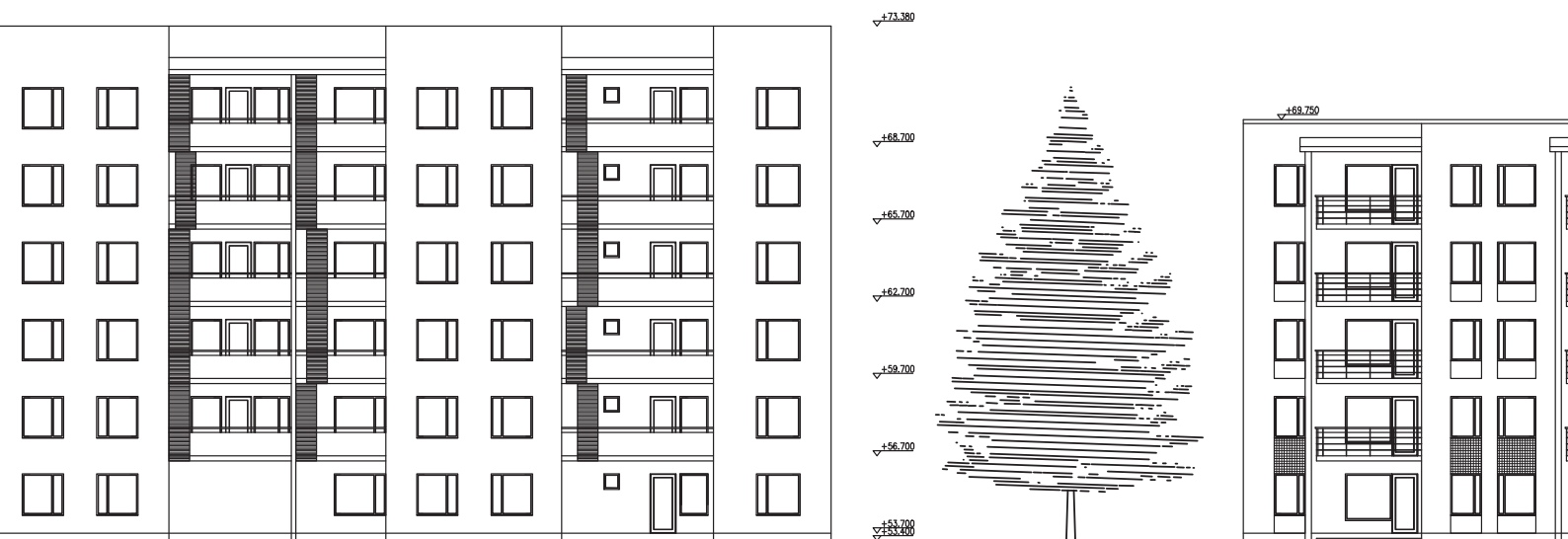
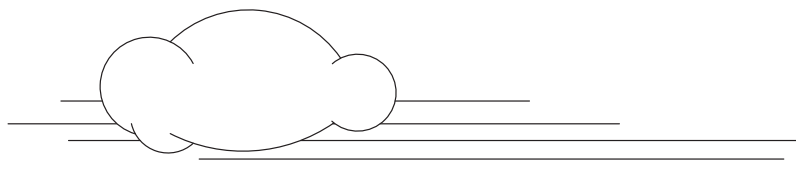
AS OY XXXXXX XXXXXX ISÄNNÄNTIE 6



AS OY SEINÄJOEN HELENA ISÄNNÄNTIE 8

ISÄNNÄNTIE





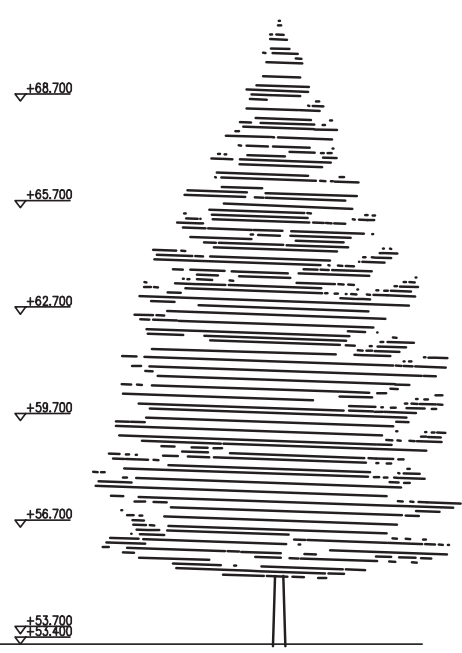
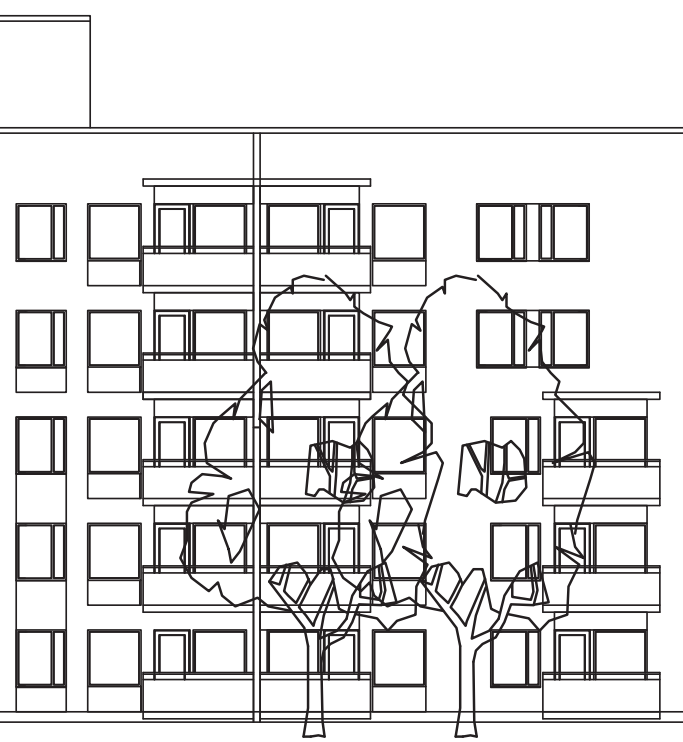
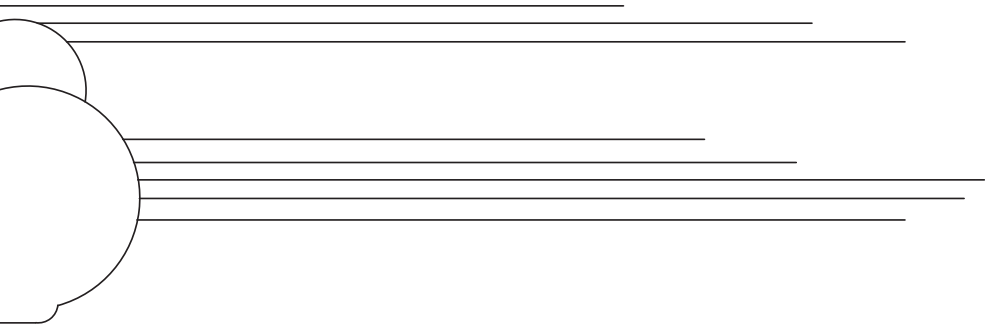
AS OY SEINÄJOEN ISÄNTÄ, ISÄNNÄNTIE 37

AS OY SEINÄJOEN EMÄN



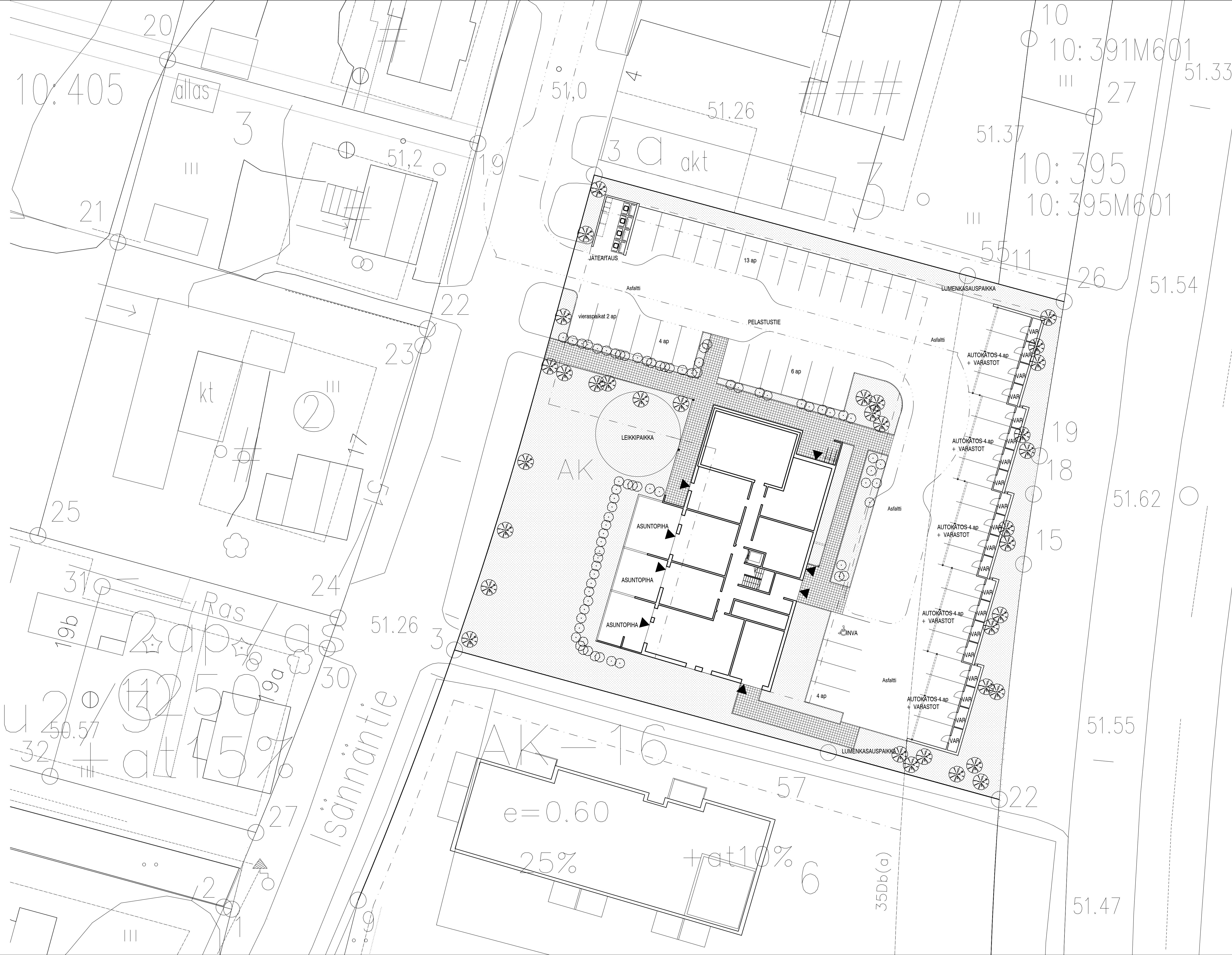
INÄNTIE 5

AS OY SEINÄJOEN ISÄNNÄNKARTANO, EMÄNN



NÄNTIE 1

K.OSA 12 HALLILA	KORTTELI/TILA 3	TONTTI/RNö 19-406, 10-271, 10-27	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSTOIMENPIDE UUDIRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI LUONNOS
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE AS. OY XXXXX / PEAB OY ISÄNNÄNTIE 6 60200 SEINÄJOKI			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ALUEJULKISIVU
			SUUN.ALA ARK
ARKKITEHTITOIMISTO ANTTI TALVITIE ARKKITEHTI SAFA ISÄNNÄNTIE 21 60200 SEINÄJOKI antti.talvitie@netikka.fi 0400 466 219			TYÖ No PIIR.No 300
			MUUTOS
PÄIVÄYS 17.12.2020			YHT.HENK. ANTTI TALVITIE



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

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

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

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

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

