

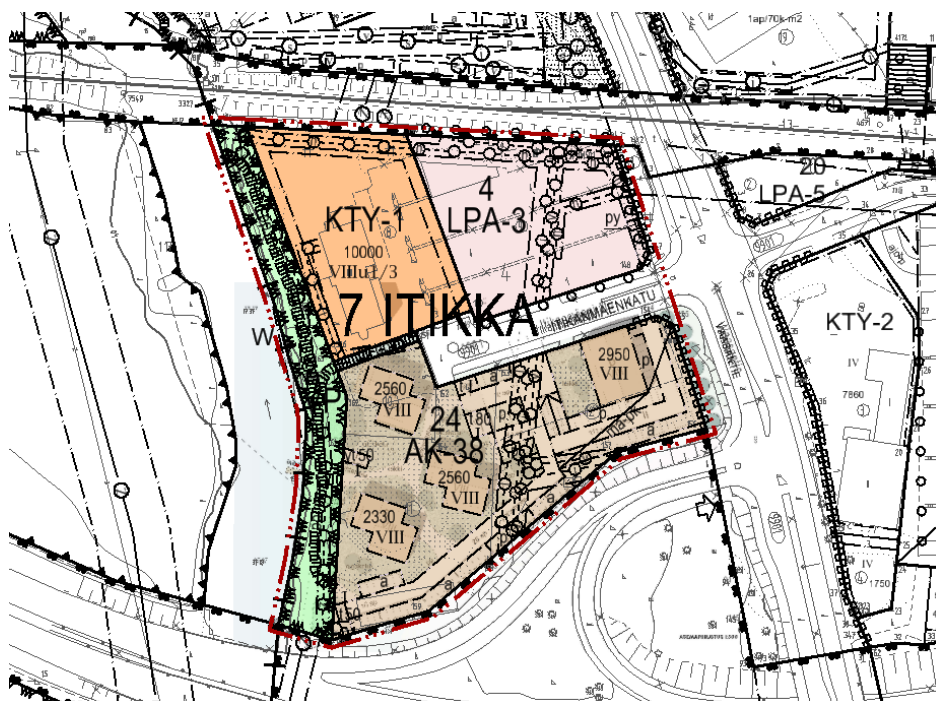
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ITIKANMÄKI

KORTTELI 4 JA 24

Seinäjoen kaupungin 7. kaupunginosa, Itikka, korttelit 4 ja 24 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet, Itikanmäenkatu.

Asemakaavan selostus koskee 2. päivänä maaliskuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 07030.



Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 15.4.2020.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	14
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	22
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	22
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	22
4.3.1 OSALLISET	22
4.3.2 VIREILLETULO	22
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	23
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	23
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	23
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	23
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	25
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	36
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	36
5.1.2 PALVELUT	37
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	37
5.3 ALUEVARAUKSET	37
5.3.1 KORTTELIALUEET	37
5.3.3 SUOJELUKOhteet	38
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	38
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	38
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	39
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	40
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	40
5.7 NIMISTÖ	40
5.8 KAAVATALOUS	40
5.8.1 YLEISTÄ	40
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	40
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	40
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	40
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	41

LIITTEET:

Liite 1	Meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2020
Liite 2	Kortteliluonnokset. Työyhteenliittymä Arkkitehtitoimisto Hirvilampi Oy ja Arkkitehtitoimisto Kaivo-oja 2020
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019. Seinäjoen museot. Olli Joukio 2019
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016 – 2017. Etelä-pohjanmaan liitto. Kirsi Niukko. 2017
- Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava 2016
- Itikan alueen maisemaselvitys. VSU Maisema-arkkitehdit Oy 2014
- Tervetuloa Seinäjoelle – Kaupungin pohjoisreunan ideasuunnitelma ja pelto-laakson kehittämissuunnitelma. Diplomityö Aalto-yliopisto TKK, Annukka Kuoppala 2010
- Atrian konttorin pohja- ja pilaantuneisuustutkimus. Tutkimusselostus. Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy 2008
- Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava 2005

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 2. päivänä maaliskuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 07030.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 7. kaupunginosan Itikan korttelia 4 sekä siihen liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin 7. kaupunginosan Itikan korttelit 4 ja 24 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Itikanmäellä Atrian pääkonttorin ympäristössä. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Vaasantie, eteläpuolella kantatie 67 liittymäjärjestelyineen, länsipuolella Seinäjoki ja pohjoispuolella Suupohjan rata. Suunnittelualueen maat ovat yksityisten maanomistajien ja kaupungin omistamia. Suunnittelualueen pinta-ala on 2,6 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on osoittaa vuonna 2008 asemakaavoitetuille rakentumattomille toimitila- ja liikerakentamisen tonteille sekä autopaikoille tarkoitettulle alueelle kerrostaloasumista ja kasvattaa Itikanmäen asukaslukua. Samalla päivitetään Itikanmäen kadun pohjoispuolen korttelialue johtotietojen osalta sekä osoitetaan pylonin paikka asemakaavalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 15.4.2020 ja se on mukana vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 4.11. – 17.11.2020. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot ja luonnoksesta on voinut esittää mielipiteitä.

Asemakaava on käynnistetty koko laajuudessaan. Luonnosvaiheessa asemakaavassa on ollut mukana Itikanmäenkatu ja sen eteläpuoliset korttelialueet sekä rannassa sijaitseva puistoalue. Ehdotusvaiheessa kaavamuutosaluetta on laajennettu koskemaan myös Itikanmäenkadun pohjoispuoliset korttelialueet. Laajennusalueelle esitetään vähäisiä muutoksia.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 8.3.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla sekä Eparissa 17.3.2021. Kaava on ollut MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä 17.3. – 15.4.2021 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta ja ehdotuksesta on voinut esittää muistutuksia. Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset 10.5.2021 ja esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 31.5.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla uudistetaan ja kohennetaan Vaasantien vartta ja Atrian pääkonttorin ympäristöä muuttamalla toteutumattomat liike- ja toimitilarakentamisen sekä autopaikkojen alueet kerrostaloasumiseen. Samalla tiivistetään kaupunkirakennetta ja parannetaan Vaasantien vartta rajaamalla katutilaa. Asemakaavassa esitetään uusi pylonin paikka.

Asemakaavan muutoksessa alueella säilyy toimitilarakennusten (KTY-1) ja autopaikkojen (LPA-3) korttelialueet, puistoalue (VP) ja katualue sekä muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK-38).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hakkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hankkeen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäytösopimukset kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti. Maankäytösopimusluonnoksen tavoitteiden mukaisesti kehittämismaksu käytetään lähialueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

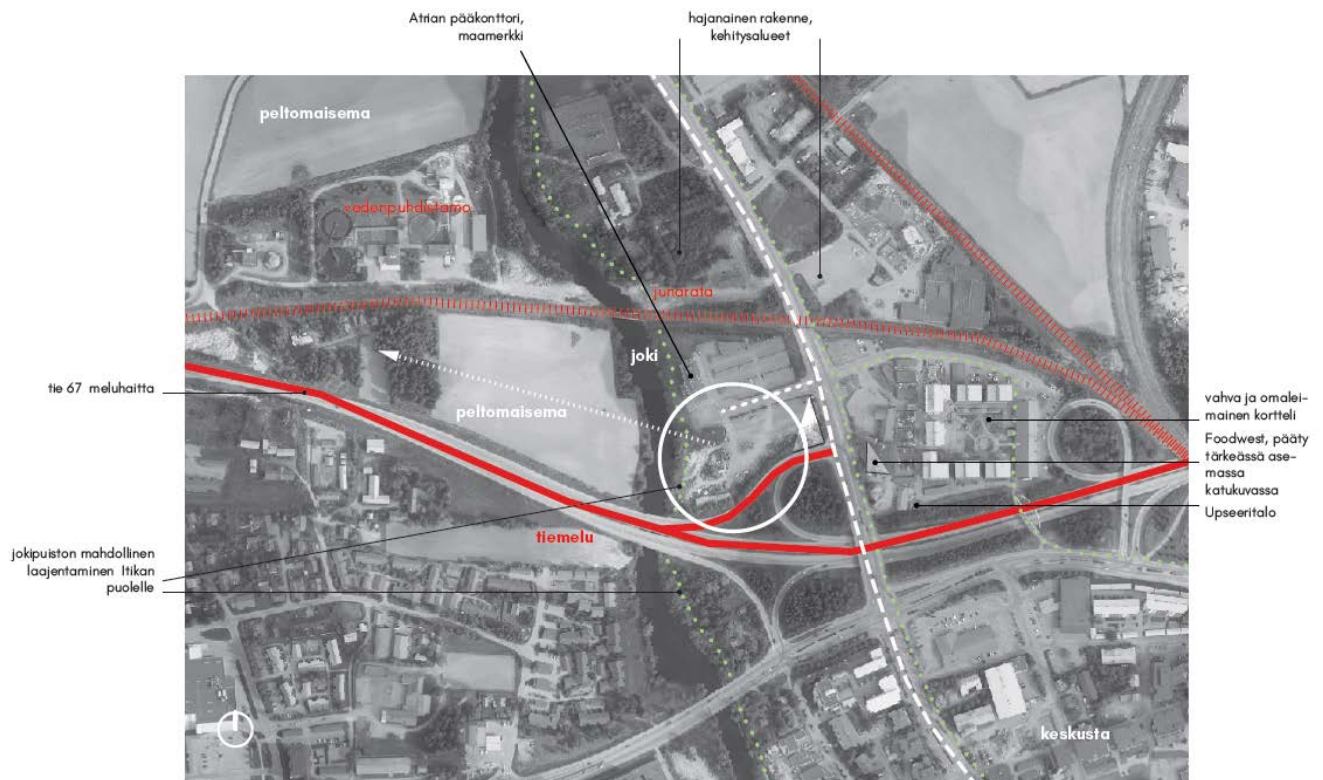
Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan pohjoispuolella Itikanmäellä. Alueella on toimitilarakennusten tontti, jolla sijaitsee Atrian pääkonttori sekä siihen liittyvä autopaikkojen alue sekä Itikanmäenkatualue ja jokirannassa sijaitseva kapea puistokaistale. Muu alue ei ole asemakaavan mukaisesti rakentunut, vaan on entistä teollisuusalueen maapohjaa. Aluetta rajaavat pohjoispuolella Suupohjantie rata, itäpuolella Vaasantie, eteläpuolella KT67 liittymäjärjestelyineen ja länsipuolella Seinäjoki. Vaasan rata kulkee vähän etäämmällä alueen itäpuolella. Itikanmäkeä on viime vuosina kehitetty vanhasta teollisuusalueesta asuntotuotantoon. Tällä hetkellä aluerakenne on hajanainen ja keskeneräinen, mutta vähitellen alueen ilme tulee muuttumaan merkittävästi, kun alueen asuntorakentaminen pääsee kunnolla vauhtiin Vaasantien varrella.



Kuva. Alueanalyysi. Kortteliluonnos / Työyhteenliittymä Arkkitehtitoimisto Hirvilampi Oy + Arkkitehtitoimisto Kaivo-oja.

Suunnittelualueella sijaitsee Atrian 8-kerroksinen pääkonttori, joka korostuu maisemassa lähestyttäessä aluetta lännestä KT6:n suunnasta. Vaasantien ja keskustan suunnasta lähestyttäessä pääkonttorin laaja pysäköintialue korostuu maisemassa. Itikanmäentien eteläpuolella sijaitseva rakentumaton alue on jäsentymätön.

Suunnittelualueen vastapäätä Vaasantien itäpuolella on Foodwest'in toimitorakennus ja asuinkerrostaloksi muutettu entinen Upseeritalo. Näiden takana on yhtenäinen 5 - 8-kerroksinen asuinkerrostalokortteli ja taide- ja kulttuurikeskus Kalevan navetta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee junarata ja joen ylittää rautatie-

silta. Hajanainen rakenne jatkuu kuljettaessa Vaasantietä pohjoiseen. Vaasantien oikealla puolella on käytössä oleva polttoaineen jakelupiste ja muutamia jäljellä olevia teollisuus- ja liikekiinteistöjä. Alueelle rakentuu asuinkerrostaloja. Entiseen postiautovarikkoon saneerattu Rytmikorjaamo sijaitsee lähietäisyydellä. Vaasantien vasemmalla puolella on kauppapuutarha ja omakotitalo, joiden paikalle on kaavoitettu asuinkerrostalokortteleita. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu Itikan sähköasema.

Joki virtaa suunnittelualueen länsireunalla. Joen länsipuolella junanradan ja KT67 välissä on peltoalue. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Seinäjoen jäteveden puhdistamo ja kaukolämmönvaravoimala.

Suunnittelualueen länsi-luoteispuolelta avautuvat Alajokilaakson peltomaiset, jotka ovat valtakunnallisesti arvokasta Ilmajoen Alajoen maisema-aluetta. Itikanmäen alue Vaasantien itäpuolella on ehdolla maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi vuosina 2016 – 2017 tehdyn maakunnallisen inventoinnin perusteella. Alueella on teollisuus historiallista, rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kalevan navetta ja entisen säilyketehtaan alue edustavat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun teollisuus-rakentamista ja Seinäjoen varhaista teollisuushistoriaa. Entinen upseeritalo, ja myös Kalevan navetta liittyvät Seinäjoen sotilaspiirin historiaan. Ehdolla olevat maakunnalliset kohteet tulevat voimaan aikanaan maakuntakaavoituksen yhteydessä, mutta olemassa olevia inventointeja voidaan hyödyntää suunnittelussa. Raportti on nimeltään Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016 – 2017, Etelä-Pohjanmaan liitto, Kirsi Niukko, 2017. Lähietäisyydellä sijaitseva Rytmikorjaamo eli entinen postiautovarikko sekä siihen liittyvä asuinkerrostalo omaavat paikallista historiallista, rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Kohteet on inventoitu ja arvotettu Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa 2019, Seinäjoen museot, Olli Joukio 2019.



Kuva. Ilmakuva alueelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on olemassa olevaa toimitilarakentamisen aluetta, jossa pihat-alueet on nurmetettu, asfaltoitu ja laatoitettu ja asfaltoitua pysäköinti- aluetta, joissa on kapeat nurmikaistat sekä vanhaa purettua teollisuusalueen maapohjaa ja katualuetta sekä joen ranta- aluetta. Joki kulkee alueen länsi- puolella ja joen rannassa on noin 15 m leveä puistokaistale, jossa on osittain rantapuustoa ja joka on osittain nurmetettu.

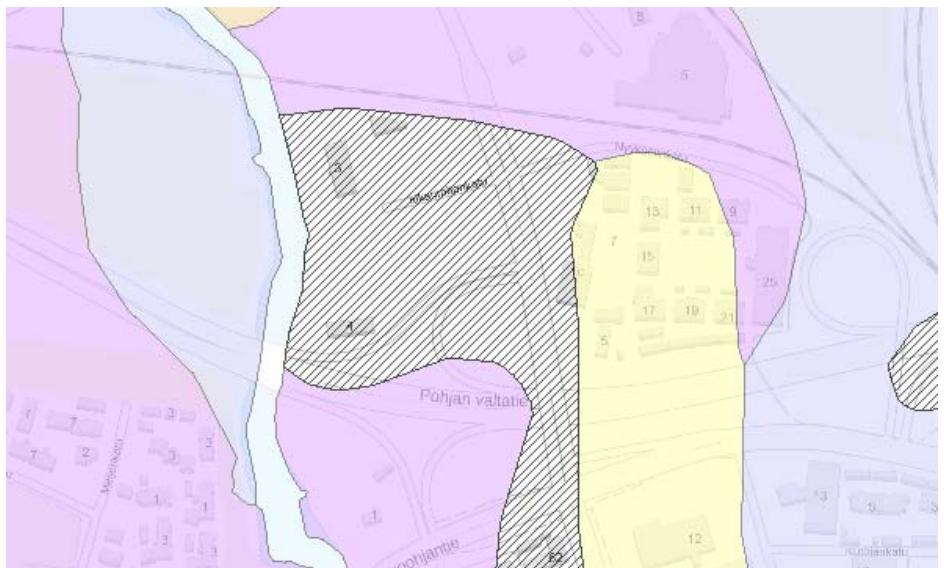
Alueen maasto on tasaista. Suunnittelualueella maanpinta on korkeimmillaan Vaasantien puolella suunnittelualueen kaakkoiskulmassa noin + 42,5 (N2000) alimmillaan jokirannassa noin + 40,6 (N2000).



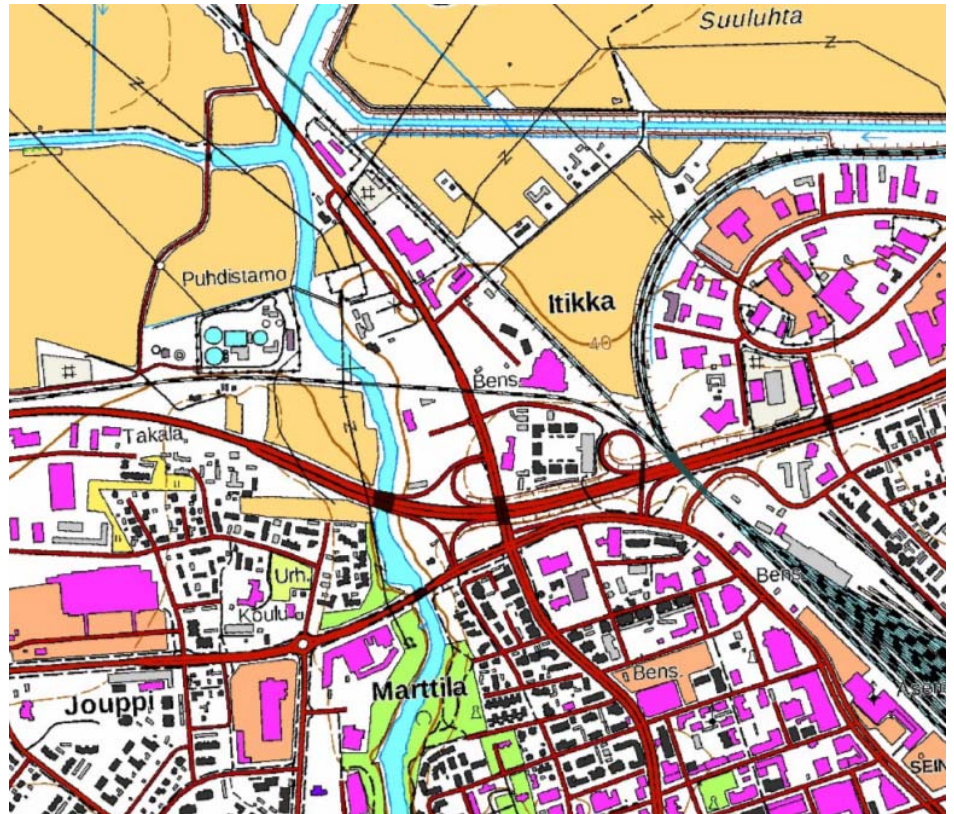
Kuva. Ote viistokuvasta. Copyright © 2018 Blom.

Maaperä

Suunnittelualueen pintamaalaji on täytemaata (Ta) GTK:n mukaan.



Kuva. GTK:n maaperäkartta | © MML, Esri Finland



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

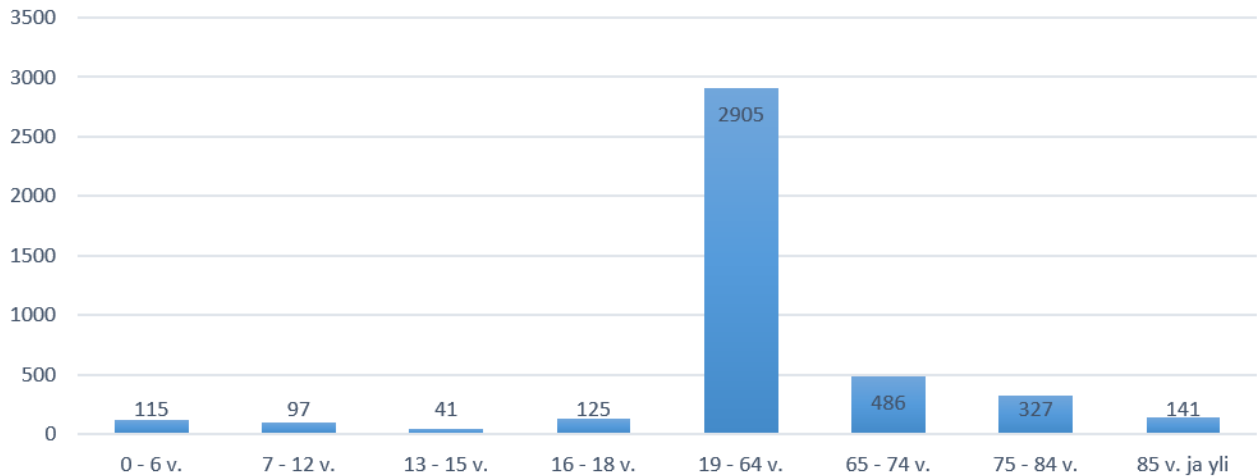
Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimak-
kaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista.

Vuosi	Väestö 31.12.	Muutos (%)
2020	63 959 (30.4.2020)	
2019	63 781	+0,78
2018	63 288	+0,97
2017	62 676	+1,01
2016	62 052	+0,85

Taulukko. <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>

Yhden kilometrin säteellä suunnittelualueesta asuu 4237 henkilöä syyskuussa 2020.

Väkiluku ikäryhmittäin 1 km etäisyydellä



Kaavio. Väestörakenne 1 km etäisyydellä Itikanmäenkadun keskeltä mitattuna. Lähde: Seinäjoen kaupungin väestötietojärjestelmä.

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen ja on Itikanmäenkadun ja sen pohjoispuolisten kortteleiden osalta valmiiksi rakennettua. Alue on osa Itikan kaupunkirakennetta. Keskustarakenteesta sen erottaa itä-länsisuuntainen KT67. Autoliikenteen ja kevyenliikenteensillat yhdistävät Itikan ja Keskustan kaupunginosat toisiinsa.

Rakennuskanta

Suunnittelualueen pohjoisosassa jokirannassa on vuonna 2010 valmistunut Atrian pääkonttorin 8-kerroksinen toimitilarakennus sekä siihen liittyvä varastorakennus.

Lähiympäristössä Vaasantien itäpuolella, joka on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi, on Foodwestin punatiilinen, osin rapattu toimistorakennus, asuinkerrostaloksi muutettu puuverhoiltu entinen Upseeritalo, tiilinen taide- ja kulttuurikeskus Kalevan navetta sekä samassa korttelissa vuosina 2014 - 2019 rakentuneet tiiliset asuinkerrostalot. Itikanmäeltä on poistumassa vähitellen vanhoja teollisuusrakennuksia ja tilalle nousee ja on jo noussut 5 - 8 kerroksisia asuinkerrostaloja. Punatiilinen Rytmikorjaamo, entinen postiautovarikko ja siihen liittyvä punatiilinen asuinrakennus sijaitsevat suunnittelualueesta noin 350 m pohjoiseen ja ovat paikallisesti arvokkaita rakennuksia. Jätevedenpuhdistamo sijaitsee noin 350 m luoteeseen joen toisella puolella ja sen takana kaukolämmön varavoimala piipuiineen.

Palvelut

Alue sijaitsee kiinni muussa kaupunkirakenteessa. Keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Keskustorille on matkaa noin 1,2 km. Alakouluista Joupin koulu sijaitsee noin 1 km ja Marttilan koulu noin 1,3 km päässä suunnittelualueesta. Yläkouluista Seinäjoen lyseo sijaitsee noin 1,5 km suunnittelualueesta. Matkakeskus ja rautatieasema sijaitsevat noin 1,4 km päässä alueesta. Ideapark sijaitsee noin 2,2 km päässä alueesta.

Virkistys

Suunnittelualue tukeutuu Keskustan alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin. Seinäjoen jokirannan puistoalueella Marttilasta eteläsuuntaan ja Pajuluoman varressa kulkevat kevyenliikenteen verkostot. Kevyenliikenteen verkostojen kautta tavoittaa helposti Jouppilanvuoren urheilukeskuksen alueen, joka sijaitsee 2,7 - 3 km päässä. Jouppilanvuorelta lähtevät liikunta-

reitit laajoille alueille.

Kulttuuripalveluja tarjoavat lähietäisyydellä Rytmimusiikinkeskus Rytmikorjaamo ja Taide- ja Kulttuurikeskus Kalevan navetta. Seinäjoen keskustassa sijaitsevat mm. Seinäjoen kaupungin kirjasto, kaupunginorkesteri sekä teatteri. Uimahalli-urheilutalolla on tarjolla monenlaisia virkistyspalveluja.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Vaasantie on vilkasliikenteinen tie ja osittain katu. Pohjoinen ohikulkutie on vähentänyt Vaasantien liikennemääriä, jotka ovat vuoden 2020 liikennelaskentojen mukaan korttelin 4 kohdalla 7 016 ajon/vrk ja KT67:n ramppien eteläpuolella 10 808 ajon/vrk. Alueen etelä-lounaispuolella kulkee KT67, jonka liikennemäärät ovat 8203 ajn/vrk. Liikennemäärät rampeilla Vaasantieltä KT67:lle ovat 1667 ajn/vrk ja Pohjanvaltatieltä Vaasantielle 4076 ajon/vrk. Liikenteestä aiheutuu melulta suojaamistarvetta.



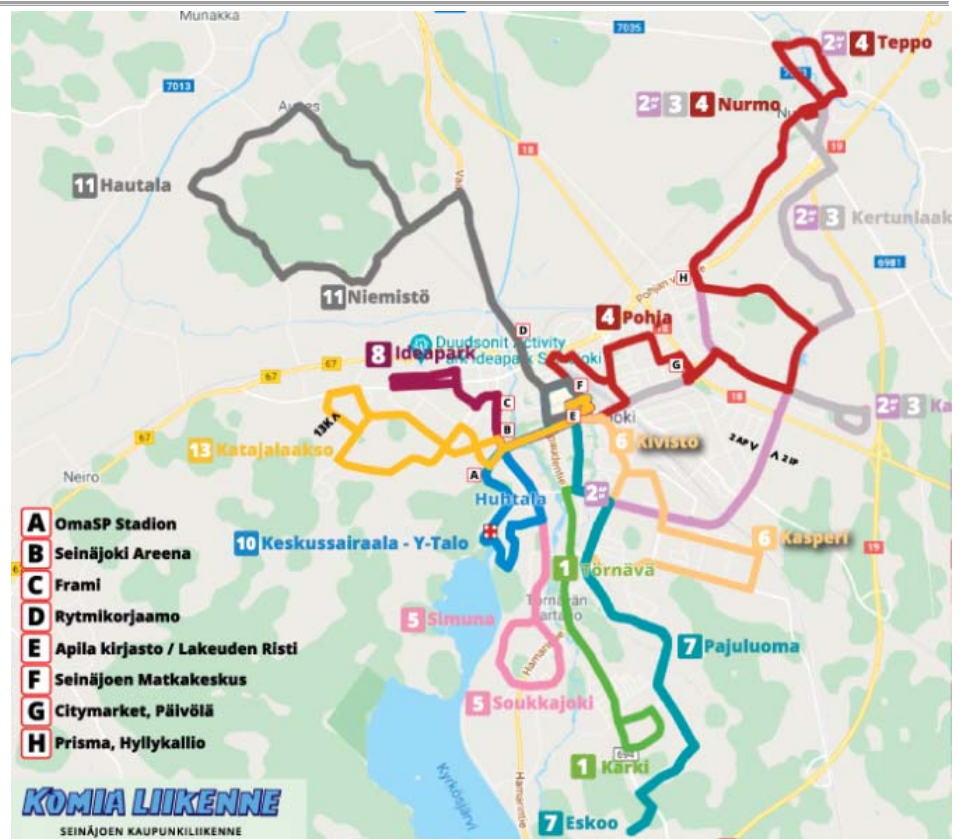
Kuva. Väyläviraston liikennemääräkartta. © MML, Esri Finland

Raideliikenne

Suupohjan rata kulkee suunnittelualueen pohjois-itäpuolella, lähimmillään noin 100 m suunnittelualueesta. Vaasan rata kulkee alueen koillispuolella, lähimmillään noin 250 m suunnittelualueesta. Vaasantien ja radan tasoristeys sijaitsee suunnittelualueen koillispuolella. Sähköistämättömällä Suupohjan radalla kulkee satunnaisesti tavaraliikennettä hitaalla nopeudella päiväsaikaan. Meluselvityksen mukaan 1 tavarajuna päiväaikaan ja 1 tavarajuna yöaikaan. Asemakaavassa tulee huomioida raideliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen reitit kulkevat matkakeskuksen kautta, joka sijaitsee noin 1,5 km päässä alueesta. Paikallisliikenteen linja 11 Niemistö - Hautala kulkee suunnittelualueen sivuitse. Lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen lähellä Vaasantiellä. Joukkoliikenteellä pääsee kattavasti eri puolille kaupunkia arkisin ja lauantaisin aamusta alkuiltaan/iltaan.



Kuva. Komia liikenteen arkipäivien reittikartta.

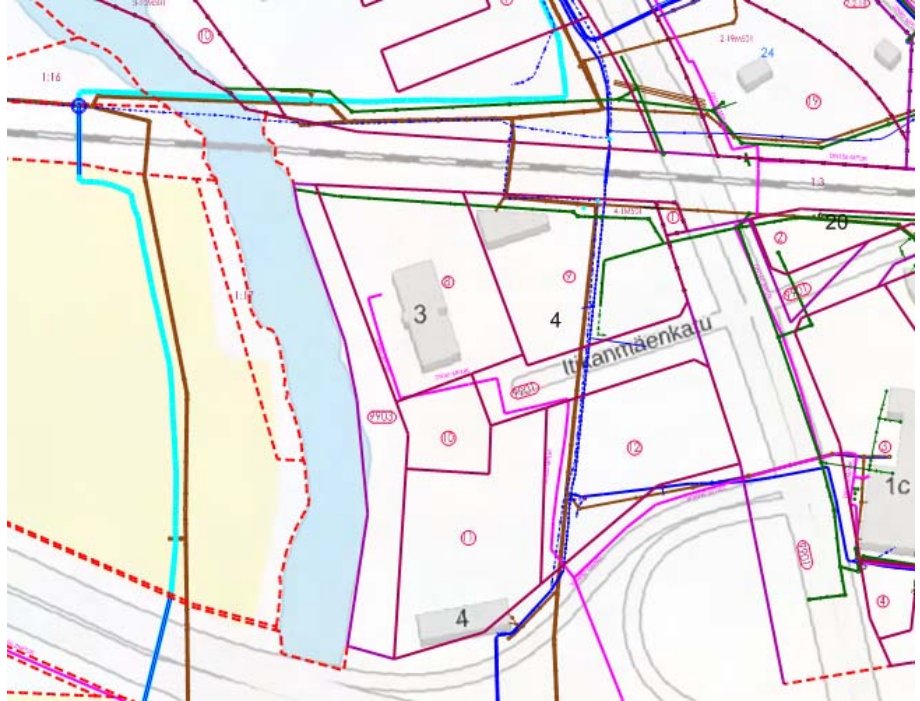
Kevytliikenne

Vaasantiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä keskustasta Niemistöön. Keskustasta Rytmiakorjaamolle saakka kevyenliikenteen väylä kulkee kadun molemmin puolin ja siitä Niemistön suuntaan tien vasemmalla puolella. Suunnittelualueella sijaitsevan Itikanmäenkadun eteläpuolella on kevyenliikenteenväylä.

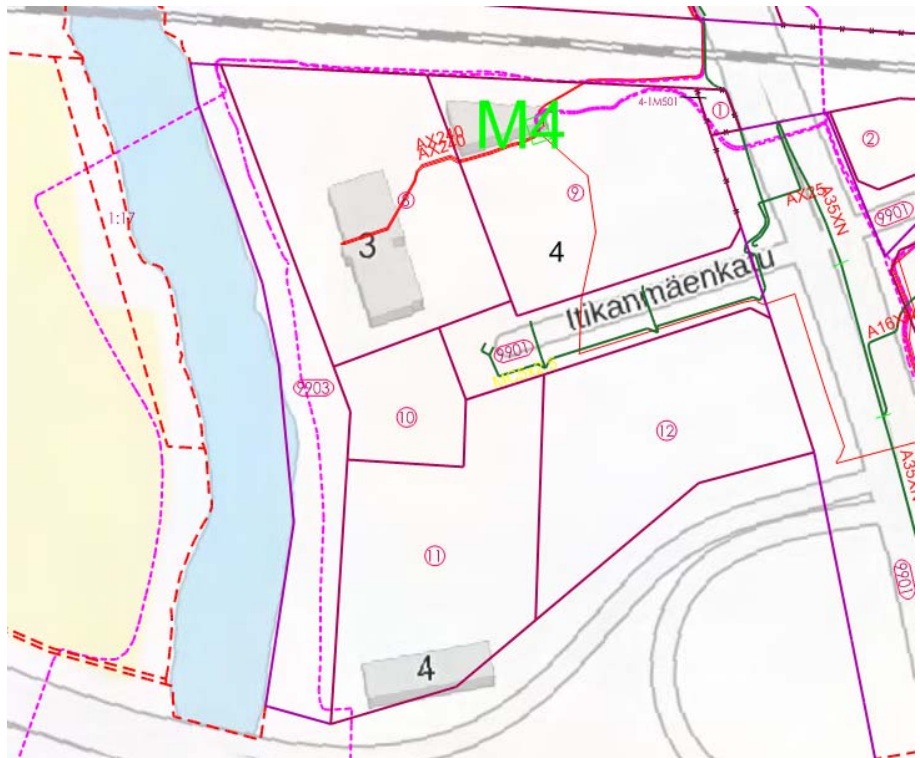
Seinäjoen kaupunki on yhteistyössä Easybiken kanssa aloittanut kaupunkipyöräkokeilujärjestelmä pilotoinnin. Kokeilu kestää vuoden 2020 loppuun saakka.

Yhdyskuntatekninen huolto

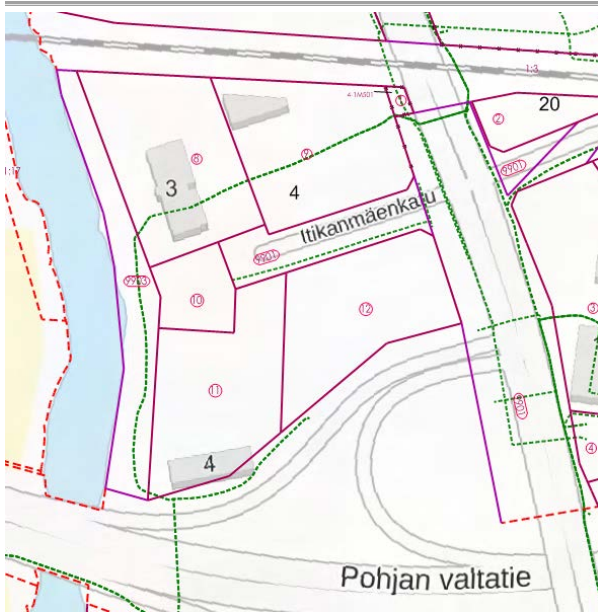
Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto ulottuu suunnittelualueelle. Suunnittelualueen poikki kulkee jätevesi- ja vesijohdot. Puisto- ja katualueella sijaitsee sähköjohtoja, tietoliikenneverkkojohtoja ja valokuitujohtoja.



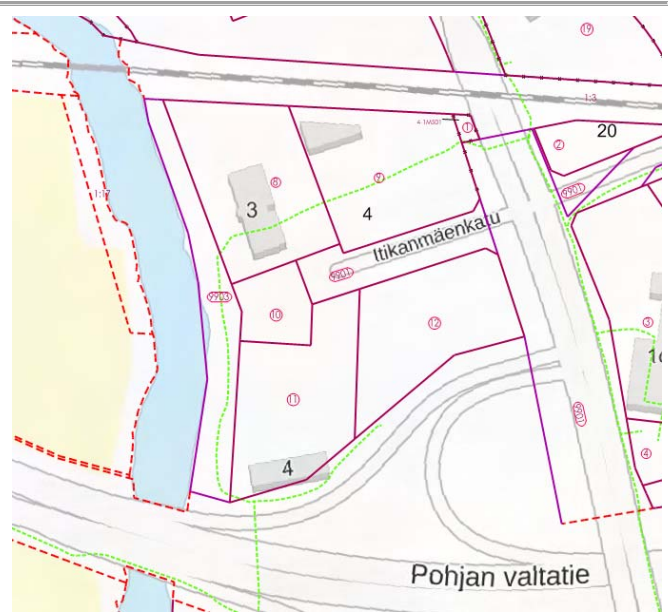
Kuva. Alueen kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto. Aniliinipunainen=kaukolämpö, siniset=vesi, ruskea=jätevesi, vihreä=hulevesi.



Kuva. Alueen sähköverkot. Vihreä = ulkovaloverkko, aniliinipunainen = 20 kV verkko, punainen = pienjänniteverkko 400 V,



Kuva. Ulkopuoliset tietoliikennejohdot.



Kuva. Ulkopuoliset valokuitujohtot.

Erityistoiminnot

Kaavamuuos alueen lähellä noin 200 m pohjoiseen sijaitsee Seinäjoen Ener-gian Itikan sähköasema. Sen tärkeimpiä jakelualueita ovat Jouppilan ja Jou-pin kaupunginosat, kaupungin ydinkeskustan pohjoisosa, sen laajentumisalue ja Ideaparkin alue. Kulutuksen kasvun vuoksi sähköasemaa on laajennettu li-säämällä muuntamoyksiköjä Vaasantien puolelle.

Ympäristöhäiriöt

Vaasantien ja KT67:n sekä Suupohjanradan liikenteet aiheuttavat meluhaitto-ja ja tärinää, jotka tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittelus-sa. Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä hu-omiota liikenteen tärinän ja runkoäänen vaimentamiseen siten, ettei ohjearvo-ja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.

Alueelta noin 250 m luoteeseen sijaitsee Seinäjoen Veden puhdistamo, jossa käsitellään pääosa Seinäjoen alueella syntyvistä teollisuus- ja asumajätevesis-tä. Seinäjoen jätevedenpuhdistamo on biologis-kemiallinen rinnakkaissaostus-laitos, jota ajetaan ammonium- ja kokonaistyypeä poistaen. Jäteveden puh-distamon mitoitusvirtaama on 22 000 m³/d. Jätevedenpuhdistamon hajutto-muutta on tarkoitus kehittää esimerkiksi kattamalla jätevesialtaat. Jäteve-denpuhdistamon ympäristössä on lehtipuustoa, joka kesäisin on antaa näke-mäsuojaa suunnittelualueen suunnasta. Lehdettömänä kautena näkösuojaa ei ole.

110Kv:n ilmajohto kulkee joen toisella puolella olevalla peltoalueella. Häiriöt ovat lähinnä esteettisiä.

Alueen reunalla virtaa Seinäjoki. Tulvat on huomioitava suunnittelussa. Kaa-vaan määritellään kostuessaan vaurioituvien rakenteiden alin korkeusasema.

Kaavoitettavalta alueelta noin 300 m pohjoiseen sijaitsee Into Oy:n ja kau-pungin omistama Rytmikorjaamon kiinteistö, joka sisältää työ-, harrastus-, kokous- ja konserttitiloja sekä ravintolatilat. Päivittäisellä työ- ja harrastus-toiminnalla ei liene vaikutusta alueen asumiselle, mutta sekä rakennuksessa että sen piha-alueella olevat konsertit ja tapahtumat keräävät säännöllisesti noin 1 000 ja ulkoalueen tapahtumat toisinaan jopa useampia tuhansia kävi-jöitä. Tämä on syytä huomioida suunnittelussa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan korttelialueet ovat yksityisten omistamia alueita ja katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistamia alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavat

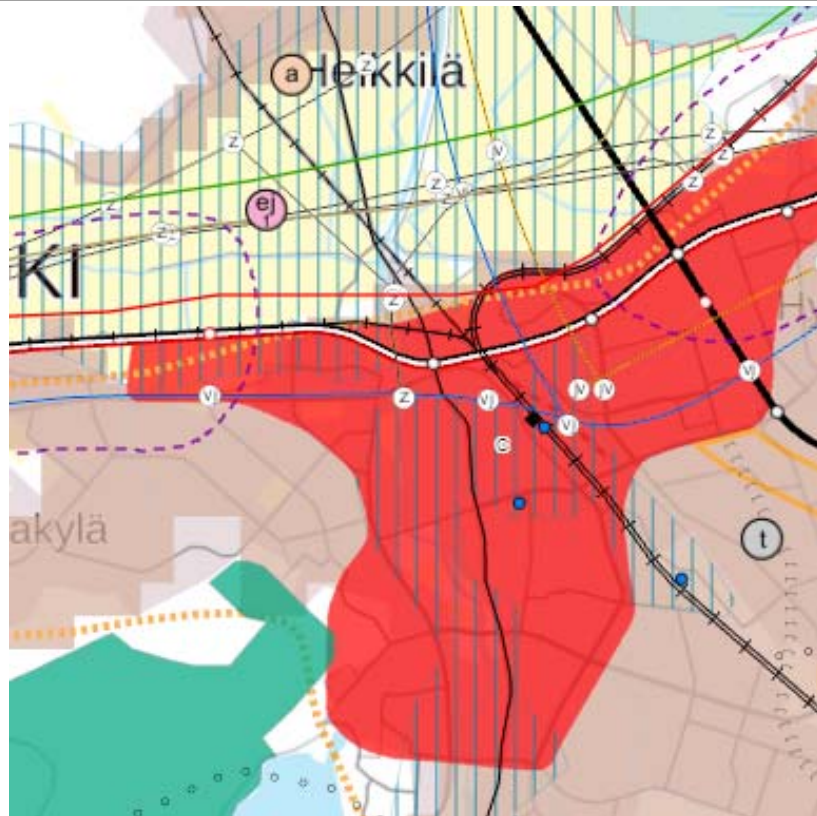
Kokonaismaakuntakaava

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 solmupaikana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

Suunnittelualue rajautuu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, Kyrönjokilaakson kulttuurimaisemaan.

Vaihemaakuntakaava II

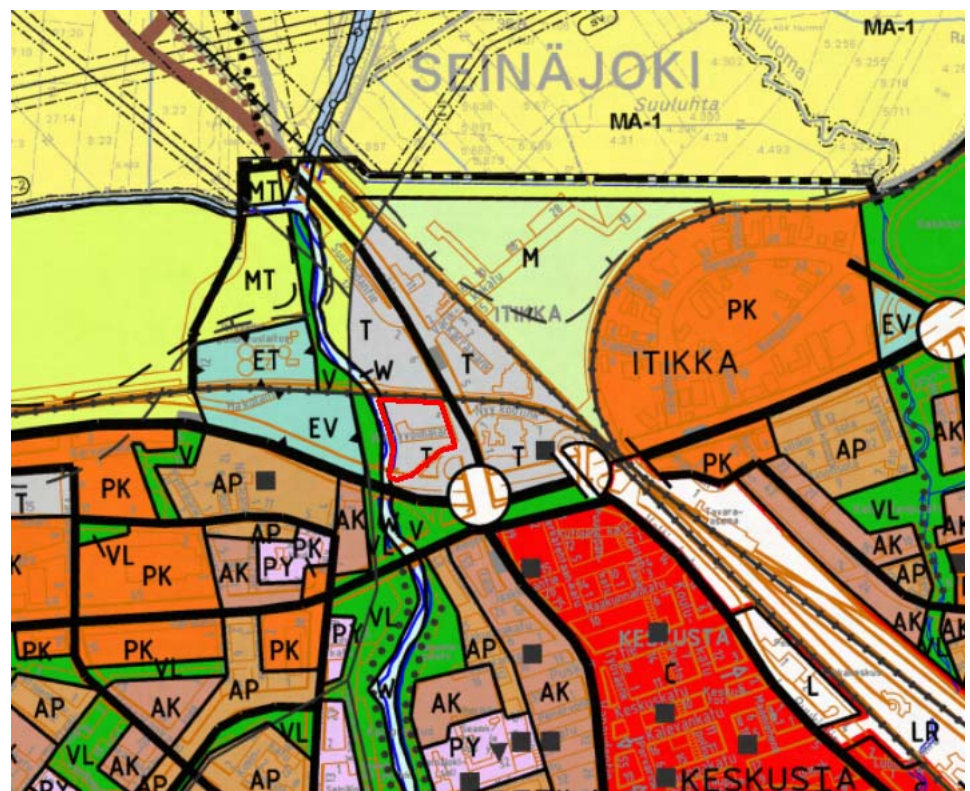
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen (C) alueeseen. Alue on Kaupallista vyöhykettä (km-2).



Kuva. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen keskustan yleiskaava vuodelta 1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa Teollisuusalueiden aluetta (T).



Kuva. Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 27.10.2008 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on toimitilarakennusten (KTY-1), liikerakennusten (KL-5) ja autopaikkojen (LPA-3) korttelialuetta sekä puisto- (VP) ja katualuetta.

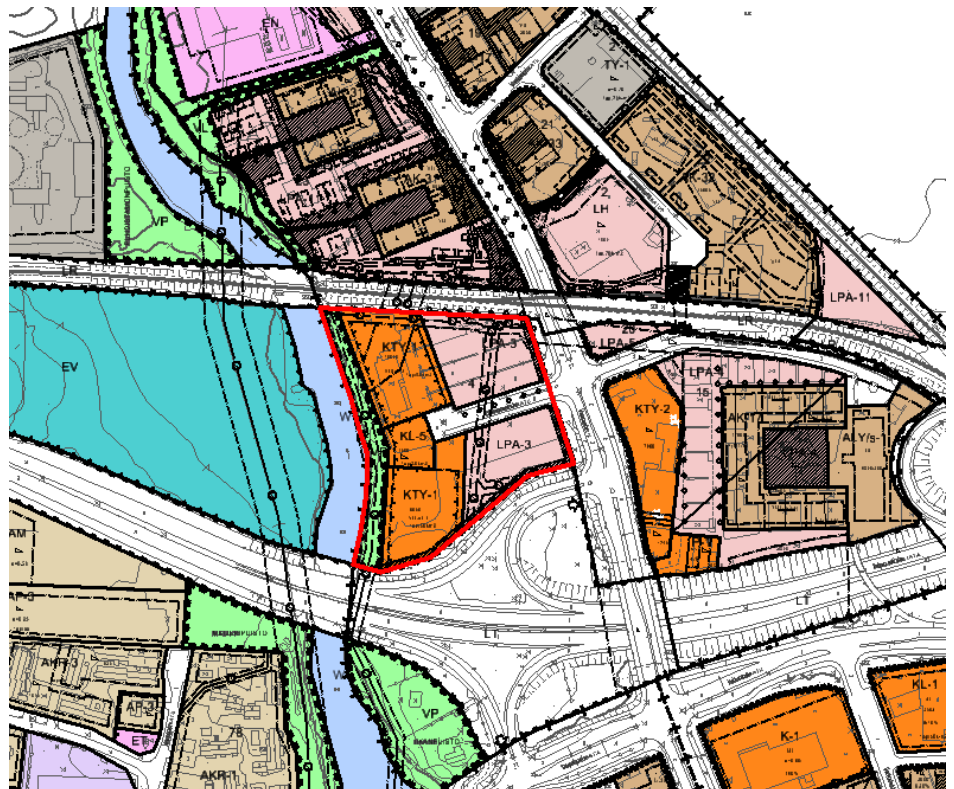
Itikanmäenkadun pohjoispuolinen alue on rakentunut asemakaavan mukaisesti. KTY-1-tontilla on kokonaisrakennusoikeutta 10 000 k-m² ja sillä sijaitsee 8-kerroksinen Atrian pääkonttori, jonka rakennusoikeus on 5 657 k-m². LPA-3-korttelialueella asemakaava sallii autopaikkojen rakentamisen kahteen tasoon ja sillä sallitaan autokatoksia ja talousrakennuksia enintään 5 % alueen pinta-alasta eli enintään 248 k-m². LPA-3 korttelialueella oleva talousrakennuksen kerrosala on 239 k-m².

Itikanmäenkadun eteläpuolisen alueen asemakaava ei ole rakentunut suunnitellusti. Rakentumattomien tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat: KTY-1 tontti on 4 822m² ja rakennusoikeus on 9 000 k-m² ja KL-5 tontti on pinta-alaltaan 1 331 m² ja rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikkojen korttelialue on pinta-alaltaan 4 492m².

Rakentumattomalla KTY-1 tontilla suurin sallittu kerrosluku on VIIIu1/3 ja KL-5 tontilla II.

Asemakaavassa kaavamuutosalueelle on sallittu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 20 000 k-m² ja autopaikkavaatimus on 1 ap/ 50 k-m². Lisäksi LPA-3-korttelialueille on sallittu rakennusoikeutta 5 % alueen pinta-alasta eli yhteensä 472 k-m².

Asemakaavassa on merkitty johtoalueet, jotka on osoitettu tonteille rasitteina. Merkittävin niistä on pääviemäri.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut suunnitelmat

Atrian konttorin pohja- ja pilaantuneisuustutkimus. Tutkimusselostus. 8.10.2008.

Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy on suorittanut alueelta alustavan pohja- ja pilaantuneisuustutkimuksen. Tutkimusselostus on tehty edellisen asemakaavan muutoksen yhteydessä vuonna 2008. Pohjatutkimus on tehty mahdollisten perustamistapojen selvittämiseksi ja pilaantuneisuustutkimus mahdollisten haitta-aineiden selvittämiseksi.

Rakennuspaikka on vanhaa teollisuusaluetta. Alueella on täyttökerroksia 0 – 2,0 metrin paksuudelta. Täyttökerroksen jälkeen pohjamaa muuttuu saveksi tai saviseksi siltiksi. Kuivakuorikerroksen jälkeen maaperässä on havaittu voimakkaasti kokoonpuristuvia kerroksia. Tutkimuspisteiden 1 - 20 välillä pohjamoreeni on tullut vastaan 5,75 – 16,8 metrin syvyydellä tutkitusta maanpinnasta ja tutkimuspisteiden 24 ja 25 pohjamoreeni on tullut vastaan 6,0 – 13 metrin syvyydellä tutkitusta maanpinnasta.

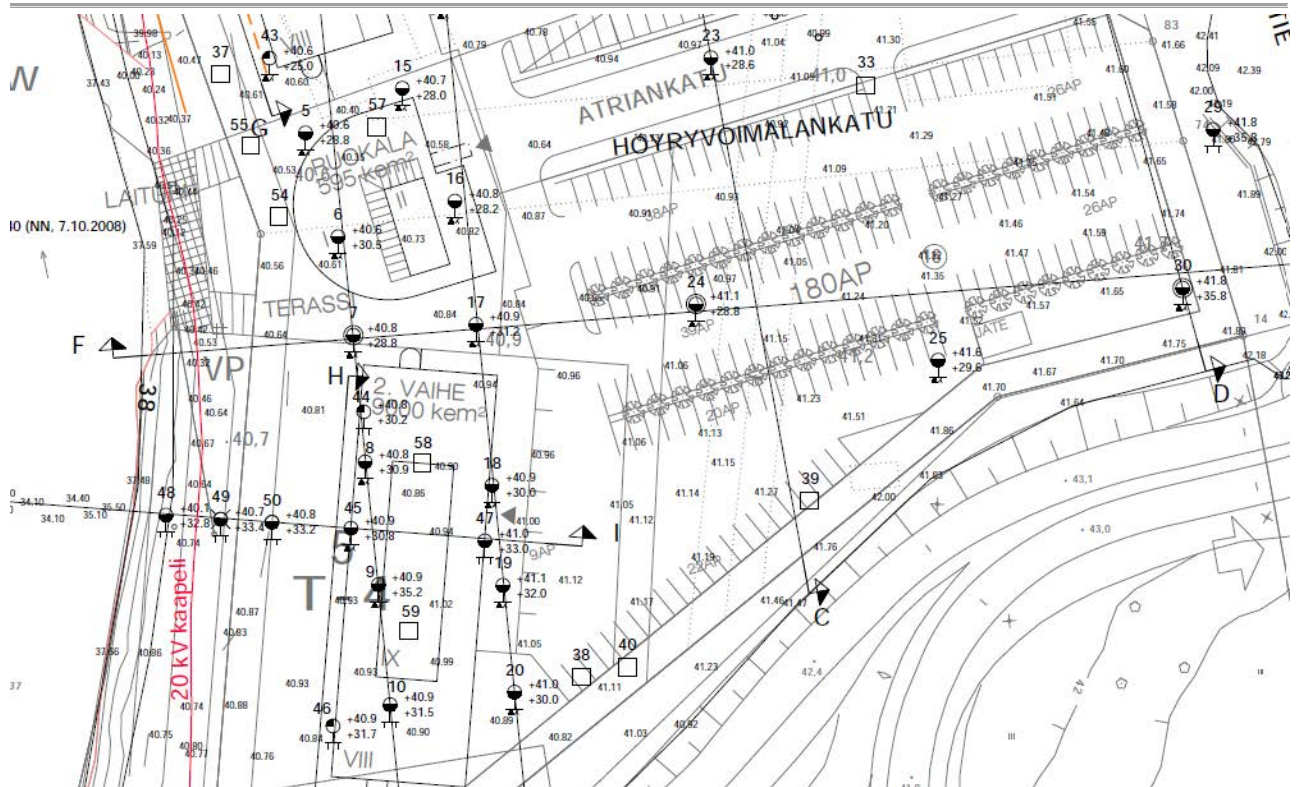
Pohjaveden pinta oli tutkimushetkellä noin 2,0 - 2,4 metrin syvyydellä.

Tutkittu maa-alue soveltuu välttävästi suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen runsaasti kokoonpuristuvan pohjamaan vuoksi.

Rakennukset suositellaan rakennettavaksi tukipaalutusten varaan siten, että myös lattiat tukeutuvat paalutukseen. Paaluina voidaan käyttää normaaleja 250mm x 250mm teräsbetonisia paaluja.

Syyskuussa 2008 tehtiin lisäksi tutkimukset liukuvakavuudesta. Tutkimuksen mukaan jokirannassa ei suositella raskailla koneilla liikkumista ja raskaat nostotyöt tulee suorittaa suunnitellun rakennuksen itäpuolelta. Joen suuntaisia kaivantoja ei saa tehdä. Alueella salaojitus on syytä tehdä hyvin matalaan ja kohtisuoraan jokea kohti.

Pilaantuneisuustutkimuksessa Vaasantien länsipuoliselle alueelle kaivettiin 15 noin 0,5 metriä syvää koekuoppaa, joista otettiin häiriintyneet maanäytteet hiilivetypitoisuuden määrittämiseksi. Selvitys tehtiin oletettujen riskipaikkojen mukaan. Näytteet tutkittiin PetroFlag-kenttätesterillä. Yhdestä koekuopasta otettiin näyte laboratoriotutkimuksia varten. Näytteestä tutkittiin kokonaishiilivetypitoisuus sekä raskasmetalleista arseeni, kromi ja kupari. Pilaantuneisuustutkimusta täydennettiin syyskuussa 2008, jolloin kaivettiin 6 koekuoppaa laboratorionäytteitä varten. Näytteistä tutkittiin hiilivetyjen, arseenin, kromin ja kuparin lisäksi PAH yhdisteet. Maanäytteiden analyysin tulosten perusteella voidaan olettaa alueen olevan vapaa tutkituista haitta-aineista. Alueella ei ole Valtioneuvoston asetuksen ”Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista” mukaista puhdistustarvetta, koska pilaantuneisuustutkimuksessa alueella todetut vähäiset pitoisuudet eivät läheskään ylittäneet ohjearvoja.



Kuva. Ote Atrian konttorin pohja- ja pilaantuneisuustutkimuksen tutkimuskartasta. Kuvassa tutkimuspisteet kaavamuutoksessa esitetyn uuden rakentamisen osalta.

Meluselvitys 28.8.2020

Kaavamuutoksen hakijat ovat teettäneet alueelle meluselvityksen. Ramboll Finland Oy on laatinut Itikanmäenkadun meluselvityksen 28.8.2020. Meluselvityksessä on selvitetty tie-, katu- ja raideliikenteen aiheuttama äänitaso suunnittelualueella sekä osoitettu toimenpiteitä, joilla suunnittelualueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeella ja ulko-oleskelualueilla. Tulokset on laskettu nykytilanteen ja ennustetilanteen liikennemäärillä. Tie- ja katuliikenteen osalta ennustevuotena on 2040 ja raideliikenteen osalta 2050. Meluselvityksen mukaan suunniteltu maankäyttö voidaan toteuttaa, mutta se vaatii melusuojaustoimenpiteitä. Melusuojaustoimenpiteet voidaan tarkentaa rakennuslupavaiheessa.

LIITE 1. Meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2020

Itikanmäenkadun kortteliluonnokset 9.9.2020

Kaavamuutoksen hakijat ovat teettäneet Työyhteenliittymä Arkkitehtitoimisto Hirvilampi Oy:llä + Arkkitehtitoimisto Kaivo-ojalla korttelisuunnitelmia eteläpuoliselle rakentumattomalle korttelin osalle, tonteille 10 - 12. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus on esittänyt omat kommenttinsa suunnitelmista, joiden pohjalta suunnitelmia on kehitetty eteenpäin. Suunnitelmissa Vaasantien varressa on yksi 8-kerroksinen asuinkerrostalo kansipysäköintineen ja rantaan on sijoitettu vapaammin kolme 8-kerroksista asuinkerrostaloa pysäköintipaikkoineen. Autopaikat sijaitsevat pääosin Vaasantien puolella kahdessa tasossa, joista yksi on maanalainen ja toinen maanpäällinen ja suunnittelualueen eteläreunalla maantasossa. Piha-alueet on sijoitettu asuinkerrostalojen välisille viheralueille.

Kortteliluonnoksissa rakennusoikeutta on osoitettu 11 295 k-m², asuntoja on 196 kpl ja autopaikkoja 173.

Piha-alueiden melusuojaus on toteutettu autokatoksin ja niiden välisin meluestein. Meluaitoja on esitetty myös tontin länsireunalle ja puistoalueen eteläosaan. KT67:n joen ylittävän sillankaide on esitetty suunnitelmissa umpinaiseksi jokirannan meluntorjunnan takia. Sen toteuttamisesta toimijat ja ELY-keskus sopivat erillissopimuksin. Myös puistoalueelle suunnitellusta meluesteestä on sovittava maanomistajan eli kaupungin kanssa. Mikäli erillissopimuksia ei synny, melusuojaus on toteutettava kokonaan omalla tontilla.

Kortteliluonnossuunnitelmissa pelastustiet on osoitettu osittain kaupungin omistamalle puistoalueelle. Pelastusteiden sijoittamisesta puistoalueelle ja kunnossapitovastuusta on neuvoteltava erikseen maa-alueen omistajan kanssa ja siitä on laadittava erillissopimus.

Kortteliluonnosten laajuustietojen päivitys 2.11.2020

Kortteliluonnosten laajuustietoja on päivitetty 2.11.2020. Yksi rantaan osoitetuista asuinrakennusaloista on osoitettu 7-kerroksiseksi ja tästä johtuen kokonaisrakennusoikeus on pienentynyt ja on 10 947 k-m². Asuntoja uuden laskelman mukaan on 190 kpl.

LIITE 2. Kortteliluonnokset. Työyhteisliittymä Arkkitehtitoimisto Hirvilampi Oy ja Arkkitehtitoimisto Kaivo-oja 2020



Kuva. Asemapiirustus. Itikanmäenkadun kortteliluonnossuunnitelma 9.9.2020.



Kuva. Näkymä Vaasantien puolelta. Itikanmäenkadun kortteliluonnossuunnitelma 9.9.2020.



Kuva. Näkymä joen puolelta. Itikanmäenkadun kortteliluonnossuunnitelma 9.9.2020.

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

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi suunnittelualueen maanomistajien aloitteesta. Itikanmäkeä on vähitellen asemakaavoitettu teollisuusalueesta asumiseen. Kaavamuutosalueen rakentamattomien kortteleiden toimittilarakentamiselle ja liikerakentamiselle ei ole ollut kysyntää, joten asemakaavan muuttaminen asumiseen on perusteltua. Suunnittelualueella sijaitsevalle pylonille on tarpeen osoittaa tulevan asuinrakennusten korttelin sijasta uusi paikka Itikanmäenkadun pohjoispuoliselta LPA-3 korttelialueelta. Samalla Itikanmäenkadun pohjoispuolisten korttelialueiden asemakaavaa päivitetään johtotietojen osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 15.4.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Elinvoima ja kilpailukyky, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Seinäjoen museot, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos,

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö- ja vesihuolto, Vesistö, Liikenne ja infrastruktuuri, Etelä-Pohjanmaan liitto, Väylävirasto,

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys/

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 15.4.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 4.11.2020. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 4.11. – 17.11.2020.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty lausuntopyynnöt Etelä- Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 8.3.2021. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 17.3. – 15.4.2021 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 17.3.2021. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausunnon sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta lausuntoja ja muistutuksia nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen alueidenkäytön ja vesihuollon sekä liikennevastuualueen kanssa on järjestetty työneuvottelu 17.2.2021. Muu viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Vaasantien varren ympäristön kohentaminen on kaupungin tavoitteiden mu- kaista. Itikanmäen alueen uudistaminen teollisuus- ja liiketilapainotteisesta alueesta asumiseen on aloitettu vuonna 2011, jolloin Kalevan navetan ympä- ristöön on asemakaavoitettu kerrostaloasumisen korttelialue. Itikanmäen asemakaavamuutostyötä on jatkettu vuonna 2019 Vaasantien molemmin puo- lin radan pohjoispuolella. Nyt asemakaavoitettava alue jatkaa samoja tavoit- teita tiivistäen kaupunkirakennetta ja tehostaen maankäyttöä. Suunnitellulle asuinkerrostalojen korttelialueelle sijoittuvalle pylonille on osoitettava ase- makaavalla uusi paikka.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavamuutosalueelle vuonna 2008 asemakaavoitetuista toimitila- ja liikera- kennusten korttelialueen tonteista vain osa on toteutunut. Kysyntää toimiti- la- ja liikerakentamiselle ei viime vuosina alueelle ole ollut, ja toteutumat- tomat alueet halutaan muuttaa lähiympäristön tapaan kerrostaloasumiseen. Maanomistaja on teettänyt alueelta kortteliluonnossuunnitelmat, jossa uudis- rakentaminen on pyritty sovittamaan Itikanmäen alueella olevaan historialli- seen kaksi-kolmikerroksiseen rakennuskantaan ja tuleviin jo asemakaavoitet- tuihin asuinkerrostalokortteleiden rakennusmassoihin, jotka vaihtelevat vii-

destä yhdeksään kerrokseen. Liikennemelu on huomioitu sijoittamalla autokatokset ja niiden väliset meluaidat suojaamaan piha-alueita melulta. Vaasantietä rajaa kansipysäköinti ja vähän etäämmällä tien suuntainen massaltaan suurin 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Rannan puolella rakentaminen voi madaltua ja sijoittelu olla rennompaa. Rannan puolen rakentamisen toteuttamiseen on toivottu joustavuutta rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen. Mahdollisimman monesta asunnosta on haluttu avata näkymiä jokirantaan ja avaraan peltomaisemaan.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei heikennä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alue on osa olemassa olevaa rakennetta. Alue on osa taajamarakenteen sisäistä aluetta ja yhdyskuntatekniset verkostot ovat olemassa. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkostoon. Kaavamuutos tiivistää ja luo toimivaa yhdyskuntarakennetta. Alue on lähellä palveluja ja kaupunkikeskustaa, joihin on hyvät joukko-liikenne ja kevyenliikenteen yhteydet. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä. Elinympäristön laatuun kiinnitetään huomiota asemakaavamääräyksillä. Asemakaavassa on annettu määräys yhteiskäyttöautoista ja ohjeistettu, että autopaikkamitoituksen vaatimia pysäköinti alueita voidaan hyödyntää piha-alueina, mikäli yhteiskäyttöautoja otetaan käyttöön. Koska alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalla, laajojen aurinkopaneelikenttien rakentaminen ei katsota soveltuvan alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos ei vaikuta **maakuntakaavan** suunnittelumääräyksiin.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteettomassa **yleiskaavassa** vuodelta 1994 suunnittelualue on teollisuusaluetta (T). Itikanmäen aluetta on viime vuosina muutettu teollisuusrakentamisesta asumiseen teollisuustoimintojen lähes loputtua tai siirryttyä muualle.

Keskusta-alueelle ollaan laatimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Itikanmäki sisältyy kaava-alueeseen. Kaavan taustaselvitykset ovat meneillään. Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen osayleiskaava, asemakaavassa on otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja palvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa.

Asemakaava on kaupungin tavoitteiden mukainen tiivistäessään kaupunkirakennetta ja tehostaessaan maankäyttöä. Osa kaava-alueen liike- ja toimitilojen tonteista ei ole lähtenyt rakentumaan, joten asemakaavan muuttaminen asumiseen on perusteltua. Myös Seinäjoen ranta ja avarat lakeusnäkymät puoltavat asumiskäyttöä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Vaasantien varren ympäristön kohentaminen on kaupungille imagollisestikin tärkeää, onhan Vaasantie yksi kaupungin pohjoisista sisään tuloväylistä. Entisten teollisuusalueitten maapohjien rakentuminen asuinkäyttöön tuo viihtyisyyttä alueelle. Vaasantien varren rakentumista ja sisään tuloväylän ilmeen kohentamista on suunniteltu useiden vuosien ajan. Alustavia suuntaviivoja Itikanmäen aluesuunnittelulle ovat antaneet Suupohjan radan pohjoispuolisten asemakaavojen yhteydessä tehty VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n Itikanmäen alueen maisemaselvitys vuodelta 2014 sekä Annukka Kuoppalan Aaltoyliopisto TKK:n diplomityö Tervetuloa Seinäjoelle – Kaupungin pohjoisreunan ideasuunnitelma ja peltolaakson kehittämissuunnitelma vuodelta 2010. Molemmissa selvityksissä Itikanmäen alue on todettu jäsentymättömäksi ja epäsiistiksi ja niitä haasteita pyritään korjaamaan tälläkin asemakaavalla.

Uudisrakentamisen tulee sopeutua valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalle ja Vaasantien itäpuolella ehdolla olevaan maakunnallisesti merkittävään Itikanmäen rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltuihin Rytmikorjaamoon ja siihen liittyvän asuinrakennukseen.

Seinäjoen rannassa olevista asuinnoista saadaan näkymiä joki- ja peltomaisemaan ja ylemmistä kerroksista saadaan näkymiä Alajoen kulttuurimaisema-alueelle.

Alueelta on hyvät joukkoliikenne- ja kevyenliikenteen yhteyden eri puolille kaupunkia. Kaavamuutosalueella kulkee kunnallisteknisiä verkostoja, jotka on merkitty rasitteena. Ne tulee huomioida rakennusten sijoittelussa. Liikenne- ja raidemelu tulee huomioida alueen rakentamisessa ja melu- ja värinäasiat tulee huomioida voimassa olevien ohjeistusten ja säädösten mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 4.11.2020

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 4.11.2020.

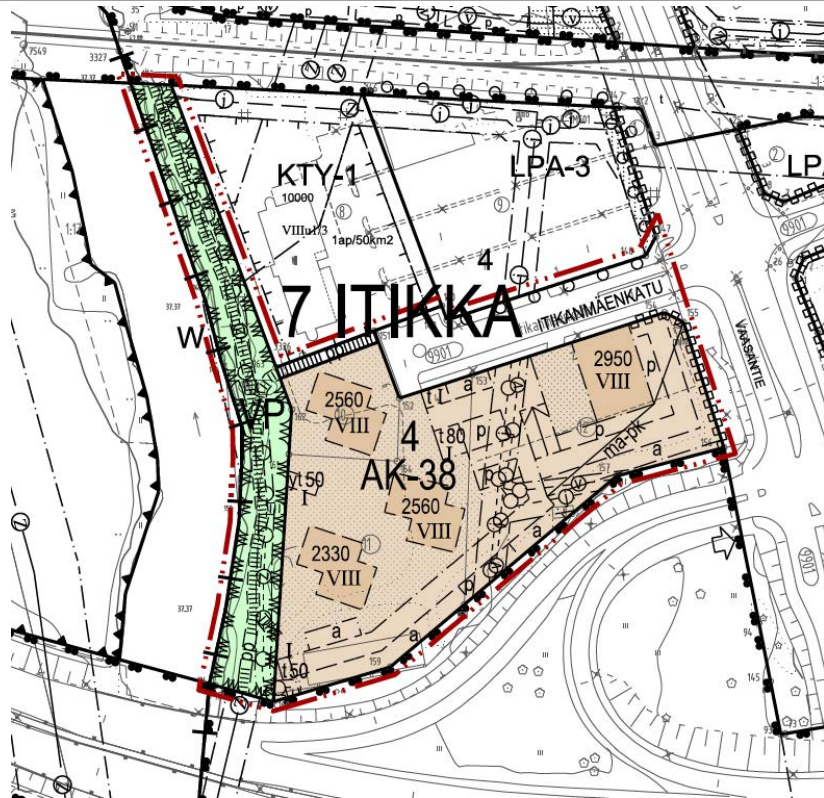
Kaavaluonnoksessa suunnittelualaue on osoitettu asuinrakennusalueen kortteli-alueeksi (AK-38), puistoalueeksi (VP) ja katualueeksi. Asemakaavassa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10 400 k-m² ja talousrakennusten ja yhteistilojen rakennusoikeutta yhteensä 180 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 10 580 k-m². AK-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 8-kerrosta. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/70 k-m² ja lisäksi merkittyinä vieraspaikkoina on osoitettava 0,05 ap/asunto.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusalat neljälle asuinrakennusalueelle, joista yksi sijoittuu Vaasantien varteen ja kolme limittäin joenpuolelle. Joenpuoliset asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu ohjeellisina ja ne on toteutettava erillisinä rakennuksina. Vaikka tässä vaiheessa joenpuolen rakennuksista eteläisin on esitetty kortteliluonnossuunnitelmien laajuustiedoissa 7-kerroksisena, sallitaan koko alueelle 8-kerroksinen rakentaminen. Lisäksi kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa korttelialueen sisällä vapaasti huomioida tonttien kokoa. Näillä kaavamerkinnöillä saadaan joustavuutta toteutusvaiheeseen.

Autokatosten paikat on osoitettu a-merkinnällä ja pysäköintipaikat p-merkinnöin. Tontilla kulkevat johtoalueet on huomioitava suunnittelussa. Rakentamattomat piha-alueet on istutettava. Tontille saa sijoittaa talousrakennuksia ja yhteistiloja niille osoitetuille ohjeellisille rakennusaloille.

Itikanmäenkadun päästä puistoalueelle on osoitettu kevyenliikenteen reitti. Puistoalueelle on osoitettu ohjeelliset kevyenliikenteen väylät, joita voidaan hyödyntää pelastusajoneuvoreitteinä, mikäli niiden sijoittamisesta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja talvihuollosta sovitaan erikseen maanomistajien kesken.

Korttelialueella on melulta ja värinäältä suojaustarvetta. Niistä on annettu tarkempia ohjeita kaavamääräyksissä, mutta lopullisesti suojaus on suunniteltava rakennuslupavaiheessa.



Ote kaavaluonnoksesta 4.11.2020

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 4.11. – 17.11.2020 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

ELY-keskus toteaa, että suunnittelualue kytkeytyy kaupungin ydinkeskustaan suunnittelualueen vieressä olevan ns. Itikan risteyksen kautta. Suunnittelualue rajautuu Seinäjoen keskeiseen solmukohtaan eritasoliittymän läntisen Kaskisen suunnan/ läntisen suunnan ramppiin. Asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu syksyllä 2020 meluselvitys. Asemakaavan suunnittelussa ja kaavamääräyksissä on huomioitu liikennemelun sekä raideliikenteen ja maantieliikenteen aiheuttamat erityisvaatimukset.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että autopaikat on kaavaluonnoksessa sijoitettu kiinni liikennealueen rajaan, kun muutettavassa asemakaavassa korttelin 4 rakentamisalueen rajan ja liikennealueen väliin oli osoitettu kapea istutettava alue sekä puurivi. ELY-keskuksen lausunnon mukaan autokatokset toimivat hyvin tarvittavana melusuojana, mutta autopaikkojen järjestämistä tulisi käydä neuvottelu ennen asemakaavaehdotuksen laatimista tienpitäjän ELY:n liikennevastuualueen sekä alueidenkäytön kanssa.

Vesistöyksiköllä ei ole huomautettavaa asemakaavassa annetusta määräyksestä, jonka mukaan kostuessaan vaurioituvat rakennusosat on sijoitettava tason +41.40 (N2000) yläpuolelle. Tällä määräyksellä varaudutaan osaltaan 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti varautuminen sään ääri-ilmiöihin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.

Kaavaselostuksen yhteydessä on huomioitu hyvin mm. joukko- ja kevytliikenne sekä alueen sijoittuminen kaupunkikuvallisesti merkittävälle alueelle. Asemakaavaa laadittaessa voisi myös huomioida ja arvioida asemakaavan

muutoksen vaikutuksia soveltuvin osin esim. ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämismahdollisuuksiin.

Vastine

Merkitään ELY-keskuksen lausunto tiedoksi. Pidetään neuvottelu liikennealueeseen rajautuvien pysäköintipaikkojen järjestämisestä ennen kaavaehdotuksen nähtäville laittoa ELY-keskuksen liikennevastuualueen ja alueidenkäytön, kaavoituksen, kaavamuutoksen hakijan ja heidän suunnittelijan kanssa. Asemakaavalla tiivistetään kaupunkirakennetta, suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteeseen ja kaupungin palvelujen läheisyyteen ja on joukkoliikenteellä saavutettavissa, joten asemakaavoitus on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista ja yhdyskuntatalouden kannalta järkevää ja perusteltua. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkostoon. Yhteiskäyttöautojärjestelmä lisätään kaavamääräyksiin.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos huomauttaa, että pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 § Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastusteilla tulee olla 4,5 m ja kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi ja todetaan, että pelastusteiden yksityiskohtainen huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen eivät liity kaavalla ratkaistaviin asioihin, vaan ovat joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen museot toteaa lausunnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on riittävä kaavan laajuuteen ja vaikutuksiin nähden ja että kaavamuutos on perusteltu.

Kaavaselostuksessa on huomioitu, että alue rajautuu Kyrönjokilaakson kulttuurimaisemaan, joka on merkitty maakuntakaavaan (2005) Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Tämän lisäksi Itikan alue Vaasantien itäpuolella on ehdolla maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi vuosina 2016 – 2017 tehdyn inventoinnin perusteella. Alueella on teollisuushistoriallista, rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Kalevan navetta ja entisen säilyketehtaan alue edustavat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun aikaista teollisuusrakentamista ja Seinäjoen varhaista teollisuushistoriaa. Entinen upseeritalo, mutta myös Kalevan navetta liittyvät Seinäjoen sotilaspiirin historiaan. Kalevan navetan muutos kulttuuritoimintojen laitokseksi tuo kohteelle uuden, toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävän kerroksen.

Myös Rytmikorjaamolla eli entisellä postiautovarikolla ja siihen liittyvällä asuinkerrostalolla on paikallista, rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Radan varressa sijaitseva OTK:n rakennus puolestaan liittyy Seinäjoen tukkukaupan kehittämiseen 1900-luvun alkupuoliskolla ja puolivälissä.

Kerrostaloalue ei sinällään uhkaa edellä mainittuja arvoja. Se tasapainottaa Atrian pääkonttorin yksinäistä asemaa ja yhdistyy luontevasti Vaasantien itäpuoliseen kerrostalojen alueeseen. Museo ehdottaa kuitenkin kerroskorkeuden madaltamista Vaasantien varressa olevan asuinkerrostalon kohdalla, jota se muodostaisi luontevamman katunäkymän Kiinteistä Oy Itikanmäen Teollisuustalon 1,5-3,5-kerroksisen ja sen eteläpuolella olevan upseeritalon kanssa.

Jokirantaan varattu puistoalue toimii puskurina jokimaisemalle. Tulevaisuudessa keskeistä on, että Itikanmäkeä tarkastellaan laajempaan kokonaisuuteen ja sen tuleva rakentaminen sopeutetaan kulttuurimaisemaan erityyppisen huolella avoimen peltomaiseman reuna-alueilla ja jokiympäristössä. Peltoalueet tulee jättää avoimeksi.

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita, eikä alueella museon näkemyksen mukaan ole arkeologista selvitystarvetta. Museolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine

Merkittään lausunto tiedoksi. Kaavaselostukseen lisätään maininta, että Vaasantien itäpuoli on ehdolla maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi vuosina 2016 – 2017 tehdyn inventoinnin perusteella ja täydennetään lähialueella sijaitsevien rakennusten kuvailuja. Selostukseen toetaan myös, että maakunnalliset kohteet tulevat voimaan maakuntakaavoituksen myötä.

Vaasantien varressa olevan asuinkerrostalon korkeutta on tutkittu arkkitehtisuunnittelun yhteydessä. Alueanalyysissä on huomioitu Upseeritalo ja on todettu, että Foodwestin rakennuksen pääty on tärkeässä asemassa katukuvasa. Tutkittaessa ympäristöä on todettu, että suunnittelualueen kulma on keskustasta lähestyttäessä tärkeä näkymän pääte. Yhdessä Foodwestin rakennuksen ja Itikan korttelin kanssa, uudisrakennuksella voidaan tiivistää katutilaa ja luoda koko Itikan kaupunginosalle luonteva sisäänkäynti. On myös huomioitu, että alueen historialliset rakennukset ovat matalahkoja kaksi – kolmikerroksisia ja Itikan alueen uudisrakennusten korkeudet vaihtelevat viidestä yhdeksään kerrokseen. Arkkitehtisuunnittelun yhteydessä on todettu, että Itikanmäenkadun tonteilla korkein rakentaminen voidaan sijoittaa Vaasantien puolelle kansipysäköinnin läheisyyteen. Joen suuntaan rakentaminen voisi madaltua ja rakenne olla sijoittelultaan rennompaa. Asemakaavan muutos noudattelee tätä näkemystä. Asemakaavan muutoksessa massallisesti suurin rakennus on sijoitettu kansipysäköinnin vireen Vaasantien suuntaisesti ja kolme muuta asuinrakennusta on sijoitettu vapaammin rannan puolelle. Kaikki rakennukset on sallittu kahdeksan kerroksiseksi myös rannan puolelle, koska on haluttu tuoda rakennusvaiheessa joustavuutta, mutta rannan puolella rakennusoikeus määrittelee käytännössä yhden rakennuksista seitsemän kerroksiseksi, mikäli kaikissa rakennuksissa hyödynnetään saman suuntaista pohjaratkaisua. Kerroskorkeutta ei katsota tarpeelliseksi madaltaa. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Itikanmäen asemakaavojen yhteydessä on hyödynnetty alueelta tehtyjä maisemaselvityksiä, jotka on laadittu laajemmilta kokonaisuuksilta. Asemakaavoitusta on ollut ja on edelleen vaikea tehdä laajoina kokonaisuuksina, koska maanomistus on pirstaloitunut ja hankkeet etenevät ja kehittyvät eri tahdissa. Kaavaselostuksen lähdeaineistossa on tuotu esille VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n Itikan alueen maisemaselvitys vuodelta 2014 ja Annukka Kuoppalan Aalto-yliopisto TKK:n diplomityö Tervetuloa Seinäjoelle – Kaupungin pohjoisreunan ideasuunnitelma ja peltolaakson kehittämissuunnitelma vuodelta 2010. Selvitykset voidaan tuoda esille myös selostuksen kohdassa 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ja ne voidaan liittää kaavan selvityksiin nettisivuille. Arvokkaat peltoalueet on tarkoitus jättää rakentamiselta vapaaksi.

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

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkome-
lu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä
huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisista päätet-
täessä. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on selvitetty
radan melu- ja värinähaittoja sekä kaavaluonnokseen on sisällytetty melu ja
värinää koskevia määräyksiä näiden haittojen torjumiseksi.

Väylävirasto toteaa, että asemakaavaluonnoksessa Seinäjoki – Kaskinen -
radan eteläpuolelle on osoitettu Kyrönjoen suuntainen puistoalue (VP) ja sille
jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp). Kaavaluonnoksessa
osoitettu jalankulku- ja pyörätie päättyy pohjoisessa rautatiealueeseen koh-
dassa, jossa ei nykytilanteessa sijaitse taso- tai eritasoristeystä. Kaava-
aineistosta ei ilmene onko kulkuyhteyden tarkoitus jatkaa radan pohjoispuo-
lelle. Väylävirasto muistuttaa, että radan ylittäminen on kielletty muista kuin
siihen osoitetuista kohdista. Radan läheisyydessä tulee välttää sellaisia suun-
nitelmaratkaisuja, jotka houkuttelevat luvattomiin radan ylityksiin. Mikäli ky-
seisen jalankulku- ja pyörätien on tarkoitus jatkaa radan pohjoispuolelle, tu-
lee sen jatkosuunnittelun yhteydessä radan kohdalle suunnitella Väyläviraston
ohjeiden mukainen taso- tai eritasoristeys ja tehdä siitä Väyläviraston kanssa
tarvittavat sopimukset.

Vastine

Merkitään väyläviraston lausunto tiedoksi. Ohjeellisen kevyenliikenteen reitin
osoittaminen jokivarren puistoalueelle on katsottu tarpeelliseksi pitkällä täh-
täimellä. Seinäjoen kaupungin puistotoimi on rautatiealueen pohjoispuolen
korttelien 3 ja 23 asemakaavan muutoksen yhteydessä lausunnossaan toden-
nut, että jokirannan pohjois-eteläsuuntainen kevyenliikenteen reitti tulisi
asemakaavoissa mahdollistaa kaupungista pohjoiseen. Myös ympäristönsuoje-
lu on nykyisestä kaavaluonnoksesta lausueessaan pitänyt jokivarteen osoitet-
tua kevyenliikenteenyhteyttä tärkeänä. Asemakaavassa mahdollistetaan puis-
toalueelle ohjeellinen kevyenliikenteen reitti, mutta sen mahdollisesta suun-
nittelusta, toteutuksesta ja sopimuksista käydään tarvittavat neuvottelut eri
osapuolten kanssa erikseen. Ohjeellista jalankululle ja pyöräilylle varatun
alueen osan sijaintia voidaan tarkistaa kaavakarttaan ja sen suunnittelusta,
sopimuksista ja toteuttamisesta voidaan lisätä määräys kaavamääräyksiin ja
asia voidaan tuoda selostuksessa selvemmin esille.

Ympäristönsuojelu toteaa, että kaavaluonnoksessa oli huomioitu erinomai-
sesti keskeisen sijainnin aiheuttaman vilkkaan liikenteen vaikutukset, jota ai-
heutuu tie- ja raideliikenteestä niin melun kuin värinänkin osalta. Kaavaluon-
noksessa oli myös meluselvitys, jossa oli huomioitu mm. piha-alueille, par-
vekkeille ja julkisivuihin kohdistuvat melut huomioitu. Tässä selvityksessä ei
ole kuitenkaan määritetty itse rakentamiseen mitoituksia, joilla estetään si-
sätiloihin kantautuvan melu kokonaisvaltainen huomiointi ja joita noudatta-
malla rakentaja voi varmistua asuntojen terveellisyydestä. Voisiko tämän lii-
kenteellisesti varsin solmukohtaan sijoittuvan asuin- ja palvelusalueen kaa-
vamääräyksiin jopa laittaa, että näihin rakennuksiin on tehtävä äänieristysmi-
toitus, joka liitetään rakennuslupaan. Tämä varmistaisi melulta häiriöttömän
asumisen näissä taloissa. Lisäksi tässä yhteydessä on huomioitava myös väri-
nän vaikutukset.

Kaavassa oli hyvin huomioitu paikalla olevat mahdolliset saastuneet maat ja
niiden selvittäminen. Kiinteistöllä on ollut erilaista varastointia, siellä on si-
jainnut varastorakennuksissa öljykattila ja tonttia on rakennettu täytemaalla.
Perimätiedon mukaan näillä main on myös tapahtunut öljyvahinko, jossa öljyä

on päässyt jokeen asti. Toiminnoista johtuen maaperä on saattanut pilaantua.

Kaavassa oli myös jätetty tärkeä jalankulkureitti jokivarteen. Lisäksi tontilla yhteistöllisyyttä oli huomioitu ja mahdollistettu yhteistilan rakentamismahdollisuus ja jopa saunan rakentaminen jokivarren tuntumaan. Myös julkisivuihin oli kiinnitetty huomiota ja edellytetty laadukkuutta. Talot, kun tulevat tosiaan sijaitsemaan kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla sisään-tulotien varrella. Myös ajoittaisia ympäristöhäiriöitä, kuten hajuhaittoja aiheuttavan jätevedenpuhdistamokin oli huomioitu ilmanvaihdon suunnittelua koskeissa määräyksissä.

Useamman kerrostalon ollessa kyseessä parkkialueen sähköautojen vähintään latauspistevalmiuden voisi kuitenkin huomioida jo kaavamääräyksissä. Lain tasollehan se on piakkoin tulossakin.

Vastine

Merkitään ympäristönsuojelun lausunto tiedoksi. Kaavaselostusta on täydennetty edellisen kaavan yhteydessä tehdyllä Atrian konttorin pohja- ja pilaantuneisuustutkimuksella vuodelta 2008. Lisätään kaavamääräyksiin velvoitteet julkisivun ja rakenteiden ääneneristyksestä ja tärinän vaimentamisesta. Sähköautojen latauspistevelvoitteet eivät ole asemakaavassa määriteltäviä asioita, ainakaan tällä hetkellä. Kun laki sähköautojen latauspistevalmiudesta tulee voimaan, arvioidaan asian merkitsemistä asemakaavoissa uudestaan. On tärkeää välttää tilannetta, että laki ja kaavamääräys olisivat ristiriidassa keskenään.

Mielipiteet

Mielipiteen 1 esittäjän peltoalueet ovat kaavoitettavan tonttialueen välittömässä läheisyydessä joen toisella puolella. Mielipiteen esittäjät toteavat, että kaavoitus vaikuttaa kulkuyhteyden järjestämisen mahdollisuuteen peltoalueille siten, että muut vaihtoehdot kuin olemassa oleva kulkuyhteys Takalan ylikulkukäytävän kautta jäävät jatkossa käyttämättä.

Kaavoitus ja tuleva VT 67 levennys vievät muiden kulkuväylien käyttämisen mahdollisuuden.

Tämän johdosta muistutuksessa tuodaan nyt esille, että Takalan ylikulku on tällä hetkellä vaarallinen viistottain junaradan ylittävä yhteys, joka tulisi järjestää junaradan kohtisuoraan ylittäväksi väyläksi.

Vastine

On valitettavaa, että peltoalueelle kulkeva yhteys on viistottain junaradan kanssa risteävä, mutta sen sijaintiin ei vaikuteta nyt tehtävällä asemakaavan muutoksella. Tasoristeys sijaitsee noin 0,5 km suunnittelualueen ulkopuolella. Myöskään vaihtoehtoista kulkuyhteyttä peltoalueelle, joka sijaitsee joen länsipuolella ei voida osoittaa joen itäpuolella olevan kaavamuutosalueen kautta. Joen yli muodostettavan yhteyden osoittaminen asemakaavalla ei ole tarkoituksen mukaista alueiden suunnittelun eikä kustannusten kannalta. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteen 2 esittäjien mukaan Rakuunapuistossa oleva kevyenliikenteen reitti ja sen yhdistäminen joenvartta pitkin pohjoisen reitiksi on suljettava pois asemakaavasta heidän omistamalta tontilta seuraaviin syihin perustuen:

1. Rakentaminen: Rakuunapuiston kevyenliikenteen reitin toteutus on haastavaa Suupohjantien sillan kohdalla, koska rakentamiseen tarvittava tila jää liian pieneksi ja ahtaaksi. Suupohjantien sillan korkeus joen uomaan nähden on liian matala ja näin ollen, olisi siltaa nostettava huomattavasti korkeammalle

normaali korkeudesta. Tämä taas tuo haasteellisen näkökulman liikenteen sujuvuuteen ja esteettiseen näkökulmaan sekä toteutuksen kustannukset. Huomioitavaa on myös joen pinnan vaihtelut vuodenaikojen ja sademäärän mukaan, muutenkin tässä ahtaassa sillan kohdassa.

2. Turvallisuus: Itikanristeyksestä tuleva liikenne on turvallisuusriski kevyenliikenteen rakentamiselle. Useat autoilijat nostavat reilusti nopeuttaan ennen Fallesmannin liikenneympyrää, jonka seurauksena tämä Suupohjantien sillan alkuosa on kolarialtis paikka. Tässä asemakaavaluonnoksessa ei ole otettu huomioon lainkaan tätä asiaa.

3. Yksityinen maanomistus ja talon sijainti: Mielipiteen esittäjän omistamalla palstalla sijaitsee n. 1890-luvulla rakennettu maalaistalo ja palsta sijaitsee Suupohjantien sillan kupeessa. Kaupunkirakentamisessa pitää ottaa myös huomioon luonnonmukaisia tiloja, jotka vaalivat vanhaa Seinäjokea ja sen rakennuskulttuuria. Seinäjoella on yllin kyllin runsaasti uudisrakentamista tälläkin hetkellä ja vanhojen pihapiirien säilyttäminen on myös tärkeää Seinäjoen kuvalle. Kevyenliikenteen reitti toteutuessaan turmelee tämän vanhan idyllin pihapiirin. Kevyenliikenteen rakennustyöt vaarantavat vanhan talon perustuksia ja rakenteita. Kuka tai ketkä takaavat sen, ettei kevyenliikenteen reitin rakentaminen vaaranna tätä. Kartasta katsottuna reitti tulee mennään ihan asuinrakennuksen päädyn läheltä, aiheuttaen kokonaisvaltaisesti vaaraa rakenteille.

Loppupäätelmänä mielipiteen 2 esittäjät toteavat, etteivät tule missään muotoa hyväksymään asemakaavaluonnoksessa olevaa liikuntareitin sijaintia tonttinsa lävitse. He haluavat, että kyseinen varaus otetaan heidän kohdaltaan pois asemakaavaluonnoksesta. Kevyenliikenteen reitille on osoitettava paikka ihan muualta kuin heidän omistamalta tontilta.

Vastine

Kaavamuutos alue ei ulotu mielipiteen esittäjien omistamalle tilalle. Kaavakartassa kaavamuutosalue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla. Kaavamuutosalue käsittää 3 metriä kaava-alueen rajauksen sisäpuolella olevat alueet. Nyt tehtävä asemakaavan muutos käsittää vain KT67 pohjoispuolisia alueita, mutta ei ulotu ollenkaan KT67 eteläpuolelle, jossa mielipiteen esittäjien omistama tila sijaitsee. Kaavamuutosalue sijaitsee yli 100 metriä mielipiteen esittäjien tilan pohjoispuolella ja yli 50 metriä kaupungin omistaman maa-alueen pohjoispuolella, johon mielipiteen esittäjillä on hoitosopimus. Kaavakartassa kaavamuutosalueen ympärillä on esitetty voimassa oleva asemakaavatilanne olemassa olevine pohjakarttoineen ja kiinteistörajoineen. Mielipiteen esittäjien omistamalla tilalla on voimassa 17.2.1988 ja 8.4.1991 hyväksytyt asemakaavat ja niitä ei olla muuttamassa nyt tehtävällä asemakaavan muutoksella.

Asemakaavan muutos ei esitä mielipiteen omistajan tilalle kevyenliikenteen reittiä. Ohjeellinen kevyenliikenteen reitti osoitetaan ainoastaan kaavamuutosalueelle eli KT67 pohjoispuoliselle jokiranta-alueelle. Ilmeisesti mielipiteen esittäjät tulkitsevat kaavaluonnoskarttaa väärin. Asemakaavaluonnoksen ulkopuolella on esitetty voimassa oleva asemakaava, pohjakartta ja kiinteistökartta. Kartalla mielipiteen esittäjän tilalla on pohjakartan korkeuskäyriä ja pisteviiva, joka tarkoittaa kuviorajaa eli tässä tapauksessa rantapuuston rajaa. Kuviorajan merkintä kulkee läheltä asuinrakennuksen päätyä ja on voinut syntyä väärinkäsitys karttamerkintöjen tarkoituksesta. Voimassa olevassa asemakaavassa tilan kohdalla rantaan on esitetty sähköjohto (Z) ja sen vaatima johtoalue (5 m johdon molemmin puolin). Asemakaavassa esitetty ilmajohtona esitetty sähköjohto on nykyisin poistettu ja sijoitettu hieman eri paikkaan maan alle. Asemakaavaa ei muuteta mielipiteen esittäjän tilan kohdalla tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä, vaan tilalla on edelleen voimassa vuosien 1988 ja 1991 asemakaavat.

Nyt tehtävällä asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pohjois-eteläsuuntaisen reitin sijoittaminen ainoastaan KT67 pohjoispuolen ranta-alueelle. Ohjeellisena esitetty reitti mahdollistetaan, mutta ei välttämättä toteuteta. Sen toteuttaminen vaatii erilliset suunnitelmat ja sopimukset eri tahojen kanssa. Samalla tavalla, mikäli KT67:n ja Suupohjantien välille tulevaisuudessa haluttaisiin toteuttaa rantareitti, se vaatisi asemakaavan muutosta, erillisen reittisuunnitelman ja maanomistajien väliset sopimukset. Kaavamuutos alueella ohjeellista jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan sijaintia voidaan tarkistaa kaavakarttaan ja sen suunnittelusta, sopimuksesta ja toteuttamisesta voidaan lisätä määräys kaavamääräyksiin ja asia voidaan tuoda selostuksessa selvemmin esille.

Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen jälkeen on todettu, että asemakaavan muutoksessa alueella olevalle pylonille tulee löytää uusi paikka. Pylonin sijainnista on pidetty neuvottelu kaupungin kaavoituksen ja maanomistajien kesken 10.2.2021. Pylonille löydettiin paikka Itikanmäenkadun pohjoispuoliselta LPA-3-korttelialueelta, jolloin pyloni kohdistuu paremmin toiminnan harjoittajan alueelle. Asemakaava-aluetta on laajennettu Itikanmäenkadun pohjoispuolisille korttelialueille pylonin osoittamisen vuoksi ja samalla laajennusalueelle on päivitetty johtotiedot.

ELY-keskuksen alueidenkäytön ja liikennevastuualueen, kaavoituksen, kaavamuutoksen hakijan ja heidän suunnittelijoiden kesken on pidetty neuvottelu 17.2.2021 liikennealueeseen rajautuvien pysäköintipaikkojen järjestämisestä ELY-keskuksen lausunnossa esittämän toiveen mukaisesti. Asemakaavaluonnoksessa autopaikat on sijoitettu liikennealueen rajaan kiinni, kun taas voimassa olevassa asemakaavassa rakennusalueenrajan ja liikennealueen rajan välille on osoitettu kapea istutettava alue. Neuvottelussa ELY-keskus toi esille, että lähtökohtaisesti liikennealueen rajalle ei tulisi sallia rakentamista, vaan aina tulisi huomioida suoja-alue. Tässä asemakaavan muutoksessa on poikkeuksellisesti katsottu, että suunnitelmien mukaan voidaan edetä, koska kyse on keskustarakentamisesta ja tiealueiden laajentaminen ei ole tällä kohdalla mahdollista. On kuitenkin huomioitava, että mitään rakenteita, maanpäällisiä tai maanalaisia, ei saa tulla liikennealueen puolelle. Myös huoltotoimenpiteet, esimerkiksi maalaus, tulee tehdä omalta puolelta. ELY-keskus korostaa vielä, että tämä on poikkeus ja tapauskohtainen asia, eikä tästä saa tulla vakituista käytäntöä.

Neuvottelussa keskusteltiin myös meluaitojen sijoittamisvaihtoehdoista ja mahdollisesta umpinaisesta sillan kaiteesta, jolla ranta-aluetta ja asuinkortteleita voitaisiin suojata liikennemelulta. Sovittiin, että suunnittelija on yhteydessä ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen meluntorjuntatoimenpiteistä. Todettiin, että asemakaavassa on riittävät kaavamääräykset melun suhteen ja lopulliset meluntorjuntatoimenpiteet täytyy osoittaa rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksiin täydennetään, että kaikki rakenteet on sijoitettava korttelialueen puolelle ja rakentaminen sekä huolto täytyy tapahtua korttelialueen puolelta.

Asemakaavaehdotus 2.3.2021

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen, tarkistettujen tavoitteiden ja neuvottelujen perusteella alueelta on laadittu asemakaavan muutosehdotus 2.3.2021.

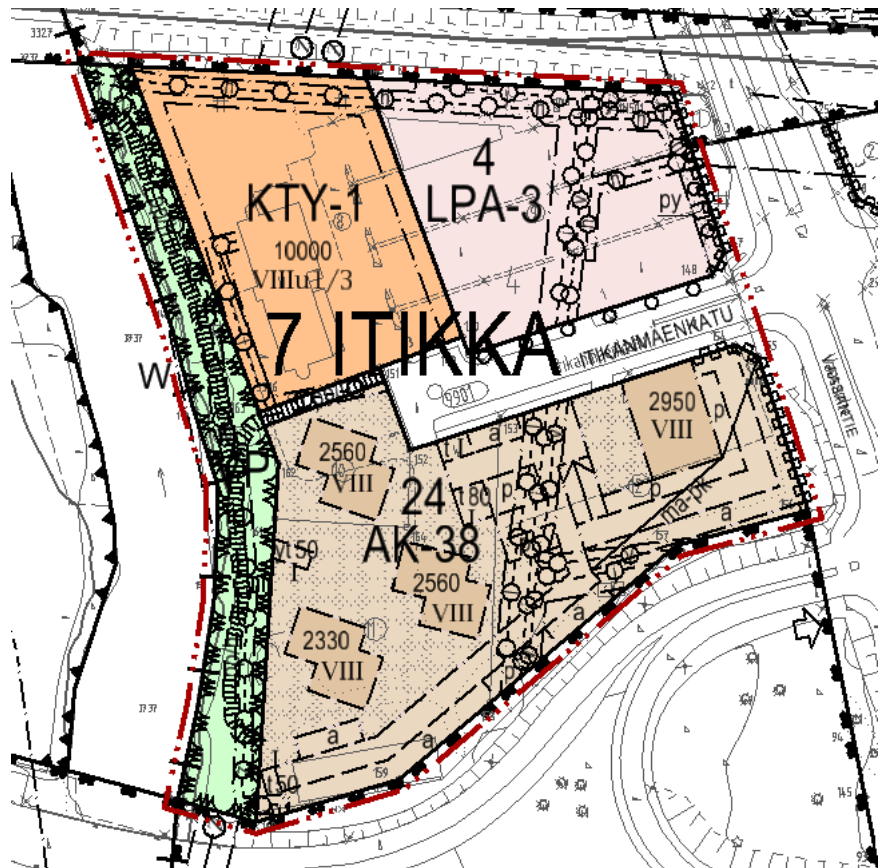
Itikanmäenkadun eteläpuolinen korttelialue on muutettu kortteliksi 24, koska jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katu jakaa korttelialueet omikseen. Hulevesilinja on lisätty kaavakartalle. Muuten Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-

38) on pysynyt luonnoksen mukaisena. Alueella on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 10 400 k-m² ja talousrakennuksille ja yhteistiloille osoitettu yhteensä 180 k-2. Asuinkerrostalokorttelin tehokkuus $e=1,0$. AK-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 8-kerrosta. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 ap/70 k-m² ja lisäksi merkittyinä vieraspaikkoina on osoitettava 0,05 ap/asunto. Yksi yhteiskäyttöautopaikka korvaa viisi autopaikkaa, mutta tilavaraus myöhemmin osoitettaville autopaikoille on pystyttävä osoittamaan. Polkupyöräpaikkoja on osoitettava 1,5 pp/asunto. Puistoalueella (VP) ohjeellisten kevyenliikenteen reittien alku- ja loppupäät on käännetty 24 korttelialueelle ja joelle. Kevyenliikenteenreiteillä huoltoajo on sallittu.

Asemakaava on laajennettu Itikanmäenkadun pohjoispuolen autopaikkojen korttelialueelle (LPA-3) ja toimitilarakentamisen korttelialueelle (KTY-1). Ohjeellinen pylonin paikka on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle ja laajennusalueen korttelialueiden johtotietoja on päivitetty.

Asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiä on täydennetty. Kaavaselistusta on täydennetty muun muassa alueen yleiskuvauksen, tavoitteiden ja luonnosvaiheen vastineiden osalta. Selostukseen on lisätty kaava-alueen laajennus ja ehdotusvaihe. Asemakaavan muutoksen kuvausta ja vaikutuksia on täydennetty ja liitteisiin on lisätty asemakaavan seurantalomake. Kaavaselistusta on lisäksi täydennetty edellisen kaavan yhteydessä tehdyllä Atrian konttorin pohja- ja pilaantuneisuustutkimuksella.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.3.2021 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville. Ennen nähtävänä pitoa kaavakarttaan ja selostukseen tarkennettiin yhteiskäyttöautopaikkoja koskevaa kaavamääräystä.



Ote kaavaehdotuksesta 2.3.2021

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 17.3. – 15.4.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin määräaikaan mennessä 5 lausuntoa ja määräajan jälkeen yksi. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnon antoivat määräajassa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Seinäjoen Vesi, Seiverkot Oy ja Väylävirasto. Seinäjoen museoiden lausunto saapui myöhässä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että ELY-keskus on esittänyt valmisteluvaiheen lausunnon yhteydessä työneuvottelun järjestämistä autopaikkojen toteuttamisen osalta, koska autopaikat oli osoitettu kiinni liikennealueen rajaan. Asemakaavoitettava alue sijaitsee osittain maantien melualueella. Meluntorjuntatoimenpiteistä ja mahdollisten melusteiden sijainnista on keskusteltu kaupungin ja ELY-keskuksen kesken pidetyssä työneuvottelussa 17.2.2021.

Neuvottelussa todettiin, että meluntorjuntaan suunnitellut rakenteet tulee sijoittaa korttelin puolelle. Yleisissä kaavamääräyksissä on tähän liittyen määräys, että kaikkien rakenteiden tulee sijaita korttelialueen puolella, sekä myös rakentaminen ja rakenteiden huolto tulee tapahtua korttelin puolella, mitä ELY-keskus pitää hyvänä määräyksenä. Melusta todetaan yleisissä määräyksissä kuitenkin myös että ”Melusuojaus on hoidettava tontilla tai erillissopimuksin muulla tavalla, esimerkiksi puisto-, katu- tai liikennealueella”. ELY-keskus ei hyväksy melusteiden rakentamista tiealueelle, joten kaavamääräystä tulee siltä osin vielä muuttaa.

Melun osalta kaavan yleisissä määräyksissä viitataan yleisesti käytössä oleviin ohjearvoihin. Meluntorjuntatoimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ylity sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. ELY-keskus ei tule osallistumaan meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksiin tai myönnä mahdollisista meluhaitoista korvauksia.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa korttelia 4 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Itikanmäen uusi suunniteltu rakentaminen täydentää Itikanmäen alueen punaisten ja tummien tiilirakennusten muodostamaa yhtenäistä aluetta kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla.

Vastine

Merkittään lausunto tiedoksi. Kaavamääräys ”Melusuojaus on hoidettava tontilla tai erillissopimuksin muulla tavalla” antaa mahdollisuuden sopia esimerkiksi uudentyyppisen kaiteen asentamisen tiealueella olevalle sillalle torjumaan liikennemelua mahdollisimman lähellä melun lähdettä, jolloin suojaus toimii parhaiten ja voidaan välttää raskaita rakenteita kauempana. ELY-keskus ei vastaa tällöin kustannuksista, vaan niistä sovitaan erikseen. Asiasta keskusteltiin alustavasti myös työneuvottelussa. Asiasta on tietenkin sovittava ja luonnollisesti hankittava ELY-keskuksen erillinen lupa. Määräys ei tarkoita, että esimerkiksi tontilla olevien melusuojausten rakenteet voisivat ulottua liikennealueen puolelle, vaan siitä on erillinen määräys, että niiden on sijaittava tontin puolella. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos toteaa, että kaavoitettavan alueen ympärillä on vilkasliikenteisiä teitä ja junarata. Asemakaavaehdotuksessa tuodaan esille mahdollisuus joen rantaan sijoittuvaan ulkoilureittiin. Käsitteilyhetkellä KT67:n tai junaradan ylittämiseksi ei ole ulkoilureitin kohdalla turvallista mahdollisuutta. Alueen suunnittelussa tulee huomioida, ettei ulkoilureitin suunnittelu houkuttele esimerkiksi jalankulkijaa junaradan tai KT67:n turvattomaan ylittämiseen tai liikkumiseen niillä.

Pelastusviranomaisen toteaa myös, että kerrostalojen poistumisjärjestelyt perustuvat tavallisesti yhteen uloskäytävään ja varatiehen. Varatienä toimii tyypillisesti asuntokohtaiset parvekkeet. Rakennusten sijoittumista ja pelastusviranomaisen mahdollisuutta suorittaa pelastamista nostolavalla kerrostaloasumisen parvekkeilta ei tässä suunnittelun vaiheessa voida arvioida tarkasti. Tähän perustuen pelastusviranomaisen esittää, että mahdollisuudet poistumiseen tulee suunnitella ensisijaisesti rakenteellisiin ratkaisuihin perustuvaksi. Rakennusten, piha-alueiden ja pelastusteiden suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus nostolavan käyttämiseen ja rakennusten saavuttamiseen raskailla ajoneuvoilla. (Pelastuslaki 379 / 2011, 9 ja 14, Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848 / 2017, 33 §)

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. Ohjeellisen kevyenliikenteen reitin osoittaminen jokivarren puistoalueelle on katsottu tarpeelliseksi pitkällä tähtäimellä. Kevyenliikenteen reitti on osoitettu kaavakartassa ohjeellisena. Puistoalueella osoitettua kevyenliikenteen reittiä voidaan tarvittaessa hyödyntää pelastusajoneuvoreittinä, mikäli sen sijoittamisesta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja talvihuollosta sovitaan erikseen maanomistajien kesken. Reitin tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen sekä siihen mahdollisesti liittyvät sopimukset hoidetaan erikseen. Tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan myös reitin turvallisuuskäytökulmat junaradan ja KT67:n suhteen. Kaavaselostuksessa, kohdassa 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön / Virkistys, on tarkemmin tuotu esille rantaraitin sijoittamisen ja toteuttamisen haasteita, mutta kaavassa reitti on tarpeellista osoittaa ohjeellisena, mikäli sellainen halutaan joskus toteuttaa.

Pelastusteistä ja palomääräyksistä on annettu yleismääräyksiä kaavakartan määräyksissä, mutta todetaan, että pelastusteiden yksityiskohtainen huomiointi eivät liity kaavalla ratkaistaviin asioihin, vaan ovat joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Vesi toteaa, että AK-38 alueella kulkee Seinäjoen Veden päärunkoviemäri 1200 B kaupungin keskustasta jätevedenpuhdistamolle sekä 2 kpl (225 M ja 160 PVC) runkovesijohtoja, joille on asemakaavassa merkitty rasite.

Piha-alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee rasitealueen osalta huomioida seuraavat asiat:

Johtojen kunnossapidosta aiheutuva kaivuvahinko (asfaltti / nurmikko / luonnontilaiset alueet) on Seinäjoen Veden korvattava. Mikäli johtorasitealueelle suunnitellaan/sijoitetaan pihalaatoksia, aitoja, kasveja yms. pihapiiriin rakenteita ja alueella joudutaan tekemään vesi- tai viemärijohtojen rakennus ja ylläpitotöitä tai jos vesi- ja viemärijohtot rikkoutuvat aiheuttaen vaurioita kiinteistöllä, vastaa kiinteistön kulloinkin omistaja kustannuksista, jotka muodostuvat pihalaatoksen ja muiden piharakenteiden purku- ja jälleenrakennustöistä.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. Päärunkoviemärin ja runkovesijohtojen sijainti on tiedossa ja ne on merkitty johtoalueineen kaavaan rasitteina. Pohjois – eteläsuuntaisille johtoalueille ei ole sallittu kaavassa rakentamista. Piharakenteita mm. pysäköintipaikkoja on sijoitettu johtoalueille ja niiden alueella toimitaan Seinäjoen Veden esittämällä tavalla.

AK-38-korttelialueella itä-länsisuuntainen johtorasite sijaitsee osittain kaavassa osoitetulla maanalaisen pysäköinnin ja kansipaikoituksen sekä autokatojen rakennusalueella. Näillä alueilla pysäköintiratkaisujen sijoittamis- ja rakentamiskäytöstä täytyy sopia verkonhaltijan kanssa ja asia tulee ratkaista

rakennuslupavaiheessa. Mikäli verkostoja tulee ja on mahdollista siirtää, siirron kustannuksista vastaa siirron aiheuttaja. Ei muutoksia kaavaan.

Seiverkot Oy tuo esille lausunnossaan, että tontin eteläisimmässä kulmassa on sijoitettuna Seiverkot Oy:n 20 kV:n kaapeli. Kaapeli tulee ottaa huomioon ennen kuin eteläisimmän kulman lähellä suoritetaan kaivuutöitä. Kaapelin sijainti on esitetty liitekartassa.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. 20 kV:n kaapeli on huomioitu ehdotusvaiheen asemakaavakartassa. Alueelle on mahdollistettu talousrakennuksen ja autokatosten rakennusalat, jotka osittain kulkevat kaapelin johtoalueella. Rakennusten ja rakenteiden sijoittamis- ja rakentamistratkaisusta täytyy sopia verkohaltijan kanssa ja asia tulee ratkaista rakennuslupavaiheessa. Mikäli kaapelia tulee ja on mahdollista siirtää, siirron kustannuksista vastaa siirron aiheuttaja. Ei muutoksia kaavaan.

Väylävirasto toteaa ehdotusvaiheen lausunnossaan, että se on antanut 20.11.2020 lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen museoiden lausunto on saapunut myöhässä. Lausunnossa todetaan, että museo on lausunut kaavaluonnoksesta 17.11.2020, eikä sillä ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Museon lausunto merkitään tiedoksi ja todetaan, että luonnosvaiheen lausuntoihin on laadittu vastineet aiemman käsitelyn yhteydessä ehdotusvaihetta valmisteltaessa.

Muutokset ja täydennykset hyväksymiskäsittelyyn

Ei muutoksia asemakaava-asiakirjoihin.

Kaupunginhallituksen käsittely 10.5.2021

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan vastineet ja esittää asemakaavan muutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto 31.5.2021

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 31.5.2021.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella alueet osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-38), toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY-1), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-3), puisto- (VP) ja katualueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,6 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 20 828 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,8. Suurin sallittu kerrosluku AK-38 korttelialueella on VIII ja KTY-1 korttelialueella VIIIu1/3.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-38) pinta-ala on 10 504 m², kokonaisrakennusoikeus on 10 580 k-m² ja tehokkuusluku e=1,0. Asuinkerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 10 400 k-m² ja talousrakennusten ja yhteistilojen rakennusoikeus on yhteensä 180 k-m².

Autopaikkavaatimus:

- asunnot 1 ap / 70 k-m2
- lisäksi on osoitettava merkittyinä vieraspaikkoina 0,05 ap / asunto

Yhteiskäyttöautojärjestelmä:

- Yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä voidaan asuntojen autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä.
- Yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden voidaan jättää neljä autopaikkaa rakentamatta, mutta niiden myöhemmälle rakentamiselle on kuitenkin varattava tilaa. Varattava tila voidaan hyödyntää piha-alueena, niin kauan, kuin yhteiskäyttöautojärjestelmää käytetään.

Polkupyöräpaikat:

- 1,5 pp/asunto

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-1) pinta-ala on 5 186 m2, kokonaisrakennusoikeus on 10 000 k-m2 ja tehokkuusluku on 1,9.

Autopaikkavaatimus on 1 ap / 50 k-m2.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA-3) pinta-ala on 4 965 m2, rakennusoikeus on 5% alueen pinta-alasta eli 248 k-m2.

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

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Itikan, Keskustan ja Joupin alueen palveluihin. Alueelle ei osoiteta palveluja rantaan sijoitettavaa ohjeellista liikuntareittiä lukuun ottamatta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos ei lisää alueen työpaikkoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. istuttamisvelvoitteita ja melusuojausja. Lisäksi rakentamista ohjataan rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ja ne ovat selostuksessa kohdassa 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-38)

- Ohjeellisina osoitetut kolme asuinrakennusten rakennusala on toteutettava erillisinä rakennuksina.
- Tontteja ei saa aidata, vaan piha-alueet on käsiteltävä avoimien korttelipihojen tapaan tonttien yhteisinä ja ne on liitettävä ympäröiviin

alueisiin korkeusasemaltaan.

- Vaasantien puoleisten ulkoparvekkeiden tulee olla julkisivuun upotetut tai muutoin korkealuokkaisesti jäsenneyt ja toteutetut.
- Asuinrakennusten julkisivupintojen on oltava tummaa tai punaista poltettua tiiltä.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

- Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla enintään 400 m².
- Ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
- Autopaikat on osoitettava tontilta tai LPA-3 alueelta korttelista 4.
- Tontin rakentumattomat osat on istutettava.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-3)

- Alueelle voidaan rakentaa autopaikkoja kahdelle pysäköintikannelle, joista ylemmän kannen korkeus viereisen kadun keskilinjan korkeudesta on enintään 1,2 metriä. Ylempää kantta ei saa kattaa.
- Alueelle voidaan rakentaa autokatoksia ja talousrakennuksia yhteen tasoon enintään 5 % alueen pinta-alasta ja meluaita rataa vasten.
- Alueen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä sekä pelastusajoneuvoreittejä viereisille tonteille.
- Alueelle saa rakentaa maanalaisia johtoja.
- Rakentumattomat osat on istutettava.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP) ja katualue

- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaiksi kauttaaltaan.
- Puistoalueelle jokirantaan voi sijoittaa julkisia tai korttelin 4 asukkaita palvelevia yksityisiä laiturirakennelmia erillissopimuksin ja tarvittavin luvuin.
- Puistoalueelle mahdollistetaan kevyenliikenteen reittien sijoittaminen ja ne osoitetaan kaavassa ohjeellisina. Niiden tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen sekä niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset hoidetaan erikseen.
- Puistoalueelle osoitettuja ohjeellisia kevyenliikenteen reittejä voi hyödyntää pelastusavoneuvoreittinä, mikäli niiden sijainnista, rakentamisesta, kunnossapidosta ja talvihuollosta on sovittu erillissopimuksin kaupungin kanssa.
- Katualueelle on merkitty istutettava puurivi.

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos eheyttää ja täydentää kaupunkirakennetta ja lisää kerrostaloasumista Seinäjoen keskustan tuntumassa.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön

suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy ja Vaasantien katutila rajautuu paremmin asuinkerrostalojen ja autokatosten rakentumisen myötä. Asemakaavamääräyksiin pyritään saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Asuminen

Päivitettyjen korttelisuunnitelmien laajuustietojen mukaisesti asuntojen lukumääräksi on esitetty 190 asuntoa.

Liikenne

Liikennemäärät Itikanmäenkadulla tulevat kasvamaan kaavamuutoksen toteututtua täysimääräisenä. Vasemmalle kääntyminen saattaa olla haasteellista ruuhka-aikana. Itikanmäenkadun ja Vaasantien kohdalla risteys on nelihääräinen. Vaasantie on kaavamuutosalueen kohdalla nelikaistainen ja kaupungin suunnasta tultaessa vasemmalle kääntyvälle Itikanmäenkadulle on oma kaista. Itikanmäenkadulta käännyttyä oikealle kaupungin suuntaan on oma kaista. Itikanmäenkadulla ja Vaasantiella on kevyenliikenteen väylät.

Virkistys

Seinäjoen rantaan sijoittuu kapea puistokaistale, joka sisältyy asemakaavan muutosalueeseen. Seinäjoen rannoille on yleisesti pyritty rakentamaan kevyenliikenteenyhteydet, joten asemakaavan muutosalueelle on tarpeen osoittaa ohjeellinen kevyenliikenteenyhteys, joka mahdollistaisi rantaraitin sijoittamisen alueelle, jos sellainen halutaan joskus toteuttaa.

Kaava-alueen läpi rantaan on osoitettu kevyenliikenteen katu, joka johtaa puistoalueelle. Puistoalueella olevien ohjeellisten kevyenliikenteen reittien päät on pohjoisessa johdettu joelle ja etelässä 24 korttelialueelle. Kaavassa reitit on osoitettu ohjeellisina ja niiden tarkempi sijoitus on osoitettava puistosuunnitelmassa. Puistoalueelle osoitettua kevyenliikenteen reittiä voidaan tarvittaessa hyödyntää pelastusajoneuvoreittinä, mikäli niiden sijoittamisesta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja talvihuollosta sovitaan erikseen maanomistajien kesken. Puistoalueelle jokirantaan voidaan sijoittaa julkisia tai korttelin 24 asukkaita palvelevia yksityisiä laiturirakennelmia erillissopimuksin ja tarvittavin luvuin.

Laajemman pohjois-eteläsuuntaisen rantaraitin toteuttaminen jokirantaan on erittäin haasteellista junanradasta, Pohjan valtatiestä, Suupohjantiestä, joen pinnan korkeusvaihteluista ja yksityisomistuksesta johtuen, joten sen toteuttaminen ei ole tällä hetkellä mahdollista. Mikäli tällaista rantareittiä tulevaisuudessa suunnitellaan, tulee pohjoisen suunnalla ratkaistavaksi junaradan turvallinen ylittäminen. Joen ylittävä rautatiesilta lienee liian matala, jotta kevyenliikenteenreitti voisi alittaa junaradan, koska joen pinnan vaihtelut edelleen madaltavat korkeusasemia. Rantaraitin yhdistäminen etelän suuntaan Rakuunapuiston reitteihin ei ole tällä hetkellä mahdollista. Suupohjantien eteläpuolella likanpuisto on osittain yksityisomistuksessa. Myös Pohjan valtatie ja Suupohjantien alittaminen toisi suunnittelullisia haasteita toteuttamiselle mm. vedenpinnan vaihtelusta johtuen. Rantaraitin jatkaminen kaavamuutosalueelta pohjoisen tai etelän suuntaan on haasteellista ja mikäli se tulevaisuudessa katsotaan tarpeelliseksi, on olemassa olevat haasteet ratkaistava suunnittelun keinoin ja erillisin sopimuksin sekä maanomistajien välisin neuvotteluin.

Tekninen huolto

Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat jo toteutettuna alueella. Kaava-alueella sijaitsee verkostoja, jotka tulee huomioida rakennusten sijoittelussa. Pääverkostoja ei voi siirtää. Mikäli pienempiä verkostoja siirretään, siirrosta on sovittava verkonhaltijan kanssa ja siirrosta

aiheutuvat kustannukset hoitaa siirron aiheuttaja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen maisemaan. Maisema kehittyy rakennetumpaan suuntaan. Atrian pääkonttori, joka on alueen maamerkki varsinakin lännen suunnasta lähestyttäessä, saa viereensä muuta korkeaa rakentamista, joka sitoo korttelialueen rakennukset yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Vaasantien varren maisema kohentuu ja rajautuu kaavamuutoksen toteutumisen myötä paremmin. Jokirantapuustoa voidaan hoitaa ja avata näkymiä joelle.

Luonnonolot

Suunnittelualan luonnonolot eivät muutu. Alue on osin rakennettua toimitilarakentamisen aluetta ja siihen liittyvää autopaikkojen aluetta sekä jokirantaa aluetta ja osin entistä teollisuusaluetta, josta rakennukset on purettu.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja melun ja tärinän huomioimisesta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/92) kaavan laadintahetkellä ovat: Ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä klo 7 -22 55dB ja yöllä klo 22 - 7 50dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45dB. Sisällä keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä klo 7 -22 35dB ja yöllä klo 22 - 7 30dB.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on olemassa toimivat kunnallistekniset verkostot.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Alueen kunnallistekniset verkostot ja katualue ovat valmiina. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta lisäkustannuksia kaupungille.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueella on valmiina kadut ja vesihuollon verkostot.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuissa ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Kaava pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn touko-
kuussa 2021, mikäli aikataulut etenevät suunnitellusti kaava tulee voimaan
kesällä 2021.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelussa ja kaa-
voituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusjohtaja
Martti Norja ja kavasuunnittelija Merja Suomela.

7.1 Käsittelyvaiheet

15.4.2020	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen
4.11. - 17.11.2020	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
2.3.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
17.3. - 15.4.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
10.5.2021	Kaupunginhallituksen käsittely
31.5.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

4.11.2020
Täydennykset 2.3.2021, 17.3.2021, 4.5.2021

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Merja Suomela
kavasuunnittelija

Vastaanottaja
Peab Oy
Juho Koivisto
Torikatu 13 G, 2 krs.
60100 SEINÄJOKI

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
28.8.2020

ITIKANMÄENKADUN MELUSELVITYS

SEINÄJOKI

ITIKANMÄENKADUN MELUSELVITYS, SEINÄJOKI

Päivämäärä 28.8.2020
Laatija Timo Korkee
Tarkastaja Jari Hosiokangas
Kuvaus Raportti meluselvityksestä

Viite 1510057770

SISÄLTÖ

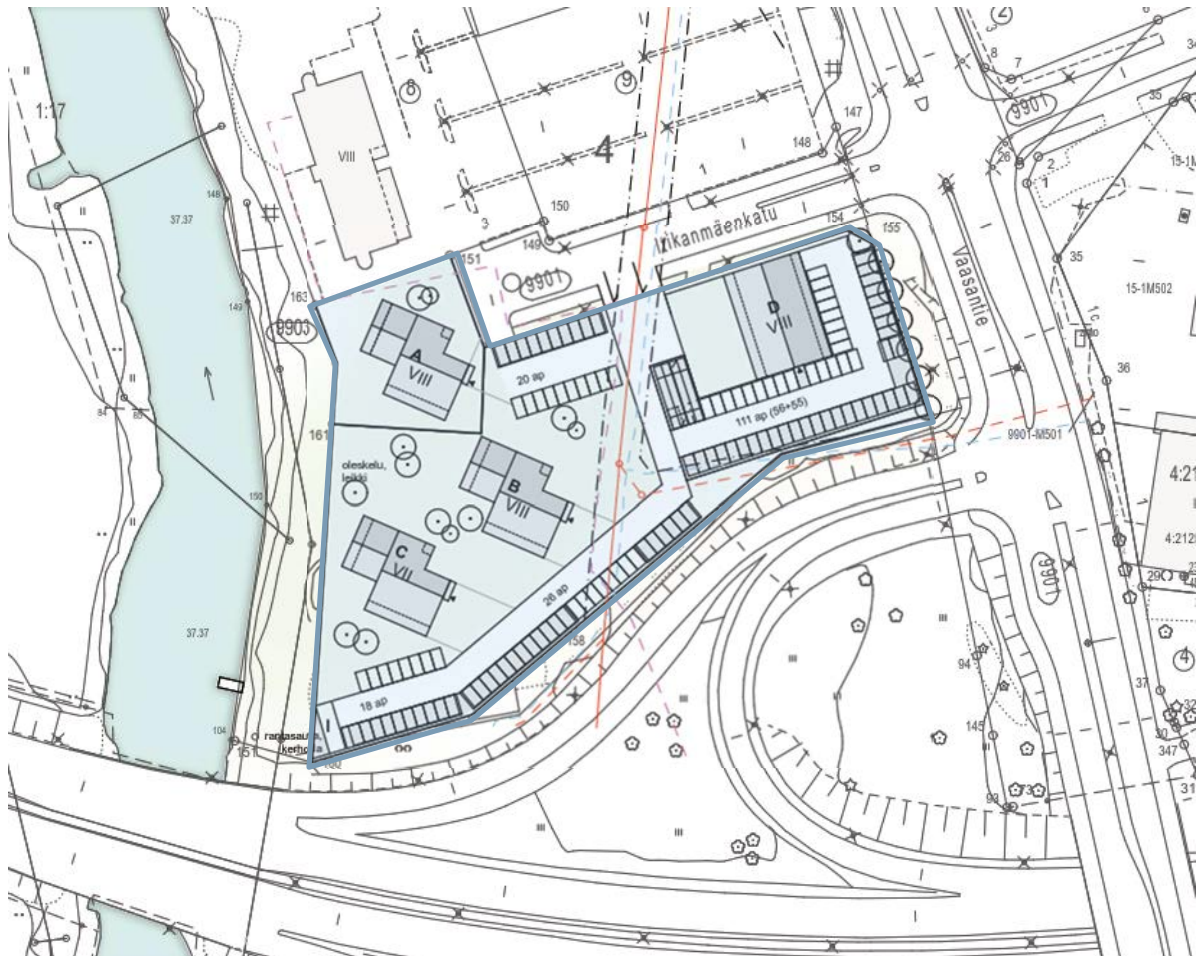
1.	Johdanto	1
2.	Lähtötiedot	2
2.1	Maastomallin lähtötiedot	2
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjearvot	4
4.	Melulaskennat	4
5.	Tulokset ja suositukset	5
5.1	Keskiäänitasot piha-alueella	5
5.1.1	Esitys piha-alueiden meluntorjunnaksi	5
5.1.1.1	Vaihtoehto A, kaikki melusuojaus sijaitsee suunnittelukohteen tonteilla	5
5.1.1.2	Vaihtoehto B, melusuojaus sijaitsee tontilla sekä Pohjan valtatie Kyrönjoen sillalla	5
5.2	Keskiäänitasot parvekkeilla	6
5.3	Keskiäänitasot rakennusten julkisivuilla	6
5.4	Enimmäistasot rakennusten julkisivuilla	6
LIITTEET	6	

1. JOHDANTO

Meluselvitys käsittää Seinäjoen Itikanmäenkadun alueen, joka rajautuu valtatiehen 67, Vaasan-tiehen, Kyrönjokeen ja pohjoisessa Itikanmäenkatuun. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.1. Alueelle suunnitellaan rakennettavan neljä 7-8 krs. kerrostaloa.

Työn tarkoituksena oli selvittää tie-, katu- ja raideliikenteen aiheuttama äänitaso suunnittelualueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla suunnittelualueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nyky- ja ennusteliikenteellä huomioiden alueen nykyinen maankäyttö sekä suunniteltu rakennusmassoittelu.



Kuva 1.1. Meluselvitysalueen likimääräinen sijainti

Meluselvitys on tehty Peab Oy:n toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut Juho Koivisto.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut ins. (AMK) Timo Korkee, ja suunnittelijana on toiminut ins. (AMK) Oskari Mäkelä.

2. LÄHTÖTIEDOT

Meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.1 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyviä pohjoismaisia tie- ja raideliikennemelun laskentamalleja (RTN-96 ja NMT-96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

Pohjoismaisten tie- ja raidemelun laskentamallien tarkkuutena pidetään yleisesti lyhyillä, alle 300 m, laskentaetäisyyksillä noin ± 2 dB.

2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Maanmittauslaitoksen 2 m korkeusmallin ja maastotietokannan pohjalta.

Kortteliin suunniteltu rakennusmassoittelu on mallinnettu arkkitehdilta saadun asemapiirustuksen pohjalta (aineisto saatu 13.7.2020).

Vesialueet ja isot asfaltoidut alueet on mallinnettu akustisesti kovina pintoina.

2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu tie- ja katuliikenteen osalta Vaasantien, Pohjan valtatie, Suupohjantien/Valtionkadun ja läheisten eritasoliittymien ramppien liikenteen aiheuttamat melutasot. Tulokset on laskettu nykytilanteen ja ennustetilanteen (v. 2040) liikennemäärillä.

Tieliikennetiedot Pohjan valtatie ja Vaasantien osalta perustuva Väyläviraston liikennemääräkarttoista saatuihin tietoihin. Suupohjantien/Valtionkadun liikennemäärä on osittain arvioitu ja arvio perustuu mm. Straficin Seinäjoen Joupin alueen KVL tarkasteluihin (2009) ja Seinäjoen kaupungin liikenne-laskenta 2020 tulokarttaan.

Ennustetilanteessa (noin vuosi 2040) liikennemäärien on arvioitu kasvavan 13 % nykyliikenteeseen nähden, mikä perustuu Seinäjoelle Valion kaavamuutosta varten laadittuun liikennemääräennusteeseen (Ramboll, 2016).

Melulaskennoissa tieliikennemääräistä 90 % on oletettu tapahtuvan päiväaikaan (klo 7-22).

Raideliikenteen osalta laskennassa on huomioitu Vaasan ja Kaskisen ratojen liikenne. Tulokset on laskettu nykytilanteen ja ennustetilanteen (v. 2050) liikennemäärillä. Raideliikennetiedot perustuvat Sweco Infra & Rail Oy:n toimittamiin tietoihin.

Taulukoissa 2.1 ja 2.2 on esitetty käytetyt tie- ja katuliikennemäärät ja ajonopeudet tieosuuksittain eriteltyinä nyky- ja ennustetilanteissa. Taulukoissa 2.3 ja 2.4 on esitetty raideliikennetiedot.

Katu / tie	KVL	Liikenteen jakaantuminen		Raskas liikenne (%)	Nopeus (km / h)
		päivä (%)	yö (%)		
Vaasantie	5290	90	10	2,5	50
Pohjan valtatie (Vaasantien länsipuoli)	8203	90	10	7,8	80...100
Pohjan valtatie (Vaasantien itäpuoli)	18825	90	10	5,2	80
Pohjan valtatie, ramppi 1	1667	90	10	3,2	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 2	4076	90	10	9,6	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 3	1536	90	10	2,4	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 4	3301	90	10	17,2	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 5	3140	90	10	2,3	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 6	4352	90	10	3,3	50...80
Suupohjantie/Valtionkatu	19000	90	10	3	50

Taulukko 2.2. Tieliikennetiedot vuoden 2040 ennusteliikenteellä.

Katu / tie	KVL	Liikenteen jakaantuminen		Raskas liikenne (%)	Nopeus (km / h)
		päivä (%)	yö (%)		
Vaasantie	5978	90	10	2,5	50
Pohjan valtatie (Vaasantien länsipuoli)	9269	90	10	7,8	80...100
Pohjan valtatie (Vaasantien itäpuoli)	21272	90	10	5,2	80
Pohjan valtatie, ramppi 1	1884	90	10	3,2	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 2	4606	90	10	9,6	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 3	1736	90	10	2,4	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 4	3730	90	10	17,2	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 5	3548	90	10	2,3	50...80
Pohjan valtatie, ramppi 6	4918	90	10	3,3	50...80
Suupohjantie/ Valtionkatu	21470	90	10	3	50

Taulukko 2.3. Raideliikennetiedot nykytilassa.

Junatyyppi	klo 7-22, kpl	klo 22-7, kpl	Pituus, m	Nopeus, km / h
Kaskisten raide				
F-TaJu (suomalainen tavarajuna)	1	1	500	50
Vaasan raide				
IC2	8	2	184	70
Pen	9	1	160	70

Taulukko 2.4. Raideliikennetiedot ennustevuonna 2050.

Junatyyppi	klo 7-22, kpl	klo 22-7, kpl	Pituus, m	Nopeus, km / h
kaskisten raide				
F-TaJu (suomalainen tavarajuna)	1	1	500	50
Vaasan raide				
IC2	10	2	184	70
Pen	9	1	160	70

3. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Melun enimmäistasoille ei ole ohjearvoja VNp 993/92:ssa. Enimmäistaso tarkoittaa hetkellistä korkeinta äänitasoa mikä aiheutuu esimerkiksi ajoneuvon ohittaessa kohteen. Enimmäistaso ilmoitetaan yleensä L_{Amax} -arvona. Liian korkeat enimmäistasot voivat häiritä unta asunnon sisätiloissa. Ympäristöministeriön opas asuntojen ääniympäristöstä ja Uudenmaan ELY-keskuksen opas melun ja tärinän huomioimisesta maankäytön suunnittelusta suosittavat, että asuinhuoneissa sisällä ei ylitetä L_{Amax} 45 dB tasoa.

4. MELULASKENNAT

Meluvyöhykelaskennat on tehty päivä- (klo 7-22) ja yöajan (klo 22-7) ohjearvoihin verrattavina ekvivalenttimelutasoina L_{Aeq} 7-22 ja L_{Aeq} 22-7 pihatasolle (= maanpinta +2 m). Laskennoissa käytetyn laskentaruudukon tiheys on ollut 3 x 3 m. Kuvissa melutasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvien värialuein. Esimerkiksi 55–60 dB melualue on esitetty kuvissa oranssilla ja päivämelun ohjearvo 55 dB ylittyy oranssista väristä alkaen.

Lisäksi on laskettu suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot sekä enimmäistasot (L_{Amax}) kerroksittain julkisivuille sijoitettuihin laskentapistisiin.

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

5.1 Keskiäänitasot piha-alueella

Kuvissa 1 ja 2 on esitetty päivä- ja yöajan keskiäänitaso nykyliikennemäärillä ja kuvissa 3 ja 4 ennustevuoden liikennemäärillä.

Ilman erillistä melusuojausta A- ja C-talon joen rannan puoleiset alueet ovat laajalti ohjearvot ylittävässä päivä- ja yöajan keskiäänitasossa. Ylitys on ennustevuotena suurempaa johtuen suuremmista liikennemääristä. Talojen oleskeluun ja leikkiin varatut piha-alueet tulee melusuojata.

5.1.1 Esitys piha-alueiden meluntorjunnaksi

Vähintään A-talon ja C-talon leikkiin ja oleskeluun varatut alueet tulee melusuojata. Suojaukselle on esitetty kaksi vaihtoehtoista tapaa, A tai B melualuekartoilla 5 – 8.

5.1.1.1 Vaihtoehto A, kaikki melusuojaus sijaitsee suunnittelukohteen tonteilla

Jotta A- ja C-talon leikkiin ja oleskeluun varatut alueet saadaan päivällä alle 55 dB yöllä alle 50 dB tasoon, tarvitaan seuraava lisämelusuojaus:

- C-talon edessä olevat autopaikat toteutetaan autokatospaikkoina (katos +4,2 m korkea).
- Autokatoksen länsipäästä lähtee 13,5 m pitkä ja mp + 4 metriä korkea meluaita.
- A-talon oleskelualueen eteen siirretään ulkovaolinevarasta tai muu piharakennus (korkeus mp +4,2 m) ja rakennuksen länsipäästä lähtee 8 m pitkä mp + 4 metriä korkea meluaita.

Esitetyillä melusuojuksella alitetaan päivällä leikki- ja oleskelualueilla 55 dB keskiäänitaso. Yöllä leikki- ja oleskelualueilla alitetaan yöajan ohjearvo 50 dB. Lisäksi tonteilta on löydettävissä 45 dB keskiäänitason alittavia alueita.

5.1.1.2 Vaihtoehto B, melusuojaus sijaitsee tontilla sekä Pohjan valtatie Kyrönjoen sillalla

Kyrönjoen ylittävän sillan ajoratojen kaksi pohjoisen puolen kaidetta muutetaan umpinaisiksi melukaiteiksi, joiden korkeus tietasosta on vähintään +1 metri. Lisäksi sillan itäpäähän tulee rampille kääntyvä melukaide (pituus 37 metriä, korkeus tienpinnasta +1,2 metriä). Muutoksella alennetaan pohjoisen joenranta-alueen ja suunnittelualueen melutasoja yleisesti. Lisäksi tarvitaan seuraavat tonttikohtaiset melusuojuukset:

- C-talon edessä olevat autopaikat toteutetaan autokatospaikkoina (katos +4,2 m korkea).
- Autokatoksen länsipäästä lähtee 13,5 m pitkä ja mp + 3 metriä korkea meluaita.
- A-talon oleskelualueen eteen siirretään ulkovaolinevarasto tai muu piharakennus (korkeus mp +4,2 m) ja rakennuksen länsipäästä lähtee 8 m pitkä mp + 2,5 metriä korkea meluaita.



Kuva 5.1.1.2. Kyrönjoen nykyiset sillankaiteet Pohjan valtatiellä. Ajoratojen pohjoisen puoleiset kaiteet esitetään muutettavan / korvattavan umpimelukaiteella. Kaava-alue jää kuvassa oikealle. Kuva Google maps.

5.2 Keskiäänitasot parvekkeilla

Parvekkeisiin kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty melualuekartoilla 9 – 10.

Melusuojausvaihtoehdossa B Pohjan valtatielle ja joelle päin avautuviin parvekkeisiin kohdistuu hieman alempia melutasoja kuin melusuojausvaihtoehdossa A. Erot ovat pienet ja annetut parvekelasitus suositukset koskevat molempia melusuojausvaihtoehtoja.

Kaikki parvekkeet taloissa A-D tulee määrätä lasitettaviksi.

A-, B- ja D- talon parvekkeet voidaan lasittaa normaalia parvekelasitusta käyttäen.

C-talon joelle päin avautuvat parvekkeet ovat noin 61 dB päiväajan keskiäänitasossa. Parvekkeet tulee lasittaa normaalia parvekelasitusta käyttäen. C-talon Pohjan valtatielle päin avautuvat parvekkeet ovat 65 dB päiväajan keskiäänitasossa. Parvekkeet tulee lasittaa lasiväliivistettä käyttäen ja parvekelasituksen kiinnittymisessä kaiteeseen / kattoon ei esiinny rakoja.

5.3 Keskiäänitasot rakennusten julkisivuilla

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot on esitetty kuvissa 9 – 10 (päiväaika on tässä mitoittava tilanne).

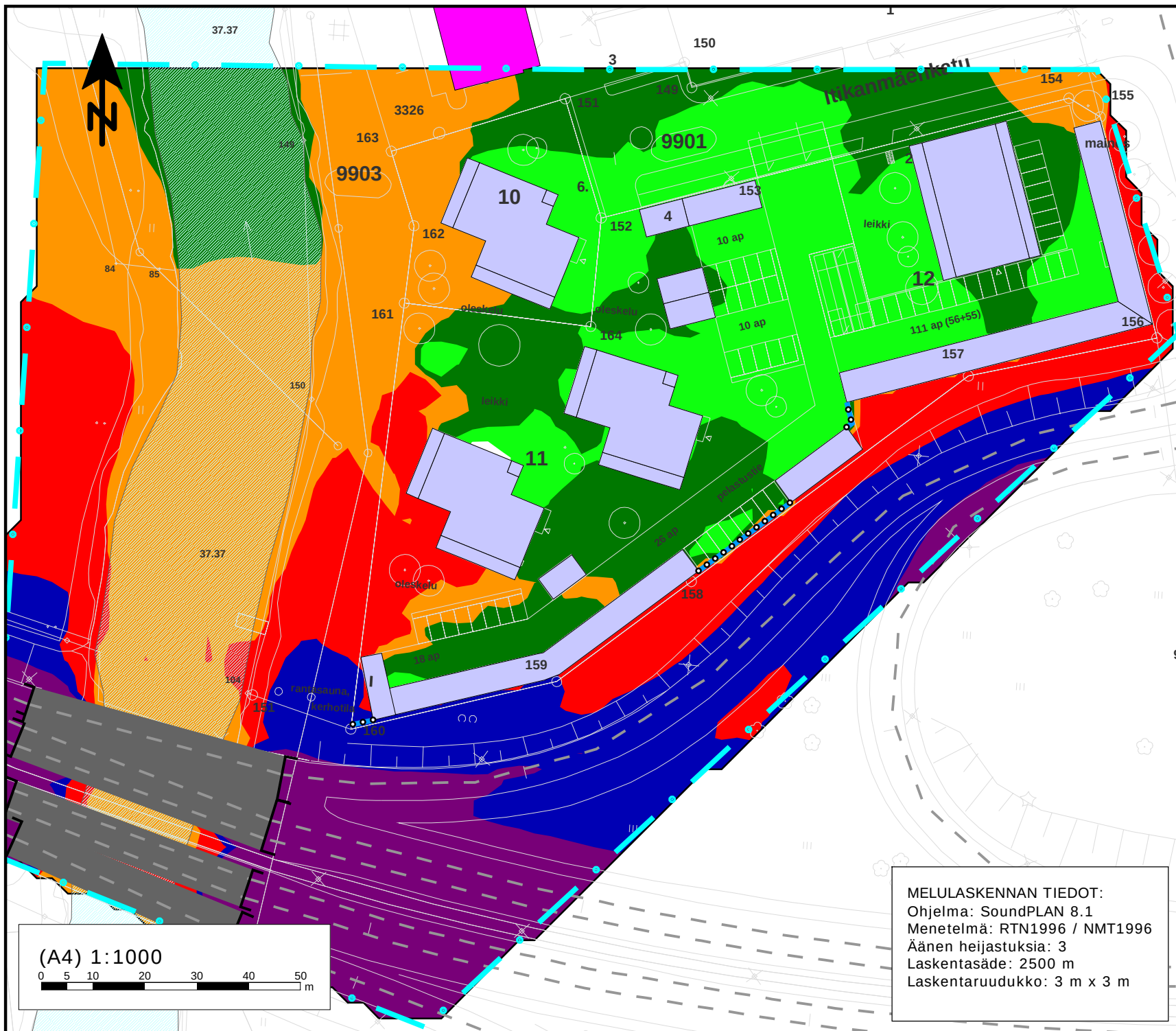
Ympäristöministeriön asetuksen (YMa 796/2017) mukaan Suomessa melualueella olevan asuinrakennuksen julkisivun tulee täyttää vähintään 30 dB ääneneristävyysvaatimus. Ulkomelun päiväajan keskiäänitason ylittäessä 65 dB tarvitaan rakennuksen julkisivulle erillinen asemakaavassa annettu ääneneristävyysmääräys. Suunnittelukohteessa suurin rakennuksen ulkoseinään kohdistuva keskiäänitaso on 65 dB, joten erillistä ääneneristävyyden kaavamääräystä ei keskiäänitason johdosta tarvita.

5.4 Enimmäistasot rakennusten julkisivuilla

Rakennusten julkisivuille kohdistuvat enimmäistasot melusuojausvaihtoehdoilla A ja B on esitetty kuvissa 11 ja 12. Enimmäistaso esiintyy junan tai ajoneuvon ohittaessa suunnittelukohteen joko päivä- tai yöaikaan. Jotta asunnossa sisällä ei ylittyisi 45 dB L_{Amax} -taso rakennuksen ulkovaipan eristävyyden ollessa 30 dB, saa rakennuksen ulkoseinään kohdistua enintään 75 dB hetkellinen enimmäistaso. Asuinrakennusten kohdalla enimmäistasot jäävät alle 75 dB ja erillistä kaavamääräystä ei tarvita.

LIITTEET

Melumallinnuskuvat 1 – 12, yht 12 kpl



Äänitaso

dB	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Suunniteltu rakennus
- Suunniteltu melueste
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Tarkastelualue

Itikanmäenkatu, Seinäjoki
Meluselvitys, korttelit 10, 11 ja 12

Päiväajan keskiäänitaso,
 $L_{Aeq\ 7-22}$
nykytilanne

Tie- ja katuliikenne
Raideliikenne

15.7.2020 OMAK

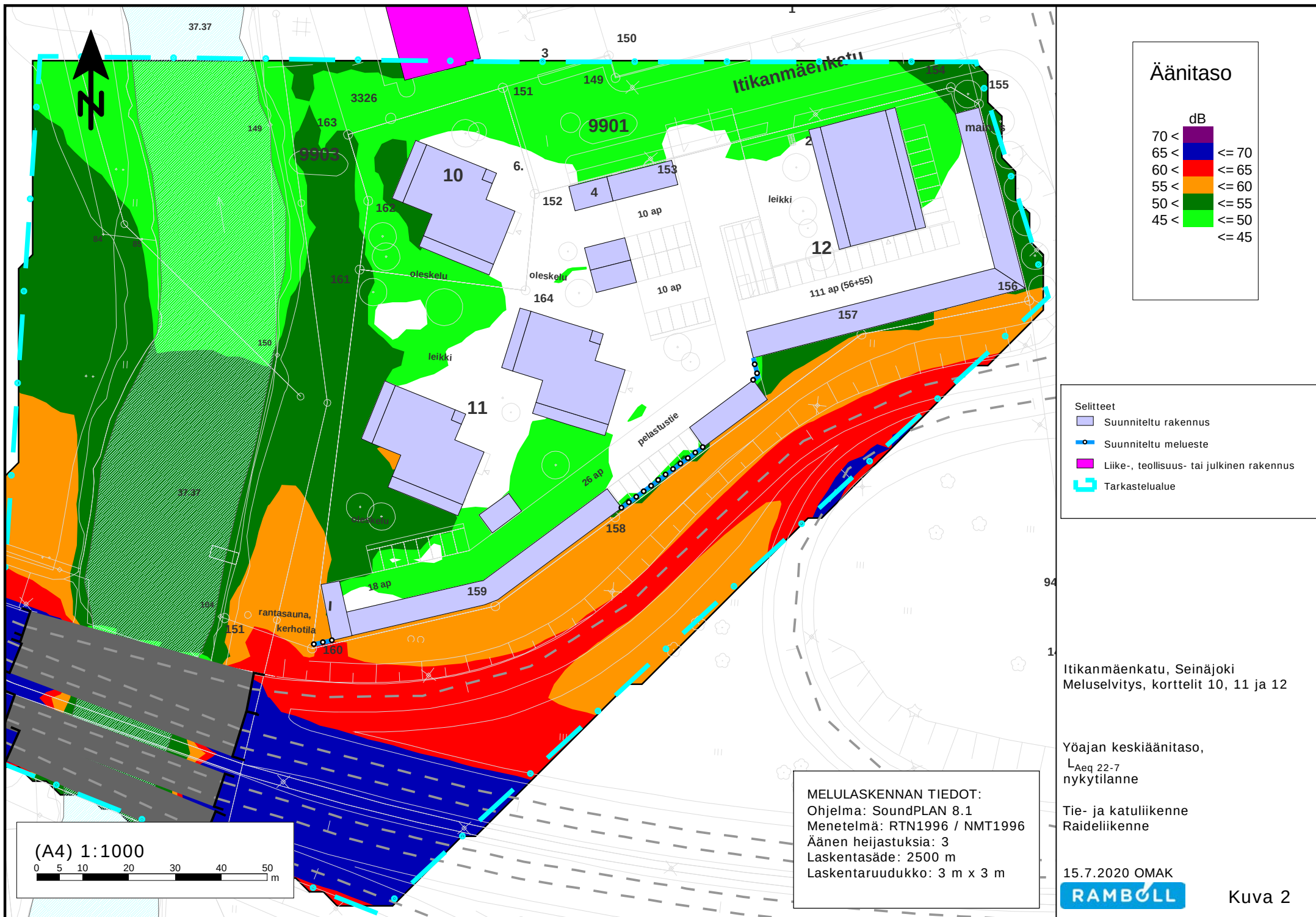
RAMBOLL

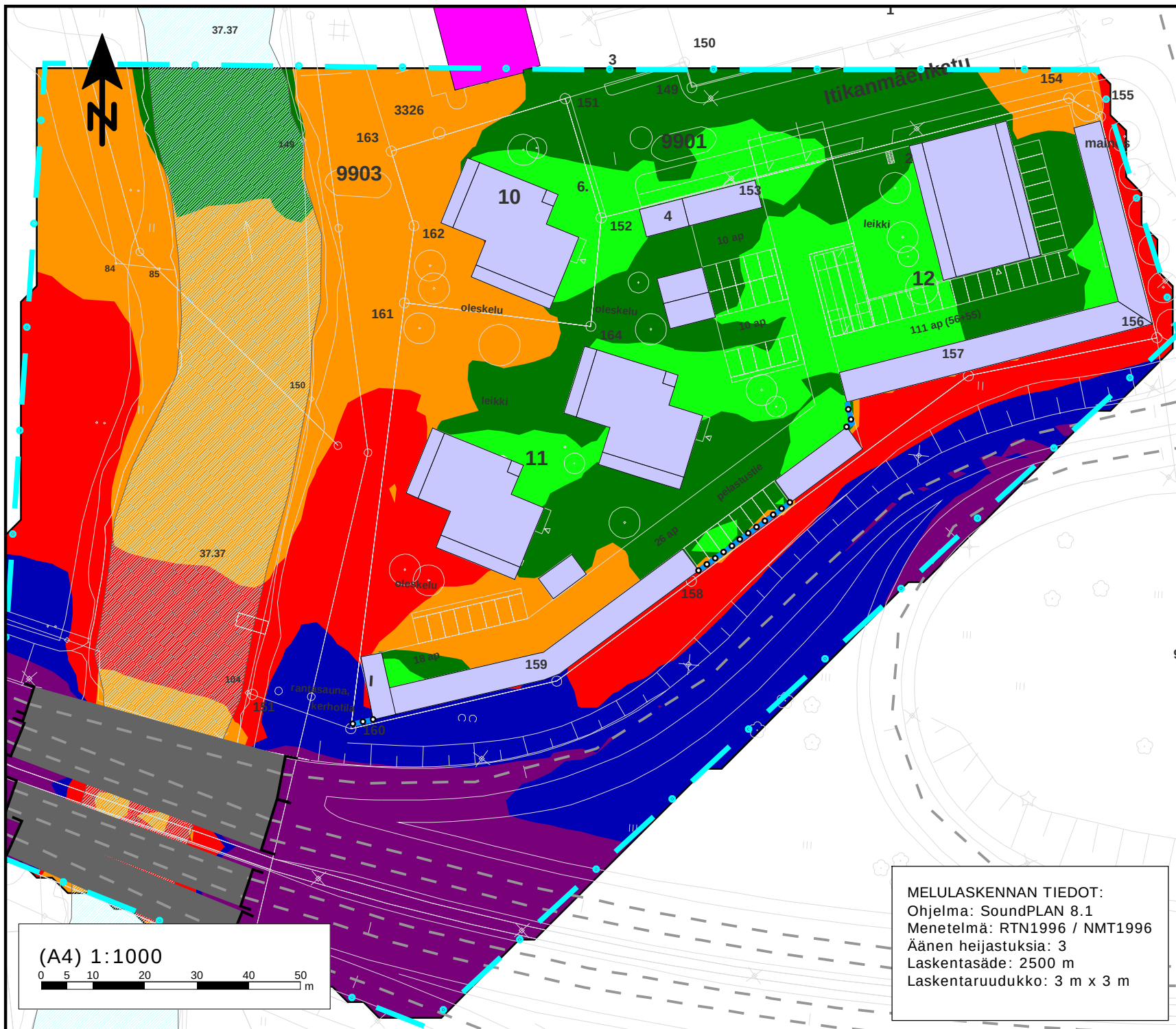
Kuva 1

MELULASKENNAN TIEDOT:
Ohjelma: SoundPLAN 8.1
Menetelmä: RTN1996 / NMT1996
Äänen heijastuksia: 3
Laskentasäde: 2500 m
Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

(A4) 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m





Äänitaso

dB	
70 <	70 < 70
65 <	65 < 65
60 <	60 < 65
55 <	55 < 60
50 <	50 < 55
45 <	45 < 50
	<= 45

Selitteet

- Suunniteltu rakennus
- Suunniteltu melueste
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Tarkastelualue

Itikanmäenkatu, Seinäjoki
Meluselvitys, korttelit 10, 11 ja 12

Päiväajan keskiäänitaso,
 $L_{Aeq\ 7-22}$
Ennusteliikenne 2040 /2050

Tie- ja katuliikenne
Raideliikenne

15.7.2020 OMAK

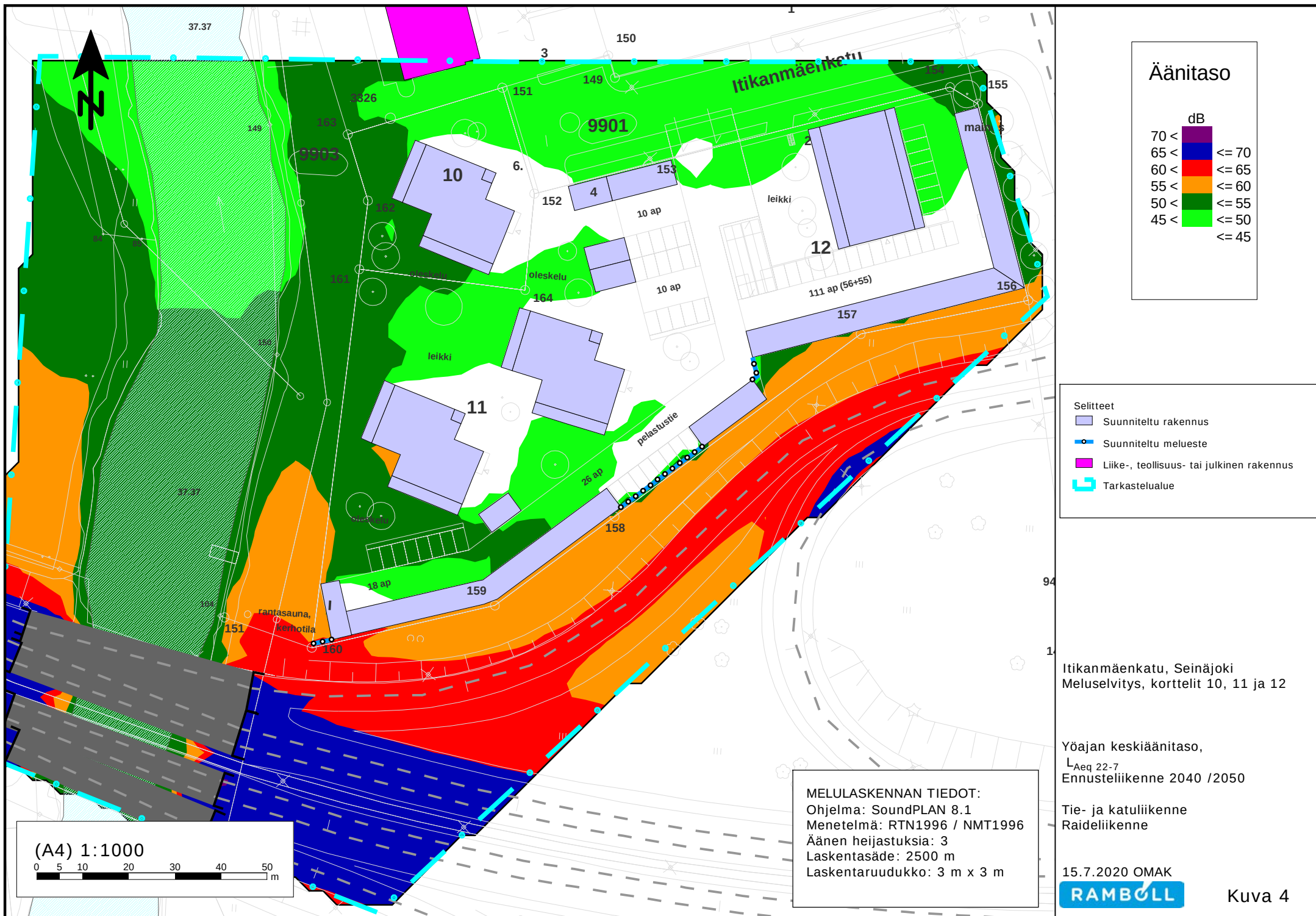
RAMBOLL

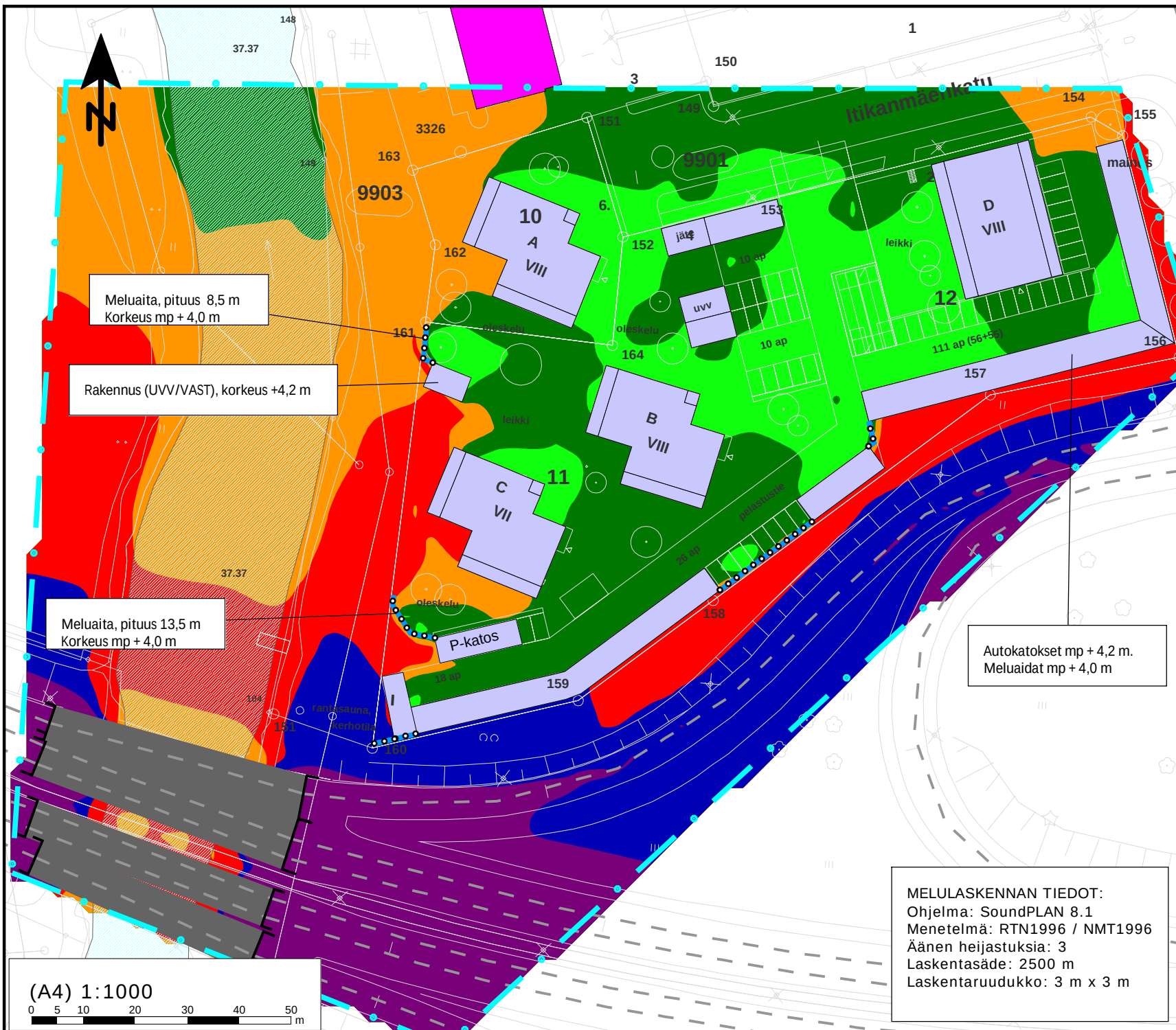
Kuva 3

MELULASKENNAN TIEDOT:
Ohjelma: SoundPLAN 8.1
Menetelmä: RTN1996 / NMT1996
Äänen heijastuksia: 3
Laskentasäde: 2500 m
Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

(A4) 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m





Äänitaso

dB	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Suunniteltu rakennus
- Suunniteltu melueste
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Tarkastelualue

Itkanmäenkatu, Seinäjoki
Meluselvitys, korttelit 10, 11 ja 12

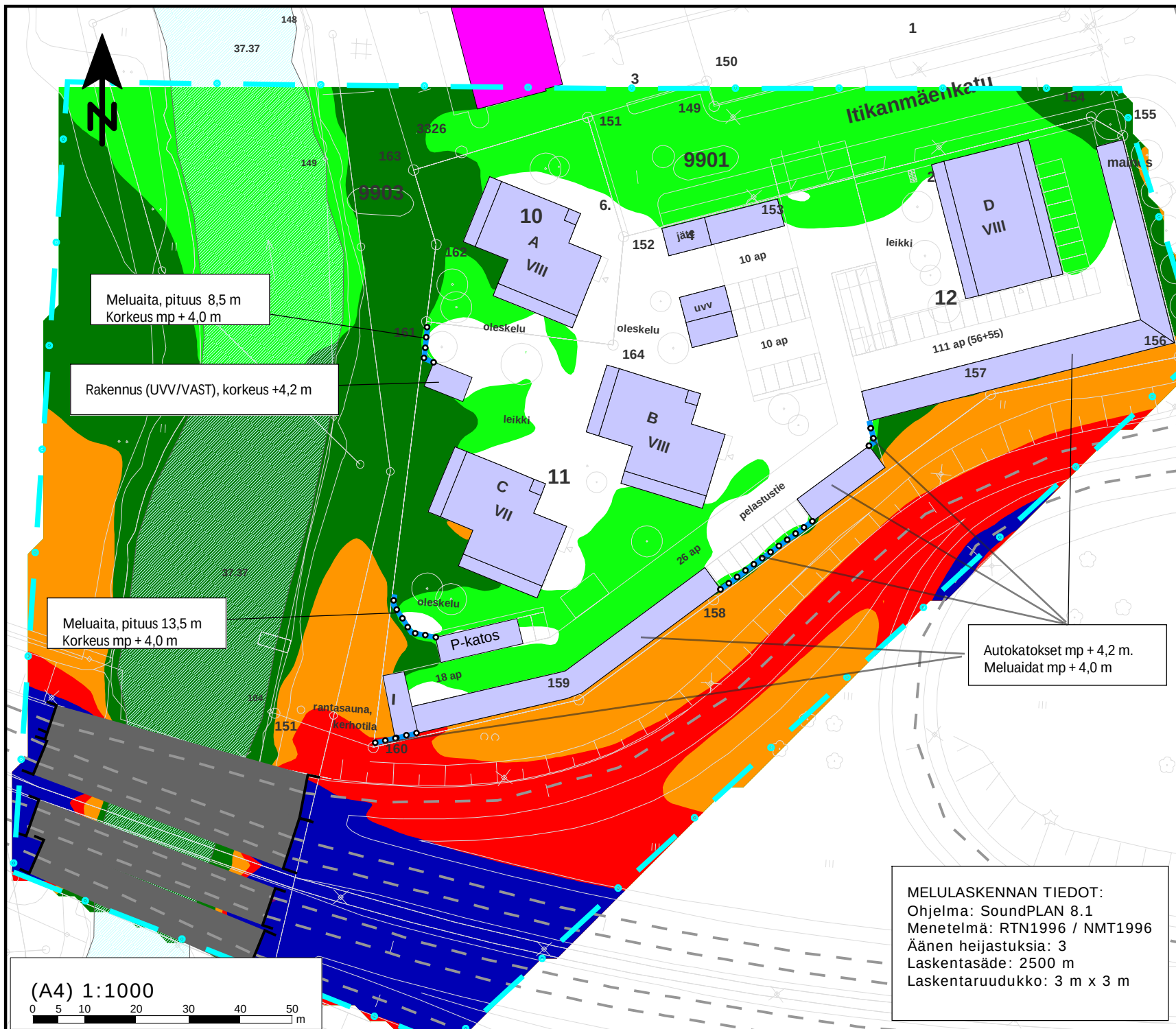
Piha-alueen päiväajan keskiäänitaso,
 L_{Aeq} 7-22
ennustetilanne

Tie- ja katuliikenne, v. 2040
Raideliikenne, v. 2050

LISÄMELUSUOJAUS VE A

26.8.2020 T.Korkee

RAMBOLL KUVA 5



Itikanmäenkatu, Seinäjoki
Meluselvitys, korttelit 10, 11 ja 12

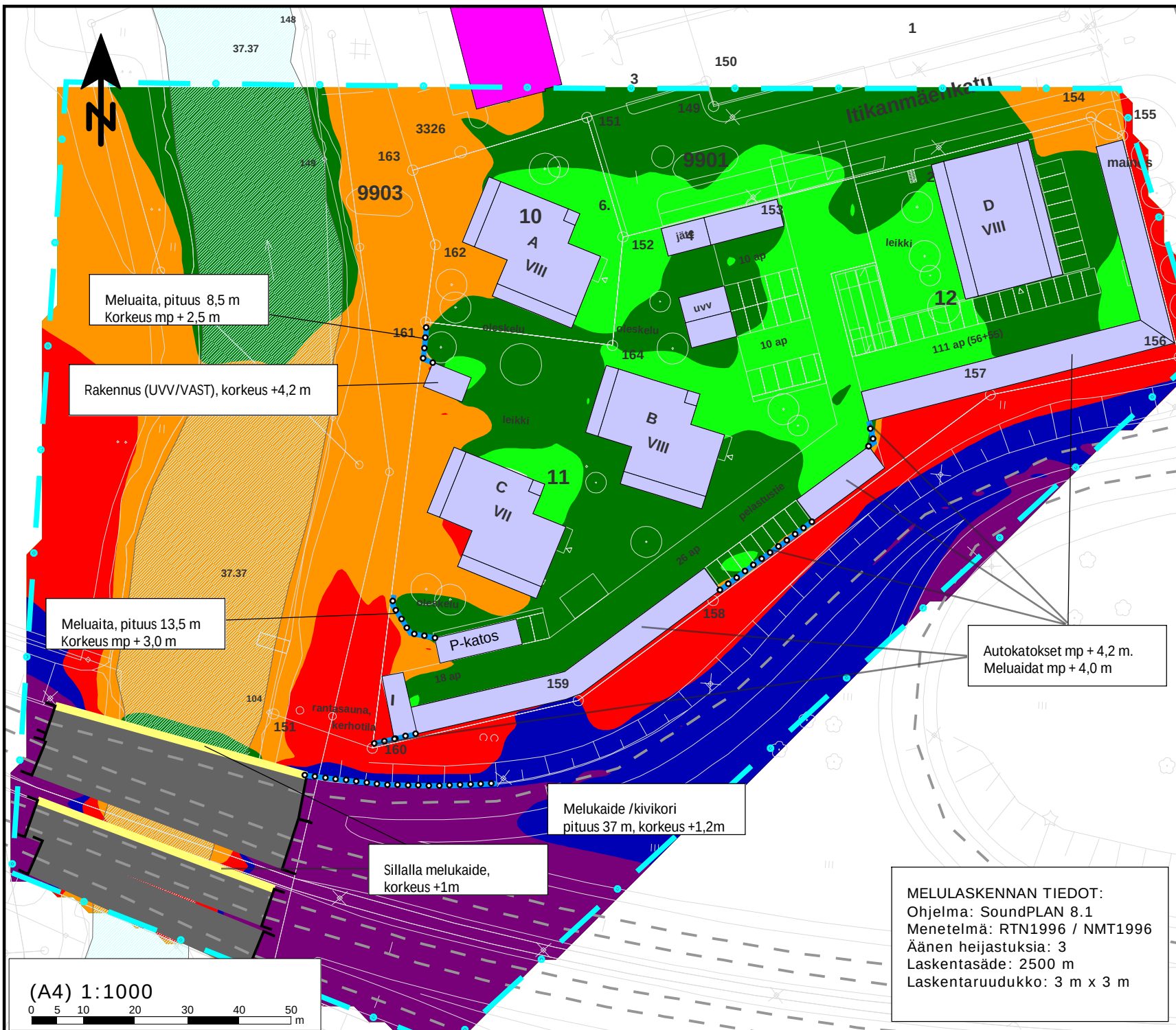
Piha-alueen Yöajan keskiäänitaso,
 $L_{Aeq\ 22-7}$
ennustetilanne

Tie- ja katuliikenne, v. 2040
Raideliikenne, v. 2050

LISÄMELUSUOJAUS VE A

26.8.2020 T.Korkee

RAMBOLL KUVA 6



Äänitaso

	dB
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Suunniteltu rakennus
- Suunniteltu melueste
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Tarkastelualue
- Sillalla melukaide, korkeus +1m
- Line

Itikanmäenkatu, Seinäjoki
Meluselvitys, korttelit 10, 11 ja 12

Piha-alueen päiväajan keskiäänitaso,
 L_{Aeq} 7-22
ennustetilanne

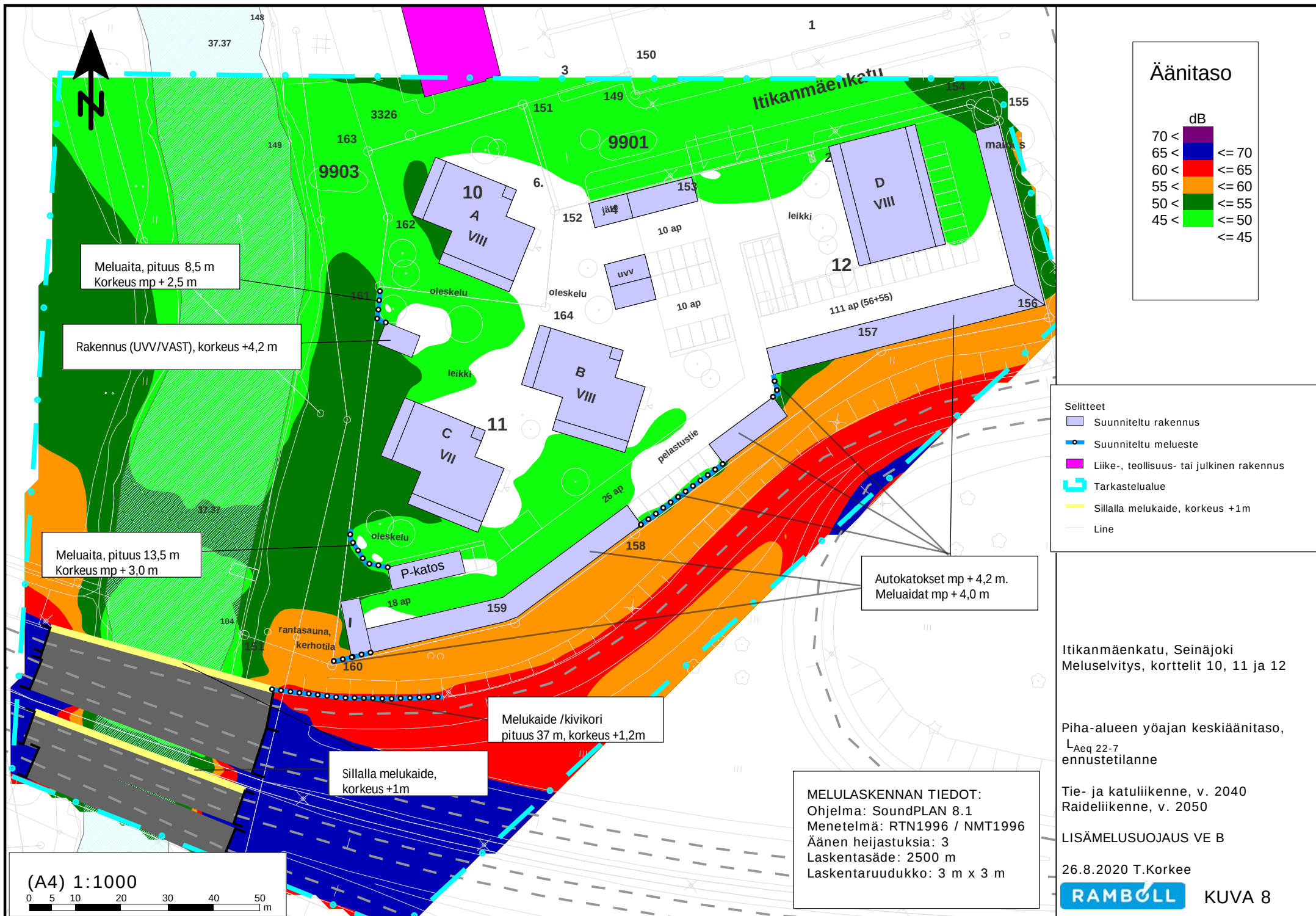
Tie- ja katuliikenne, v. 2040
Raideliikenne, v. 2050

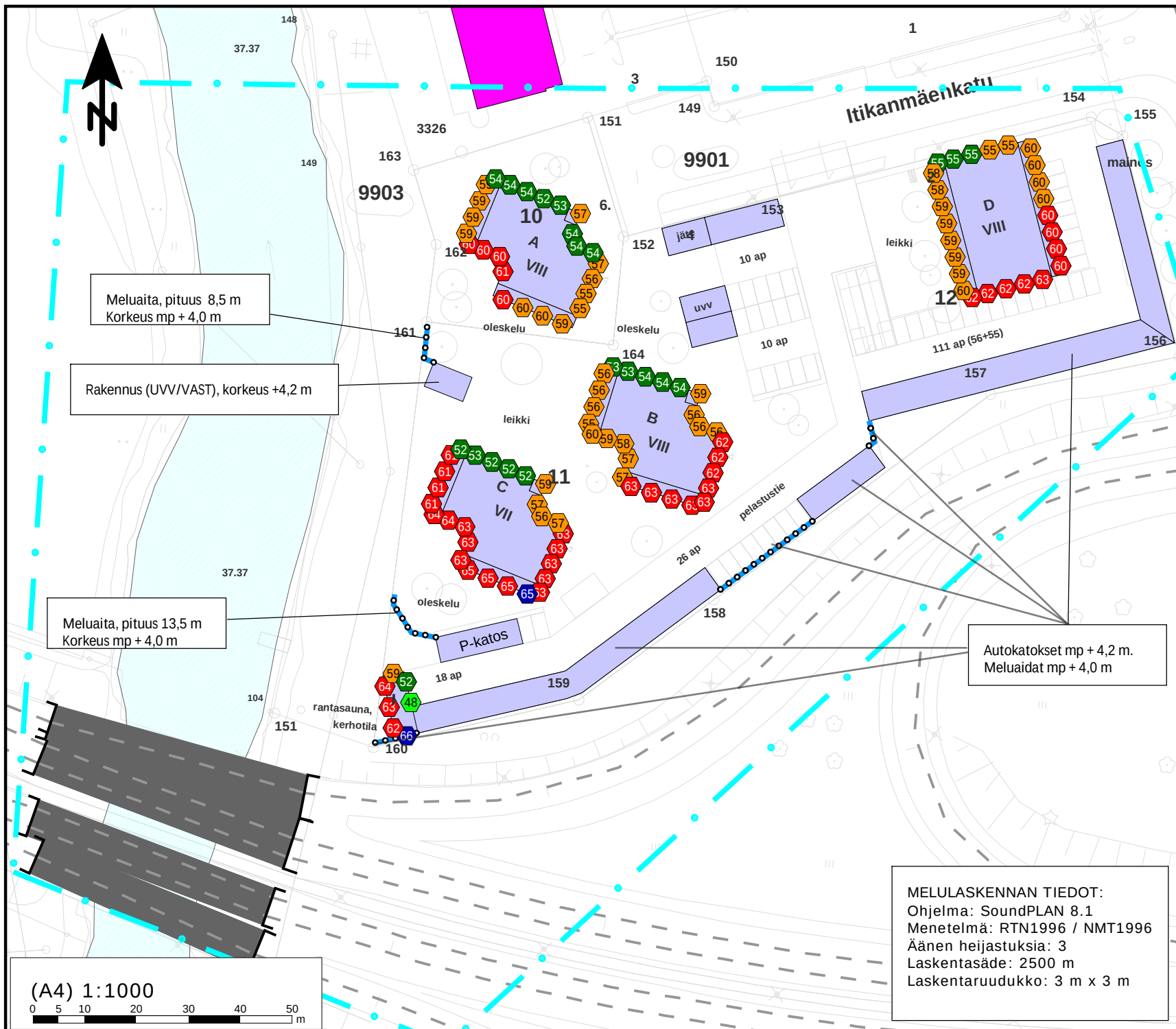
LISÄMELUSUOJAUS VE B

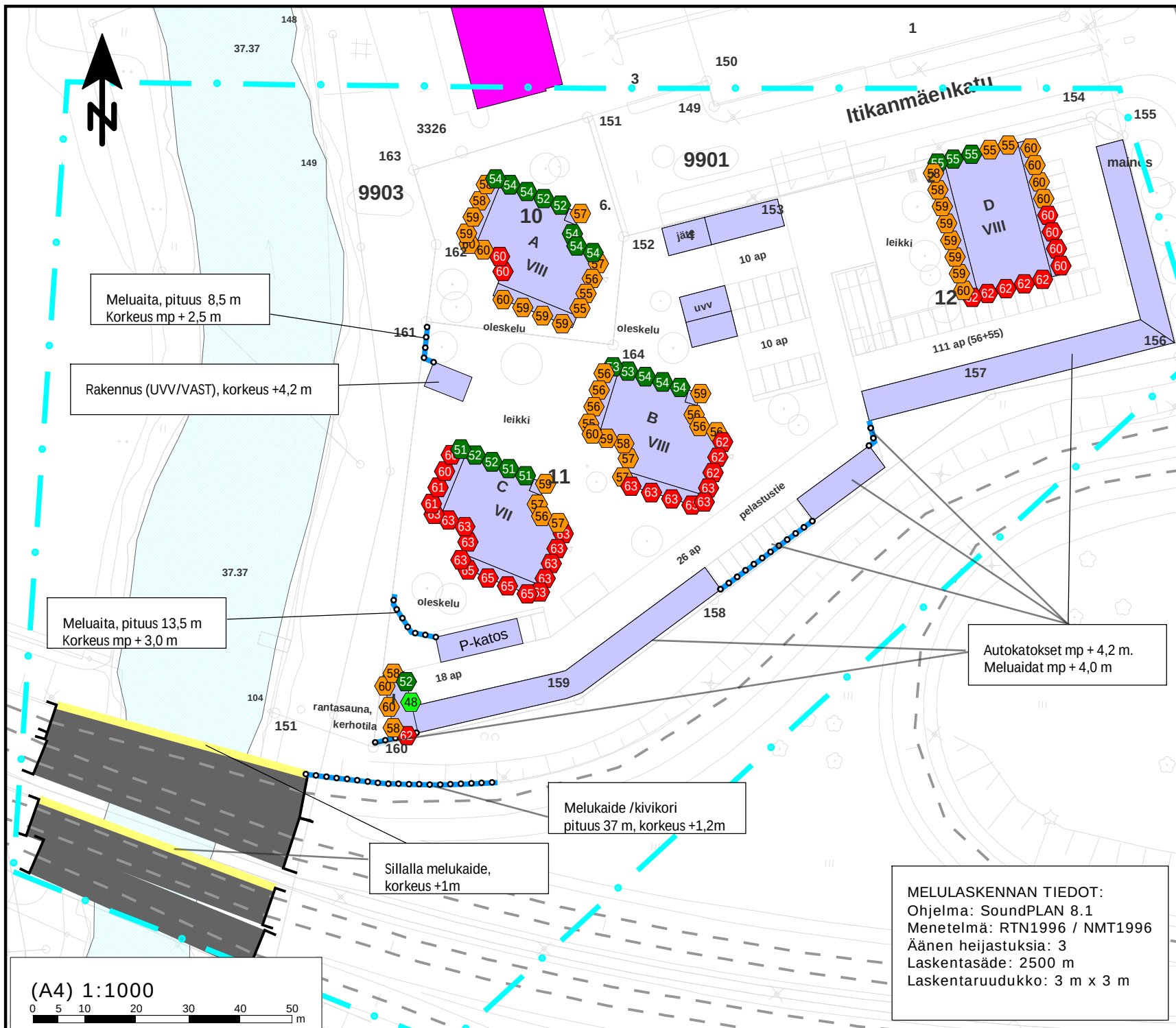
26.8.2020 T.Korkee

RAMBOLL

KUVA 7







Itikanmäenkatu, Seinäjoki
Meluselvitys, korttelit 10, 11 ja 12

Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat
päiväajan keskiäänitasot, L_{Aeq} 7-22
ennustetilanne

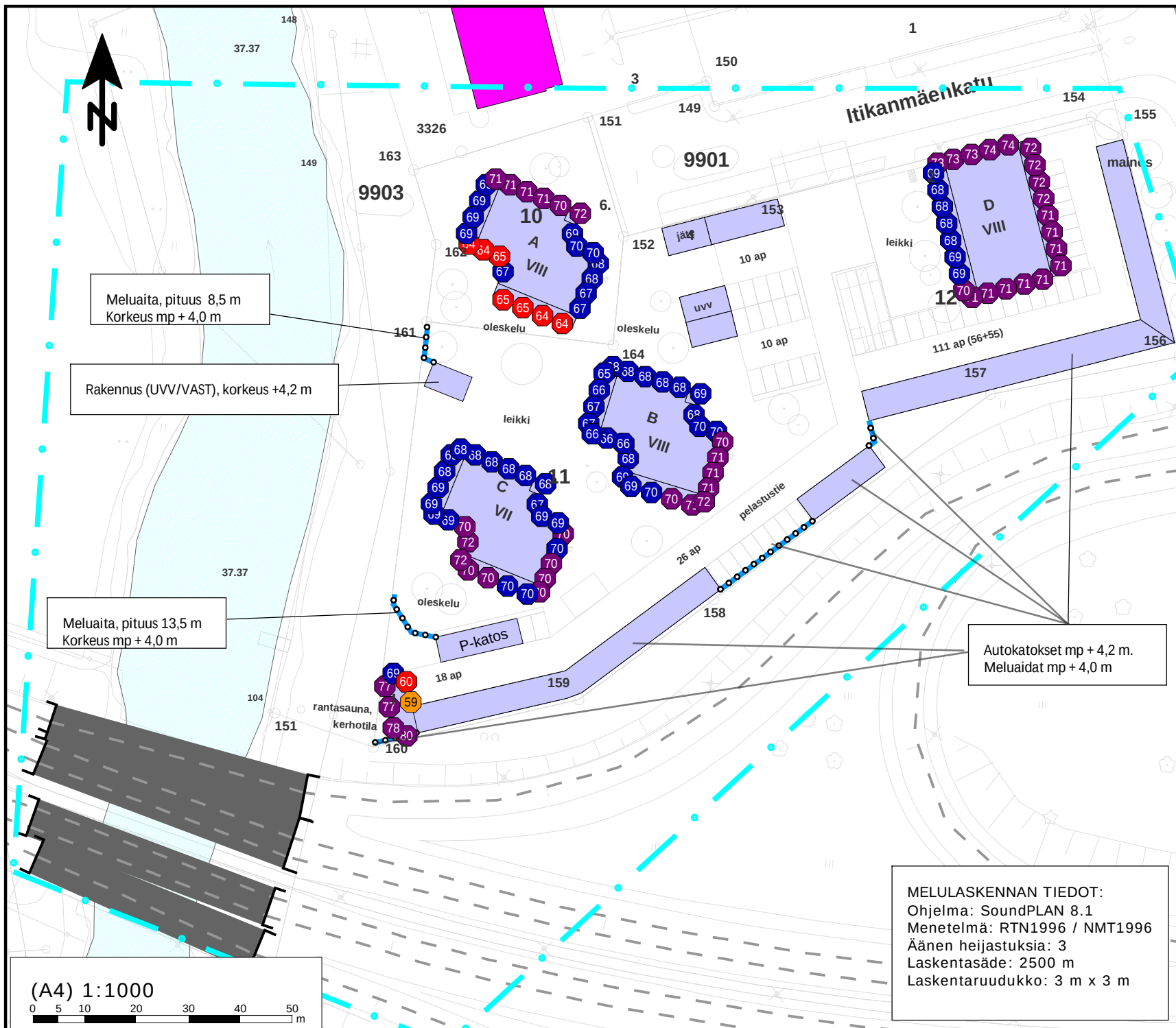
Tie- ja katuliikenne, v. 2040
Raideliikenne, v. 2050

LISÄMELUSUOJAUS VE B

28.8.2020 VV

RAMBOLL

KUVA 10



Äänitaso

	dB
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Suunniteltu rakennus
- Suunniteltu melueste
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Tarkastelualue

Itkanmäenkatu, Seinäjoki
Meluselvitys, korttelit 10, 11 ja 12

Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat
enimmäisäänitasot, L_{max}
ennustetilanne

Tie- ja katuliikenne, v. 2040
Raideliikenne, v. 2050

LISÄMELUSUOJAUS VE A

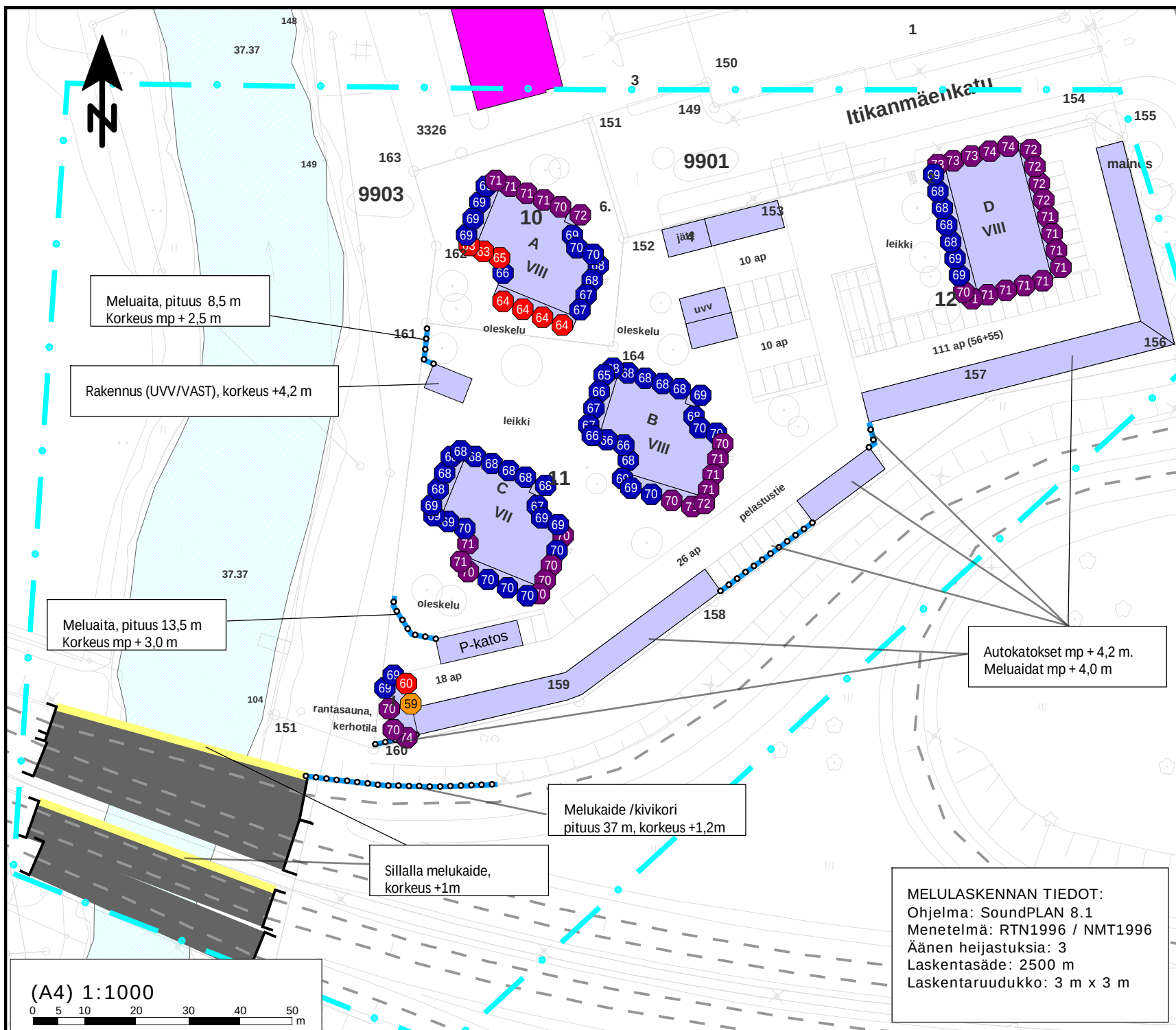
28.8.2020 VV

RAMBOLL KUVA 11

MELULASKENNAN TIEDOT:
Ohjelma: SoundPLAN 8.1
Menetelmä: RTN1996 / NMT1996
Äänen heijastuksia: 3
Laskentasäde: 2500 m
Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

(A4) 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 m



ITIKANMÄENKATU

09.09.2020

kortteliluonnos



KAIVO-OJA

Työyhteenliittymä Arkkitehtitoimisto Hirvilampi Oy + Arkkitehtitoimisto Kaivo-oja





Näkymä sillalta kohti suunnittelualueutta

ITIKANMÄENKATU

Alue sijoittuu joen, valtatie 67, Vaasantien sekä junaradan rajaa-malle alueelle. Viereisellä tontilla sijaitsee Atrian pääkonttori ja sen laaja pysäköintialue. Itikan kaupunginosa on keskustan kupeessa ja hyvien palveluiden läheisyydessä. Valtatie 67 erottaa sen keskusta-rakenteesta, mutta tien ylittää auto- ja kevyenliikenteensillat.

Alueen rakenne on hajanainen ja keskeneräinen. Itikan alueelle on laadittu uusia asemakaavoja ja suunnitteilla on useita asuinkerros-talohankkeita, mutta alueen rakentuminen vie vielä aikaa. Atrian pääkonttori on lännen suunnasta lähestyttäessä alueen maamerkki. Myös Kalevan navetta ja sen ympärille rakentunut uusi asuinkerrosta-lokortteli luovat alueelle persoonallista ja tunnistettavaa identiteet-tiä.

Näkymä suunnittelualueelta itään päin kohti Foodwestia ja Itikan korttelia



Näkymä sillalta kohti keskustaa

Suunnittelualueen kulma on keskustasta lähestyttäessä tärkeä nä-kymän pääte. Yhdessä Foodwestin rakennuksen ja Itikan korttelin kanssa, uudisrakennuksella voidaan tiivistää katutilaa ja luoda koko Itikan kaupunginosalle luonteva sisäänkäynti.

Suunnittelualue on melko tasainen, Vaasantie sijaitsee tonttia kor-keammalla ja on rajattu pengerryksellä. Korkeero saattaa mahdol-listaa melko luontevasti pysäköinnin sijoittamisen kahteen tasoon tontin itäosassa. Tällä ratkaisulla voitaisiin myös merkittävästi leikata valtatie aiheuttamaa melua. Tontin länsireuna rajautuu jokipuistoon. Ylemmistä kerroksista on mahdollista avata näkymiä Alajokilaakson peltomaisemaan.

Suunnittelualueen risteys ja näkymä pohjoiseen



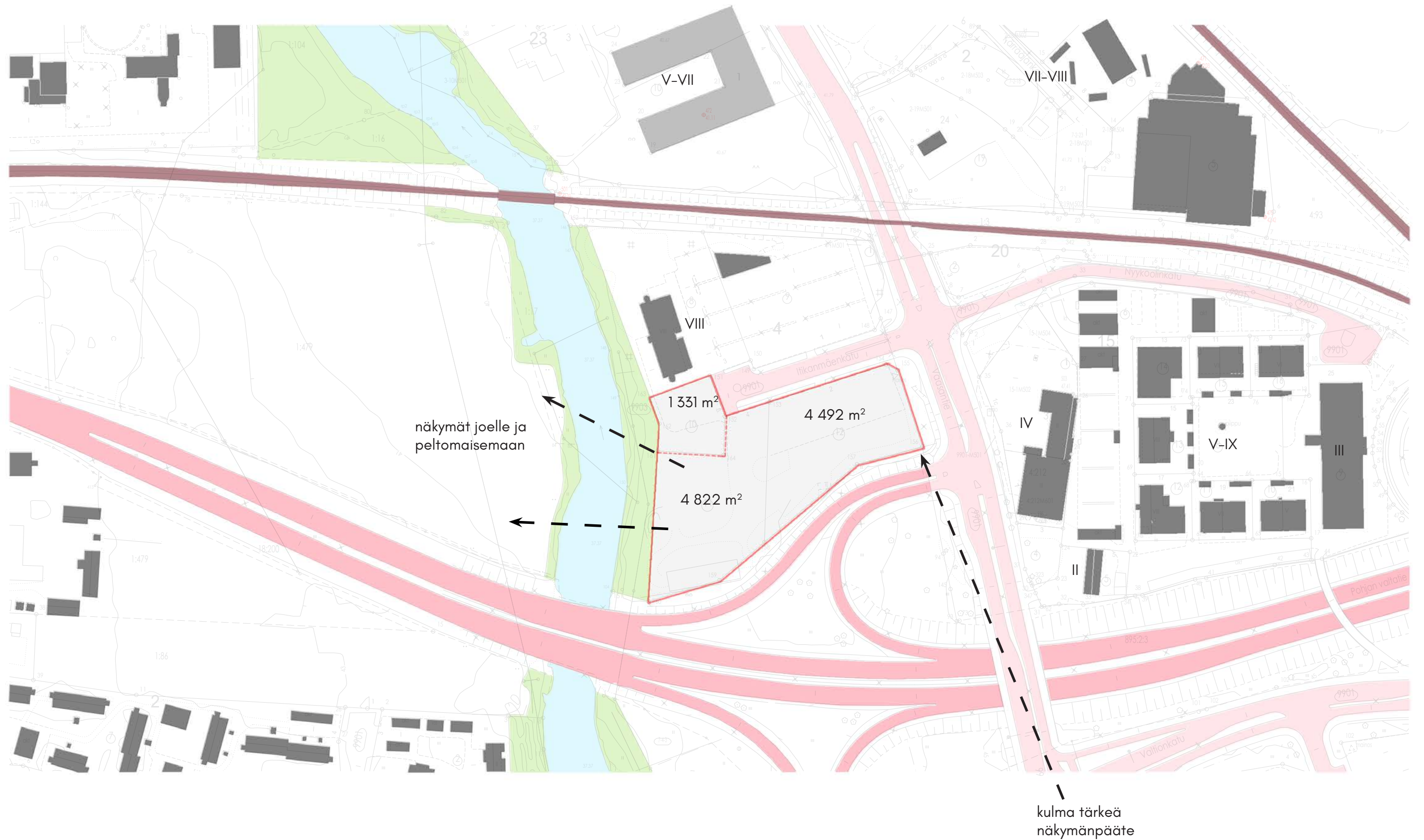
Alue lounaasta tien 67 toiselta puolelta

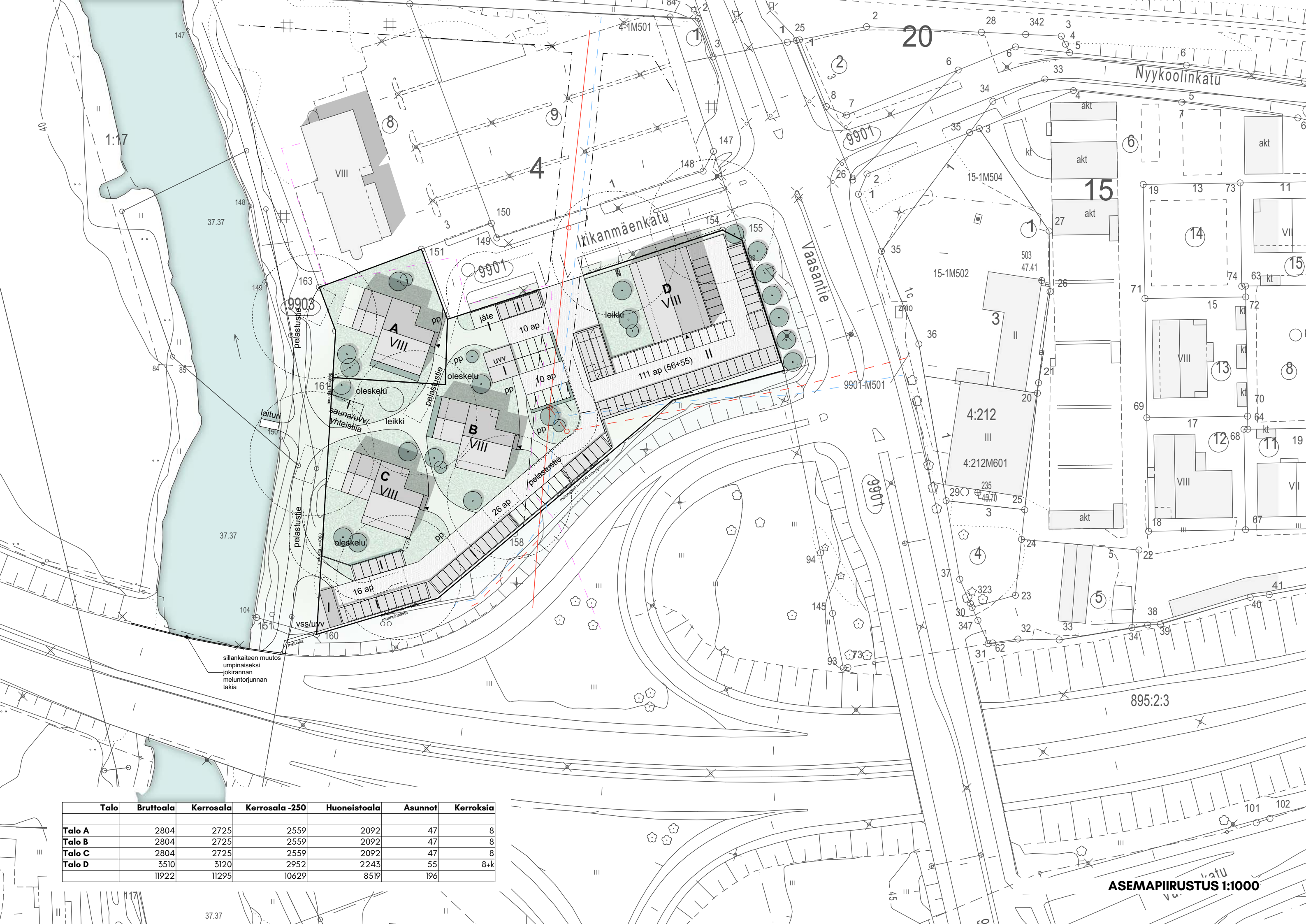
Alueen historiallisten rakennukset ovat matalahkoja kaksi - kolmiker-roksisia. Uudisrakennusten korkeudet vaihtelevat viidestä yhdeksään. Itikanmäenkadun tonteilla korkein rakentaminen voidaan sijoittaa Vaasantien puolelle kansipysäköinnin läheisyyteen. Joen suuntaan rakentaminen voisi madaltua ja rakenne olla sijoittelultaan ren-nompaa. Näin voitaisiin avata mahdollisimman monesta asunnosta näkymiä jokirantaan ja avaraan peltomaisemaan.

Näkymä suunnittelualueen risteyksestä keskustan suuntaan



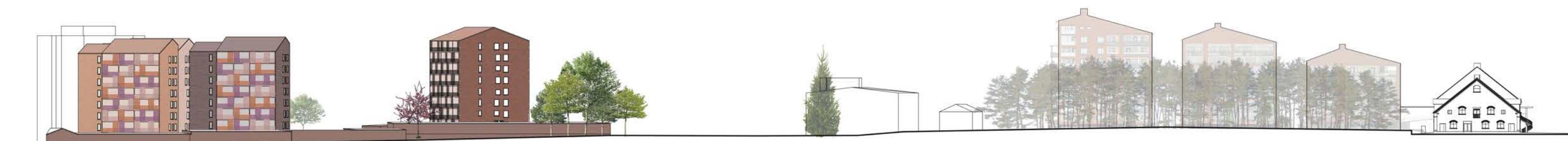
LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN





Talo	Bruttoala	Kerrosala	Kerrosala -250	Huoneistoala	Asunnot	Kerroksia
Talo A	2804	2725	2559	2092	47	8
Talo B	2804	2725	2559	2092	47	8
Talo C	2804	2725	2559	2092	47	8
Talo D	3510	3120	2952	2243	55	8+k
	11922	11295	10629	8519	196	

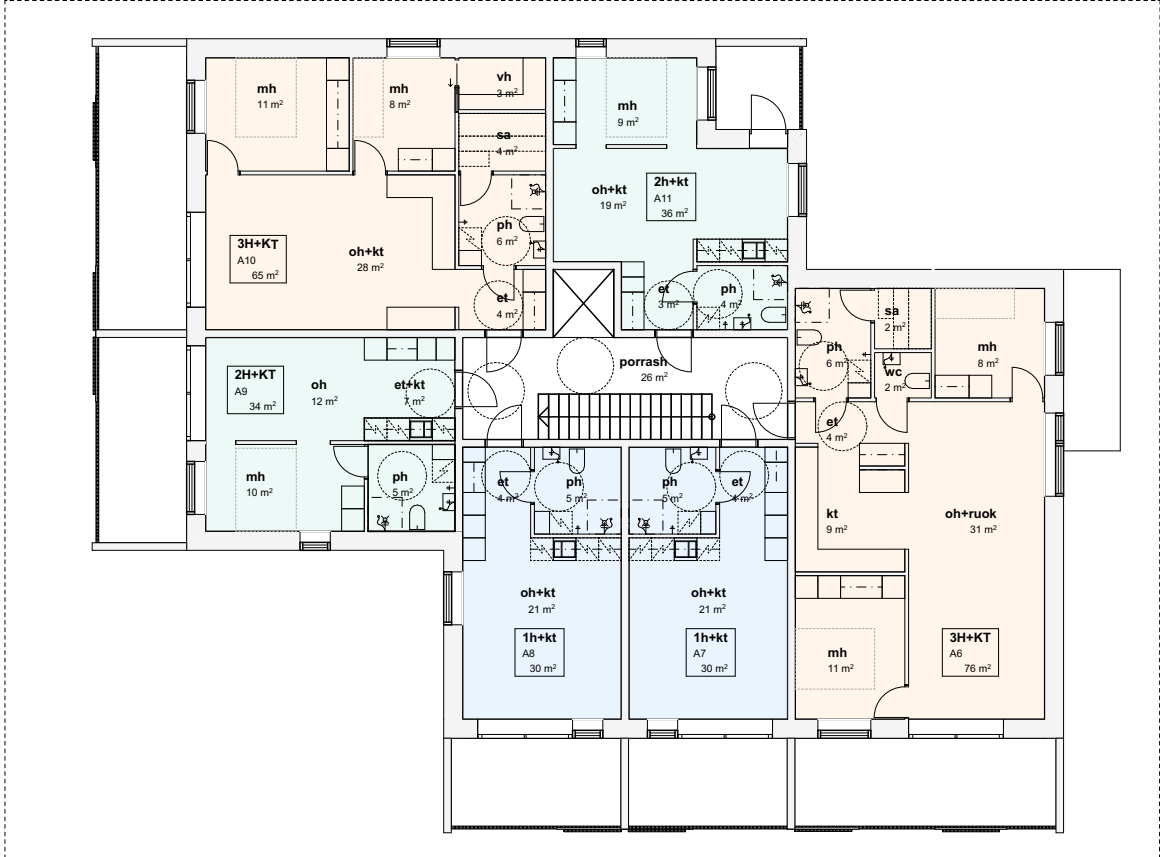




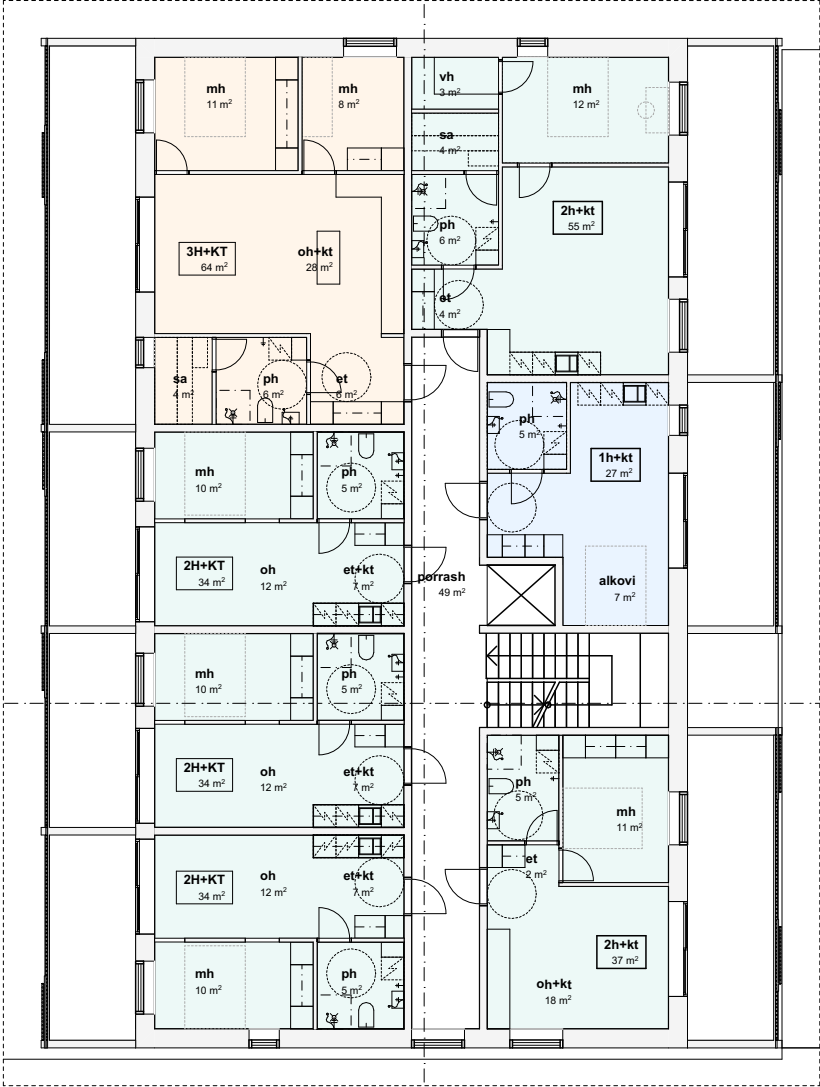
ALUEJULKISIVU SUUPOHJANTIETÄ 1:1000



ALUEJULKISIVU VAASANTIETÄ 1:500



RUSETTITALO A-C, peruskerros



TALO D, peruskerros

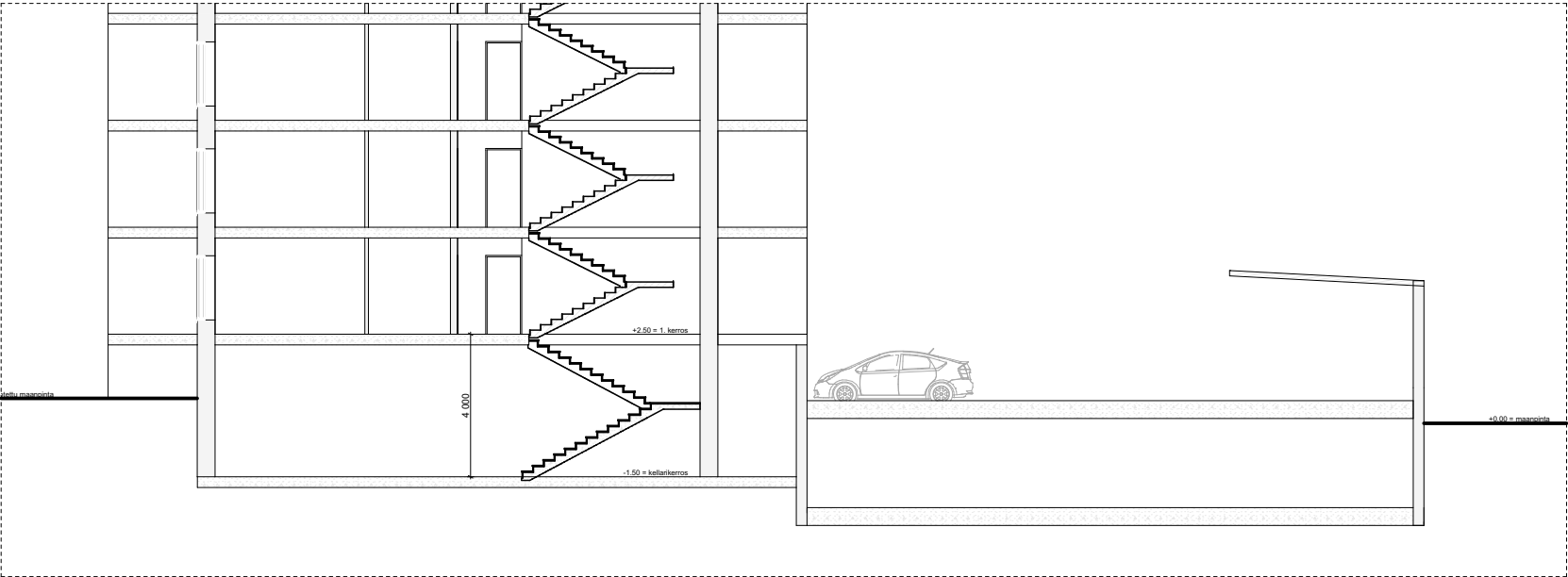
Talo	Bruttoala	Kerrosala	Kerrosala -250	Huoneistoala	Asunnot	Kerroksia
Talo A	2804	2725	2559	2092	47	8
Talo B	2804	2725	2559	2092	47	8
Talo C	2804	2725	2559	2092	47	8
Talo D	3510	3120	2952	2243	55	8+k
	11922	11295	10629	8519	196	

Talo A-C

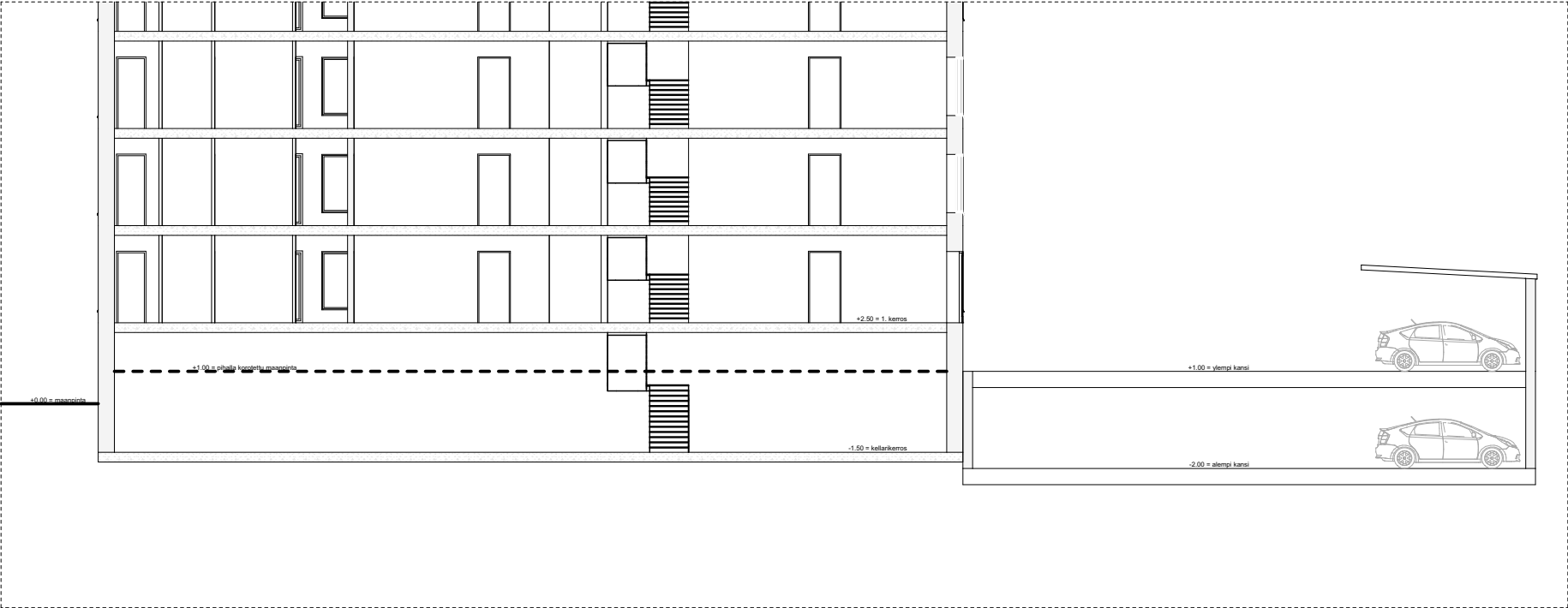
Kerros	Bruttoala	Kerrosala	Kerrosala -250	Huoneistoala	Asunnot
1	368	289	266,5	195	5
2	348	348	327,5	271	6
3	348	348	327,5	271	6
4	348	348	327,5	271	6
5	348	348	327,5	271	6
6	348	348	327,5	271	6
7	348	348	327,5	271	6
8	348	348	327,5	271	6
	2804	2725	2559	2092	47

Talo D

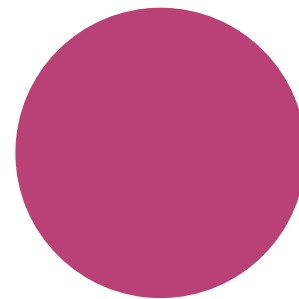
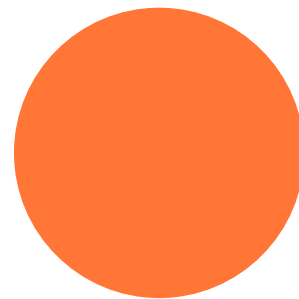
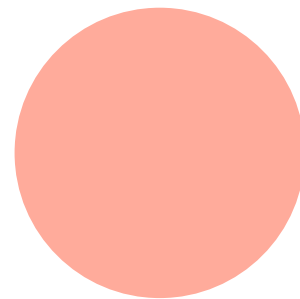
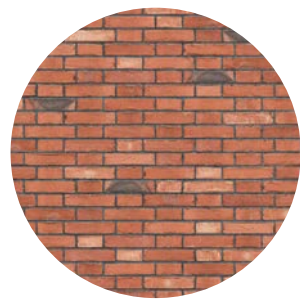
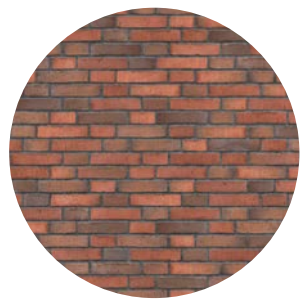
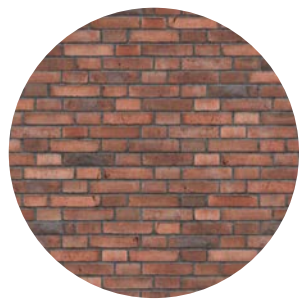
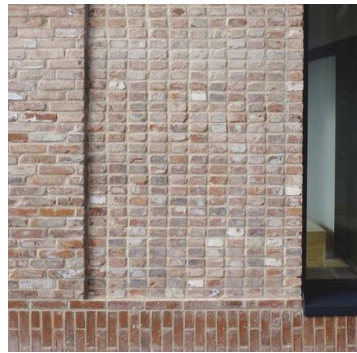
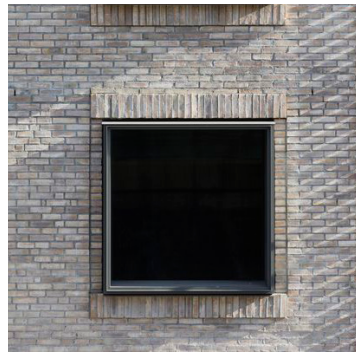
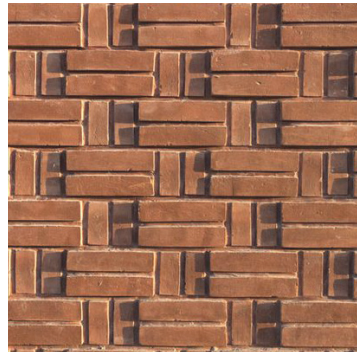
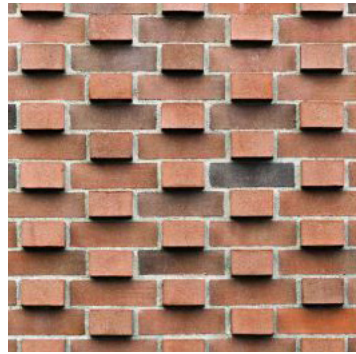
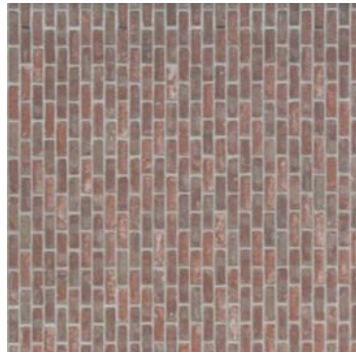
Kerros	Bruttoala	Kerrosala	Kerrosala -250	Huoneistoala	Asunnot
0	390				
1	390	390	369	248	6
2	390	390	369	285	7
3	390	390	369	285	7
4	390	390	369	285	7
5	390	390	369	285	7
6	390	390	369	285	7
7	390	390	369	285	7
8	390	390	369	285	7
	3510	3120	2952	2243	55



leikkaus x 1:200, pysäköintikansi 1 m lattiatasoa alempana, kalteva kansi



leikkaus y 1:200, pysäköintikansi 1 m lattiatasoa alempana, kalteva kansi





NÄKYMÄ JOEN PUOLELTA



NÄKYMÄ VAASANTIE PUOLELTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ITIKKA KORTTELI 4 JA 24 Asemakaavan muutos

Suunnittelualue ja tehtävän kuvaus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Itikanmäellä Atrian pääkonttorin ympäristössä. Suunnittelualueen laajuus on n. 2,6 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut maa-alueiden omistajilta.

Vuonna 2008 asemakaavoitettu korttelialue ei ole lähtenyt rakentumaan kokonaan ja on maankäytöllisesti vajaakäytöllä. Korttelialueelle on valmistunut vuonna 2010 Atrian pääkonttori toimitilarakennusten korttelialueelle ja sen laaja pysäköintialue autopaikkojen korttelialueelle. Korttelialueen toinen toimitilarakennusten tontti sekä erillinen liikerakennusten tontti ja niihin liittyvä autopaikkojen korttelialue ovat jääneet rakentumatta. Kaavamuutoksella haetaan rakentumattomien tonttien sekä autopaikkojen korttelialueeksi varatun alueen osalle käyttötarkoituksen muutosta asuin- ja liiketoimintatarkoitukseksi. Samalla rakentuneiden tonttien osalta päivitetään johtotietoja ja etsitään uusi pylönin paikka.

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavamuutoksen vireille 15.4.2020. Esitetty asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin tavoitteiden mukainen. Se tiivistää kaupunkira-

kennetta ja tehostaa maankäyttöä. Asemakaavamuutoksessa mukana ovat Itikanmäenkatu sekä jokirannan kapea puistoalue, joka säilytetään yleisenä alueena.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Alue on osin rakentunutta toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialuetta sekä osin rakentumatonta asemakaavoitettua toimitilojen ja liiketilojen sekä autopaikkojen korttelialuetta. Kaavamuutosalueeseen sisältyvät Itikanmäenkatu ja joenrannan puistoalue.

Suunnittelualue rajautuu itäsivulta Vaasan-tiehen, eteläsvulta kt 67 ja sen liittymäjärjestelyihin, länsisivulta Seinäjokeen ja pohjoisvulta Suupohjan rataan.



Viistoilmaukuva © 2018 Blom

Suunnittelualueen maanpinta on +41.1 – 42.5 (N2000) välillä.

Suunnittelualueen korttelit ovat yksityisten omistamaa aluetta ja katu- ja puistoalueet kaupungin maa-alueita.

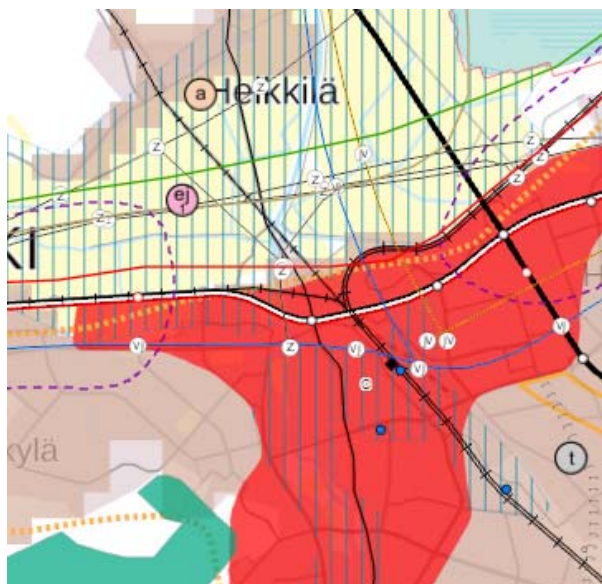
Voimassa olevat kaavat

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

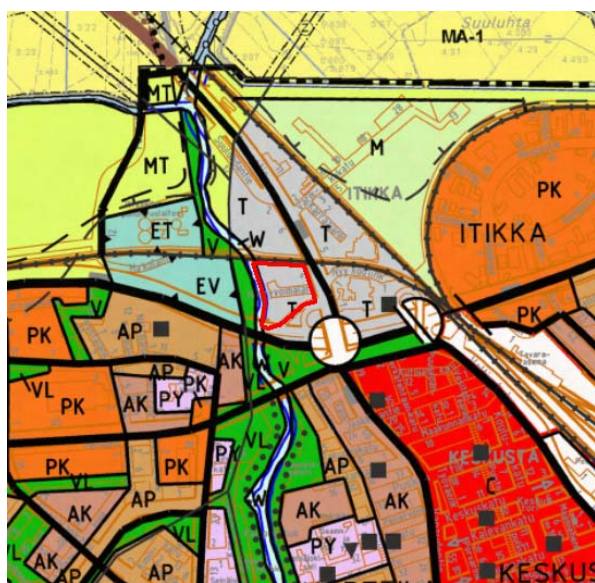
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on osayleiskaavassa Teollisuus- ja varastoaluetta (T).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 27.10.2008 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on toimitilarakennusten (KTY-1), liikerakennusten (KL-5) ja autopaikkojen (LPA-3) korttelialuetta sekä puisto (VP) ja katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Pohja- ja pilaantuneisuustutkimus

Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy on laatinut alueelta edellisen kaavamuutoksen aikana vuonna 2008 pohja- ja pilaantuneisuustutkimuksen.

Meluselvitys

Ramboll Finland Oy on laatinut alueelta Itikmäenkadun meluselvityksen 28.8.2020. Meluselvityksessä on selvitetty tie-, katu- ja raideliikenteen aiheuttama äänitaso suunnittelualueella sekä osoitettu toimenpiteitä, joilla suunnittelualueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeella ja ulko-oleskelualueilla. Tulokset on laskettu nykytilanteen ja ennustetilanteen liikennemäärillä. Tie- ja katuliikenteen osalta ennustevuotena on 2040 ja raideliikenteen osalta 2050. Meluselvityksen mukaan suunniteltu maankäyttö voidaan toteuttaa, mutta se vaatii melusuojaustoimenpiteitä.

Kortteliluonnokset

Alueelta on laadittu 9.9.2020 päivätyt kortteliluonnossuunnitelmat Työyhteisliittymä Arkkitehtitoimisto Hirvilampi Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Kaivo-ojan toimesta. Luonnossuunnitelmissa esitetään alueelle neljää 8-kerroksista asuinkerrostaloa, joista yksi sijoittuu Vaasantien varteen ja kolme limittäin jokivarteen. Kerrosalaa asuinkerrostaloille on osoitettu yhteensä 11 295 k-m2. Asuntoja on yhteensä 196. Autopaikkoja on osoi-

tettu yhteensä 173. Pysäköinti on tarkoitus järjestää osin maantasossa avopaikoin ja katoksin ja osin maan alaisena pysäköintinä, jonka päällä on kansipysäköintiä avopaikoin ja katoksin.

Kortteliluonnosten laajuustietoja on päivitetty 2.11.2020. Yksi rantaan osoitetuista asuin-kerrostaloista on osoitettu 7-kerroksisena ja kokonaisrakennusoikeus on tästä johtuen alentunut ja on 10 947 k-m².

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavamuuotosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa tarvittavilta osin ennen kaavan hyväksymistä MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, rakennusten omistajat, vuokralaiset 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:

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Elinvoima ja kilpailukyky, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Seinäjoen museot, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos,

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Vesistö, Liikenne ja infrastruktuuri, Etelä-Pohjanmaan liitto, Väylävirasto,

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja

mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Epari) ja kaupungin internetsivulla* (www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.4.2020.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia, rakennuksen omistajia 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 kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen ja lausuntojen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olosta 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 ja lausuntoihin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille.

le, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä marraskuussa 2020
- Kaavaehdotus on nähtävillä maaliskuussa-huhtikuussa 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan toukokuussa 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Nähtävä olo aikoina palautetta annetaan osoitteeseen kaavoitus@seinajoki.fi.

Valmistelusta vastaavat

kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 040 774 8501
[martti.norja\(at\)seinajoki.fi](mailto:martti.norja(at)seinajoki.fi)

kaavasuunnittelija Merja Suomela
p. 044 470 0293
[merja.suomela\(at\)seinajoki.fi](mailto:merja.suomela(at)seinajoki.fi)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	01.06.2021
Kaavan nimi	Itikka 7, korttelit 4 ja 24 sekä siihen liittyvä virkistys- ja katualue		
Hyväksymispvm	31.05.2021	Ehdotuspvm	02.03.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.04.2020
Hyväksymispykälä	66	Kunnan kaavatunnus	07030
Generoitu kaavatunnus	743V310521A66		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6188	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6188

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6188	100,0	20828	0,80	0,0000	355
A yhteensä	1,0504	40,1	10580	1,01	1,0504	10580
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5185	19,8	10000	1,93	-0,6152	-10000
T yhteensä						
V yhteensä	0,3291	12,6	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7208	27,5	248	0,03	-0,4352	-225
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	2,6188	100,0	20828	0,80	0,0000	355
A yhteensä	1,0504	40,1	10580	1,01	1,0504	10580
AK-38	1,0504	100,0	10580	1,01	1,0504	10580
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5185	19,8	10000	1,93	-0,6152	-10000
KL-5	0,0000		0		-0,1330	-1000
KTY-1	0,5185	100,0	10000	1,93	-0,4822	-9000
T yhteensä						
V yhteensä	0,3291	12,6	0		0,0000	0
VP	0,3291	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7208	27,5	248	0,03	-0,4352	-225
Kadut	0,2103	29,2	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0140	1,9	0		0,0140	0
LPA-3	0,4965	68,9	248	0,05	-0,4492	-225
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						