

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KESKUSTA KORTTELIT 11 (OSA) JA 12 (OSA)

1. kaupunginosa, Keskusta, korttelit 11 (osa) ja 12 (osa) sekä niihin liittyvät katu- ja kevyen liikenteen alueet.

Asemakaavan selostus koskee 5. päivänä huhtikuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01118.



Havainnekuva Maakunnankadulta (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen 2022)

Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt erikseen korttelia 12 koskevan kaavoituspäätöksen 23.6.2021. Kaavamuutosalueeseen on asemakaavan valmistelutyön aikana otettu mukaan myös korttelin 11 eteläosa. Korttelit 11 ja 12 ovat jo aikaisemmin kytkeytyneet tarkastelualueena korttelin 16 asemakaavamuutokseen, joka on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 15.11.2017.

Laatija

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

SISÄLLYS

1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	14
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	26
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	26
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	26
4.3.1 Osalliset	26
4.3.2 Vireilletulo	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	27
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	28
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	28
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	28
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	44
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	44
5.1.1 Mitoitus	44
5.1.2 Palvelut	44
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	44
5.3 ALUEVARAUKSET	44
5.3.1 Korttelialueet	44
5.3.2 Muut alueet	44
5.3.3 Suojelukohteet	44
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	44
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	45
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	45
5.7 NIMISTÖ	46
5.8 KAAVATALOUS	46
5.8.1 Yleistä	46
5.8.2 Rakentamiskustannukset	46
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	47
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	47

LIITTEET:

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

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Pohjoiskeskustan aluesuunnitelmaluonnos, OOPEAA, 2020
- Seinäjoen keskustan visio Työkalupakki, OOPEAA / Gehl 2019 (Seinäjoen kaupunki)
- Seinäjoen keskustan vihervisio, VSU 2019 (Seinäjoen kaupunki)
- Seinäjoen keskustan kestävän liikkumisen toimenpideohjelman loppuraportti, Seinäjoen kaupunki ja WSP Finland, 2019
- Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005
- Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016
- Vaihemaakuntakaava III, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2021
- Maakunnankadun liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2019)
- Seinäjoen keskustan liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2021)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 5. päivänä huhtikuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01118.

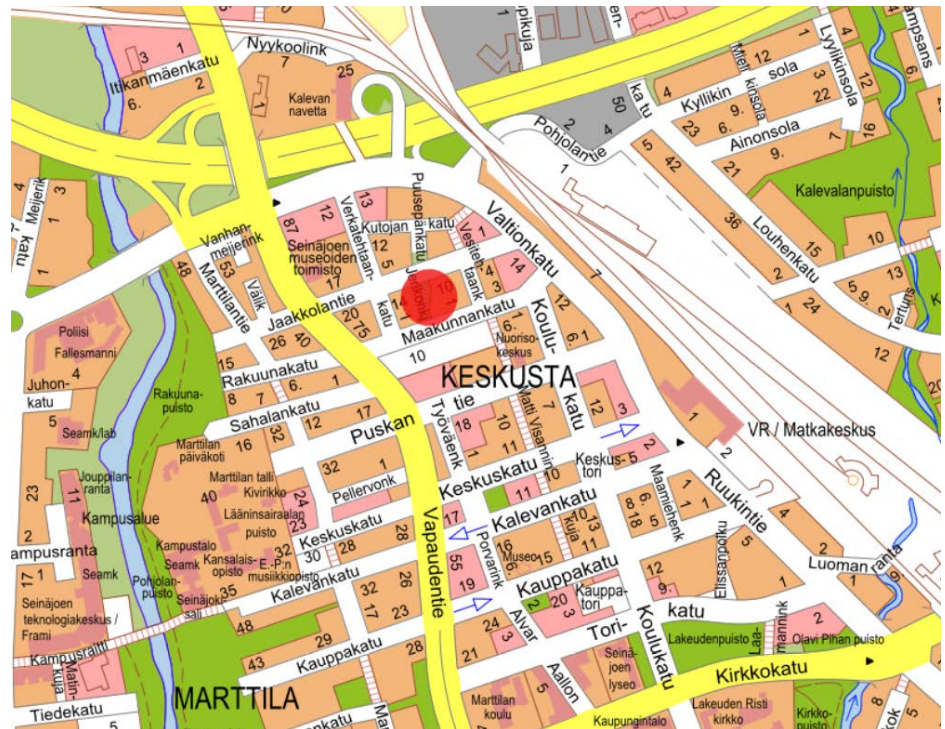
Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteleita 11 (osa) ja 12 (osa) sekä niihin liittyviä katu- ja kevyen liikenteen alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelit 11 (osa) ja 12 (osa) sekä niihin liittyvät katu- ja kevyen liikenteen alueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustan pohjoispuolella ja rajautuu Verkatehtaankadun, Maakunnankadun ja Vesitehtaankadun katualueisiin. Pohjoisosastaan kaavamuuotosalue rajautuu korttelin 11 tonttiin 7 ja korttelin 12 tonttiin 7. Suunnittelualueen laajuus on n. 1,6 ha.

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katualueet sekä osia kortteleista 11 ja 12.



Alueen sijainti opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Korttelissa 12 tontin 6 maanomistaja on teettänyt luonnoksia ja hakenut kortteliin kaavamuutosta. Myös Seinäjoen kaupunki omistaa maa-alueita korttelin ja katualueilta. Kaavan käynnistämisen jälkeen myös korttelin 11 kiinteistönomistajat ovat ilmaisseet halukkuutensa olla mukana kaavamuutoksessa ja ovat teettäneet alueelle luonnoksia.

Alueelle on tarkoitus osoittaa pääasiassa asumista siten, että ensimmäiseen kerrokseen tulee myös jonkin verran liike- ja toimitilaa. Asemakaavalla on

tarkoitus tutkia alueen käyttötarkoituksen lisäksi kaupunkikuvalliset edellytykset, autopaikkojen järjestäminen sekä pihajärjestelyt. Molemmissa kortteleissa tavoitellaan korttelitehokkuuden nostamista nykyisestä.

Luonnoksissa kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteisessä tilassa kansipihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Näin sisäpihasta voidaan muodostaa istutettu ja autoton korttelipiha.

Tontilla nykyisin oleva liikerakennus ei ole kaupunkikuvallisesti eikä tehokkuutensa puolesta Seinäjoen kaupungin maankäyttötavoitteiden mukainen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kaupunkiympäristön kehittämisen korkealuokkaisemmaksi. Se myös tiivistää kaupunkirakennetta ja siten tehostaa maankäyttöä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Korttelit 11 ja 12 ovat kytkeytyneet tarkastelualueena korttelin 16 asemakaavamuutokseen, joka on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 15.11.2017. Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt erikseen korttelia 12 koskevan kaavoituspäätöksen 23.6.2021. Suunnittelualueeseen on asemakaavan valmistelutyön aikana, syksyllä 2021, otettu mukaan myös korttelin 11 eteläosa. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 19.1.2022 – 1.2.2022. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot ja luonnoksesta on voinut esittää mielipiteitä.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 11.4.2022 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla sekä Seinäjoen Sanomissa 20.4.2022. Kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.4. – 19.5.2022 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginhallitus käsittelee __.__.____ asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset, minkä jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan __.__.____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytyksiä Seinäjoen keskustan kehitymiselle ja kaupunkirakenteen tiivistämiselle. Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuvat asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL) sekä niihin liittyvät katu- ja kevyen liikenteen alueet. Asemakaavan muutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 13 300 kem². Asemakaavan muutos kasvattaa kokonaisrakennusoikeutta 9145 kem². Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=1,97$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen, koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Alueen rakentuminen alkanee hyvin pian asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen korttelit ympäristöineen ovat osa Seinäjoen kaupunkikeskustaa, mutta alue on rakentunut väljemmin kuin ydinkeskustan korttelit. Alueen eteläpuolella sijaitsevat ydinkeskustan monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut.

Suunnittelualue ympäristöineen on jo muuttunut ja on muuttumassa vielä lähivuosina merkittävästi lukuisten asemakaavamuutosten myötä. Seinäjoen keskustan kaupunkirakenne tiivistyy ja erityisesti asuinkerrostalorakentaminen lisääntyy voimakkaasti. Suunnittelualueen länsipuolella kortteleissa 16 ja 17 on vireillä asemakaavamuutokset ja pohjoiskeskustassa nk. Jerikon alueella maankäyttö on viime vuosien aikana tehostunut useampien asuinkerrostalopainotteisten kaavamuutosten myötä.



Ortoilmakuva alueesta vuodelta 2021 (Seinäjoen kaupunki).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen topografia on lähes tasaista. Suunnittelu-alueella maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä +45,0...+45,6 (N2000). Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on GTK:n aineistojen mukaan hiesua (Hs). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

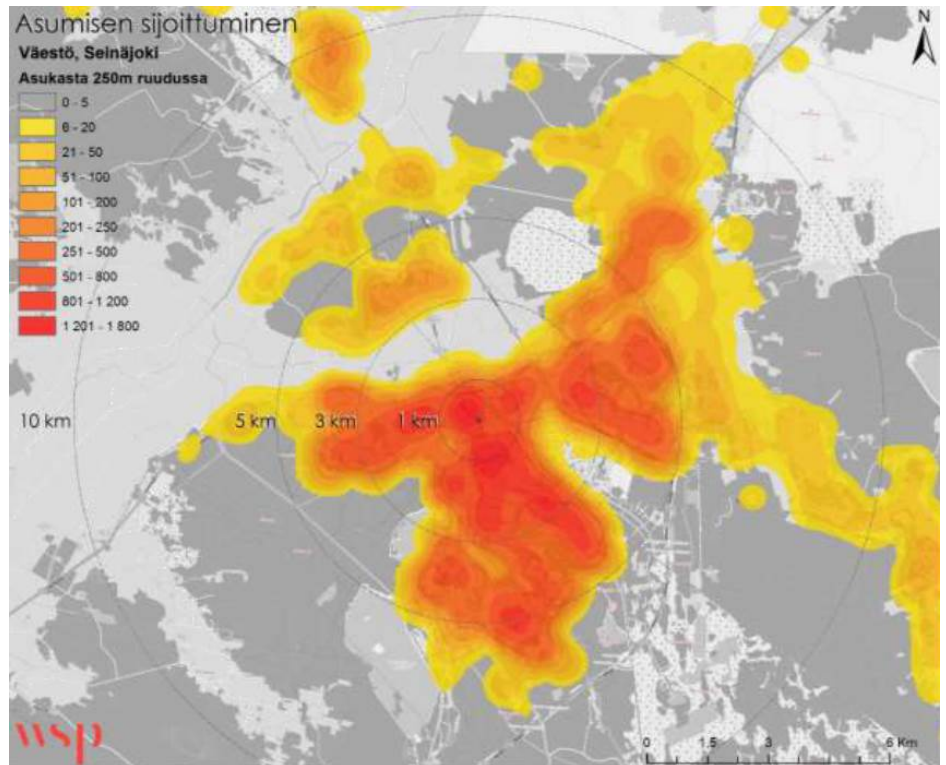


Ote maaperäkartasta (GTK Maankamara-karttapalvelu, 2021). Violetti hiesua (Hs), keltainen karkeaa Hietaa (Kht).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen asukasluku oli vuoden 2021 heinäkuussa noin 64 500 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1 %. Kaupungin sisäisestä muuttoliikkeestä johtuen keskusta-alueella väestö kasvaa jopa muuta kaupunkia nopeammin.



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

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen ja muutos tiivistää aluetta ja tehostaa maankäyttöä.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee tiiviin liikerakentamispainotteisen keskustarakenteen ja tehokkaasti rakentuneen Jerikon alueen vaihtumisyöhykkeellä. Alue on rakentunut muuhun keskusta-alueeseen nähden melko vajaasti. Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2019 keskustan tiivistämisen periaatteita ohjaavan Keskustan Visio-työkalupakin. Työn toteutti arkkitehtitoimisto OOEPEAA yhteistyössä kööpenhaminalaisen Gehl -arkkitehtitoimiston kanssa. Analyysivaiheessa tutkittiin kaupunkirakenteen hajaantumisen kannalta haastavia alueita. Analyysissa todettiin, että Maakunnankadun ympäristössä olevat laajat pysäköintialueet ja kaukana katualueen reunasta sijaitsevat rakennukset synnyttävät jäsentymätöntä kaupunkirakennetta.



Suunnittelualueen ympäristössä olevat kaupunkikuvalliset haasteet on esitetty kaupunkitila-analysissä punaisella värillä. Viihtyisän ja ehyen katutilan sijaan ympäristö koostuu laajoista asfalttipintaisista pysäköintialueista. (OOPEAA Office For Peripheral Architecture / Gehl Architects, 2017)



Suunnittelualue ja ympäristön rakennuskantaa todellisuusmallissa, johon on lisätty Jerikon alueen viimeisimpien asemakaavamuutosten mukaista tulevaa rakennuskantaa. (Seinäjoen kaupungin fotogrammetrinen 3d-malli 2021).

Rakennuskanta

Tällä hetkellä korttelissa 12 sijaitsee vuonna 1986 rakennettu myymälärakennus sekä Jerikonkujan varressa oleva Jerikon Grillin rakennus. Korttelin 11 rakennuskanta on purettu.

Muut ympäristön rakennukset

Suunnittelualueen pohjoispuolella Jaakkolantien varressa olevat 6-kerroksiset asuinkerrostalot ovat valmistuneet 2010-luvun alkupuolella. Maakunnankadun eteläpuolella, Puskantien varressa, sijaitsee 1980-luvun puolivälissä rakennettu entisen Anttilan myymälärakennus. Korttelin 12 itäpuolella on Maakunnankatu 3:n asuin- ja liikerakennus, joka on valmistunut vuonna 1994. Pitkänomainen rakennus on päistään 1-kerroksinen ja asuntoja sisältävä keskiosa on 3-kerroksinen.

Palvelut

Alue tukeutuu Seinäjoen ydinkeskustan monipuolisiin palveluihin. Lähialueelta löytyvät mm. päivittäistavarakaupan myymälät ja erikoiskaupan liikkeet, ravintolat, pankkipalvelut ja apteekit. Keskustorille on matkaa alle 400 metriä. Ydinkeskustan eteläpuolella, alle kilometrin päässä on kattavasti Seinäjoen julkisia palveluita, kuten Aalto-keskus, ala- ja yläkoulut, Sedun Kirkkokadun koulutuskeskus sekä Seinäjoen lukio. Ydinkeskustan itäpuolella on Seinäjoen matkakeskus, jossa sijaitsevat lähi- ja kaukoliikenteen linja-autoasemat sekä rautatieasema.

Suunnittelualueella toimivia yrityksiä ovat polkupyöräliike Augment, turvallisuusalan liike Loihde Trust sekä Jerikon Grilli.

Työpaikat

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

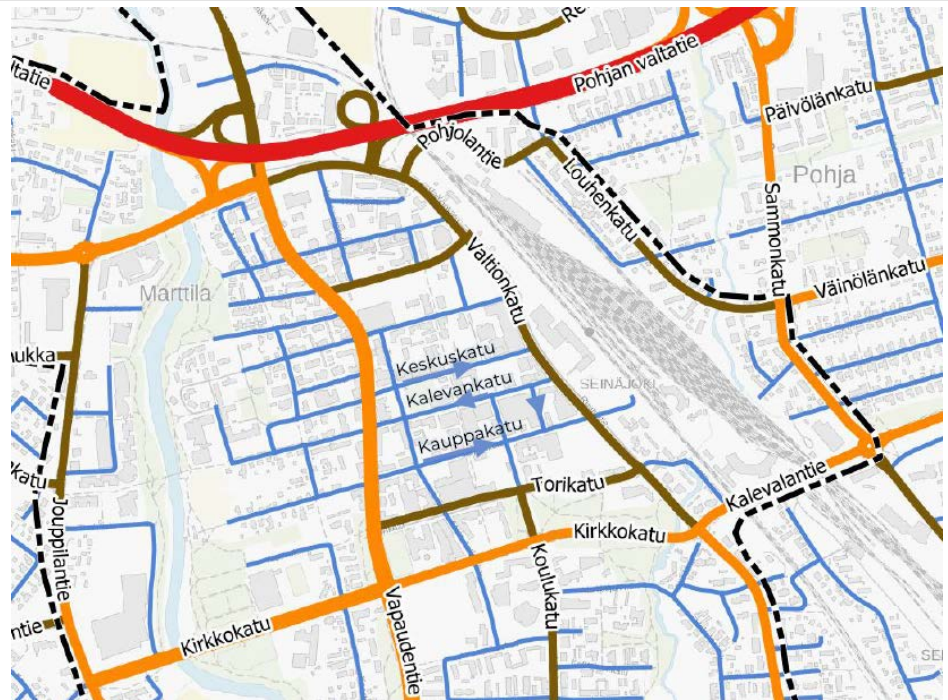
Virkistys

Alueelta on lyhyt matka keskustan tuntumassa sijaitsevaan jokirantaan. Seinäjoen jokirannan puistoalueella kulkevat viihtyisät kevyenliikenteen verkostot. Keskusta-alueella lähimmät viheralueet ovat Keskuspuisto ja Lakeudenpuisto. Kevyenliikenteen verkostojen kautta tavoittaa helposti Jouppilanvuoren liikuntakeskuksen ja urheilupuiston alueet. Uimahalli-urheilutalon sekä Seinäjoki Areenan monipuoliset virkistys- ja liikuntapalvelut ovat noin kilometrin päässä.

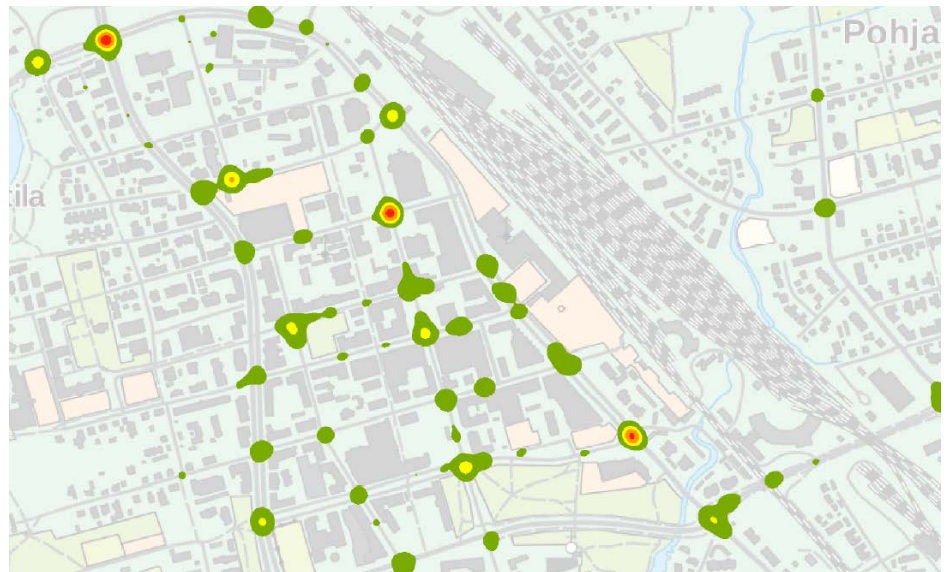
Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva pohjois-eteläsuuntainen Vapaudentie on alueellinen pääkatu, jonka liikennemäärä on 10 100 ajoneuvoa / vrk. Itäpuolella kulkeva Valtionkatu on keskustan kokoojakatu, jonka keskivuorokausiliikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 8 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vapaudentiellä ja Valtionkadulla nopeusrajoitus 50 km/h.

Myös Maakunnankatu toimii keskustan kokoojakatuna. Maakunnankadun keskivuorokausiliikenne on noin 2500 ajoneuvoa / vrk ja nopeusrajoitus 40 km/h. Verkatehtaankatu ja Vesitehtaankatu ovat liityntäkatuja, joiden nopeusrajoitus on myös 40 km/h.



Keskustan autoliikenteen verkon hierarkia. Vapaudentie on alueellinen pääkatu ja Maakunnankatu sekä Valtionkatu ovat kokoojajatuja. Liityntäkadut on esitetty sinisellä. (Seinäjoen keskustan liikenneselvitys, WSP Finland Oy, 2021)



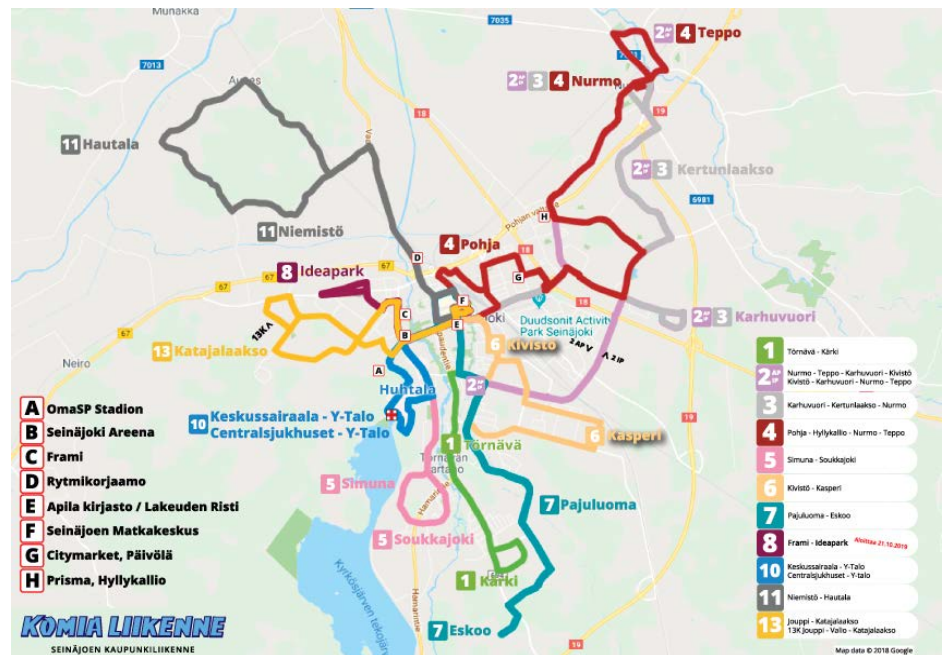
Onnettomuuskasaumat keskustan alueella, vihreä=yksittäisiä, punainen=useita (Liikenneselvitys, Sitowise Oy 2017).

Joukkoliikenne

Seinäjoki sijaitsee rautateiden risteyskohdassa ja valtateiden yhtymäkohdassa. Matkakeskus, joka sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueesta kaakkoon, on joukkoliikenteen solmukohta. Sen kautta kulkee lähes 2 000 juna-matkustajaa vuorokaudessa.

Seinäjoella on 11 kaupunkiliikenteen linjaa. Bussit lähtevät keskustasta tasatunnein ja siitä puolen tunnin päästä. Tämä mahdollistaa sujuvat vaihdot linjalta toiselle ja on lisäksi helppo muistaa. Vaihto-pysäkinä toimii Lyseon pysäkki, jonka kautta bussit saapuvat ja useat myös lähtevät. Useimpien linjojen päätepysäkki on nykytilassa matkakeskuksella. Suunnittelualueutta lä-

himmät bussipysäkit ovat Vapaudentien, Valtionkadun ja Puskantien varrella.



Paikallisliikenteen reittikartta (Härmän liikenne, 2020).

Kävely ja pyöräily

Suunnittelualueella ja sen lähistöllä keskustassa on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa. Matti Visannin kuja on keskustan läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva jalankulun ja pyöräilyn väylä. Seinäjoen kaupunki on yhteistyössä Easybiken kanssa järjestänyt kaupunkipyöräpalvelun keskusta-alueella ja sen ympäristössä vuosina 2020 - 2021.

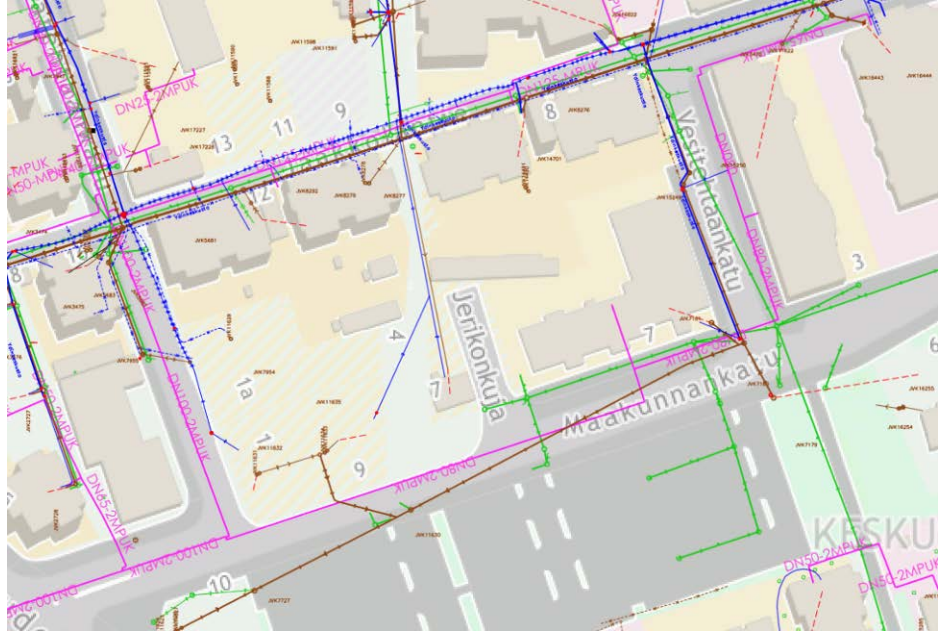


Seinäjoen keskustan nykyiset ja suunnitellut jalankulun ja pyöräilyn pääreitit, sekä Keskustan kävelypainotteinen vyöhyke Seinäjoen kestävän liikumisen ohjelmasta.

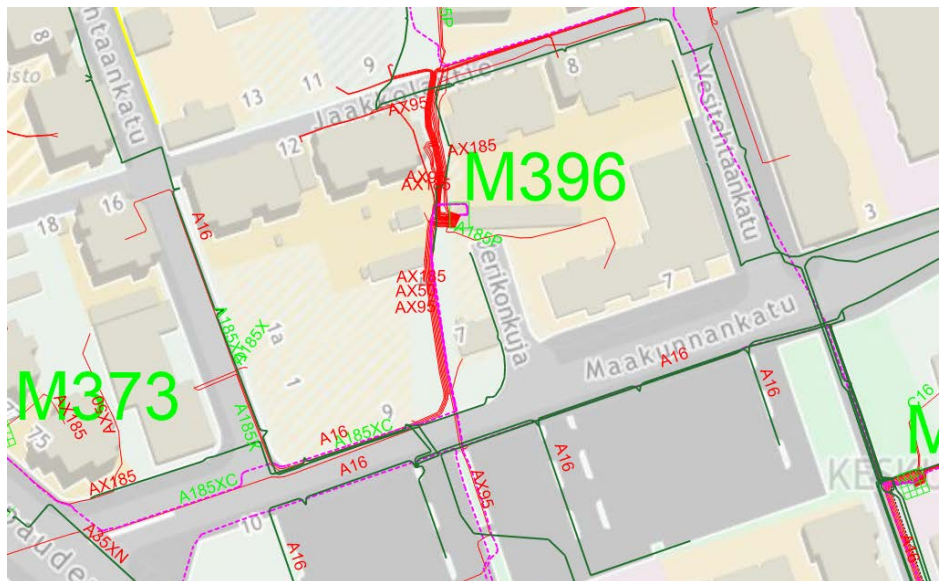
(Seinäjoen keskustan liikenneselvitys, WSP Finland Oy, 2021)

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kaukolämpö-, vesi-, hulevesi- ja viemäriverkoston piirissä.



Yhdyskuntatekniset verkostot alueella. Hulevesi=vihreä, kaukolämpö=fuksia, vesi=sininen, jätevesi=ruskea



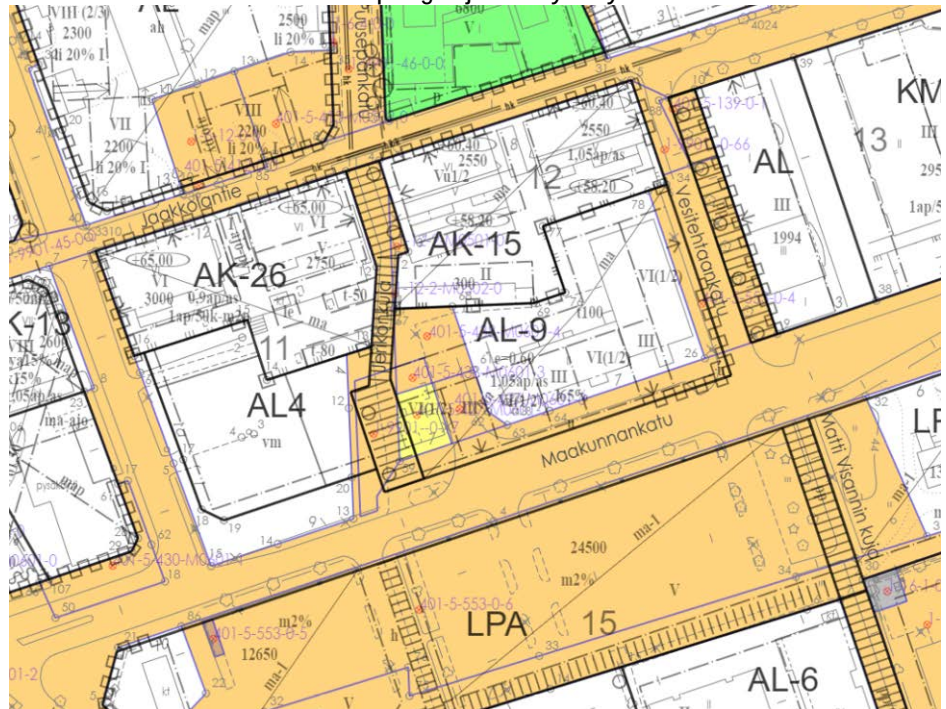
Alueella olevat sähköjohdot ja kaapelit. Ulkovaloverkko=vihreä ja keltainen, 20kV verkko=fuksia, pienjänniteverkko=punainen,



Alueella olevat valokuitu- ja tietoliikennejohdot esitettynä vihreällä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.



Ote maanomistuskartan ja ajantasa-asemakaavan yhdistelmästä, jossa kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella ja vihreällä.

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 kulttuuriympä-

ristön 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 viranomais-ten 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 merkittävässä alueidenkäytön kysymyksis-sä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava 2005

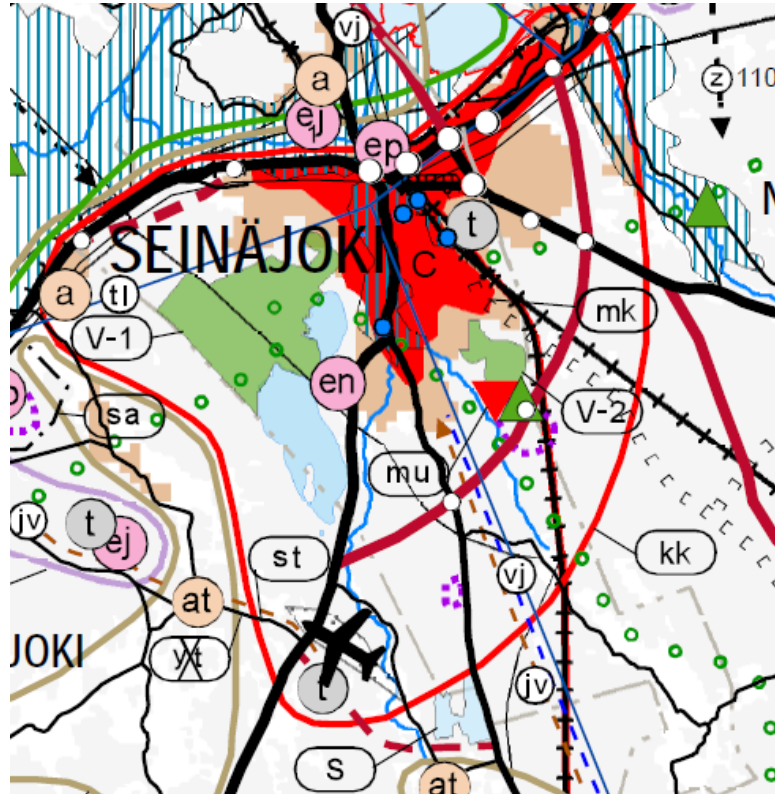
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakun-takeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia paran-netaan maakunnallisten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

Vaihemaakuntakaava II - Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot

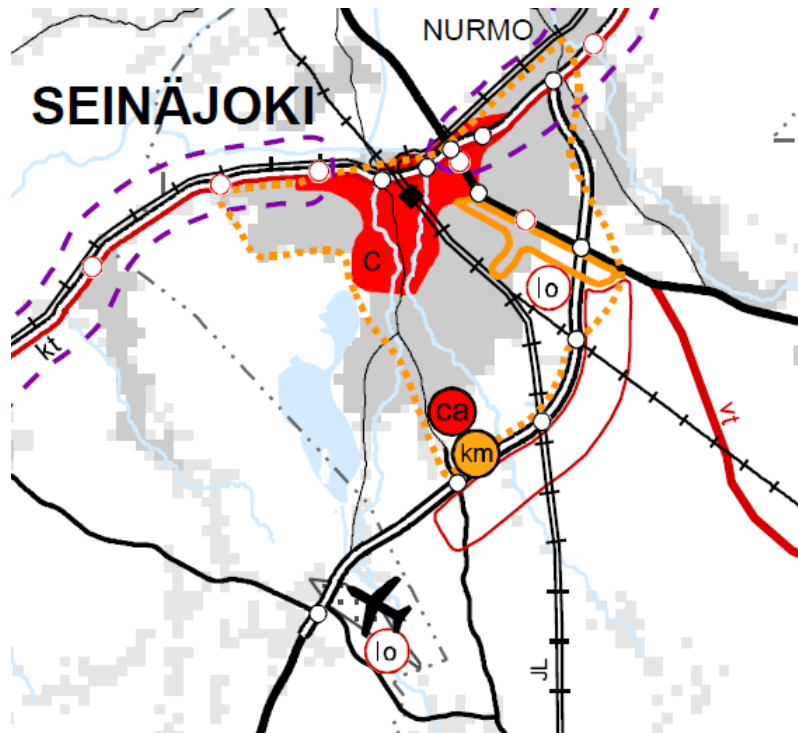
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoi-minnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialai-tokset, puutermiinit ja puolustusvoimien alueet

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bio-energiailaitokset, puutermiinit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohde-merkintöjä.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.



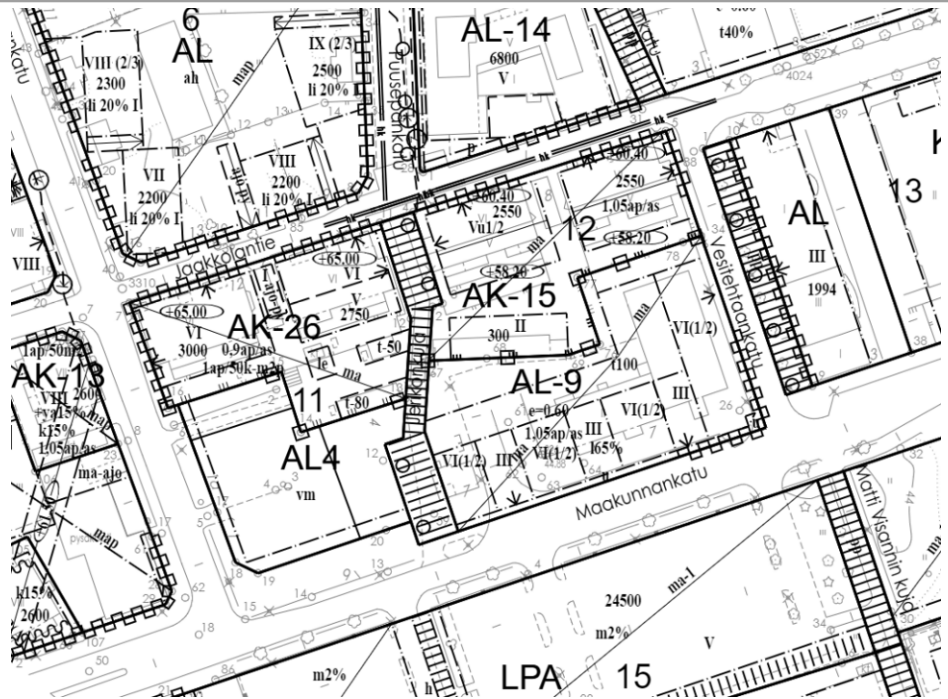
Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa keskusta-

Asemakaava

Kortteli 11 sisältyi alun perin suunnittelualueeseen kortteliin 12 vuonna 2008 laaditussa asemakaavaehdotuksessa, mutta alue rajattiin loppuvaiheessa pois kaupunginvaltuuston hyväksymästä kaavakartasta. Pois jättäminen johtui siitä, että kortteli 11 koskevan esisopimuksen solmiminen ei lopulta onnistunut. Asemakaavamuutos vietiin 23.6.2008 kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vain korttelin 12 ja siihen liittyvien katualueiden osalta. Tuolloin myös korttelin 12 eteläosan AL-9 korttelialueen tehokkuusluku ($e=0,6$) jätettiin ennalleen, koska maankäyttösopimusneuvotteluja ei saatu päätökseen.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Luontoselvitys

Suunnitteluala on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

Suojelupäätökset

Suunnitteluala-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Muut suunnitelmat

Pohjoiskeskustan ideasuunnitelma 2007

Suunnittelualan lähiympäristöön on 2000-luvun aikana laadittu lukuisia asemakaavamuutoksia, joilla alue on vähän kerrallaan muuttunut pienteollisuusalueesta asuin- ja palvelualueeksi. Monet asemakaavamuutokset ovat aikaisemmin pohjautuneet ainakin osittain vuonna 2007 teetettyyn ideasuunnitelmaan Maakunnankadun pohjoispuolisten kortteleiden rakenteesta. Suunnitelman on laatinut seinäjokinen arkkitehtitoimisto Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy.



Pohjoiskeskustaan laadittu rakennemalli, johon mm. korttelien 11 ja 12 pohjoisosien asemakaavamuutokset ovat pohjautuneet (Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy 2007).

Pohjoiskeskustan aluesuunnitelmaluonnos 2020

Seinäjoen kaupunki on teettänyt vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan aluesuunnitelmaluonnoksen, jossa on tutkittu Maakunnankadun kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Kaavamuutosalue sisältyi suunnittelualueeseen. Alueelle esitettiin Maakunnankadun varteen sijoitettavia rakennusmassoja, joiden harjasuunta on kohtisuoraan Maakunnankadua vasten.



Ote aluesuunnitelmaluonnoksesta (OOPEAA 2020)

Kaavamuutoksen hakijoiden luonnokset (2021)

Kortteleihin on haettu asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten, että ensimmäisen kerrokseen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteisessä tilassa kansipihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu autoton korttelipiha.

Korttelissa 12 hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta

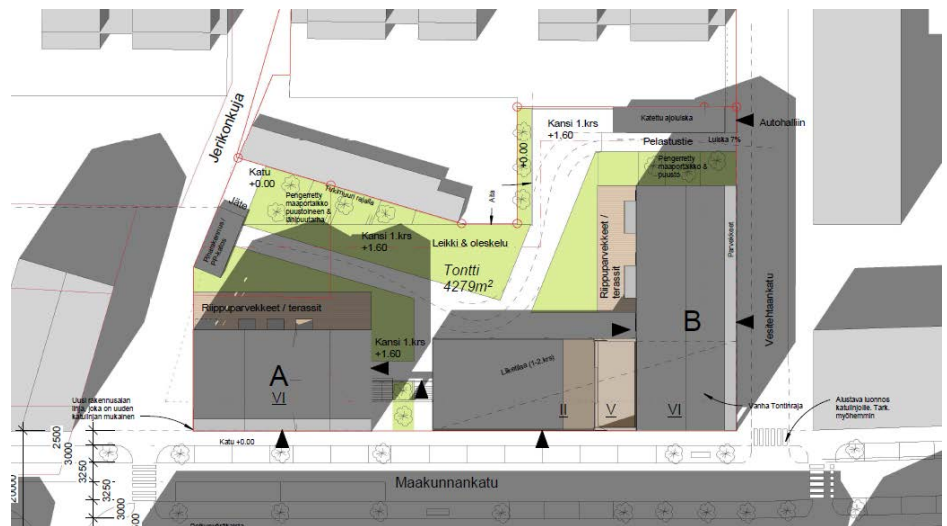
noin 8000 k-m², eli korttelitehokkuutena noin $e=1,94$. Korttelialueelle on esitetty kahta erillistä rakennusmassaa. Molempien kerrosluku on 6 ja lisäksi toiseen massaan liittyy 2-kerroksinen liike- ja toimistosiipi. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen.



Havainnekuva alueesta (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2022)

Kortteliin 11 on esitetty niin ikään kahta asuinkerrostalomassaa. Rakennukset sijoittuvat päädyistään kiinni Maakunnankadun katualueeseen ja niitä yhdistää 1-kerroksinen matala osa. Korttelialueen länsiosaan, Verkatehtaankatuun kiinni, sijoittuvaan rakennukseen on esitetty kerrosluvuksi 4 kerrosta ja itäpuolen rakennukseen 7 kerrosta. Suunnitelmat on laatinut Team Danielsson. Hakijat ovat toivoneet korttelitehokkuutta 2,1-2,2. Tehokkuutta vastaava rakennusoikeus olisi välillä 5550- 5820 k-m².

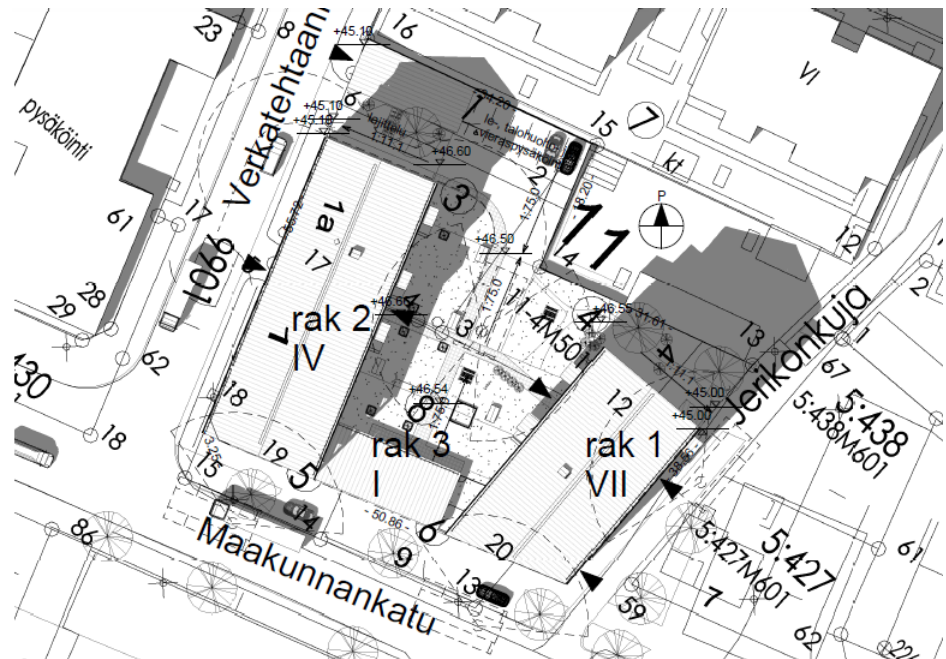
Liite 1. Luonnosmateriaalia



Asemapiirros korttelista 12 (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2021)



Havainnekuva korttelista 11 (Team Danielsson, 2022)



Asemapiirros korttelista 11 (Team Danielsson, 2021)

Keskusta Visio

Seinäjoen keskustan osayleiskaavatyön taustaselvityksenä kaupunki teetti vuonna 2019 tiivistämisen periaatteita ohjaavan Keskustan Visio-työkalupakin. Työn toteutti arkkitehtitoimisto OOEPA yhteistyössä kööpenhaminalaisen Gehl -arkkitehtitoimiston kanssa. Työn tarkoituksena oli löytää suuntaviivoja nopeasti uudistuvan kaupunkikeskustan kehittämiseksi. Työssä etsittiin vastauksia siihen, miten kaupungin ydinkeskustasta luotaisiin viihtyisiä paikkoja asumiselle asukkaiden määrän lisääntyessä. Seinäjoen keskustan uudistuminen on tapahtunut kortteleittain rakentamalla. Sen vuoksi visiotyötä haluttiin luoda erilaisiin tilanteisiin soveltuva kaupunkikehittämisen työkalupakki, joka havainnollistaa ja innostaa löytämään kaupunkitilan viihtyisyyttä parantavia ratkaisuja esimerkkien avulla.

Visiossa todettiin, että keskustan selkeä ruutukaava, mutta samalla kuitenkin monin paikoin epätäydellinen korttelirakenne tarjoaa mahdollisuuden luoda puitteet sosiaalisesti aktiiviselle ja esteettömälle kaupunkiympäristölle täydentämällä ja eheyttämällä korttelirakennetta. Maantasokerroksen ja katutilan aktivoiminen luo puitteet sosiaalisesti aktiiviselle ja tasapainoiselle sekä turvalliselle kaupunkitilalle. Kaupungin keskustan ympärillä on viheralueita ja puistoja. Visiossa todetaan, että selkeästi jäsennetyn vihreän strategian avulla viheralueiden saavutettavuutta voidaan parantaa ja samalla voidaan voimistaa sekä lisätä vihreyttä myös keskustassa.

Vision mukaan tulevaisuuden sosiaalisesti kestävä kaupunki

- tarjoaa aktiivisia julkisia tiloja ja monipuolisia palveluita asukkaille.
- kaupungissa on ehjä korttelirakenne
- on vihreä
- on aktiivinen, moninainen, tasapainoinen ja mittakaavaltaan ihmisen mittainen.

Tavoitteena on luoda tiivis, aktiivinen ja vihreä kaupunki, joka on mittakaavaltaan ihmisen mittainen, ammentaa kaupungin historiallisesta identiteetistä ja tuo sen tähän päivään. Sosiaalisesti kestävä kaupunki on saavutettava ja kaikille avoin paikka, jossa on hyvä elää ja työskennellä. Se tarjoaa monikerroksisen ja tasapainoisen ympäristön kaupungin kasvulle ja kehitykselle myös tulevaisuudessa. Tulevaisuuden kehittämisen tavoitteet on kiteytetty viiteen keskeiseen periaatteeseen: ihmisen mittakaava, identiteetti ja ajallinen kerrostuneisuus, saavutettava ja kaikille avoin kaupunkitila, avoin ja moninainen katutaso sekä vihreys.



Keskusta visiossa esitetyt keskustan kehittämisen viisi keskeistä tavoitetta.

VISIO

Toimintamalli

STRATEGIA

Kolmen toimenpidetyypin muodostaman strategian avulla pyritään luomaan sosiaalisesti kestävä kaupunki, joka on tiivis, aktiivinen ja vihreä.



Maantasokerroksen ja katutason aktivoiminen



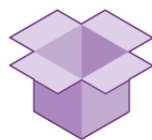
Korttelirakenteen eheyttäminen



Vihreys

TYÖKALUPAKKI

Työkalupakki tarjoaa neljä erikokoisten työkalujen sarjaa sosiaalisesti kestävästä kaupungin luomisesta.



Kaupunkitilan erilaiset pinnat



Vihreä kaupunki



Palvelujen kaupunki



Kaupunkitilan hahmo

Keskusta vision toimintamalli. Kolme toimenpidetyyppiä on suunniteltu siten, että ne tukevat toisiaan ja niitä voi yhdistellä eri tavoin kohdealueen luonteen erityispiirteiden mukaan. Työkalupakki tarjoaa erilaisia työkalujen sarjoja. Työkalujen avulla on mahdollista luoda monen tasoisia muutoksia kaupunkitilaan helposti ja nopeasti toteutettavista kevyemmistä toimenpiteistä aina isoihin rakenteellisiin muutoksiin saakka.

Keskustan vihervisio

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

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

Suunnitelmassa viheryhteyksien yhdistämisen periaatteita olivat:

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

Keskeisin viheryhteys lähialueella on Seinäjoen varsi, joka muodostaa alueen viherverkoston selkärangan.



Ote vihervisiokartasta (VSU 2019). Suunnitelmassa Maakunnankatu on osoitettu vehreäksi katutilaksi, jossa on huomioitu erityisesti jalankulku ja pyöräily. Jerikonkuja on osoitettu vehreäksi kävely-yhteydeksi.

Selvitykset

Maakunnankadun liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2019)

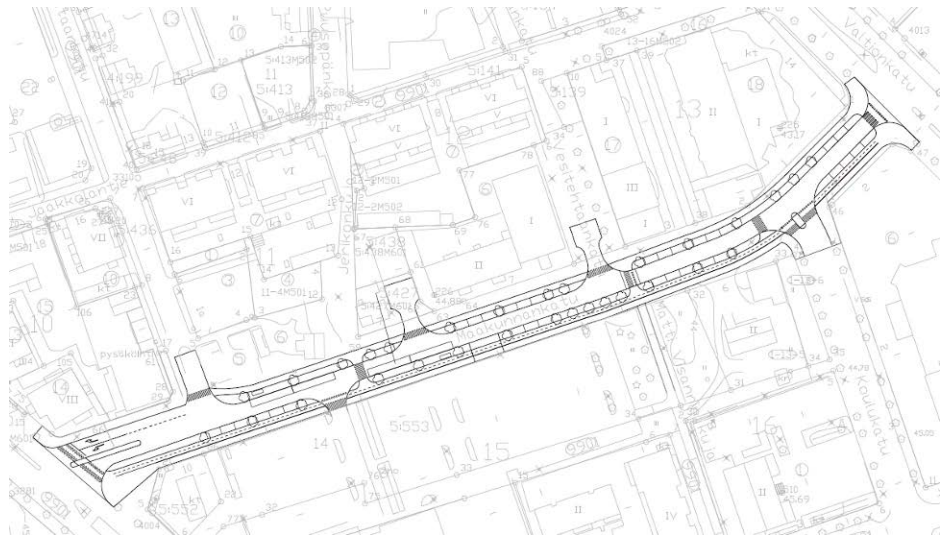
WSP Finland on laatinut Maakunnankadun liikenneselvityksen vuonna 2019, jolloin tutkittiin perhepalvelukeskus Aallokon sijoittamista Maakunnankadun varteeseen. Selvityksessä tutkittiin Maakunnankadun katualueen liikenne- ja kulkusujuja tuleva maankäyttö huomioiden Vapaudentien ja Valtionkadun välisellä alueella. Lisäksi työssä laadittiin alustava yleissuunnitelma Maakunnankadus-

ta, jota aiotaan kehittää viihtyisämmäksi kaduksi ja joka palvelee nykyistä paremmin kaikkia liikkumismuotoja.

Alueelle on tiedossa merkittävää maankäyttöä, joten liikenneverkko tulee tulevaisuudessa muuttumaan merkittävästi. Toimivuustarkasteluissa ja alustavan yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu tulevaisuus, ja mitoittavana tilanteena on käytetty vuotta 2040.

Maakunnankadun yleissuunnitelmassa otetaan huomioon niin jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen kuin autoliikenteenkin tarpeet. Maakunnankadun liikenteen kasvaessa suositellaan sekä Vapaudenkadun että Valtionkadun liittymiin valo-ohjausta.

Maakunnankadun liikenneselvityksen laatimisen jälkeen perhepalvelukeskus on päätetty sijoittaa asemakortteliin, mutta liikenneselvitystä ja alustavan yleissuunnitelman sisältöä voidaan hyödyntää edelleen Maakunnankadun ympäristön asemakaavamuutoksissa.



Maakunnankadun alustava yleissuunnitelma (WSP Finland 2019)

Varjoanalyysi

Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen laati alkuvuodesta 2022 suunnittelualueelta varjoanalyysivideon, jossa on tutkittu suunniteltujen uudisrakennusten langettamaa varjoa Jaakkolantien varressa olevien asuinkerrostalojen asuntoihin. Tarkasteluajankohtana on käytetty vuodenkierron keskimääräistä tilannetta (syyspäiväntasaus 23. syyskuuta), jolloin aurinko nousee Seinäjoella aamulla klo 7.14 ja laskee klo 19.26. Varjoanimaation perusteella voitiin tehdä seuraavat havainnot:

- kello 13:n jälkeen uudisrakennusten varjot eivät enää osu Jaakkolantien varren asuinkerrostaloihin
- aamulla kello 9 varjo osuu Jaakkolantien varren rakennusten alimpiin kerroksiin
- aamupäivällä klo 11 varjot osuvat rakennuksiin vain vähäisiltä osin
- iltapäivällä klo 13:n jälkeen yhteenkään Jaakkolantien varren asuinkerrostaloon ei enää osu suunnittelualueen uudisrakennusten varjoja

Varjoanalyysistä kävi ilmi, että uudisrakennuksista ei aiheudu kohtuutonta varjostushaittaa korttelien 11 ja 12 pohjoispuolella sijaitseville Jaakkolantien asuinkerrostaloille.



Otteita varjoanalyyseistä eri kellonaikoina (Arkkittehtitoimisto Jääskeläinen 2022).

Seinäjoen keskustan liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2021)

Seinäjoen keskustan osayleiskaavaa varten laadittiin vuoden 2021 aikana liikenneselvitys, jossa kuvataan keskustan liikenneverkko nykytilassa kaikkine liikkumismuotoineen, sekä liikenneverkon merkittävimmät kehittämistarpeet. Liikenneselvitys huomioi tasaisesti eri kulkutavat. Selvitys toimii kokonaisu suunnitelmana, jonka pohjalta lähdetään tekemään priorisointia ja tarkentamaan suunnittelua katujen saneerausten yhteydessä.



Ote liikenneverkon hierarkkisesta jäsentelystä Seinäjoen keskustan pohjoisosassa (WSP Finland 2021). Keskustan hitaan liikkumisen alue alkaa Maakunnankadun eteläpuolelta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 64 500 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut viime vuosina 0,5 - 1,5 % vuosittain. Kaupunkialueen väestönkasvu on siis vuosittain arviolta 500 - 1 000 asukasta.

Kaupunkikeskustan kehittäminen on valtuustokauden 2017 - 2021 tärkeimpiä strategisia tavoitteita. Kaupunkikeskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on määritelty keskustan suunnittelualueet, joilla on oma profiilinsa osana tulevaisuuden kaupunkikeskustaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Korttelissa 12 kiinteistönomistaja on teettänyt luonnoksia ja on hakenut kaavamuutosta omistamalleen tontille. Luonnoksia on ohjattu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen toimesta. Pohjoiskeskustan alueen tavoitteita ja kaupunkikuvallisia lähtökohtia tutkittiin myös kaupungin teettämässä aluesuunnitelmaluonnoksessa (Arkkitehtitoimisto OOPÉAA) vuonna 2020. Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kokouksessaan korttelin 12 eteläosan asemakaavamuutoksen 23.6.2021. Kaavatyön aikana myös korttelin 11 eteläosassa olevien tonttien kiinteistönomistajat ilmaisivat halukkuutensa osallistua kaavamuutokseen. Korttelit 11 ja 12 ovat eteläosiltaan kytkeytyneet jo aikaisemmin tarkastelualueena korttelin 16 asemakaavamuutokseen, joten kaavamuutosalueen laajentamisen kortteliin 11 katsottiin olevan tarkoituksenmukaista.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja mittauspalvelut, Ympäristönsuojelu, Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Sydämellinen Seinäjoki ry, Seinäjoen Kanta-kaupungin Asukasyhdistys ry, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

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

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta teki korttelin 12 osaa koskevan kaavoituspäätöksen 23.6.2021. Korttelit 11 ja 12 ovat eteläosiltaan

kytkeytyneet jo aikaisemmin tarkastelualueena korttelin 16 asemakaavamuutokseen, joka on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 15.11.2017. Korttelin 11 eteläosa päätettiin kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa ottaa mukaan asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen, koska alueet muodostavat yhtenäisen ja tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 19.1.2022 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 19.1.2022. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 19.1.2022 – 1.2.2022.

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

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Telia Oyj ja Ympäristönsuojelu.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 11.4.2022 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa ja Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 20.4.2022. Kaavaehdotusasiakirjat, kaavakartta ja selostus, ovat olleet virallisesti nähtävillä (MRL 65§) 20.4.-19.5.2022 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internet-sivuilla. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausuntopyyntöineen sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia ja lausunnonantajia sekä maanomistajia on tiedotettu nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa, joko sähköpostitse tai kirjeitse.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 20.4.2022 – 19.5.2022 välisen ajan. Kaavasta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta. Lausunnon antoivat _____.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan __.__.____ ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.____.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on tiivistää kaupunkirakennetta, tehostaa maankäyttöä sekä lisätä keskusta-asumista. Lisäksi tavoitteena on elävöittää kaupunkikuvaa sijoittamalla maantasokerrokseen kadun puolelle liiketiloja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy. Alueen tiivistäminen ja kehittäminen tukevat siirtymistä kestäväan yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmään. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa Kaupunkikehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaan ”Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.”

Vaihemaakuntakaava II:ssa Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²).

Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kerroslasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Kaavan taustaselvitykset ovat työn alla. Kaavamuutos on aloitetun yleiskaavatyön tavoitteiden mukaista.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue sijoittuu tiiviin ydinkeskustan rakenteen ja tehokkaasti rakentuvan pohjoiskeskustan väliselle vyöhykkeelle, joka on tällä hetkellä melko väljästi rakentunut. Alueen kaupunkitilaa leimaa laajat pysäköintialueet sekä tilallinen jäsentymättömyys. Tämän vuoksi tuleva rakentaminen tulisi sijoittaa Maakunnankadun katualueeseen kiinni.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksen hakijat ovat teettäneet korttelista luonnosversioita, joita on kehitetty kaupungin ohjauksessa. Myös Seinäjoen kaupunki on teettänyt Maakunnankadun ympäristöstä aluesuunnitelmaluonnoksia, joissa kaupunkikuvalisia kysymyksiä on tutkittu laajemmalla alueella. Suunnitelmia on esitelty tarkemmin kohdassa 3.2.1 *Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*.

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 19.1.2022

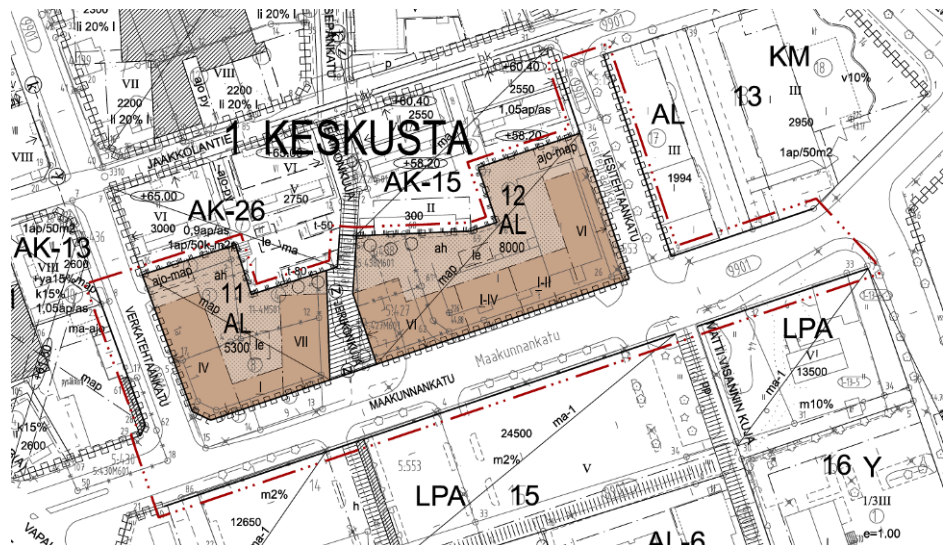
Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos.

Asemakaavan luonnosvaiheessa on tutkittu alueelle sopivan rakentamisen

määrää ja laatua. Kaavaluonnoksessa korttelit on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13 300 k-m². Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=1,97$.

Rakennusten kerrosluku vaihtelee välillä 1 – 7. Korttelin autopaikat sijoitetaan pääosin maan alle ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu korttelipiha.

Kaavaluonnoksessa kaavamuutosaluetta on laajennettu hieman Maakunnankadun osalta itään päin, jotta korttelin 16 kohdalla oleva vanha asemakaava ei jäisi voimaan pelkästään kyseisen katualueen osalle.



Ote kaavaluonnoksesta 19.1.2022

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 19.1.2022 – 1.2.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Telia Oyj ja Ympäristönsuojelu.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan Jokirannan ulkoilureittejä lukuun ottamatta Keskuskadun ja Keskuspuiston pohjoispuolella, koko pohjoiskeskustassa tai Itikan alueella, ei ole ainoatakaan yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta. Tiiviin asuntorakentamisen ja mahdollisesti muodostuvien suojaisten korttelipihojen lisäksi tulisi kiinnittää huomiota myös yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyteen pohjoiskeskustan alueella.

Koko kaava-aluetta koskevat suunnitelmat olisi hyvä esittää myös yhtenäisesti, koska kaavaratkaisu poikkeaa hieman 2020 laaditusta aluesuunnitelmaluonnoksesta.

Vastine:

Seinäjoen kaupungin teettämässä Keskustan vihervisiossa (VSU, 2019) tutkittiin keskusta-alueen viherverkoston ja -yhteyksien nykytilannetta ja kehittämismahdollisuuksia. Työssä pyrittiin löytämään keskusta-alueen ja lähiympäristön viherverkoston kehittämisen periaatteet ja painopisteet siten, että ne tukevat tiivistyvän ja uudistuvan kaupunkikeskustan rakentumista. Suunnitelman laatimisen alkuvaiheessa tunnistettiin keskustan pohjoisosien viheralueiden vähäisyys, mutta pirstaleisesta maanomistuksesta johtuen kau-

punkisuunnittelun keinovalikoima on rajallinen. Tämän vuoksi vihervisiossa valittiin strategiseksi ratkaisuksi viheryhteyksien yhdistämisen. Katuja, pysäköintialueita ja asuntopihoja pyritään ottamaan osaksi viherverkostoa viherrakentamisen keinoin. Vihervision mukaan viheryhteyksiä esimerkiksi Seinäjoen varren puistoihin tulee korostaa. Yksi vihervisiossa esitelty keino ovat myös taskupuistot, jollaisia voidaan sijoittaa pienimuotoisina sopiviin paikkoihin. Esimerkiksi Jerikonkujan leveä eteläosa on mahdollista toteuttaa tämän tyyppisenä taskupuistona.

Muutokset kaavaan: Kaavan havainnekuva-aineistoa täydennetään luonnosvaiheen jälkeen siten, että suunnittelualue esitetään yhtenäisenä kokonaisuutena.

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole asemakaavaluonnoksesta tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa.

Vastine:
Merkittään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos tuo esille tarpeen varmistaa turvalliset poistumismahdollisuudet rakennuksista. Varatien käyttäminen on mahdollista vain, mikäli rakennuksen ympäristöön suunnitellaan ja toteutetaan pelastustiet ja nostopaikat asianmukaisesti mahdollistaen parvekkeilta pelastamisen.

Kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen tietojen ja havainnekuvien perusteella pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen mitoitus sekä kantavuus alapuolinen parkkihalli huomioiden tulee varmistaa. Lausunnossa pelastuslaitos kertoo, että se on laatinut pelastusteiden ja nostopaikkojen toteuttamisesta ohjeen. Ohjeen sisältö tulee toteutua sisäpihan osalta, mikäli parvekkeita käytetään varateinä. Lausunnossa annetaan linkki ohjeen sijaintiin.

Lausunnossa maanalaisen parkkihallin savunpoiston toteutus arvioidaan perustuvan koneelliseen savunpoistoon. Parkkihallissa tapahtuvassa palossa on mahdollista muodostua merkittävästi terveydelle vaarallista kuumaa savua. Palon on myös mahdollista levitä savun mukana. Tiiviistä korttelipihosta ja rakennuskannasta johtuen savunpoiston poistoaukkojen sijoittamisella piha-alueelle on suuri merkitys savusta aiheutuvien seurausvahinkojen torjumisessa. Poistoaukkojen sijoittaminen suositellaan suunniteltavaksi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa pihakokonaisuus huomioiden, jotta turvalliset ja tarvittavat järjestelyt kyetään huomioimaan kokonaisuuden näkökulmasta. Pelastusviranomaisen viittaa Pelastuslakiin ja esittää, että savunpoiston poistoaukkojen turvallinen sijoittaminen huomioidaan kaavaselostuksessa.

Parkkihallissa tapahtuvan palon sammuttamisen mahdollistamisessa sammutusreitit pituudella on olennainen merkitys. Sammutusreitit parkkihalliin tulee olla kerrostalojen uloskäytäviin nähden erillisiä, jotta savun ja palon leviäminen kerrostaloihin kyetään estämään ja asunnoista on mahdollista poistua turvallisesti. Pelastusviranomaisen viittaa Pelastuslakiin ja esittää, että riittävien, mahdollisimman lyhyiden ja sijainniltaan tarkoituksenmukaisten sammutusreittien sijainti huomioidaan suunnittelussa.

Väestönsuojan vaihtoehtoinen poistumisreitti vaikuttaa piha-alueen suunnitteluun. Vaihtoehtoisen poistumisreitit ulostulokohta on syytä huomioida pihojen suunnittelussa.

Vastine:
Merkittään tiedoksi pelastuslaitoksen huomiot.

Parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteelliseen kestävyYTEEN, savunpoistoon, sammutusreittien tarkoituksenmukaiseen toteuttamiseen sekä väestönsuojan poistumisreittien suunnitteluun liittyvät asiat eivät kuulu asemakaavalla ratkaistaviin kysymyksiin, vaan liittyvät myöhempään rakennuslupavaiheen suunnitteluun. Esitetty asemakaavaratkaisu mahdollistaa edellä mainittujen asioiden huomioimisen tarkoituksenmukaisesti rakennussuunnitteluvaiheessa. Edellä mainittujen asioiden huomioiminen hyvissä ajoin jo asemakaavoitusvaiheessa on kuitenkin sinänsä tärkeää. Asemakaavamääräyksiin voidaan lisätä mainita, että rakennuslupan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito pelastusviranomaisen kanssa, jotta lausunnossa esitetyt asiat voidaan huomioida ennen rakennuslupan myöntämistä.

Muutokset kaavaan: Täydennetään kaavakartan määräyksiä seuraavasti:

- "Tarvittaessa rakennuslupan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon, sammutusreitteihin sekä väestönsuojan poistumisreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioituksi. Myös korttelin vaiheittainen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta."
- "Savunpoistohormit tulee sisäpihalla suunnitella ja integroida osaksi piha-alueita niin, että ne sopivat ympäristöönsä. Savunpoistohormit tulee suunnitella ja sijoittaa turvallisesti siten, että tulipalossa syntyvistä mahdollisesti terveydelle haitallisista savuista ei aiheudu haittaa."

Telia Oyj:n lausunnon mukaan sillä on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavanmuutosalueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin (12 viikkoa) ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohteisesti tilaajan maksettaviksi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelun lausunnon mukaan pyöräily- ja jalankulkureittien yhteyksien säilyttäminen ja selkeyttäminen on näin tiiviisti rakennettavalla alueella tärkeää, että kevyt liikenne olisi läpi keskusta-alueen kattavaa. Autoton sisäpiha mahdollistaa vihreää oleskelupihaa. Väistämisvelvollisuus Maakunnankadulla ajaville Verkatehtaankadulta tulevien osalta on syytä muuttaa, sillä korkeat rakennukset hankaloittavat risteystä entisestään.

Vastine:

Vuonna 2019 laaditussa Maakunnankadun yleissuunnitelmassa on huomioitu huomioon niin jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen kuin autoliikenteenkin tarpeet. Liikennejärjestelyjen, kuten väistämisvelvollisuuksien toteuttaminen, eivät kuulu asemakaavalla ratkaistaviin kysymyksiin. Verkatehtaankadun ja Maakunnankadun risteyskohdalla näkemäaluetta on laajennettu viistämällä korttelialuetta.

Mielipiteessä 1 YIT esittää, että korttelin rakennusoikeus pitäisi nostaa Pohjoiskeskustan aluesuunnitelmaluonnoksessa esitettyyn 5500 kem²:in, ottaen

huomioon vaatimus liike-/palvelutilarakentamisesta. Autopaikkavaatimuksen 1/85 kem2 puitteissa tämä onnistuu. Mielenpitoen mukaan asuinkerrostalojen välinen 1.kerroksinen massa tulisi olla mahdollista toteuttaa kylmänä palvelutilana, esim. pihavarastona tai osittain avoimena katoksena. Verkatehtaan puoleinen rakennusmassa luonnoksessa 4 kerroksinen, tulisi korjata 5 kerroksiseksi. Tämä on esitetty toimivana ratkaisuna jo luonnosvaiheessa.

Vastine:

*Asuinkerrostalojen väliin jäävä 1-kerroksinen massa on mahdollista toteuttaa kylmänä rakenteena, kuten pihavarastona. Kaavaluonnoksessa esitetyn 4-kerroksisen rakennuksen rakennusalan kerrosluku voidaan nostaa 5:en, koska kaavaluonnoksessa kerrosluvun kohdalla oli kirjoitusvirhe. Kuten mielenpitoes-
sä todetaan, kaikissa aikaisemmissa luonnoksissa kyseisen rakennusalan ker-
rosluku on ollut 5. Korttelin rakennusoikeutta ei kuitenkaan nosteta kaava-
luonnoksessa esitetystä 5300 kem²:stä.*

Muutokset kaavaan: Korjataan kaavakarttaan edellä mainitun rakennusalan kerrosluvuksi V.

**Mielenpitoes-
sä 2** toivotaan kiinnitettävän huomiota kattomuotoon, koska ympä-
rillä olevat talot ovat tasakattoisia. Harjakaton sanotaan kasvattavan ra-
kennusten korkeutta. Väriytyksen osalta toivotaan vaaleita sävyjä, jotta ympä-
ristön harmonia säilyisi.

Vastine:

*Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnok-
seen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy. Li-
säksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamista palvelevaksi selvitykseksi
Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosan alue-
suunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia
kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen ark-
kitehtitoimisto OOEPA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin
11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia.
Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinkerrostalot ovat
keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suh-
teen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa
ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakun-
nankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat raken-
nusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mit-
takaavaltaan. Hyvin suunniteltu rakennettu ympäristö voi pitää sisällään
vaihtelevuutta, esimerkiksi värien ja muodonannon osalta, muodostaen kui-
tenkin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden. Tämän
vuoksi myös julkisivuväriytykseen kadun puolella halutaan vaihtelevuutta
olemassa olevaan rakennuskantaan nähden. Sisäpihan puolella voidaan kui-
tenkin käyttää vaaleita sävyjä, jotka tekevät sisäpihasta valoisamman.*

Muutokset kaavaan: Rakennusten julkisivuvärejä ja -materiaaleja koskevaa
määräystä täydennetään siten, että rakennukset voivat olla korttelin sisäpi-
han puolella vaaleansävyisiä.

**Mielenpitoes-
sä 3** vastustetaan suunniteltua rakentamista kortteleihin 11 ja 12.
Kerroslukua pidetään liian suurena ja harjakaton sanotaan kasvattavan kor-
keutta edelleen. Mielenpitoes-
sä viitataan pohjoispuolella olevaan korttelin 6
asemakaavaan, jossa kortteliin saa rakentaa 8-kerroksisia taloja. Mielenpitoen
mukaan talojen tulisi madaltua keskustaan päin mentäessä.

Vastine:

Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnokseen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy. Lisäksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamasi palvelevaksi selvitykseksi Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan alue-suunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen arkkitehtitoimisto OOEPA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin 11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia. Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinkerrostalot ovat keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suhteen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakunnankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat rakennusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mitakaavaltaan.

Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kerrosluvut ovat kohtuullisia ja noudattavat muiden alueelle kaavoitettujen asuinkerrostalojen korkeuksia. Jaakkolantien ympäristössä asemakaavassa olevat kerrosluvut vaihtelevat välillä 5 – 8. Uudisrakentamisen pääpaino on sijoitettu Maakunnankadun varteen siten, että kortteleihin muodostuvat suojaisat ja vehreät sisäpihat. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjoanalyysillä ja selvityksestä käy ilmi, että rakennusten päätyjen langettama varjo liikkui pohjoisen puolella olevien kerrostalojen asuntojen ikkunoiden ohi noin tunnissa. Näin ollen uudisrakennukset eivät aiheuta pohjoispuolen asuinkerrostaloille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten rakennusalojen etäisyys olemassa olevista asuinkerrostaloista on lyhimmillään noin 25 metriä, mikä on kaupunkiympäristössä riittävä etäisyys. Korttelissa 11 nykyiseen, vuoden 2008 asemakaavaan, nähden kerrosluku hieman kasvaa (5 ½:sta 6:en), mutta toisaalta uudisrakennusten rakennusala siirtyy kaavaluonnoksessa 5 metriä kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Kaavaratkaisussa Maakunnankadun varren rakennusmassojen väliin on jätetty avoimia kohtia, joiden ansiosta myös Jaakkolantien varren asuinkerrostaloista avautuu pidempiä näkymiä kaupunkiin. Mielipiteissä esitetyille talojen madaltumiselle keskustaan päin mentäessä ei ole perusteita, sillä rakentamisen tehokkuus ja kerrosluvut pikemminkin kasvavat keskustaan päin.

Mielipiteessä 4 viitataan alueella voimassa oleviin asemakaavoihin ja vedotaan, että kaavoitusta ei muuteta suuressa määrin kortteleissa 11 ja 12 ja että korttelien kokonaiskuva pysyy yhtenäisenä huomioiden olemassa olevan rakennuskannan. Jaakkolantie 12-14:n asunnot ovat valmistuneet vuonna 2015 ja kortteli 11 on parvekenäkymä Maakunnankadulle.

Mielipiteen mukaan vanha voimassa oleva asemakaava saattaa sisältää määryksiä, joista on tarkoituksenmukaista poiketa esimerkiksi, kun pyritään toteuttamaan ratkaisu, joka vastaa tämänhetkisiä ja tarkoituksenmukaisempia ohjeita ja säännöksiä. Mielipiteen mukaan asiakirjoissa ei ole mainittu mitään näistä. Mielipiteessä kerrotaan, että poikkeuslupahakemuksessa tulee selkeästi ilmoittaa mikä on erityinen syy poikkeamiselle voimassa olevasta kaavasta ja perustella se. Perusteluksi on esitetty tavoite korttelitehokkuuden nostamista nykyisestä ja sekin poikkeaa ympäröivästä uudehkosta rakennuskannasta. Mielipiteessä kysytään, että onko vain raha syy tehdä kaava uudelleen. Mielipiteen mukaan olemassa olevien uudehkojen talojen näkymä heikentyy korkeilla taloilla, joiden korkeutta on vielä nostettu jyrkällä, katukuvaan sopimattomalla kattomuodolla sekä kaavoittamalla katutasoon korkeaa liiketiloja, jotka ovat ilman pistäytymisparkeerausta.

Mielipiteen mukaan yhtenäinen kaupunkikuva, saati korttelikuva ei toteudu.

Mielipiteeseen on liitetty kuva aluesuunnitelmaluonnoksesta (OOPEAA, 2020). Luonnoksen sanotaan havainnollistavan, että kyseisellä kattomuodolla korttelirakenne rikkoutuu täysin. Kadulla ja korttelissa on vain yhteen suuntaan kaatavia kattoja ja nämä korttelien 11 ja 12 poikkeavat kattomalliltaan ja korkeudeltaan ympäröivästä uudehkosta rakentamiskannasta. Kattomallista johtuen harjakorkeus nousee tarpeettoman korkeaksi peittäen näkymän. Lisäksi kattomuodolla sanotaan olevan huomattavia turvallisuusvaikutuksia varsinkin keskusta-alueella, jossa kävelytie menee rakennuksen reunalla.

Mielipiteen mukaan myös rakennuksen tumma väri rikkoo yhtenäisen kaupunkikuvan korttelissa, poiketen muusta rakennuskannasta. Rakennetun korttelin ja muunkin lähialueen rakennusten julkisivuväri on nyt valkoinen tai ainakin vaalea.

Vastine:

Pohjoiskeskustan laaja uudistaminen asemakaavalla on sisällytetty ensimmäisen kerran kaavoitusohjelmaan jo vuonna 2006 ja käyttötarkoitus pienteen asuinkerrostaloalueeksi on ollut muutoksessa koko 2000-luvun ajan. Pohjoiskeskustan alueelle kohdistuu edelleen voimakkaita asemakaavan muutostarpeita, joten asemakaavan laatimiselle on olemassa vahvat perusteet. Vuonna 2008 hyväksytyn, korttelia 12 koskevan, asemakaavan käynnistysvaiheessa oli mukana laaja, useiden kortteleiden kokoinen alue pohjoiskeskustasta. Alueeseen kuuluivat mm. korttelit 6, 5, 46, 11 ja 12. Asemakaavamuutoksen pohjana toimi tuolloin vuonna 2007 teetetty ideasuunnitelma Maakunnankadun pohjoispuolisten kortteleiden rakenteesta. Suunnitelman oli laatinut seinäjokinen arkkitehtitoimisto Lassila Hirvilammi Arkkitehdit Oy. Kortteli 11 oli tuolloin mukana kaavaehdotuksessa vielä kaupunginhallituksen 16.6.2008 hyväksymässä kaavakartassa, mutta se jätettiin pois lopullisesta kaavakartasta, joka vietiin hyväksyttäväksi kaupunginvaltuuston kokoukseen. Syynä oli se, että korttelia 11 koskevan esisopimuksen solmiminen ei lopulta onnistunut. Asemakaavamuutos vietiin 23.6.2008 kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vain korttelin 12 ja siihen liittyvien katualueiden osalta. Tuolloin myös korttelin 12 eteläosan AL-9 korttelialueen tehokkuusluku ($e=0,6$) jätettiin ennalleen, koska maankäytösopimusneuvotteluja ei saatu päätökseen. Vaikka korttelin 11 asemakaavamuutos jäi vuonna 2008 hyväksymättä, alueen tiivistämiseen liittyvät ja kaavamuutoksen pohjaksi vuonna 2007 laaditut tavoitteet tehokkuuden ja kerrosluvun nostosta ovat kuitenkin edelleen voimassa myös korttelissa 11. Kesken jäänyt korttelin 11 eteläosan asemakaavamuutos ja alueen aikaisemmat kaavoituksen vaiheet on esitelty kattavasti sekä vuonna 2013 hyväksytyn korttelin 11 pohjoisosan asemakaavan (nro 01101) että vuonna 2008 hyväksytyn asemakaavan (nro 01082) kaavaselostuksissa.

Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnokseen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilammi Arkkitehdit Oy. Lisäksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamista palvelevaksi selvitykseksi Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan aluesuunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen arkkitehtitoimisto OOPEAA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin 11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia. Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinkerrostalot ovat keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suhteen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakunnankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat rakennusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mitataakaltaan. Hyvin suunniteltu rakennettu ympäristö voi pitää sisällään vaihtelevuutta, esimerkiksi värien ja muodonannon osalta, muodostaen kui-

tenkin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi myös julkisivuväriytykseen kadun puolella halutaan vaihtelevuutta olemassa olevaan rakennuskantaan nähden. Sisäpihan puolella voidaan kuitenkin käyttää vaaleita sävyjä, jotka tekevät sisäpihasta valoisamman.

Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kerrosluvut ovat kohtuullisia ja noudattavat muiden alueelle kaavoitettujen asuinkerrostalojen korkeuksia. Jaakkolantien ympäristössä asemakaavassa olevat kerrosluvut vaihtelevat välillä 5 – 8. Uudisrakentamisen pääpaino on sijoitettu Maakunnankadun varteen siten, että kortteleihin muodostuvat suojaisat ja vehreät sisäpihat. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjoanalyysillä ja selvityksestä käy ilmi, että rakennusten päätyjen langettama varjo liikkuu pohjoisen puolella olevien kerrostalojen asuntojen ikkunoiden ohi noin tunnissa. Näin ollen uudisrakennukset eivät aiheuta pohjoispuolen asuinkerrostaloille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten rakennusalojen etäisyys olemassa olevista asuinkerrostaloista on lyhimmillään noin 25 metriä, mikä on kaupunkiympäristössä riittävä etäisyys. Korttelissa 11 nykyiseen, vuoden 2008 asemakaavaan, nähden kerrosuku hieman kasvaa (5 ½:sta 6:en), mutta toisaalta uudisrakennusten rakennusala siirtyy kaavaluonnoksessa 5 metriä kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Kaavaratkaisussa Maakunnankadun varren rakennusmassojen väliin on jätetty avoimia kohtia, joiden ansiosta myös Jaakkolantien varren asuinkerrostaloista avautuu pidempiä näkymiä kaupunkiin. Kaavaluonnoksessa esitetyllä ratkaisulla korttelien 11 ja 12 tonttitehokkuudet vaihtelevat tontin ominaisuuksista riippuen välillä $e=1,7 \dots 2,0$, mikä onkin luontevaa, sillä kaikki tontit on toteutettu samalla pihakannen alle sijoitettavalla autopaikkaratkaisulla. Autopaikkaratkaisu vaikuttaa keskeisesti korttelialueen tehokkuuteen. Tontille sijoitettavilla avopysäköintipaikoilla tehokkuus jää käytännössä aina alle $e=1,0:n$, koska autopaikkojen vaatima pinta-ala rajoittaa tontille osoitettavaa rakennusoikeutta. Pihakannen alle sijoitettuna pysäköintiratkaisu pakottaa tehokkuuden nostoon ja ajaa tehokkuuteen, joka lähentelee tehokkuutta noin $e=2,0$. Muuten autopaikan ja rampin hinta nousee liian suureksi myytävää neliötä kohden. Jos tehokkuutta vähennettäisiin, pitäisi myytävien neliöiden hintaa nostaa ja tämä ei olisi Perustuslain 6 §:n edellyttämää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua. Ratkaisu ei myöskään edistäisi kohtuuhintaista asumista. Asemakaavan autopaikkamitoitus on linjassa muualle lähialueelle asemakaavoitettujen alueiden mitoituksen kanssa. Liiketilöiden asiakkaat voivat lisäksi käyttää Maakunnankadun eteläpuolella olevan LPA-alueen pysäköintipaikkoja sekä kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Mielipiteessä viitataan asemakaavasta poikkeamiseen ja sen poikkeamishakemukselta edellytettäviin asioihin. Suunnittelualueelle ollaan nyt laatimassa asemakaavan muutosta eikä asemakaavasta poikkeamista, joten poikkeamisluvan edellytyksien täyttäminen ei liity nyt käsiteltävään asiaan.

Muutokset kaavaan: Rakennusten julkisivuvärejä ja -materiaaleja koskevaa määräystä täydennetään siten, että rakennukset voivat olla korttelin sisäpihan puolella vaaleansävyisiä.

Mielipiteen 5 mukaan kaavaluonnoksessa kerroslukua korottaa harjakatto 1,5 kerrosta, jolloin kokonaiskorkeus olisi lähes 8 kerrosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa havainnekuva korttelista 12 näyttää suunnitellun rakennuksen päätyseinän lähes törmäävän Jaakkolantie 8 A-talon parvekkeisiin, jolloin se korkeuden ja leveytensä osalta pimentää Jaakkolantien parvekenäkymät ko. talon päätyseinään. Mielipiteessä kysytään, olisiko mahdollista vähentää rakennusmassaa tai siirtää korkeampi rakentaminen Maakunnankadun varteen. Tämä toisi mielipiteen mukaan avaruutta ja vehreyttä myös Jaakkolantiella asuville eläkeläisille, jotka eivät liikunta- ym. rajoitteiden

vuoksi pääse kampusrantaan. Mielipiteessä kiinnitetään huomiota myös rakennusten väreihin. Tummaa väriä ei pidetä hyvänä, koska alueen muut rakennukset ovat pääosin vaaleansävyisiä.

Vastine:

Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnokseen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilammi Arkkitehdit Oy. Lisäksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamista palvelevaksi selvitykseksi Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan alue-suunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen arkkitehtitoimisto OOEPEAA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin 11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia. Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinkerrostalot ovat keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suhteen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakunnankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat rakennusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mitatakaavaltaan. Hyvin suunniteltu rakennettu ympäristö voi pitää sisällään vaihtelevuutta, esimerkiksi värien ja muodonannon osalta, muodostaen kuitenkin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi myös julkisivuväriytykseen kadun puolella halutaan vaihtelevuutta olemassa olevaan rakennuskantaan nähden. Sisäpihan puolella voidaan kuitenkin käyttää vaaleita sävyjä, jotka tekevät sisäpihasta valoisamman.

Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kerrosluvut ovat kohtuullisia ja noudattavat muiden alueelle kaavoitettujen asuinkerrostalojen korkeuksia. Jaakkolantien ympäristössä asemakaavassa olevat kerrosluvut vaihtelevat välillä 5 – 8. Uudisrakentamisen pääpaino on sijoitettu Maakunnankadun varteen siten, että kortteleihin muodostuvat suojaisat ja vehreät sisäpihat. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjoanalyysillä ja selvityksestä käy ilmi, että rakennusten päätyjen langettama varjo liikkuu pohjoisen puolella olevien kerrostalojen asuntojen ikkunoiden ohi noin tunnissa. Näin ollen uudisrakennukset eivät aiheuta pohjoispuolen asuinkerrostaloille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten rakennusalojen etäisyys olemassa olevista asuinkerrostaloista on lyhimmillään noin 25 metriä, mikä on kaupunkiympäristössä riittävä etäisyys. Korttelissa 11 nykyiseen, vuoden 2008 asemakaavaan, nähden kerrosluku hieman kasvaa (5 ½:sta 6:en), mutta toisaalta uudisrakennusten rakennusala siirtyy kaavaluonnoksessa 5 metriä kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Kaavaratkaisussa Maakunnankadun varren rakennusmassojen väliin on jätetty avoimia kohtia, joiden ansiosta myös Jaakkolantien varren asuinkerrostaloista avautuu pidempiä näkymiä kaupunkiin. Mielipiteissä esitetyille talojen madaltumiselle keskustaan päin mentäessä ei ole perusteita, sillä rakentamisen tehokkuus ja kerrosluvut pikemminkin kasvavat keskustaan päin.

Muutokset kaavaan: Rakennusten julkisivuvärejä ja -materiaaleja koskevaa määräystä täydennetään siten, että rakennukset voivat olla korttelin sisäpihan puolella vaaleansävyisiä.

Mielipiteen 6 mukaan harjakatto on liian hallitseva ja korkea. Se peittää näkyyden taustalla olevista rakennuksista ja alueella ei ole missään rakennuksessa harjakattoa. Kattomuoto ja kaltevuudet tulee olla samanlaiset kuin korttelin muissa rakennuksissa. Voimassa olevassa asemakaavassa on kerrosluku määriteltä VI(½), nyt uudessa kaavassa on kerrosluku VI. Mielipiteen mukaan vuoden 2008 mukainen merkintä olisi säilytettävä. Suunnittelualueella korttelissa 12 on tällä hetkellä tehokkuus 0,6 ja nyt esitetty tehokkuus on

1,94. Mieliapteen mukaan tehokkuusluku ei tule nostaa. Mieliapteenä ilmaistaan kielteinen kanta tehokkuuslunun nostoon ainoastaan siinä tapauksessa, jos kerrosluku lasketaan kuudesta viiteen. Mieliapteen mukaan kunnan jäsenillä on ollut luottamus päättäjiin ja viranhaltijoihin, että laadittua ja voimassa olevaa kaavaa vuodelta 2008 ei lähdetä muuttamaan.

Vastine:

Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnokseen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilammi Arkkitehdit Oy. Lisäksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamista palvelevaksi selvitykseksi Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan alue-suunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen arkkitehtitoimisto OOEPA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin 11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia. Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinkerrostalot ovat keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suhteen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakunnankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat rakennusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mitakaavaltaan.

Hyvin suunniteltu rakennettu ympäristö voi pitää sisällään vaihtelevuutta, esimerkiksi värien ja muodonannon osalta, muodostaen kuitenkin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden.

Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kerrosluvut ovat kohtuullisia ja noudattavat muiden alueelle kaavoitettujen asuinkerrostalojen korkeuksia. Jaakkolantien ympäristössä asemakaavassa olevat kerrosluvut vaihtelevat välillä 5 – 8. Uudisrakentamisen pääpaino on sijoitettu Maakunnankadun varteen siten, että kortteleihin muodostuvat suojaisat ja vehreät sisäpihat. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjoanalyysillä ja selvityksestä käy ilmi, että rakennusten päätyjen langettama varjo liikkui pohjoisen puolella olevien kerrostalojen asuntojen ikkunoiden ohi noin tunnissa. Näin ollen uudisrakennukset eivät aiheuta pohjoispuolen asuinkerrostaloille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten rakennusalojen etäisyys olemassa olevista asuinkerrostaloista on lyhimmillään noin 25 metriä, mikä on kaupunkiympäristössä riittävä etäisyys. Korttelissa 11 nykyiseen, vuoden 2008 asemakaavaan, nähden kerrosluku hieman kasvaa (5 ½:sta 6:en), mutta toisaalta uudisrakennusten rakennusala siirtyy kaavaluonnoksessa 5 metriä kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Kaavaratkaisussa Maakunnankadun varren rakennusmassojen väliin on jätetty avoimia kohtia, joiden ansiosta myös Jaakkolantien varren asuinkerrostaloista avautuu pidempiä näkymiä kaupunkiin.

Pohjoiskeskustan laaja uudistaminen asemakaavalla on sisällytetty ensimmäisen kerran kaavoitusohjelmaan jo vuonna 2006 ja käyttötarkoitus pienteen alueesta asuinkerrostaloalueeksi on ollut muutoksessa koko 2000-luvun ajan. Vuonna 2008 hyväksytyssä, korttelia 12 koskevassa, asemakaavan muutoksessa korttelin 12 eteläosan AL-9 -korttelialueen tehokkuusluku ($e=0,6$) jätettiin ennalleen, koska maankäyttösopimusneuvotteluja ei saatu päätökseen. Pohjoiskeskustan alueelle kohdistuu edelleen voimakkaita asemakaavan muutostarpeita, joten asemakaavan laatisemalle on olemassa vahvat perusteet.

Kaavaluonnoksessa esitetyllä ratkaisulla korttelien 11 ja 12 tonttitehokkuudet vaihtelevat tontin ominaisuuksista riippuen välillä $e=1,7 \dots 2,0$, mikä onkin luontevaa, sillä kaikki tontit on toteutettu samalla pihakannan alle sijoi-

tettavalla autopaikkaratkaisulla. Autopaikkaratkaisu vaikuttaa keskeisesti korttelialueen tehokkuuteen. Tontille sijoittuvilla avopysäköintipaikoilla tehokkuus jää käytännössä aina alle $e=1,0:n$, koska autopaikkojen vaatima pinta-ala rajoittaa tontille osoitettavaa rakennusoikeutta. Pihakannen alle sijoitettuna pysäköintiratkaisu pakottaa tehokkuuden nostoon ja ajaa tehokkuuteen, joka lähentelee tehokkuutta noin $e=2,0$. Muuten autopaikan ja rampin hinta nousee liian suureksi myytävää neliötä kohden. Jos tehokkuutta vähennettäisiin, pitäisi myytävien neliöiden hintaa nostaa ja tämä ei olisi Perustuslain 6 §:n edellyttämää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua. Ratkaisu ei myöskään edistäisi kohtuuhintaista asumista.

Mielipiteen 7 mukaan korttelissa 12 sijaitsevalle tontille on noin 10 vuotta sitten myönnetty rakennusoikeutta 5400 kem². Kaavamuutoksella on osoitettu viereiselle tontille rakennusoikeutta miltei 50 % enemmän. Mielipiteen mukaan rakennusoikeuden lisäys on kohtuuton ja alueen yhtenäisyyden säilyttämiseksi tehokkuus tulisi olla samaa tasoa. Kaavaluonnoksessa uusien talojen korkeus on muodostumassa selvästi korttelin muita rakennuksia korkeammaksi. Mielipiteen mukaan ensimmäisen kerroksen liiketilojen kerroskorkeus saattaa nousta 1,5-2 kertaiseksi asuin kerroksien korkeuden nähden. Lisäksi havainnekuvien mukainen mahdollinen harjakatto korottaisi rakennusta merkittävästi. Rakennuskorkeuden sanotaan vastaavan lähes 8-kerroksista rakennusta. Mielipiteessä esitetään, että rakennuksista tulisi harjakaton sijaan tasatai pulpettikattoisia nykyisen rakennuskannan mukaan. Korttelin 12 tontin 7 kerrosluku on $Vu\frac{1}{2}$, joka sallii viisi kerrosta ja sen lisäksi puolet 6:ta kerrosta rakennuksen alasta ullakon tasolla. Kaavaluonnoksessa esitetään korttelissa 12 osin VI-kerroksisia rakennuksia. Vesitehtaankadun ja Maakunnankadun kulmaukseen esitetään kerrosluvuksi myös VI-kerrosta. Uuden rakennuksen sanotaan sijoittuvan liian lähelle tontin 7 rakennusta ja se varjostaisi liikaa asukkaita. Mielipiteessä esitetään, että kaavamuutoksessa korttelin 12 eteläosan rakennusten enimmäiskerrosluvuksi esitettäisiin enintään $Vu\frac{1}{2}$, jotta se olisi massoitteeltaan yhdenmukainen ympäröivien rakennusten kanssa, eikä hallitse ja varjosta viereisiä rakennuksia liikaa. Tontin 7 asemakaavamääräyksissä on määrätty myös rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema, joka on kuuden kerroksen osalla +60.40 ja viiden kerroksen osalla +58.20. Mielipiteen mukaan kaavamuutoksessa ei tulisi ylittää samassa korttelissa jo olemassa olevien rakennusten korkeuksia. Uuteen kaavamuutokseen tulisi myös määrittää rakennuksen ylin sallittu korkeus. Kerrosluvun vaihtelevuutta pidetään hyvänä asiana ja kohtuullistamalla tontin rakennusoikeutta voidaan edellä mainitut alueen viihtyvyyteen vaikuttavat seikat huomioida. Mielipiteessä esitetään, että autopaikkojen osalta on syytä huomioida tulevaisuuden vaatimukset, jolloin todennäköisesti suurin osa autoista tulee olemaan sähköautoja. Autojen omistajien sanotaan haluavan vakiopaikat latausmahdollisuuksiinsa asuntojensa yhteyteen. Julkisivupintoihin esitettyä tummaa tai poltettua tiiltä pidettiin synkkinä pimeinä aikoina ja julkisivuväritystä esitettiin vaaleaksi.

Mielipiteessä viitataan myös kaavamuutoksen tavoitteisiin mahdollistaa kaupunkiympäristön kehittyminen korkealuokkaiseksi, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Mielipiteen mukaan samanaikaisesti Seinäjoen kaupunki mainostaa kaupunkiaan muuttajille avaruuden pääkaupunkina, jossa on tilaa kaikelle hyvälle. Tiivistämistä ja tehokkuuden korottamista ei pidetä asukkaiden näkökulmasta hyvänä, korkealuokkaisena eikä viihtyisänä. Jotta asukkaat voisivat nauttia asumisestaan keskustassa, tulee mielipiteen mukaan kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa huolehtia siitä, että rakennukset sijoittuvat siten, että esimerkiksi terasseilla voi nauttia olostaan niin valon kuin näkymienkin osalta. Taloyhtiön osakkeenomistajat ovat osanneet varautua ja luottaa voimassa olevan kaavan mukaiseen rakentamiseen ja sen antamaan suojaan.

Vastine:

Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnokseen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy. Lisäksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamista palvelevaksi selvitykseksi Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan alue-suunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen arkkitehtitoimisto OOEPEAA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin 11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia. Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinkerrostalot ovat keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suhteen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakunnankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat rakennusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mitataakaltaan. Hyvin suunniteltu rakennettu ympäristö voi pitää sisällään vaihtelevuutta, esimerkiksi värien ja muodonannon osalta, muodostaen kuitenkin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi myös julkisivuvärytykseen kadun puolella halutaan vaihtelevuutta olemassa olevaan rakennuskantaan nähden. Sisäpihan puolella voidaan kuitenkin käyttää vaaleita sävyjä, jotka tekevät sisäpihasta valoisamman.

Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kerrosluvut ovat kohtuullisia ja noudattavat muiden alueelle kaavoitettujen asuinkerrostalojen korkeuksia. Jaakkolantien ympäristössä asemakaavassa olevat kerrosluvut vaihtelevat välillä 5 – 8. Uudisrakentamisen pääpaino on sijoitettu Maakunnankadun varteen siten, että kortteleihin muodostuvat suojaisat ja vehreät sisäpihat. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjoanalyysillä ja selvityksestä käy ilmi, että rakennusten päätyjen langettama varjo liikkui pohjoisen puolella olevien kerrostalojen asuntojen ikkunoiden ohi noin tunnissa. Näin ollen uudisrakennukset eivät aiheuta pohjoispuolen asuinkerrostaloille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten rakennusalojen etäisyys olemassa olevista asuinkerrostaloista on lyhimmillään noin 25 metriä, mikä on kaupunkiympäristössä riittävä etäisyys. Korttelissa 11 nykyiseen, vuoden 2008 asemakaavaan, nähden kerrosluku hieman kasvaa (5 ½:sta 6:en), mutta toisaalta uudisrakennusten rakennusala siirtyy kaavaluonnoksessa 5 metriä kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Kaavaratkaisussa Maakunnankadun varren rakennusmassojen väliin on jätetty avoimia kohtia, joiden ansiosta myös Jaakkolantien varren asuinkerrostaloista avautuu pidempiä näkymiä kaupunkiin.

Pohjoiskeskustan laaja uudistaminen asemakaavalla on sisällytetty ensimmäisen kerran kaavoitusohjelmaan jo vuonna 2006 ja käyttötarkoitus pienten olluusalueesta asuinkerrostaloalueeksi on ollut muutoksessa koko 2000-luvun ajan. Vuonna 2008 hyväksytyssä, korttelia 12 koskevassa, asemakaavan muutoksessa korttelin 12 eteläosan AL-9 -korttelialueen tehokkuusluku ($e=0,6$) jätettiin ennalleen, koska maankäyttösopimusneuvotteluja ei saatu päätökseen. Pohjoiskeskustan alueelle kohdistuu edelleen voimakkaita asemakaavan muutostarpeita, joten asemakaavan laatisemalle on olemassa vahvat perusteet.

Kaavaluonnoksessa esitetyllä ratkaisulla korttelien 11 ja 12 tonttitehokkuudet vaihtelevat tontin ominaisuuksista riippuen välillä $e=1,7 \dots 2,0$, mikä onkin luontevaa, sillä kaikki tontit on toteutettu samalla pihakannen alle sijoitettavalla autopaikkaratkaisulla. Autopaikkaratkaisu vaikuttaa keskeisesti korttelialueen tehokkuuteen. Tontille sijoittuvilla avopysäköintipaikoilla tehokkuus jää käytännössä aina alle $e=1,0:n$, koska autopaikkojen vaatima pinta-ala rajoittaa tontille osoitettavaa rakennusoikeutta. Pihakannen alle si-

joitettuna pysäköintiratkaisu pakottaa tehokkuuden nostoon ja ajaa tehokkuuteen, joka lähentelee tehokkuutta noin $e=2,0$. Muuten autopaikan ja rampin hinta nousee liian suureksi myytävää neliötä kohden. Jos tehokkuutta vähennettäisiin, pitäisi myytävien neliöiden hintaa nostaa ja tämä ei olisi Perustuslain 6 §:n edellyttämää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua. Ratkaisu ei myöskään edistäisi kohtuuhintaista asumista.

Liiketilojen kerroskorkeus on noin 1 metrin suurempi asuintiloihin verrattuna, joten maantasokerroksen liiketilojen vaikutus rakennusten kokonaiskorkeuteen on vähäinen. Rakentamiseen liittyvä kustannusten minimointi pitää käytännössä huolen siitä, että rakennusten kerroskorkeutta ei turhaan kasvateta. Sähköautojen latauspisteitä koskeva lainsäädäntö on kesken, mutta kaavamääräyksiin voidaan lisätä maininta latauspisteiden lisääntyvän tarpeen huomioimisesta mahdollisuuksien mukaan.

Muutokset kaavaan: muutetaan kaavakartan määräyksiä seuraavasti:

- rakennusten julkisivuvärejä ja -materiaaleja koskevaa määräystä täydennetään siten, että rakennukset voivat olla korttelin sisäpihan puolella vaaleansävyisiä
- lisätään kaavakarttaan määräys, jolla huomioidaan sähköautojen latauspisteiden lisääntyvä tarve

Mielipiteessä 8 Maakunnankadun ja Vesitehtaankadun kulmaan suunnitellun 6-kerroksisen rakennuksen sanotaan varjostavan ja pimentävän pohjoispuolella olevaa rakennusta. Talo on sijoitettu niin lähelle, että verhoja on pidettävä kiinni päivisinkin, jos haluaa yksityisyyttä. Mielipiteessä viitataan Helsingin Yliopiston kaupunkimaantiedon professorin kritiikkiin. Rakennusta pidetään havainnekuvien perusteella massiivisena ja sen sanotaan sijoittuvan suoraan pohjoispuolella olevan Jaakkolantie 8 A:n eteen samalla kun Vesitehtaankatu kapenee. Rakennuksen kerrosluvuksi ehdotetaan 4:ä ja viitataan Maakunnankadun ja Verkatehtaankadun kulmaan esitettyyn 4-kerroksiseen rakennukseen. Jaakkolantien varren rakennusten näkymistä Maakunnankadun varren rakennusten takaa pidetään toivottavana. Jerikonkujan viereen suunnitellut rakennukset peittäisivät mielipiteen mukaan myös B-talon näkymät. Talojen kattomallin sanotaan poikkeavan ympäristöstä. Lakeuden Ristin näkymistä asuntojen ikkunasta pidetään tärkeänä, mutta kaavamutoksen myötä näkymä viettäisiin. Mielipiteessä toivotaan, että vanhojen asukkaiden mielipidekin otettaisiin huomioon.

Vastine:

Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnokseen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilammi Arkkitehdit Oy. Lisäksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamista palvelevaksi selvitykseksi Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan alue-suunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen arkkitehtitoimisto OOEPA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin 11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia. Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinrakennukset ovat keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suhteen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakunnankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat rakennusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mitataakaltaan. Hyvin suunniteltu rakennettu ympäristö voi pitää sisällään vaihtelevuutta, esimerkiksi värien ja muodonannon osalta, muodostaen kuitenkin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden.

Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kerrosluvut ovat kohtuullisia ja noudattavat muiden alueelle kaavoitettujen asuinkerrostalojen korkeuksia. Jaakkolantien ympäristössä asemakaavassa olevat kerrosluvut vaihtelevat välillä 5 – 8. Uudisrakentamisen pääpaino on sijoitettu Maakunnankadun varteen siten, että kortteleihin muodostuvat suojaisat ja vehreät sisäpihat. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjoanalyysillä ja selvityksestä käy ilmi, että rakennusten päätyjen langettama varjo liikkui pohjoisen puolella olevien kerrostalojen asuntojen ikkunoiden ohi noin tunnissa. Näin ollen uudisrakennukset eivät aiheuta pohjoispuolen asuinkerrostaloille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten rakennusalojen etäisyys olemassa olevista asuinkerrostaloista on lyhimmillään noin 25 metriä, mikä on kaupunkiympäristössä riittävä etäisyys. Korttelissa 11 nykyiseen, vuoden 2008 asemakaavaan, nähden kerrosuku hieman kasvaa (5 ½:sta 6:en), mutta toisaalta uudisrakennusten rakennusala siirtyy kaavaluonnoksessa 5 metriä kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Kaavaratkaisussa Maakunnankadun varren rakennusmassojen väliin on jätetty avoimia kohtia, joiden ansiossa myös Jaakkolantien varren asuinkerrostaloista avautuu pidempiä näkymiä kaupunkiin.

Mielipiteen 9 mukaan rakennusten harjakatto vastaa lähes yhden kerroksen lisäkorkeutta. Jaakkolantien puolella kyseisten korttelien kerroskorkeus ylittyisi kahdella kerroksella, kun harjakattoisuus otetaan huomioon. Mielipiteessä esitetään, että asemakaavaluonnoksen em. talojen kerroskorkeutta alennetaan kahdella kerroksella. Tätä pidetään kaupunkikuvallisestikin parempana. Mielipiteessä viitataan suunnittelualueen pohjoispuolella olevaan Keskustan korttelin 6 asemakaavaan, jossa rakennukset ovat pääosin 7-10 -kerroksisia. Rakennusten esitetään madaltuvan keskusta päin mentäessä siten, että suunnittelualueen rakennukset olisivat korkeintaan 5-kerroksisia.

Vastine:

Alueen asemakaavamuutokset ovat 2000-luvulla pohjautuneet idealuonnokseen, jonka on laatinut vuonna 2007 Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy. Lisäksi Maakunnankadun ympäristön kaavoittamista palvelevaksi selvitykseksi Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosan alue-suunnitelmaluonnoksen, jossa tutkittiin alueen kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Työn laati seinäjokelainen arkkitehtitoimisto OOEPA. Näissä alueelle laadituissa luonnoksissa kortteleihin 11 ja 12 on esitetty Maakunnankadun varteen harjakattoisia rakennuksia. Alueelle 2010-luvulla tiiviisti rakennetut tasakattoiset asuinkerrostalot ovat keskenään hyvin samankaltaisia värien, materiaalien ja muodonannon suhteen, mikä tekee ympäristöstä monotonisen. Muodoltaan harkitut, paikkaa ja kaupunkikuvaa luovat harjakattoiset uudisrakennukset antavat Maakunnankadulle vahvan identiteetin. Uudet, kerrosluvuiltaan vaihtelevat rakennusmassat sopeutuvat kortteleiden olemassa olevaan rakennuskantaan mitataaavaltaan. Hyvin suunniteltu rakennettu ympäristö voi pitää sisällään vaihtelevuutta, esimerkiksi värien ja muodonannon osalta, muodostaen kuitenkin kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden.

Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kerrosluvut ovat kohtuullisia ja noudattavat muiden alueelle kaavoitettujen asuinkerrostalojen korkeuksia. Jaakkolantien ympäristössä asemakaavassa olevat kerrosluvut vaihtelevat välillä 5 – 8. Uudisrakentamisen pääpaino on sijoitettu Maakunnankadun varteen siten, että kortteleihin muodostuvat suojaisat ja vehreät sisäpihat. Varjostusvaikutusta on tutkittu varjoanalyysillä ja selvityksestä käy ilmi, että rakennusten päätyjen langettama varjo liikkui pohjoisen puolella olevien kerrostalojen asuntojen ikkunoiden ohi noin tunnissa. Näin ollen uudisrakennukset eivät aiheuta pohjoispuolen asuinkerrostaloille kohtuutonta haittaa. Kaavaluonnoksessa uudisrakennusten rakennusalojen etäisyys ole-

massa olevista asuinkerrostaloista on lyhimmillään noin 25 metriä, mikä on kaupunkiympäristössä riittävä etäisyys. Korttelissa 11 nykyiseen, vuoden 2008 asemakaavaan, nähden kerrosluku hieman kasvaa (5 ½:sta 6:en), mutta toisaalta uudisrakennusten rakennusala siirtyy kaavaluonnoksessa 5 metriä kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Kaavaratkaisussa Maakunnankadun varren rakennusmassojen väliin on jätetty avoimia kohtia, joiden ansiosta myös Jaakkolantien varren asuinkerrostaloista avautuu pidempiä näkymiä kaupunkiin.

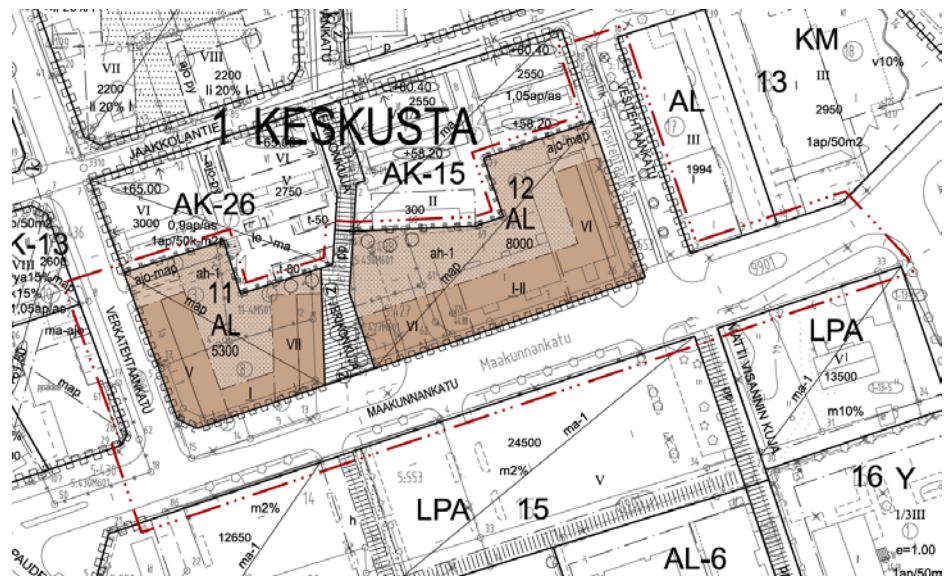
Mielipiteissä esitetyille talojen madaltumiselle keskustaan päin mentäessä ei ole perusteita, sillä rakentamisen tehokkuus ja kerrosluvut pikemminkin kasvavat keskustaan päin.

Asemakaavaehdotus 5.4.2022

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavan muutosehdotus 5.4.2022.

Kaavaehdotuksessa korttelialueet on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13 300 k-m². Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=1,97$. Rakennusten kerrosluku vaihtelee välillä 1 – 7. Korttelin autopaikat sijoitetaan pääosin maan alle ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu korttelipiha. Kortteleiden maanalaiseen pysäköintiin johtavien ajoluisien ohjeelliset sijainnit on osoitettu Vesitehtaankadun ja Verkatehtaankadun varrelle. Korttelialueiden sisäpihalle on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelipiha (ah-1). Kaavamuutosalueeseen on otettu mukaan Maakunnankadun katualue korttelin 16 kohdalta, jotta vanha asemakaava ei jäisi voimaan pelkästään kyseisen katualueen osalle.

Kaupunginhallitus kokouksessaan 11.4.2022 hyväksyi asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville. Ennen nähtävänä pitoa kaavakarttaan ja selostukseen tehtiin viimeistelyvaiheessa seuraavia vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia:



Ote kaavaehdotuksesta 5.4.2022

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.4.-19.5.2022. Ehdotuksesta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta. Lausunnon antoivat _____.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

- _____

Kaupunginhallitus __.__._____

Asemakaavamuutos on kaupunginhallituksen käsittelyssä __.__._____ ja menee valtuuston hyväksymiskäsittelyyn __.__._____, mikäli hallitus näin päättää.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella alueet osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL), katualueeksi sekä kevyen liikenteen alueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,6 ha. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 13 300 k-m². Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=1,97$.

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

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Asemakaavan muutos täydentää keskusta-alueen palvelutarjontaa osoittamalla maantasokerrokseen liike- ja toimistotiloja, joihin voidaan sijoittaa palveluja, kuten kahviloita, ravintoloita tai toimitiloja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksella alueelle sijoittuu jonkin verran kaupan tai palvelualojen työpaikkoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, ja ohjaamalla rakentamisen laatua myös rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnasta ja kaupunkisuunnittelusta vastaavien viranhaltijoiden yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueet säilyvät lähes ennallaan. Vesitehtaankatu osoitetaan kaavassa hidaskaduksi. Jerikonkujan jalankulkuyhteyden aluerajaus muuttuu jonkin verran, mutta yhteys säilyy ennallaan. Jerikonkujan kaavamerkintä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen asemakaavan päivittäminen tukee keskustan maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Keskusta-asuminen lisääntyy Kaupungin strategian mukaisesti, mikä parantaa keskustan palveluiden kysyntää. Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna tai

alueen ääressä.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksen myötä alueen kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Suunnittelualue liittyy kiinteämmin osaksi Seinäjoen kaupunkikeskustaa.

Palvelut

Kaavamuutos lisää palvelujen tarjontaa alueella jonkin verran.

Virkistys

Alue tukeutuu keskustan alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten jokivarren virkistysreitteihin.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavamuutoksen maisemalliset vaikutukset rajoittuvat lähialueeseen, joka muuttuu kaupunkimaisempaan ja rakennetumpaan suuntaan. Kaavamuutoksen myötä kortteli muodostaa tiivistä kaupunkimaista katutilaa, joka rajaa korttelin asumista palvelevat toiminnot ja oleskelualueet suojaiselle sisäpihalle. Alueen hajanainen yleisilme muuttuu eheämmäksi kaupunkirakenteeksi, liittäen alueen tiiviimmin osaksi keskustaa.

Luonnonolot

Alueen luonnonolot eivät muutu, sillä alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöön. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

Meluntorjunnan ohjearvot

Melulle on annettu valtioneuvoston päätöksillä ohjearvot. Niitä sovelletaan maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Niitä käytetään perusteluna myös ympäristölupia myönnettäessä. Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/92) kaavan laadintahetkellä asuinalueelle ovat: ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä (klo 7 - 22) 55 dB ja yöllä (klo 22 - 7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB. Sisällä keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä (klo 7 - 22) 35 dB ja yöllä (klo 22 - 7) 30dB. Asemakaavan muutosalue tulkitaan vanhaksi alueeksi, koska se sijaitsee Seinäjoen kaupunkikeskustassa.

Liiketilat / lähipalvelut

Kaavaehdotuksessa on ohjattu asemakaavamääräyksillä ensimmäisen kerroksen liiketilojen rakentamista. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjoiskeskustan asuinkerrostalopainotteisella alueella, jossa väestön määrä kasvaa voimakkaasti. Alue on määritelty Keskusta Visio -työkälpakissa (2019) osaksi pohjoista keskustaa-alueita, jossa pääpaino on asumisella ja sitä tukevilla toimintoilla. Asumista tukevia toimintoja ovat erityisesti maantasokerroksessa kadun varrella sijaitsevat pienimuotoiset lähipalvelut, jotka samalla elävöittä-

vät maantasokerroksen kaupunkikuvaa ja tekevät katuymäristöstä viihtyisän ja houkuttelevan. Katuymäristöä ja kaupunkikuvaa elävöittäviä pienimuotoisia lähipalveluita näyteikkunajulkisivuineen on vaikeaa saada asumispainotteisella keskustavyöhykkeellä rakentumisvaiheessa syntymään markkinaehtoisesti, koska niiden kysyntä syntyy viiveellä alueen rakentamisen ja asukasmäärän kasvun myötä. Näitä tiloja on kuitenkin mahdotonta rakentaa myöhemmin palveluiden kysynnän lisääntyttä, joten edellä mainittujen pienimuotoisten lähipalveluja tarjoavien tilojen rakentamisen edellytyksiä tulee parantaa asemakaavamääräyksiin jo rakentumisvaiheessa. Kaavaehdotuksessa määrätään, että Maakunnankatuun rajoittuvien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa lähipalveluita tarjoavia tiloja. Näitä tiloja tulee Maakunnankadun, Vesitehtaankadun, Verkatehtaankadun ja Jerikonkujan kulmauksiin sijoittaa kuhunkin vähintään 50 m². Edellä mainituiksi lähipalveluita tarjoaviksi tiloiksi lasketaan vähittäiskaupan liiketilat, ravintolatilat sekä kahvilatilat. Kyseisiä tiloja saa rakentaa saa rakentaa jokaiseen rakennukseen 50 m² asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, mikä on 1,5 % annetusta kokonaisrakennusoikeudesta. Näille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, vaan asiakaspaikat voidaan osoittaa kadunvarsipysäköintipaikkoina. Tilat tulee rakentaa kaduille päin korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuina ja niiden tulee lisätä lähipalveluiden tarjontaa sekä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella. Edellä mainituiksi tiloiksi ei hyväksytä toimistotiloja.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Asemakaavassa annetaan palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyviä määräyksiä. Määräyksissä mm. edellytetään, että rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon, sammutusreitteihin sekä väestönsuojan poistumisreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioiduiksi. Myös korttelin vaihteittainen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.

Kaavamääräyksissä edellytetään myös, että savunpoistohormit tulee sisäpihalla suunnitella ja integroida osaksi piha-alueita niin, että ne sopivat ympäristöönsä. Savunpoistohormit tulee suunnitella ja sijoittaa turvallisesti siten, että tulipalossa syntyvistä mahdollisesti terveydelle haitallisista savuista ei aiheudu haittaa.

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, joihin voidaan liittyä.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille mahdollisista katualueiden perusparannustoista.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakennusten sijoittumista sekä rakennusmassojen muotoa ja aukotusta on esitetty havainnekuvissa ja luonnoksissa. Kaavan tavoitteiden toteutumista edistetään kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus -yksikön sekä rakennusvalvontaviranomaisen yhteistyöllä hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvissa ja luonnoksissa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin rakentaminen alkanee pian sen jälkeen, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan. Alue rakentunee vaiheittain.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa virkätöinä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä ja kaavoitusjohtaja Martti Norja.

7.1 Käsittelyvaiheet

23.6.2021	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamutoksen
19.1.2022 – 1.2.2022	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
11.4.2022	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
20.4.-19.5.2022	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
__._.____	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
__._.____	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

5.4.2022
Täydennykset __._.____

Veli-Matti Prinkkilä
kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
kaavoitusjohtaja





































OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA KORTTELIT 11 (OSA) JA 12 (OSA)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustan pohjoispuolella ja rajautuu Verkatehtaankadun, Maakunnankadun ja Vesitehtaankadun katualueisiin. Pohjoisosastaan kaavamuutosalue rajautuu korttelin 11 tonttiin 7 ja korttelin 12 tonttiin 7.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Korttelissa 12 tontin 6 maanomistaja on teettänyt luonnoksia ja hakenut kortteliin kaavamuutosta. Myös Seinäjoen kaupunki omistaa maa-alueita kortteli- ja katualueilta. Kaavan käynnistämisen jälkeen myös korttelin 11 kiinteistönomistajat ovat ilmaisseet halukkuutensa olla mukana kaavamuutoksessa ja ovat teettäneet alueelle luonnoksia.

Alueelle on tarkoitus osoittaa pääasiassa asumista siten, että ensimmäiseen kerrokseen tulee myös jonkin verran liike- ja toimistotilaa. Asemakaavalla on tarkoitus tutkia alueen käyttötarkoituksen lisäksi kaupunkikuvalliset edellytykset, autopaikkojen järjestäminen sekä pihajärjestelyt. Molemmista kortteleista tavoitellaan korttelitehokkuuden nostamista nykyisestä.

Luonnoksissa kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteisessä tilassa kansipihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Näin sisäpihasta voidaan muodostaa istutettu ja autoton korttelipiha.

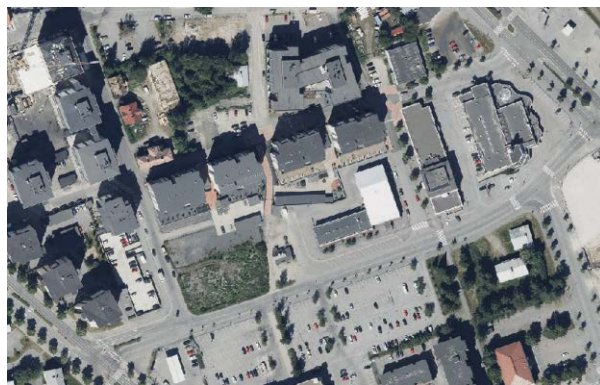
Tontilla nykyisin oleva liikerakennus ei ole kaupunkikuvallisesti eikä tehokkuutensa puolesta Seinäjoen kaupungin maankäyttötavoitteiden mukainen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kaupunkiympäristön kehittymisen korkealuokkaisemmaksi. Se myös tiivistää kaupunkirakennetta ja siten tehostaa maankäyttöä.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin rakentamisen tehokkuus ja laatu sekä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualueen korttelit ympäristöineen ovat osa Seinäjoen kaupunkikeskustaa, mutta alue on rakentunut väljemmin kuin ydinkeskustan korttelit. Alueen eteläpuolella sijaitsevat ydinkeskustan monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut.



Ortoilmakuva alueesta sekä suunnittelualueen rajausta (Seinäjoen kaupunki 2018).

Alueen topografia on lähes tasaista. Suunnittelualueella maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä +45,0...+45,6 (N2000). Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on GTK:n aineistojen mukaan hiesua (Hs). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

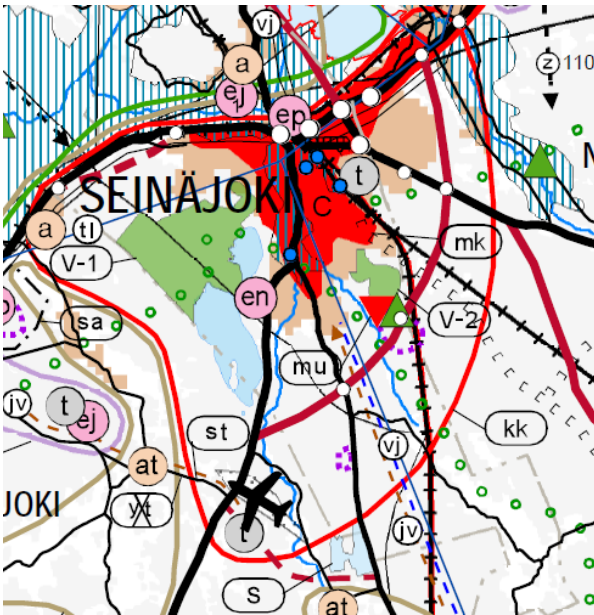
Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Seinäjoen kaupunki omistaa katualueiden lisäksi jonkin verran maa-alueita korttelialueilta.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunki-kehittämisen kohdealuetta (kk).



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

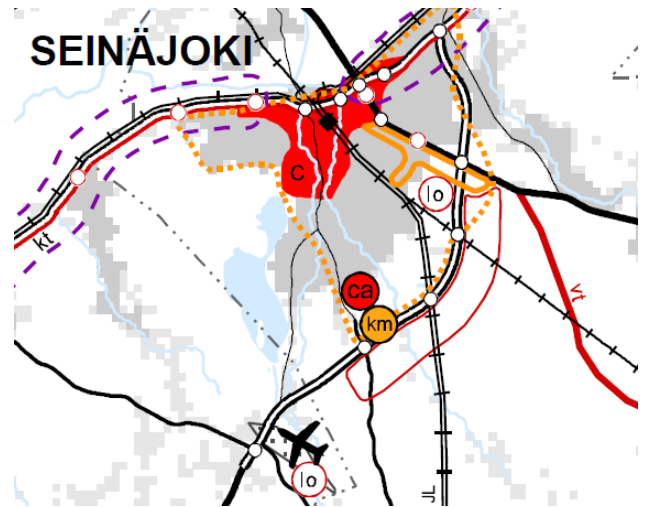
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Vaihemaakuntakaava III

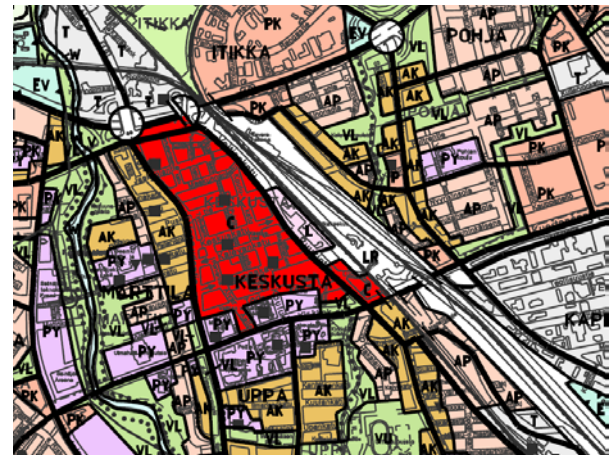
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bio-energiailaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteon Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kerroslasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Korttelin 11 eteläosassa on voimassa asemakaava vuodelta 1971. Korttelialue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL4) ja sen rakennusoikeus on noin 1448 kem². Verkatehtaan kadun eteläosassa ja Maakunnankadun länsiosassa on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Korttelissa 12 on voimassa asemakaava vuodelta 2008. Asemakaavassa korttelialue on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-9) ja korttelialueen rakennusoikeus on 2708 kem². Myös Jerikonkuja, Maakunnankadun itäosa sekä Vesitehtaan kadu sisältävät tähän asemakaavaan.

Kortteli 11 sisältyi alun perin suunnittelualueeseen kortteliin 12 vuonna 2008 laaditussa asemakaavaehdotuksessa, mutta alue rajattiin loppuvaiheessa pois kaupunginvaltuuston hyväksymästä kaavakartasta. Pois jättäminen johtui siitä, että korttelia 11 koskevan esisopimuksen solmiminen ei lopulta onnistunut. Asemakaavamuutos

viettiin 23.6.2008 kaupunginvaltuuston hyväksyt-
täväksi vain korttelin 12 ja siihen liittyvien katu-
alueiden osalta. Tuolloin myös korttelin 12 ete-
läosan AL-9 korttelialueen tehokkuusluku ($e=0,6$)
jätettiin ennalleen, koska maankäyttösopimus-
neuvotteluja ei saatu päätökseen.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Pohjoiskeskustan ideasuunnitelma 2007

Suunnittelualan lähiympäristöön on 2000-luvun aikana laadittu lukuisia asemakaavamuutoksia, joilla alue on vähän kerrallaan muuttunut pien-teollisuusalueesta asuinkerrostalopainotteiseksi alueeksi. Monet asemakaavamuutokset ovat aikaisemmin pohjautuneet ainakin osittain vuonna 2007 teetetyn ideasuunnitelmaan Maakunnankadun pohjoispuolisten kortteleiden rakenteesta. Suunnitelman on laatinut seinäjokinen arkkitehtitoimisto Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy.



Pohjoiskeskustaan laadittu rakennemalli, johon mm. korttelien 11 ja 12 pohjoisosien asemakaavamuutokset ovat pohjautuneet (Lassila Hirvilampi Arkkitehdit Oy 2007).

Pohjoiskeskustan aluesuunnitelmaluonnos 2020

Seinäjoen kaupunki on teettänyt vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan aluesuunnitelma-

luonnoksen, jossa on tutkittu Maakunnankadun kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Kaavamuutosalue sisältyi suunnittelualueeseen. Alueelle esitettiin Maakunnankadun varteen sijoitettavia rakennusmassoja, joiden harjasuunta on kohtisuoraan Maakunnankatua vasten.



Ote aluesuunnitelmaluonnoksesta (OOPEAA 2020)

Kaavamuutoksen hakijoiden luonnokset (2021)

Kortteleihin on haettu asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten, että ensimmäisen kerrokseen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteisessä tilassa kansipihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu autoton korttelipiha.

Korttelissa 12 hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 8000 k-m², eli korttelitehokkuutena noin $e=1,94$. Korttelialueelle on esitetty kahta erillistä rakennusmassaa. Molempien kerrosluku on 6 ja lisäksi toiseen massaan liittyy 2-kerroksinen liike- ja toimistosiipi. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen.

Kortteliin 11 on esitetty niin ikään kahta asuinkerrostalomassaa. Rakennukset sijoittuvat päädyistään kiinni Maakunnankadun katualueeseen ja niitä yhdistää 1-kerroksinen matala osa. Korttelialueen länsiosaan, Verkatehtaankatuun kiinni, sijoittuvaan rakennukseen on esitetty kerrosluvuksi 4 ja itäpuolen rakennukseen 7 kerrosta. Suunnitelmat on laatinut Team Danielsson. Hakijat ovat toivoneet korttelitehokkuutta 2,1-2,2. Tehokkuutta vastaava rakennusoikeus olisi välillä 5550- 5820 k-m².



Havainnekuva alueesta (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2022)



Havainnekuva korttelista 11 (Team Danielsson, 2021)

Maakunnankadun liikenneselvitys 2019

WSP Finland on laatinut Maakunnankadun liikenneselvityksen vuonna 2019, jolloin tutkittiin perhepalvelukeskus Aallokon sijoittamista Maakunnankadun varteen. Selvityksessä tutkittiin Maakunnankadun katualueen liikennetarkoituksia tuleva maankäyttö huomioiden Vapaudentien ja Valtionkadun välisellä alueella. Lisäksi työssä laadittiin alustava yleissuunnitelma Maakunnankadusta, jota aiotaan kehittää viihtyisämmäksi kaduksi ja joka palvelee nykyistä paremmin kaikkia liikkumismuotoja.

Alueelle on tiedossa merkittävää maankäyttöä, joten liikenneverkko tulee tulevaisuudessa muuttumaan merkittävästi. Toimivuustarkasteluissa ja alustavan yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu tulevaisuus, ja mitoitettavana tilanteena on käytetty vuotta 2040.

Maakunnankadun yleissuunnitelmassa otetaan huomioon niin jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen kuin autoliikenteenkin tarpeet. Maakunnankadun liikenteen kasvaessa suositellaan niin Vapaudenkadun kuin Valtionkadun liittymiin valto- ohjausta.

Maakunnankadun liikenneselvityksen laatimisen jälkeen perhepalvelukeskus on päätetty sijoittaa asemakortteliin, mutta liikenneselvitystä ja alustavan yleissuunnitelman sisältöä voidaan hyödyntää edelleen Maakunnankadun ympäristön asemakaavamuutoksissa.

Keskusta visio (OOPEAA, 2019)

Seinäjoen keskustan osayleiskaavatyön taustaselvityksenä kaupunki teetti vuonna 2019 tiivistämisen periaatteita ohjaavan Keskustan Visio-työkalupakin. Työn toteutti arkkitehtitoimisto OOPEAA yhteistyössä kööpenhaminalaisen Gehl - arkkitehtitoimiston kanssa. Työn tarkoituksena oli löytää suuntaviivoja nopeasti uudistuvan kaupunkikeskustan kehittämiseksi. Työssä etsittiin vastauksia siihen, miten kaupungin ydinkeskustasta luotaisiin viihtyisiä paikkoja asumiselle asukkaiden määrän lisääntyessä. Seinäjoen keskustan uudistuminen on tapahtunut kortteleittain rakentamalla. Sen vuoksi visiotyöstä haluttiin luoda erilaisiin tilanteisiin soveltuva kaupunkikehittämisen työkalupakki, joka havainnollistaa ja innostaa löytämään kaupunkitilan viihtyisyyttä parantavia ratkaisuja esimerkkien avulla.

Keskustan vihervisio (VSU, 2019)

VSU Maisema-arkkitehdit laati Seinäjoen keskustan alueelle vuonna 2019 keskustan Vihervisio -suunnitelman, jossa tutkittiin keskusta-alueen viherverkoston ja -yhteyksien nykytilannetta ja kehittämismahdollisuuksia.



Ote vihervisiokartasta (VSU 2019). Suunnitelmassa Maakunnankatu on osoitettu vihreäksi katutilaksi, jossa on huomioitu erityisesti jalankulku ja pyöräily. Jerikonkuja on osoitettu vihreäksi kävely-yhteydeksi.

Suunnitelmassa pyrittiin löytämään keskusta-alueen ja lähiympäristön viherverkoston kehittämisen periaatteet ja painopisteet siten, että ne tukevat tiivistyvän ja uudistuvan kaupunkikeskustan rakentumista.

Varjoanalyysi

Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen laati alkuvuodesta 2022 suunnittelualueelta varjoanalyysivideon, jossa on tutkittu suunniteltujen uudisrakennusten langettamaa varjoa Jaakkolantien varressa olevien asuinkerrostalojen asuntoihin. Tarkasteluajankohtana on käytetty vuodenkierron keskimääräistä tilannetta (syyspäiväntasaus 23. syyskuuta), jolloin aurinko nousee Seinäjoella aamul-

la klo 7.14 ja laskee klo 19.26. Varjoanimaation perusteella voitiin tehdä seuraavat havainnot:

- kello 13:n jälkeen uudisrakennusten varjot eivät enää osu Jaakkolantien varren asuin-kerrostaloihin
- aamulla kello 9 varjo osuu Jaakkolantien varren rakennusten alimpiin kerroksiin
- aamupäivällä klo 11 varjot osuvat rakennuksiin vain vähäisiltä osin
- iltapäivällä klo 13:n jälkeen yhteenkään Jaakkolantien varren asuin-kerrostaloon ei enää osu suunnittelualueen uudisrakennusten varjoja



Otteita varjoanalyysistä eri kellonaikoina (Arkkitointitoimisto Jääskeläinen 2022).

Varjoanalyysistä kävi ilmi, että uudisrakennuksista ei aiheudu kohtuutonta varjostushaittaa kortteleiden 11 ja 12 pohjoispuolella sijaitseville Jaakkolantien asuin-kerrostaloille.

Seinäjoen keskustan liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2021)

Seinäjoen keskustan osayleiskaavaa varten laadittiin vuoden 2021 aikana liikenneselvitys, jossa kuvataan keskustan liikenneverkko nykytilassa kaikkine liikkumismuotoineen, sekä liikenneverkon merkittävimmät kehittämistarpeet. Liikenneselvitys huomioi tasaisesti eri kulkutavat. Selvitys toimii kokonaissuunnitelmana, jonka pohjalta lähdetään tekemään priorisointia ja tarkentamaan suunnittelua katujen saneerausten yhteydessä.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavamuuotosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja mittauspalvelut, Ympäristön-suojelu, Elinvoiman- ja kilpailukyyn toimiala, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Sydämellinen Seinäjoki ry, Seinäjoen Kantakaupungin Asukas-yhdistys ry, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 23.6.2021. Kaavamuuotosalueeseen on asemakaavan valmistelutyön aikana otettu mukaan myös korttelin 11 eteläosa. Korttelit 11 ja 12 ovat jo aikaisemmin kytkeytyneet tarkastelualueena korttelin 16 asemakaavamuutokseen, joka on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 15.11.2017.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päi-

väksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). 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 tammikuussa 2022
- Kaavaehdotus on nähtävillä keväällä 2022
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan toukokuussa 2022

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
044 4181531
veli-matti.prinkkila(at)seinajoki.fi

kaavoitusjohtaja Martti Norja
040 774 8501
martti.norja(at)seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	05.04.2022
Kaavan nimi	Keskusta korttelit 11 (osa) ja 12 (osa)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.04.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	01118
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5610	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,6755	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5610

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	1,5609	100,0	13300	0,85	0,0000	9145
A yhteensä	0,6755	43,3	13300	1,97	-0,0172	9145
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8854	56,7	0		0,0172	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6755	43,3	0	0,6755	0

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5609	100,0	13300	0,85	0,0000	9145
A yhteensä	0,6755	43,3	13300	1,97	-0,0172	9145
AL-9	0,0000		0		-0,4514	-2708
AL4	0,0000		0		-0,2413	-1447
AL	0,6755	100,0	13300	1,97	0,6755	13300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8854	56,7	0		0,0172	0
Kadut	0,7113	80,3	0		-0,0480	0
Hidaskadut	0,1229	13,9	0		0,1229	0
Kev.liik.kadut	0,0512	5,8	0		-0,0577	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6755	43,3	0	0,6755	0
map	0,6755	100,0	0	0,6755	0