

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KESKUSTA

KORTTELI 27 (OSA), TONTIT 7 JA 14, KALE- VANKATU 14, MAAKUNTATALON TONTTI

Seinäjoen kaupungin 1. kaupunginosa, Keskusta, kortteli 27, tontit 7 ja 14.

Asemakaavan selostus koskee 28. päivänä syyskuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01114.



Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kiinteistönomistajan aloitteesta. Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 19.6.2019.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	6
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN TOTEUTTAMINEN	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	25
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	44
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	44
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	45
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	45
4.3.1 OSALLISET	45
4.3.2 VIREILLETULO	45
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	45
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	46
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	46
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	46
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	49
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	52
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	52
5.1.2 PALVELUT	52
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	53
5.3 ALUEVARAUKSET	53
5.3.1 KORTTELIALUEET	53
5.3.3 SUOJELUKOhteet	53
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	53
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	53
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	55
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	56
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	56
5.7 NIMISTÖ	56
5.8 KAAVATALOUS	57
5.8.1 YLEISTÄ	57
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	57
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	57
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	57
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	57

LIITTEET:

- LIITE 1. Korttelisuunnitelma, Maakuntatalon tontti. Arkkitehdit LSV Oy
30.6.2022
LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3. Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.3.2021
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake, liitetään kaavaehdotusvaiheessa

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

Muut suunnitelmat

- Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava 2016
- Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava 2005

Keskustan kehittäminen ja liikenne

- Ideatarkastelu, Keskustan korttelit 23 (osa), 27 (osa) ja 28. Arkkitehdit LSV Oy. 2022
- Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy. 2021
- Seinäjoen keskustan visio – Työkalupakki. OOEPA. Gehl. VSU. 2019
- Seinäjoen kestävän kehityksen liikkumisen toimenpideohjelma. WSP Finland Oy. 2019

Kulttuuriympäristö

- Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus. Saatsi Arkkitehdit 2021
- Maakuntatalon rakennusinventointi ja arvotus. Olli Joukio 2020
- KOY Seinäjoen Maakuntatalo. Rakennusinventointi. Aihio Arkkitehdit 2020
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen inventointi 2016 – 2017. Kirsi Niukko 2017, päivitetty 2019
- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017. Etelä-Pohjanmaan museo. Sini Saarilahti 2017
- Seinäjoen kaupungin keskusta-alue, Rakennusinventointi. Jenni Rauhala 2011
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY / Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talo
http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4162

Suojeluesitys, lausunnot ja päätökset

- Rakennussuojelupäätös, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Dnro EPOELY71151/2018. 2019
- Museoviraston täydentävä lausunto MV/13/05.01.01/2018. 2019
- Museoviraston lausunto MV/13/05.01.01/2018. 2018
- Vaarantamiskielto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Dnro EPOELY71151/2018. 2018
- Suojeluesitys Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle, Alvariania ry. 2018

Kuntoarvioinnit

- Seinäjoen maakuntatalo. Seinämaalauksen kuntokartoitus ja säilytys-suunnitelma. Osuuskunta Konservointi ja Restaurointi Kollaasi 2019
- Seinäjoen maakuntatalo. Rakennustekninen tutkimusraportti. Proleader Oy 2018
- KOY Seinäjoen maakuntatalo. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Proleader Oy 2018

-
- Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalo. Kuntoarvio. Raksystems Insinööri-toimisto Oy 2018
 - Kiinteistökehityskohteena Seinäjoen Maakuntatalo. Opinnäytetyö. Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma. Elina Myllymäki 2018
 - KOY Seinäjoen maakuntatalo. Kuntoarvioraportti. Jaakko Pöyry Infra 2005

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 28. päivänä syyskuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01114.

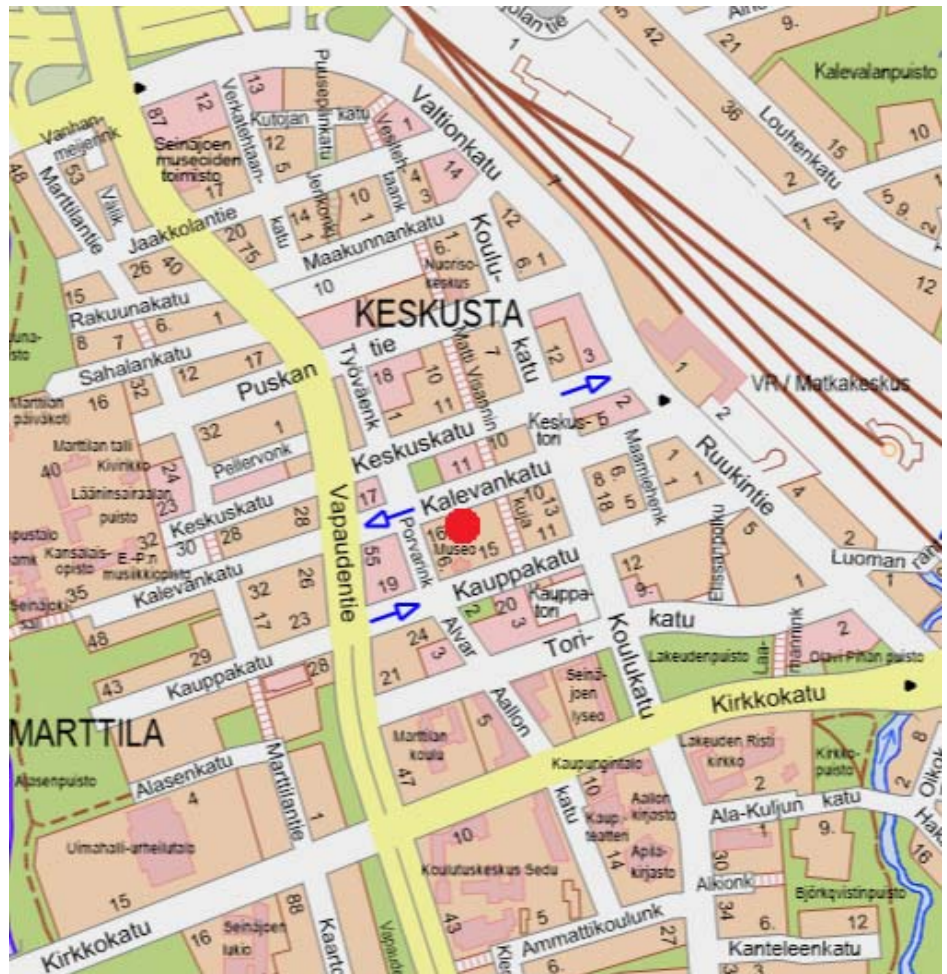
Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 1. kaupunginosa Keskustan korttelin 27 tontteja 7 ja 14 sekä niihin liittyvää Kalevankadun katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin 1. kaupunginosa Keskustan kortteli 27 (osa) sekä siihen liittyvä katualue. Tontit 7 ja 14 yhdistetään ja muodostuva tontti numeroidaan myöhemmin tonttijaon yhteydessä.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustassa osoitteessa Kalevankatu 14. Alueella sijaitsee Maakuntatalo. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,28 ha.

Tontin 14 omistaa Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalo. Seinäjoen kaupunki omistaa Kalevankadun katualueen ja 28 m² maa-alueen suunnittelualueen kaakkoiskulmasta, joka on merkitty tontiksi 7.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

Kiinteistön omistaja on hakenut asemakaavan muutosta tavoitteena uudisrakentaminen. Maakuntatalon purkulupahaun yhteydessä on annettu Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen rakennussuojelua koskeva kielteinen päätös ja Seinäjoen kaupunginhallituksen lausunto, joissa molemmissa on viitattu rakennuksen suojelun tutkimiseen asemakaavalla. Näiden perusteella asemakaavassa on tarve tutkia tontilla sijaitsevan vuonna 1958 rakennetun Maakuntatalon suojeluedellytykset ja säilyttämismahdollisuudet. Asemakaavoitusprosessin aikana tutkitaan lisäksi, onko suojelua mahdollista edistää myöntämällä lisärakentamisoikeutta.

Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan lisäksi, ovatko mahdollisesta suojelusta aiheutuvat korjaustoimenpiteet kiinteistönomistajalle kohtuullisia ja miten suojelutavoitteita voidaan kompensoida. Mikäli suojelulle ei ole edellytyksiä, tutkitaan myös purkavaa vaihtoehtoa. Lisärakentamisvaihtoehdossa ja uudisrakentamisvaihtoehdossa tutkitaan Maakuntatalon tontin rakentamisen osalta ympäristöön sopiva tehokkuus, autopaikoituksen järjestäminen, soveltuminen kaupunkikuvaan, lähiympäristöön ja viereiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talon RKY-alueeseen sekä viereisiin kerrostaloihin. Asemakaavan yhteydessä tutkitaan kaupungin omistaman pienen Y-tontiksi kaavoitetun alueen liittämistä asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeseen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos- ja purkulupahakemus

Asemakaavan muutoksen taustalla on vuosia kestänyt prosessi, joka on käynnistynyt Maakuntatalon kiinteistönomistajan uudisrakentamiseen tähtäävällä asemakaavan muutoshakemuksella ja Maakuntatalon purkulupahakemuksella. Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalo on hakenut asemakaavan muutosta 3.4.2017. Asemakaavan muutoshakemuksen tavoitteena on ollut purkaa Maakuntatalo. Hakemuksessa tontille on esitetty rakennusoikeuden nostamista nykyisestä 2545 k-m²:stä 6500 k-m²:iin ja kerroslukumäärän kasvattamista osin 9-kerrokseen, maanalaisen paikoituksen sallimista koko tontin alueella sekä Kalevankadun alla tontin kohdalla.

Kiinteistönomistaja on hakenut Maakuntatalolle purkulupaa 23.3.2018. Seinäjoen kaupunginhallitus on 16.4.2018 käsitellyt purkulupaa ja todennut, että Maakuntatalon suojelutarve tulee tutkia asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Alvariana ry on tehnyt Maakuntataloa koskevan suojeluesityksen 25.4.2018. ELY-keskus on laittanut Maakuntatalon vaarantamiskieltoon 26.4.2018.

Seinäjoen kaupunginhallitus on antanut ELY-keskukselle lausunnon rakennussuojeluasiassa 14.1.2019. Lausunnossa kaupunki on todennut, että rakennuksen mahdollinen suojelu voidaan arvioida asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavamuutoksen vireille 19.6.2019. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia ja ratkaista Maakuntatalon tulevaisuus suojelutavoitteiden ja purkamistavoitteiden kesken. Asemakaavalla tutkitaan, onko MRL 57§:n mukaiseen suojeluun mahdollisuuksia ja jos on, niin onko sen lisäksi uudisrakentamiseen mahdollisuuksia ja ovatko tehtävät korjaustoimenpiteet kiinteistön omistajalle MRL 57 §:n perusteella kohtuullisia. Asemakaavoissa suojeluvaihtoehtojen tuottamaa kustannusrasitetta voidaan kompensoida lisärakennusoikeudella tai muilla kevenneillä velvoitteilla, mikäli se alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuu.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan mahdollisten suojelumääräysten tai purkamismahdollisuuden lisäksi liittyminen katuverkkoon ja pysäköintivaatimukset sekä mahdollisen täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä kaupunkikuvalliset tavoitteet ja rakennusoikeus.

ELY-keskus on antanut rakennussuojelupäätöksen 10.12.2019, jossa todetaan, että Maakuntataloa ei suojella Rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, vaan suojelutoimet tulee tutkia asemakaavalla.

Asemakaavamuutoksen valmistelu

Vuosien 2020 ja 2021 aikana on neuvoteltu kaavatyöryhmän, kaavamuutoksen hakijan edustajan ja heidän suunnittelijansa kesken. On yritetty löytää ratkaisu, joka mahdollistaisi maakuntatalon suojelun ja täydennysrakentamisen soveltumisen viereiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen RKY-alueeseen, Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talon ympäristöön sekä muuhun kaupunkiympäristöön. Haasteena ovat olleet maakuntatalon korkeat korjauskustannukset ja sen vuoksi tavoiteltu tehokas täydennysrakentamisen mittakaava.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 12.3.2021. Viranomaiset olivat rakennuksen säilyttämisen ja suojelun kannalla, mutta ymmärsivät myös haasteelliset lähtökohdat suunnittelulle. Viranomaisneuvottelussa jatkosuunnittelun toivottiin koskevan laajempaa aluetta kuin yhtä tonttia sekä selvittävän suhdetta lähiympäristön tulevaan rakentamiseen.

Kaupungin maankäyttöryhmä on käsitellyt Maakuntatalon asemakaavoitusta 16.3.2021 ja päättänyt ratkaisussaan muun muassa rakennuksen kunnan ja korkeiden korjauskustannusten vuoksi purkavan vaihtoehdon kannalle. Myöskään esitetyt suunnitelmat suojeluvaihtoehdosta ja siihen liittyvästä lisärakentamisesta eivät sovellu ympäristöön liian tehokkaana ratkaisuna. Maankäyttöryhmä on todennut, että uudisrakentamisen rakennusoikeus tulee olla maltillista, soveltua ympäristöön ja synnyttää hyvää kaupunkiympäristöä.

Kaupungin viranhaltijat ovat keskustelleet kaavaprosessin aikana, onko kaupungilla tulevaisuudessa sellaisia tarpeita ja toimintoja, joita voisi sijoittaa rakennukseen ja näin edistää talon suojelua. Käydyn keskustelun perusteella ei tullut esiin tarpeita tai toimintoja.

Viranomaisneuvottelussa käydyn keskustelun perusteella kaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin samassa korttelissa olevien kahden kerrostalotontin jatkokehitysmahdollisuuksia. Kaupunkikuvallisia tavoitteita tutkittiin myös laajemmin lähikortteleiden osalta.

Loppukevällä 2021 suunnittelua jatkettiin korttelin kolmen tontin kokonaisuutena uudisrakentamiseen tähtäävänä vaihtoehtona. Alkusyksystä 2021 kuitenkin selvisi, että vireiset tontit eivät tällä hetkellä ole valmiita hakemaan kaavamuutosta ja sitoutumaan siitä syntyviin maankäyttöllisiin kustannuksiin.

Loppuvuodesta 2021 on käynnistetty lähialueiden kortteleiden alustava ideasuunnittelu, jolla pyritään esittämään kaupungin tavoitteet kortteleiden kehittämisen suhteen.

Maakuntakaavan asemakaavan muutos on vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa ja vuosien 2022 – 2025 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavan muutoksen taustalla ennen kaavaluonnosvaihetta on useiden vuosien taustatyö. Asemakaava etenee luonnosvaiheeseen purkavana vaihtoehtona.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus ovat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 28.9. – 27.10.2022. Merkittävänä asemakaavana luonnos on nähtävillä 30 päivää. Valmisteluaineistosta pyydetään

asianosaisilta lausunnot ja luonnoksesta voi esittää mielipiteitä.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan __.__.2022 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksella sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla sekä Seinäjoen Sanomissa __.__.2022. Kaava on ollut MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot ja kaavaehdotuksesta on voinut esittää muistutuksia. Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset __.__.2022 ja esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi __.__.2022.

2.2 Asemakaava

Maakuntatalossa esiintyvien haitta-aineiden, korkeiden korjauskustannusten ja ympäristöön sopimattomaksi todetun lisärakennusoikeuden tehokkuuden vuoksi kaupunki on päättänyt olla vaatimatta Maakuntatalon suojelua. Tavoitteena oli kompensoida Maakuntatalon korjauskustannuksia sallimalla tontille lisärakennusoikeutta sekä poistamalla autopaikkavelvoite suojeltavan rakennuksen osalta. Toimenpiteillä ei saatu muodostettua ympäristön kannalta sopivaa ratkaisua. Maakuntatalon suojelu ilman lisärakennusoikeutta on katsottu kohtuuttomaksi yksityiselle kiinteistönomistajalle.

Asemakaavan muutoksella on mahdollistettu Maakuntatalon purkaminen ja tontin uudelleen kehittäminen uudisrakentamisella. Uudisrakentamisen tehokkuus ja massoittelu on sovitettu ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Uudisrakentamisessa on huomioitu myös alueen lähiympäristön vaihteittainen rakentuminen. Erityistä huomiota on kiinnitetty sijaintiin valtakunnallisesti arvokkaan Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talon RKY-alueen vieressä.

Asemakaavan muutoksessa tontti säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Maakuntatalon tontti sijaitsee keskustassa keskeisellä liikepaikkavyöhykkeellä. Uudisrakentamisen yhteydessä Kalevankadun varressa ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja ja pihakuja varressa vaihtoehtoisesti liike- tai toimistotiloja. Tontille on osoitettu enemmän rakennusoikeutta kuin nykyisessä asemakaavassa. Asemakaavan muutosalueen kokonaisrakennusoikeus on muutoksen jälkeen 5 200 k-m². Asemakaavan muutos kasvattaa tontin rakennusoikeutta 2 675 k-m². Tonttiin 14 liitetään 28 m² maa-alue korttelin keskeltä, joka on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y/s) ja kaupungin omistuksessa. Tontti on kaupungille tarpeeton. Tontin tehokkuus kaavamutoksen jälkeen on noin $e=2,6$. Voimassa olevan asemakaavan tehokkuus on $e=1,3$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan yhteydessä esitetyt viitekuvat luovat hankkeelle reunaehdoja rakentamisen suhteen. Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hankkeen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimusluonnoksen tavoitteiden mukaisesti kehittämismaksu käytetään lähi-alueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustassa Kalevankadun varrella. Alueella sijaitsee Maakuntatalon rakennus ja siihen liittyvä pysäköintialue sekä Kalevankadun kävelypainotteinen katualue. Maakuntatalo on rakennettu vuonna 1958 ja on osa ydinkeskustan harvinaistuvaa 1950-luvun rakennuskantaa. Pysäköintialueet sijaitsevat sisäpihalla.

Samassa korttelissa tontilla 13 sijaitsee 3-kerroksinen asuin- ja liiketalo (1975), johon Maakuntatalo rajautuu länsipäädystään. Porvarinkadun puolella korttelin tontilla 12 sijaitsee 3-kerroksinen osin maanpäällisellä kellarikerroksella varustettu asuinkerrostalo (1973 – 75). Viereisten asuinkerrostalojen rajalla on matalat autokatokset vastakkain. Suunnittelualueen itäpuoli rajautuu vuonna 2012 rakennettuun lähiympäristöään tehokkaampaan asuin-, liike- ja toimistorakennuksen tonttiin. Maakuntatalon ja itäpuolisen rakennuksen välissä on noin 10 m leveä kulkuyhteys.

Lähiympäristössä on Seinäjoelle tyypillisiä matalahkoja liike- ja toimistorakennuksia, joiden ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuntoja. Korkeampaa rakentamista on viereisellä entisellä maakunta-aukion tontilla, jossa on 6-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus ja Keskustorin ympäristössä, jossa korkeimmat rakennukset ovat 9-kerroksisia. Maakuntataloa vastapäätä Kalevankadun toisella puolella on Keskuspuisto, jossa on avaruusteemainen leikkipuisto.

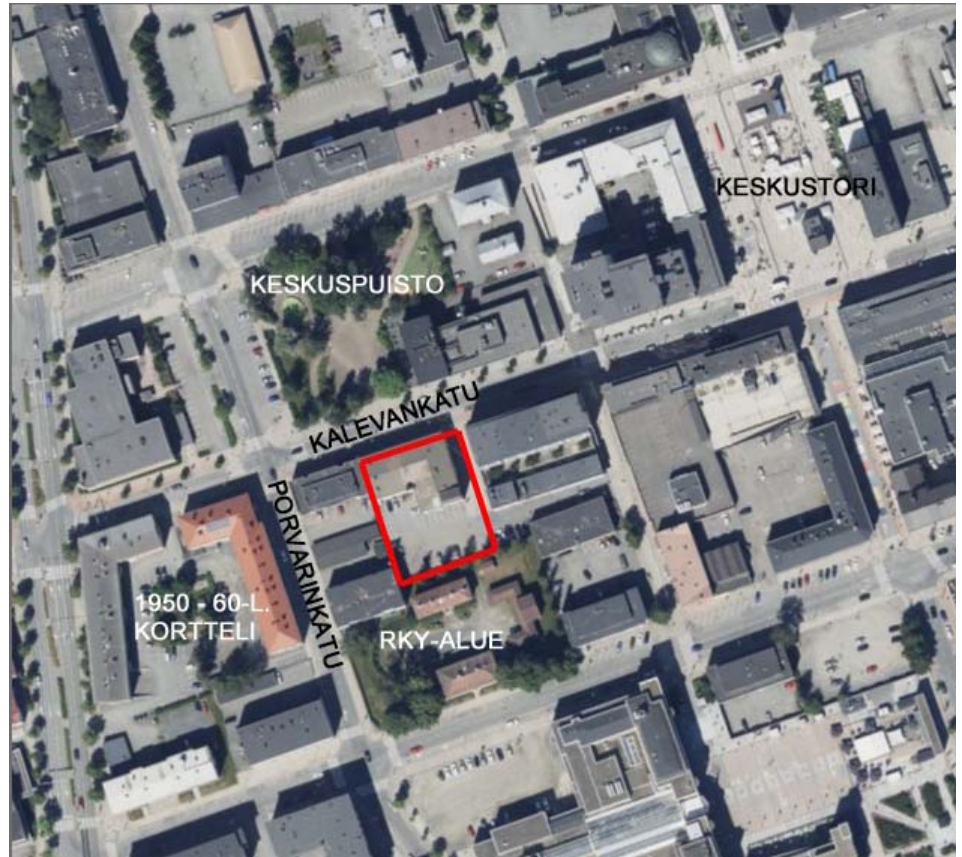
Maakuntatalon tontti rajautuu eteläsivultaan Alvar Aallon suunnittelemaan Etelä-Pohjanmaan Suojeluskuntapiirin talon alueeseen. Alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY. Suojeluskuntatalon pihapiiri on puustoinen, rakennuksin ja aidoin rajattu suljettu alue.

Viereisessä korttelissa Porvarinkadun länsipuolella on 1950 – 1960 -luvulla rakennettu hyvin säilynyt umpikortteli.

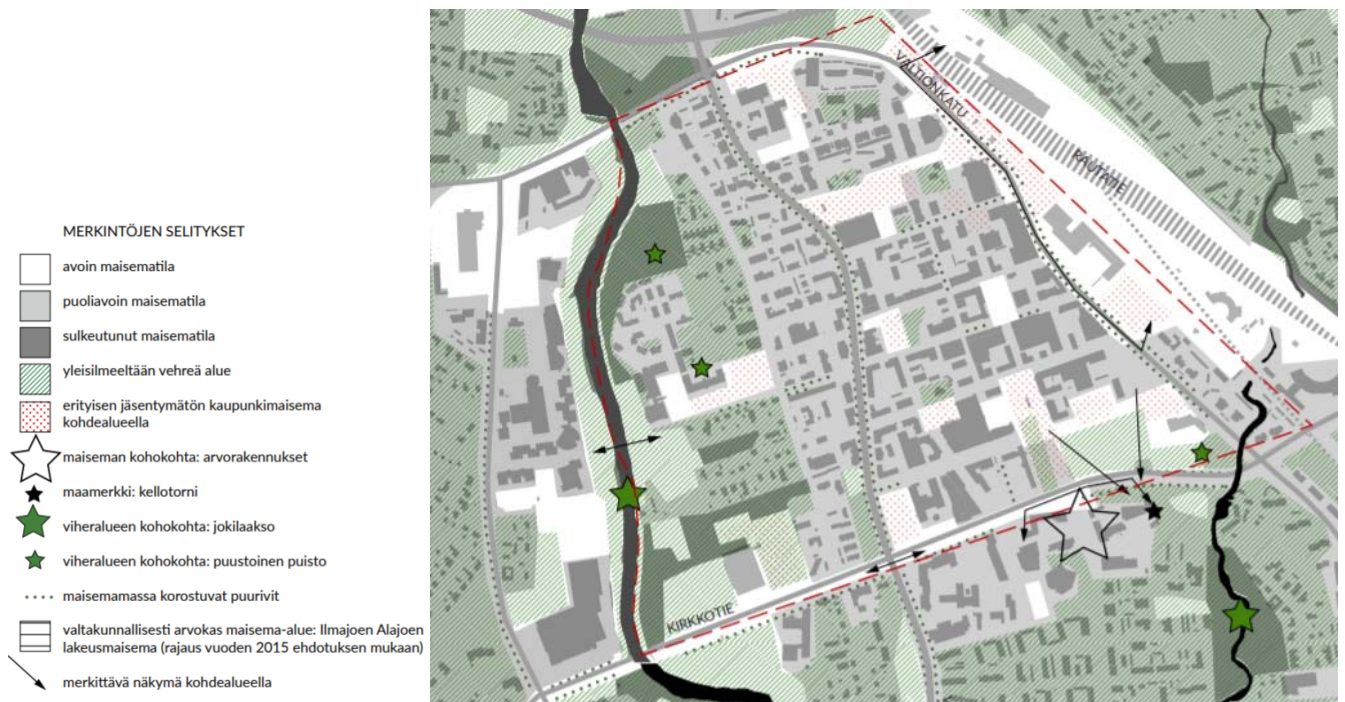
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on olemassa olevaa ydinkeskustan rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Keskuspuisto, jossa on avaruusteemainen leikkipuisto ja jonka puistokäytävät ovat sorapintaisia. Eteläpuolella on Suojeluskuntapiirin talon puustoinen pihapiiri. Kaava-alueen tontilla rakentamiselta vapaa alue on kivettyä ajoväylää ja kevyenliikenteen aluetta sekä asfalttipintaista pysäköintialuetta. Kalevankadun varrella on puuistutuksia vihertämässä ympäristöä.

Alueen maasto on tasaista. Suunnittelualueen pohjakartan korkeuskiintopiste maakuntatalon koilliskulmassa on korkeusasemassa +45.38 (N2000).



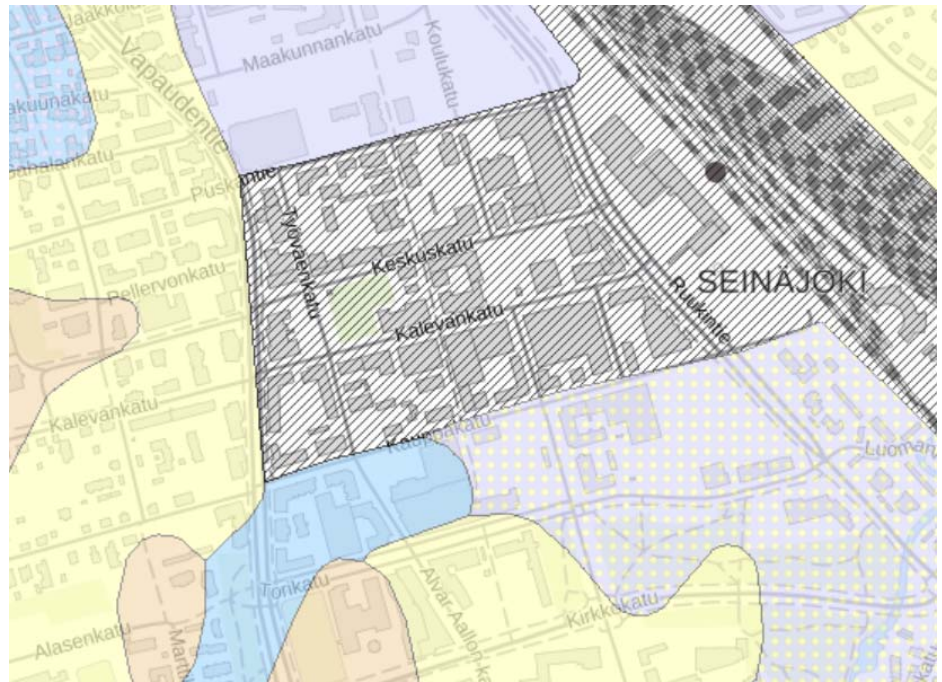
Kuva. Ilmakuva suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä vuodelta 2021. Maakuntatalon tontti on rajattu kuvaan punaisella. Keskuspuistoon on ilmakuvan ottohetken jälkeen tehty avaruusaiheinen leikkipuisto.



Kuva. Maisemakuvakartta. Seinäjoen keskustan kehittäminen. Vihervisio. VSU Maisema-Arkkitehdit Oy. 2019

Maaperä

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



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



Kuva. Ote peruskartasta.

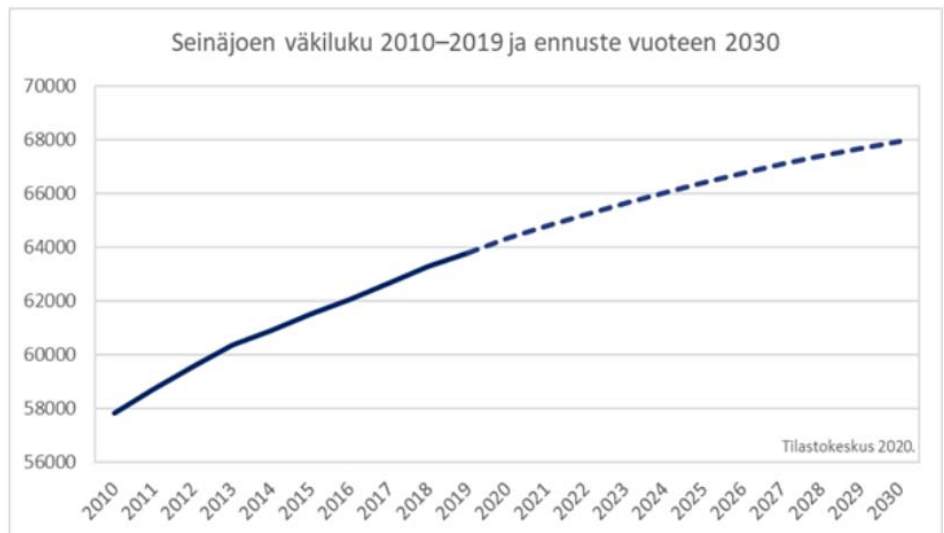
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja kuuluu Suomen voimakaimmin kasvavien keskusten joukkoon. Seinäjoen asukasluku vuoden 2021 joulukuussa oli 64 736. Väestön kasvu on viime vuonna ollut prosentin luokkaa.

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2022	64 767 (ennakkotieto 31.3.)	
2021	64 736	0,94
2020	64 130	0,55
2019	63 781	0,78
2018	63 288	0,98

Taulukko. Seinäjoen asukasluvun kehitys vuosina 2018 – 2021. Lähde: <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>



Kaavio. Seinäjoen väkiluku 2010 – 2019 ja väkiluvun ennuste vuoteen 2030 saakka. Lähde: <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>

Seinäjoen viime vuosien voimakas kasvu on heijastunut asuntotuotantoon. Väkilukuun suhteutettuna valmistuneiden asuntojen määrä on Seinäjoella ollut suurten kaupunkien suurimpia. Lähes puolet asutokunnista Seinäjoella on yhden hengen asutokuntia. Yksinasujia on nuorten lisäksi paljon myös ikäihmisissä.

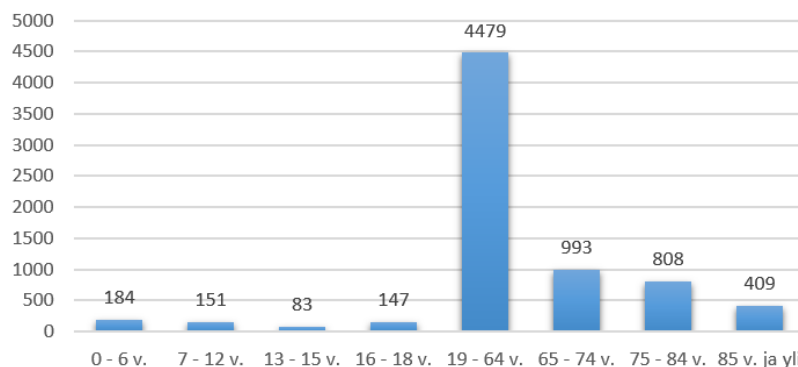
Valmistuneet asunnot (v. 2020)	493
Asuntokanta (31.12.2020)	36 136 asuntoa
Omakoti- ja paritaloja	14 205
Rivitaloasuntoja	7 918
Kerrostaloasuntoja	13 492
Muita	521

Taulukko. Seinäjoen asuntokanta 2020 ja valmistuneet asunnot vuonna 2020.

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

Kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asui 2156 asukasta ja 1 km säteellä 7254 asukasta kesäkuussa 2021.

Väkiluku ikäryhmittäin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta



Kaavio. Väestörakenne 1 km etäisyydellä suunnittelualueen keskeltä mitattuna. Lähde: Seinäjoen kaupungin väestötietojärjestelmä, kesäkuu 2021.

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa ydinkeskustan kaupunkirakennetta, jota on viime vuosina tehostettu ja tiivistetty uudisrakentamisella.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä alueella ydinkeskustassa. Kalevankadun puoli muodostaa tärkeän julkisivunäkymän kaupunkikuvallisesti. Maisemallisesti suunnittelualue muodostaa tärkeän taustajulkisivun niin pohjoisesta Keskuspuiston suunnasta kuin etelästä suojeluskuntatalon pihapiirin suunnasta. Kalevankatu muodostaa kaupunkikuvallisesti vaihtelevan korkuisten julkisivujen rajaaman kävelypainotteisen itä - länsisuuntaisen akselin matkaksekuksesta Framille. Vireisessä korttelissa sijaitseva hyvin säilynyt 1950 - 60-luvun umpikorttelin mittakaava ja suojeluskuntatalon pihapiirin rakennukset antavat tärkeitä viitteitä lähialueiden suunnittelulle ja mittakaavalle. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeä puutarhamainen Suojeluskuntatalon pihapiiri suunnittelualueen eteläreunalla, viereinen 1950 - 60-luvun umpikortteli, 1950-luvun lopun Maakuntatalo ja 1970-luvun Kelan talo tuovat lähialueen kaupunkikuvaan tärkeää historiallista kerroksellisuutta.



Kuva. Ote Seinäjoen kaupungin 3-D kaupunkimallista. Kaupunkimallin pohjana vuoden 2021 ilmakuvat. Seinäjoen kaupunki. Paikkatieto.



Kuva. Ote Seinäjoen kaupungin 3-D kaupunkimallista. Kaupunkimallin pohjana vuoden 2021 ilmakuvat. Seinäjoen kaupunki. Paikkatieto.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 rakennettu L:n muotoinen Maakuntatalo, joka on osa ydinkeskustan 1950-luvun harvinaistuvaa rakennuskantaa. Rakennuksen on suunnitellut diplomi-insinööri, sittemmin tekniikan tohtori Eino Niemelä (Suunnittelu Oy E. Niemelä). Maakuntatalo on aikanaan rakennettu paikallisten ja maakunnallisten yhdistysten käyttöön. Rakennus on toiminut alkuvuosina urheilutalona ja kulttuurikeskuksena. Maakuntatalo on toiminut alkuperäisessä käytössään noin 16 vuotta. Vuosina 1974 – 76 rakennus on muutettu osin elokuvateatterin käyttöön ja kellarissa sijainnut uimahalli on muutettu silmälääkäriaseman tiloiksi. Rakennuksen liike- ja toimistotilat ovat säilyneet edelleen alkuperäisessä käytössään, joskin osa liike- ja toimistotiloista on jäänyt hiljattain tyhjilleen. Päävuokralainen, elokuvateatteri, on siirtynyt uusiin tiloihin Kauppakadulle loppuvuodesta 2021.



Kuva. Maakuntatalo ja maakuntatalon viereiset rakennukset. Lähde: Maakuntatalon rakennusinventointi. Olli Joukio 2020. Ensimmäinen valokuva: Susanna Tyrväinen, toinen valokuva: Olli Joukio.

Samassa korttelissa, tontilla 13, sijaitsee 3-kerroksinen asuin- ja liiketalo (1975). Rakennus rajautuu itäpäädystään maakuntatalon rakennukseen. Porvarinkadun puolella, tontilla 12, sijaitsee 3-kerroksinen osin maanpäällisellä kellarikerroksella varustettu asuinkerrostalo (1973 – 75).



Kuva. Kuvassa etualalla Kalevankatu 16, jonka vieressä Maakuntatalo ja Kalevankatu 12b. Kalevankatu 16 kerrostalon taustalta näkyy asuinkerrostalo Porvarinkatu 4 ja viereisessä korttelissa näkyy osa 1950-luvun umpikorttelia. Lähde: Google Maps 2017.

Lähiympäristössä on Seinäjoelle tyypillisiä 1970-luvun matalahkoja liike- ja toimistorakennuksia, joiden ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuntoja. Uudempaa rakennuskantaa edustavat viereisellä entisellä maakunta-aukoin tontilla oleva 6-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus vuodelta 2012 ja Keskustorin ympäristöön vuosina 2018 – 2019 rakentuneet talot, joiden korkeimmat kerrokset ovat 9-kerroksisia. Julkista rakentamista edustaa Kelantalo (1976), joka sijaitsee suunnittelualueen luoteispuolella.

Porvarinkadun länsipuolella on 1950 – 1960-luvun asuin- ja liikekortteli, joka on yhtenäinen umpikortteli ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue.

Maakuntatalon tontti rajautuu eteläsvuultaan Alvar Aallon suunnittelemaan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Etelä-Pohjanmaan Suojeluskuntapiirin talon alueeseen.



Kuvat. Ensimmäisessä kuvassa Kelan talo ja toisessa kuvassa 1950-luvun umpikortteli. Lähde: Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021.



Kuvat. Ensimmäisessä kuvassa suojeluskuntatalon pihapiiriä ja toisessa kuvassa suojeluskuntatalon ulkorakennus. Lähde: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museovirasto. Hilikka Högström 2009.

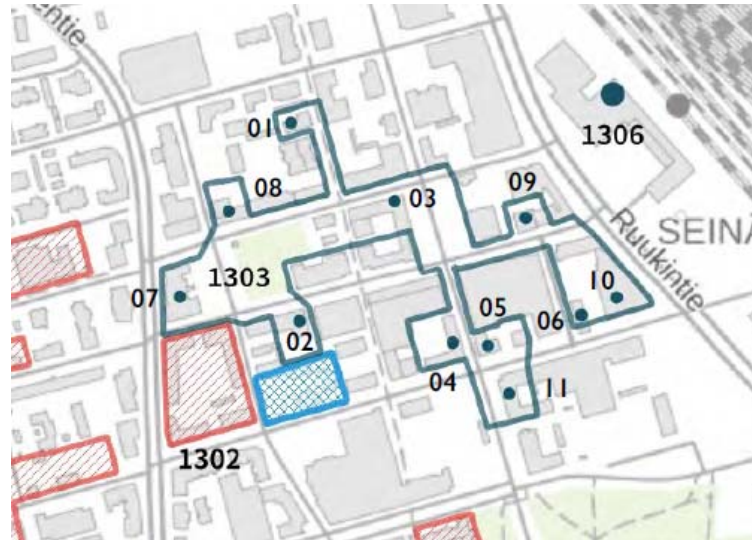
Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Eteläpohjanmaan suojeluskuntapiirin talon alueeseen. Museoviraston nettisivujen mukaan ”Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talo on poikkeuksellisen edustava ja hyvin säilynyt esimerkki suojeluskuntajärjestön arkkitehtuurista. Rakennusryhmä on yksi arkkitehti Alvar Aallon 1920-luvun klassistisista töistä. Se lukeutuu myös Aallon varhaistuotantoon Pohjanmaalla.”

Suunnittelualueella oleva Maakuntatalo sisältyy ydinkeskustan liikerakennusten aluekokonaisuuteen, joka on ehdolla maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Samaan aluekokonaisuuteen kuuluvat näköetäisyydellä olevat Kelan toimitalo sekä Vakuutusyhtiö Salamantalo osoitteessa Keskuskatu 15. Alue on tutkittu Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen kulttuuriympäristön inventoinnin ja arvotuksen yhteydessä. Maakunnallisen inventoinnin ja arvotuksen on tehnyt Saatsi Arkkitehdit ja raportti on valmistunut 2021. Maakunnallisen arvotuksen mukaan ydinkeskustan liikerakennusten aluekokonaisuudella on asutushistoriallista, elinkeinohistoriallista, aatehistoriallista, arkkitehtonista, rakennusteknistä ja kaupunkikuvallista arvoa.

Viereinen 1950 – 1960 -lukujen umpikortteli, kortteli 26, on myös ehdolla maakunnalliseksi aluekokonaisuudeksi. Korttelin 26 arvot ovat asutus- ja elinkeinohistoriallisia, arkkitehtonisia, rakennusteknisiä ja kaupunkikuvallisia.

Lopullinen maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden kokonaisuus määräytyy viereillä olevassa maakuntakaavan päivitystyössä. Olemassa olevia inventointeja voidaan hyödyntää suunnittelussa jo aikaisemmin.



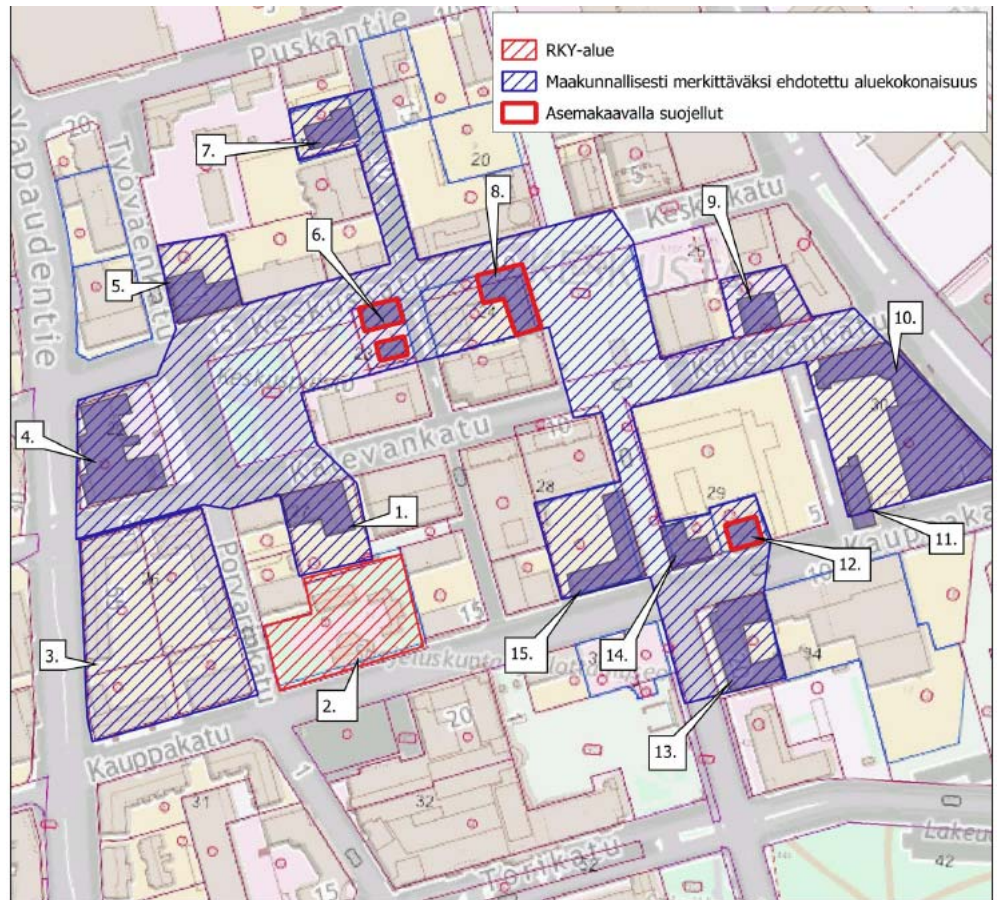
Kuva. Seinäjoen ydinkeskustassa sijaitsee kaksi maakunnalliseksi ehdotettua aluetta: 1303 Ydinkeskustan liikerakennukset ja 1302 Kortteli 26. Matkakeskus on ehdolla maakunnallisena yksittäiskohteena. Valtakunnallinen RKY-alue Etelä-Pohjanmaan Suojeluskuntapiirin talon alue on esitetty sinisellä rasteroinnilla. Punaisella vinoviivituksella on esitetty vireiset maakunnallisiksi ehdotetut alueet. Lähde: Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen inventoinnin kohdekortit 2021.



Kuva. Kuvassa on esitetty ydinkeskustan 1920 – 1960 -luvun säilynyttä rakennuskantaa. Rajauksiin on otettu mukaan myös 1950-luvulla toteutettu Keskuspuisto. Lähde: Maakuntatalon rakennusinventointi ja arvotus, Olli Joukio 2020.

Ydinkeskustan rakennuskantaa on inventoitu useasti. Ydinkeskustan kohteet on inventoitu ja arvotettu myös mm. Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017 -raportissa. Siinä Maakuntatalo on inventoitu yksittäiskohteena ja arvotettu paikallisesti arvokkaaksi, mutta todettu, että sillä on myös maakunnallista merkitystä.

Maakuntatalosta on tehty kaksi kohdeinventointia viime vuosina. Aihio Arkki-tehdit on tehnyt rakennusinventoinnin vuonna 2018, jota on täydennetty 2020 ja Olli Joukio on tehnyt rakennusinventoinnin, joka sisältää arvotuksen vuonna 2020. Joukion inventoinnin arvotuksen mukaan Maakuntatalolla on sekä paikallista että maakunnallista historiallista, rakennushistoriallista ja -taiteellista sekä kaupunkikuvallista arvoa. Maakuntatalon arvoista on kerrottu tarkemmin kohdassa **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.**



Voimassa olevat ja esitetyt arvoalueet ja -kohteet. Suojeluskuntatalon pihapiirin RKY-alueen lisäksi maakunnallisesti merkittäviksi ehdotetut aluekokonaisuudet käsittävät korttelin 26 rakennukset sekä ydinkeskustan liikerakennukset.

1. Maakuntatalo, 2. Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talo, 3. Kortteli 26, 4. Kelan toimitalo 5. Vakuutusyhtiö Salaman talo, 6. Seurahuone, 7. Puistopolku 12, 8. Vaasa Oy:n talo, 9. Torni-talo, 10. Pohjolan talo, 11. Kullervonlinna, 12. Talvitien talo, 13. Mandinkulma, 14. Kauppakatu 9, 15. PYP:n talo.

Kuva. Voimassa olevat ja esitetyt arvoalueet ja -kohteet. Lähde: Maakuntatalon rakennusinventointi ja arvotus, Olli Joukio 2020.

Palvelut

Alue on ydinkeskustassa. Keskustan monipuoliset palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Keskustasta löytyvät mm. päivittäistavarakaupan myymälät ja erikoiskaupan liikkeet, ravintolat, kahvilat, pankkipalvelut ja apteekki sekä monipuolisesti kulttuurialan palveluja. Keskustorille on matkaa noin 150 m. Marttilan alakoulu sijaitsee noin 400 m päässä suunnittelualueesta. Matkakeskus

ja rautatieasema sijaitsevat noin 400 m päässä alueesta. Seinäjoen lyseo sijaitsee noin 300 m suunnittelualueesta. Seinäjoen lukio sijaitsee 750 m päässä suunnittelualueesta ja Sedun koulutuskuntayhtymän toimipisteet sijaitsevat eri puolilla kaupunkia 3 – 4,5 km päässä suunnittelualueelta.

Työpaikat

Suurin työpaikkojen keskittymä on Seinäjoen ydinkeskusta monipuolisine palveluineen. Lähialueen muita suuria työpaikka-alueita ovat Joupin kaupankeskittymä noin 2 km, Framin koulutuskeskittymä noin 1 km sekä Kapernaumin teollisuusalue noin 1,5 km ja Päivölän kaupankeskittymä noin 2 km päässä.

Paavo postinumeroaluetilaston, 31.12.2018, mukaan Seinäjoen Keskustan postinumeroalueella selkeästi suurin työpaikkojen toimiala on terveys- ja sosiaalipalvelut (24,1%). Sen jälkeen tulevat teollisuus (14,2%), rakentaminen (7%), vähittäiskauppa (6%), hallinto- ja tukipalvelu (5,8%), koulutus (5,7%), kuljetus- ja varastointi (5,5%) ja julkinen hallinto (5,4%).

Virkistys

Suunnittelualue tukeutuu Keskustan alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin. Keskusta-alueella lähimmät viheralueet ovat Keskuspuisto ja Lakeudenpuisto. Keskustorin virkistysmahdollisuudet ovat lähietäisyydellä. Lähietäisyydellä ovat Seinäjoen jokirannan ja Pajuluoman uoman puistoalueet, joissa kulkevat kevyenliikenteen verkostot. Kevyenliikenteen verkostojen kautta tavoittaa helposti Jouppilanvuoren urheilukeskuksen alueen, joka sijaitsee noin 2 km päässä. Jouppilanvuorelta lähtevät liikuntareitit laajoille alueille.

Seinäjoen keskustassa sijaitsevat mm. Seinäjoen kaupungin kirjasto, kaupunginorkesterin tilat sekä teatteri. Uimahalli-urheilutalolla ja Seinäjoki Areenassa on tarjolla monenlaisia virkistyspalveluja. Kulttuuripalveluja on tarjolla myös Itikan kaupunginosassa Rytmimusiikinkeskus Rytmikorjaamolla ja Taide- ja Kulttuurikeskus Kalevan navetassa. Seinäjoen museon näyttelytiloja sijaitsee keskustassa Suojeluskunta- ja Lotta Svärd-museossa ja Törnävällä Kivinavetan yhteydessä sekä myöhemmin vuonna 2024 avattavassa Museokeskus Tiklaksessa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kalevankatu on rauhoitettu yksikaistaiseksi ja -suuntaiseksi hidaskaduksi, jonka molemmiin puolin on leveät jalankululle varatut alueet. Kalevankadulla on vuonna 2017 laskettu noin 500 ajn/vrk. Nopeusrajoitus keskusta-alueella on 40 km/h.



Kuva. Seinäjoen autoliikenteen verkon hierarkia. Punainen on valta-/kantatie. Oranssi on alueellinen pääkatu. Ruskea on kokoojakatu. Sininen on liityntäkatu. Lähde: Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy. 2021

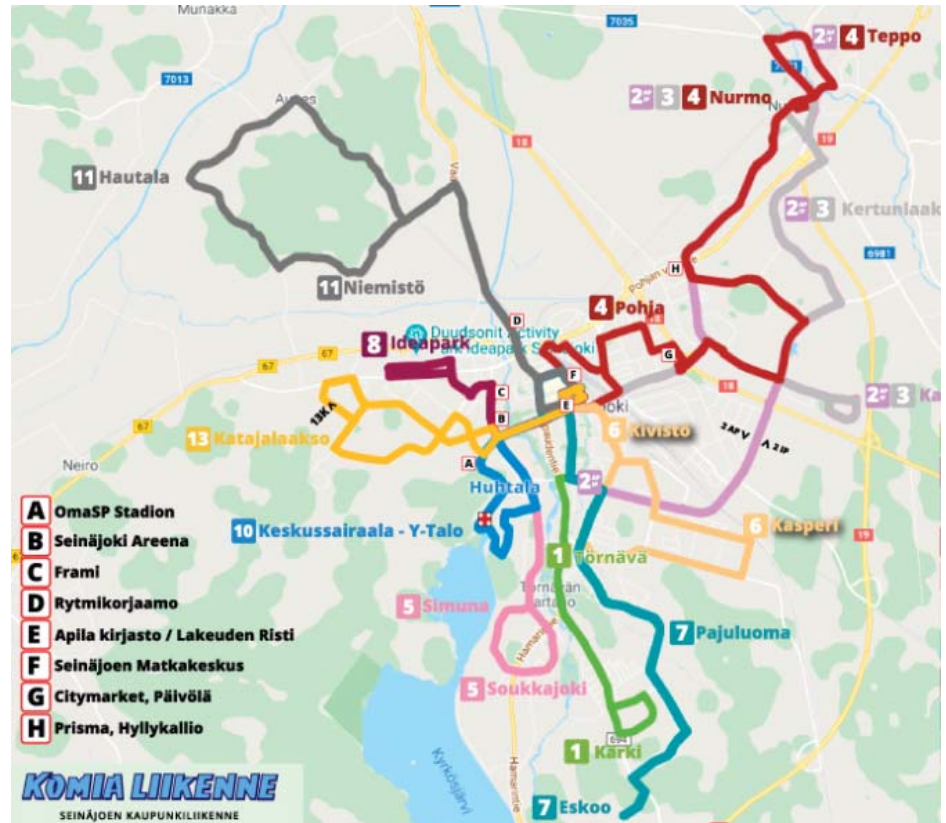


Kuva. Seinäjoen keskustan liikennemäärät vuonna 2017. Luvut ovat ajoneuvoa/vrk. Lähde: Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy. 2021

Joukkoliikenne

Seinäjoki sijaitsee rautateiden risteyskohdassa ja valtateiden yhtymäkohdassa. Rautatieaseman alue on joukkoliikenteen solmukohta, jonka kautta kulkee lähes 2 000 junamatkustajaa vuorokaudessa Matkakeskuksesta lähtee junaliikenteen lisäksi kaukoliikenteen bussit. Matkakeskus sijaitsee noin 350 m päässä suunnittelualueesta.

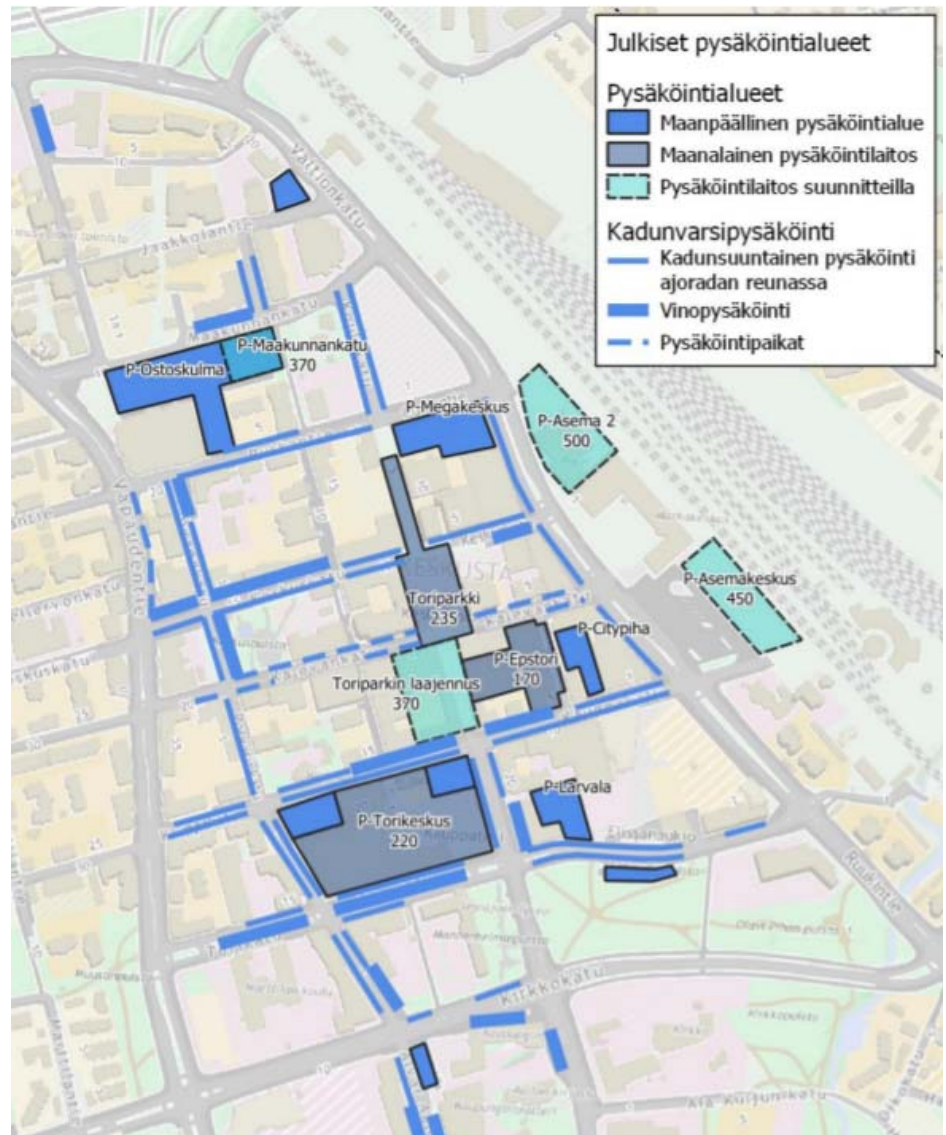
Paikallisliikenteen reitit kulkevat matkakeskuksen ja Koulukadun kautta, jotka sijaitsevat molemmat noin 350 m päässä suunnittelualueesta. Paikallisliikenteellä pääsee kattavasti eri puolille kaupunkia arkisin ja lauantaisin aamusta alkuiltaan/iltaan.



Kuva. Komia liikenteen arkipäivien reittikartta.

Pysäköinti

Seinäjoen keskustan kaupunkikuvaa hallitsee vahvasti pysäköinti. Maanpäällistä pysäköintiä on katujen varsilla tai kortteleiden sisäisillä pysäköintialueilla. Kävelypainotteiselta Kalevankadulta pysäköintipaikkoja on vähennetty kadun uuvemisen myötä. Julkisia maanalaisia pysäköintilaitoksia on kolme Toriparkki, P-Epstory ja P-Torikeskus. Seinäjoen pysäköintilaitosten määrä kasvaa tulevaisuudessa. Aseman alueelle on suunniteltu kaksi uutta pysäköintilaitosta. Toriparkille on suunniteltu laajennusta etelän suuntaan ja Maakunnankadulle on suunniteltu pysäköintilaitos.



Kuva. Seinäjoen keskustan julkiset pysäköintialueet. Lähde: Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy. 2021

Kevytliikenne

Kalevankatu on itä-länsisuuntainen kevytliikennepainotteinen katu, jossa molemmin puolin ajoneuvoväylää on leveät kevyelle liikenteelle varatut alueet. Matti Visannin kuja on keskustan läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva kevyenliikenteen väylä. Keskustasta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet ympäri kaupunkia. Kävellessä ja polkupyörällä palveluiden saavutettavuus suunnittelualueelta on hyvä. Seinäjoella on käytössä kesäaikaan vuokrattavia sähköpotkulautoja.

Ympäristöhäiriöt

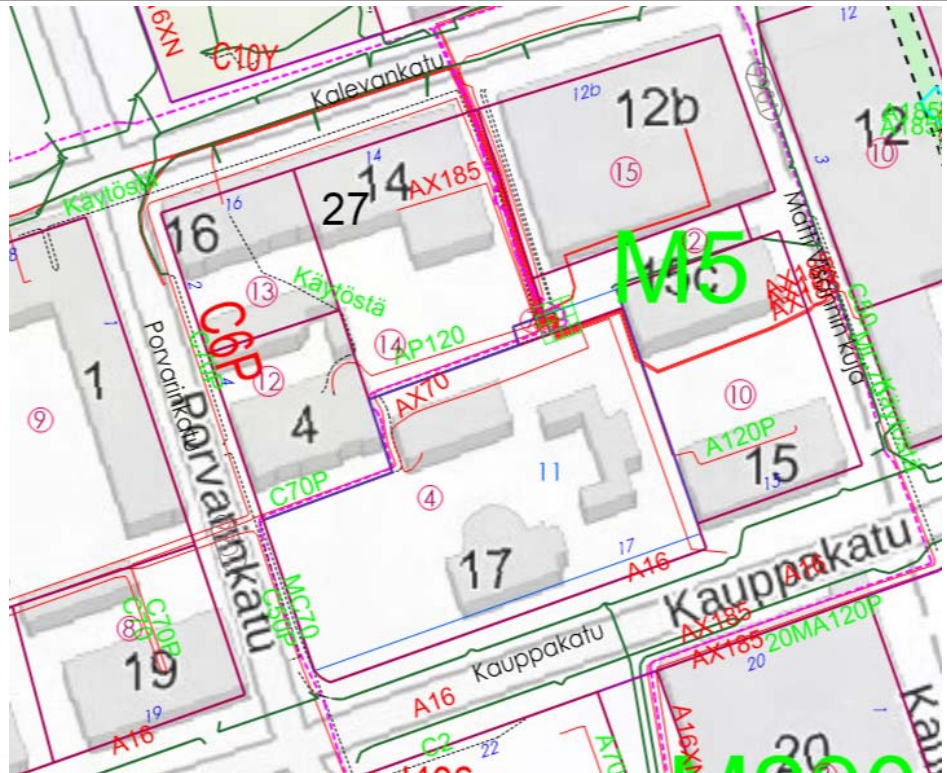
Liikenne aiheuttaa eniten melua Seinäjoella. Rakentaminen ja purkaminen, ulkoilmakonsertit sekä muut tapahtumat aiheuttavat tilapäistä melua. Seinäjoki on tapahtumakaupunki, jossa erityisesti kesäviikonloppuisin on tapahtumia, joista syntyy ääntä.

Yhdyskuntatekninen huolto

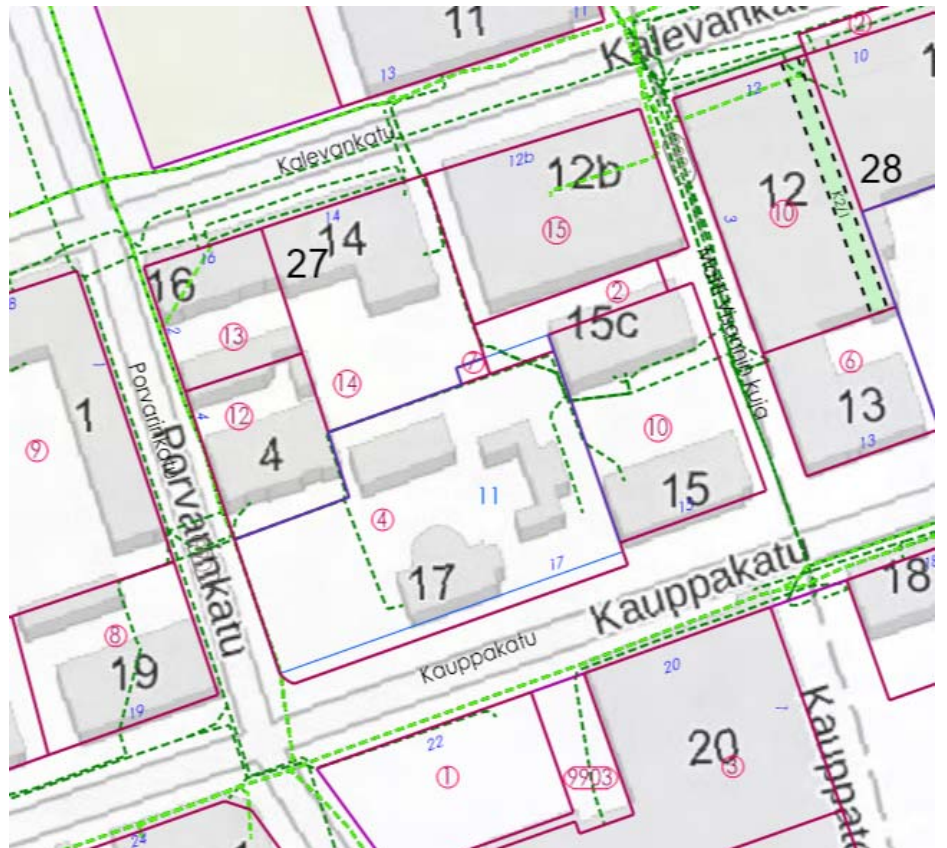
Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto ovat valmiina suunnittelualueella. Päälinjat kulkevat katualueilla. Sähköverkot, tietoliikenneverkkojohdot ja valokuitujohdot sijaitsevat pääosin katualueilla ja tontin rajoilla.



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



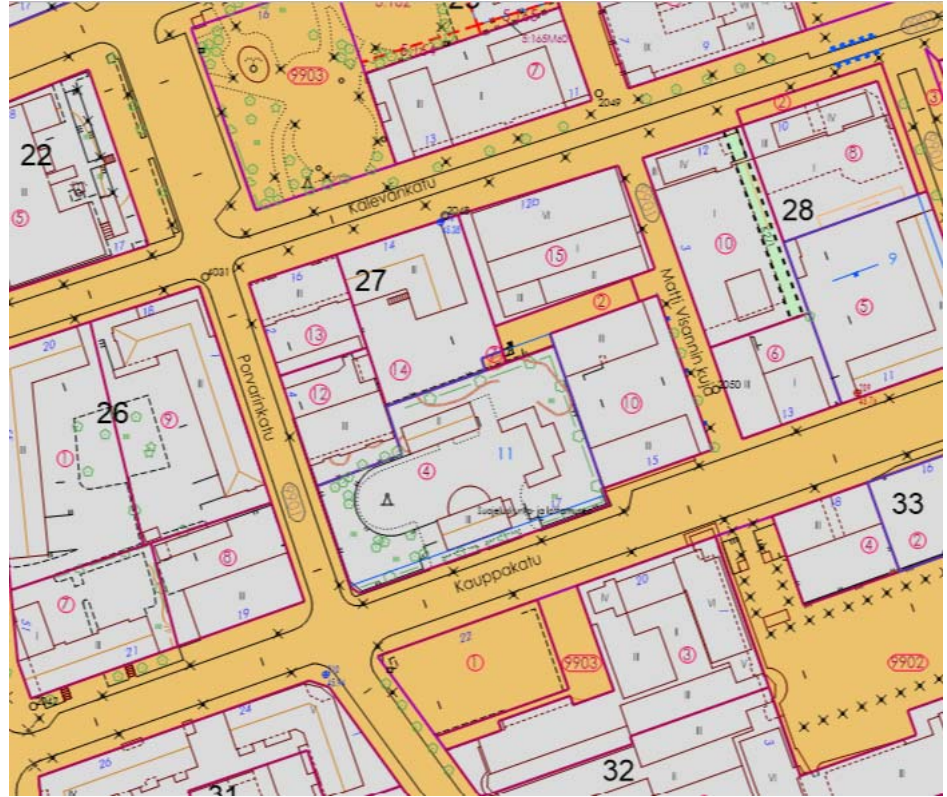
Kuva. Alueen sähköverkot. Vihreä = ulkovaloverkko, aniliinipunainen = 20 kV verkko, punainen = pienjänniteverkko 400 V,



Kuva. Tumman vihreä = ulkopuoliset tietoliikennejohdot ja vaaleanvihreä = ulkopuoliset valokuitujohdot.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisen omistamaa aluetta. Kaupunki omistaa suunnittelualueen eteläreunalla pienen 28 m2 maa-alueen sekä Kalevankadun katualueen.



Kuva. Ote maanomistuskartasta, jossa kaupungin maanomistus on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,

3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

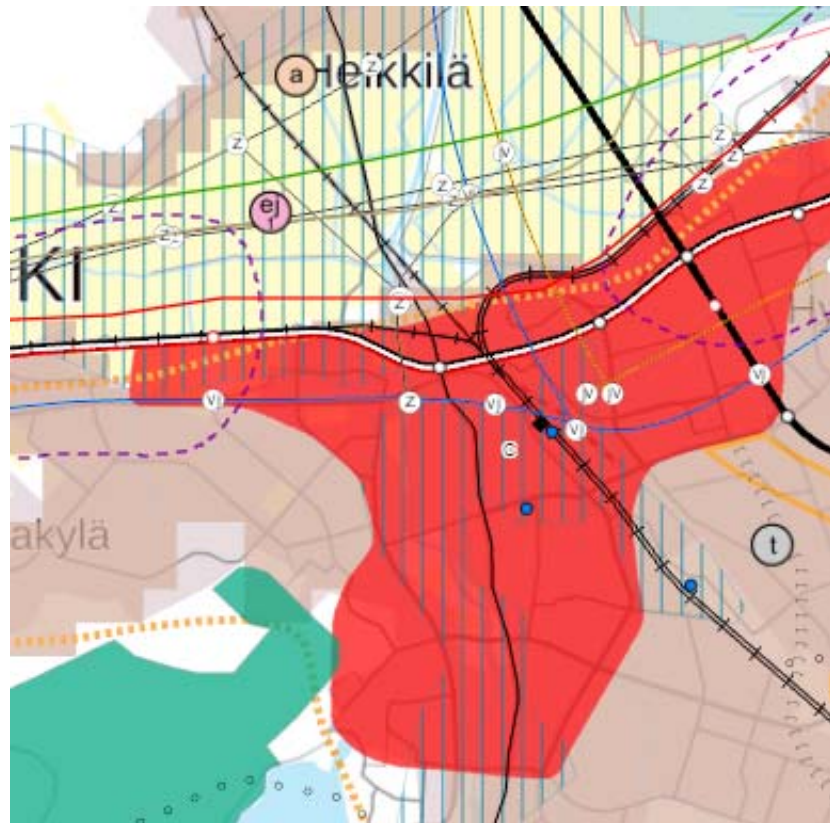
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005.

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

Alue on myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, jonka suunnittelumääräys on: Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.

Vaihekaavakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihekaavakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Vaihekaavakaava II on kaavamutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020. Suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen (C) alueeseen. Alue on Kaupallista vyöhykettä (km-2).



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



Keskustatoimintojen alue, kohdemerkintä (c)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavan kuntakeskuksen ydinalue. Keskustatoimintojen alueella on asutuksen lisäksi hallinto, palvelu- ja kauppaan liittyviä toimintoja. Lapualla, Kauhavalla ja Ähtärissä keskustatoimintojen alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

Suunnittelumääräys: Keskustojen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen, palveluiden saatavuuteen ja keskustatoimintojen alueen täydentämiseen. Alueelle saa sijoittaa merkityksellään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.



Kaupallinen vyöhyke, (km²)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

Kuva. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan merkinnät.

Yleiskaava

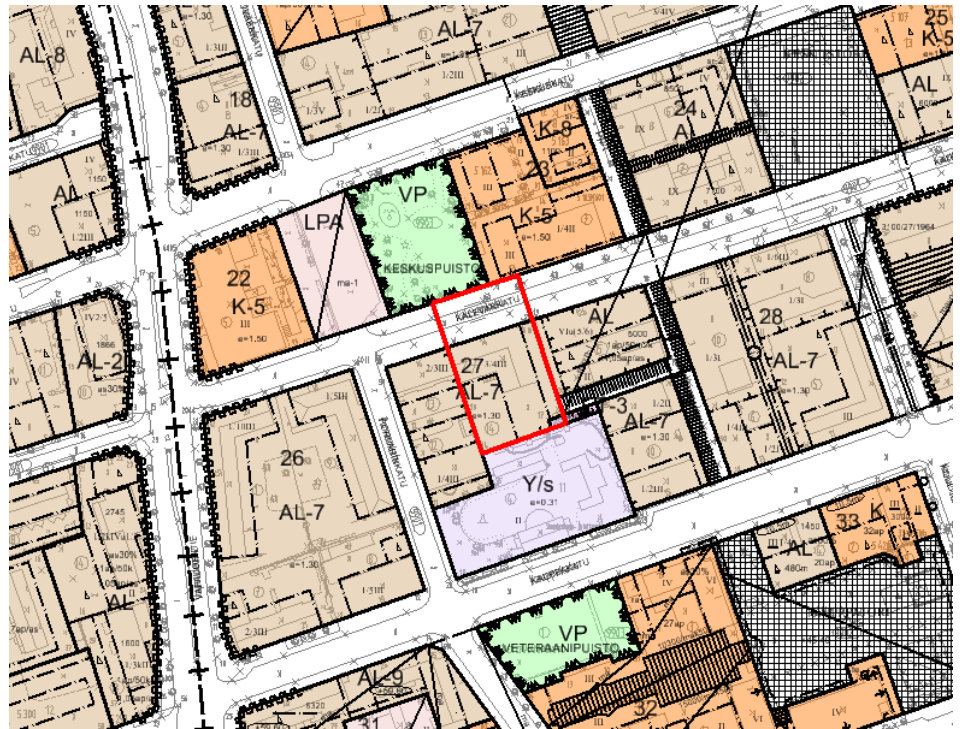
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Alue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kerrosalasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja. Seinäjoen Keskustan osayleiskaavan uudistaminen on viereillä. Tällä hetkellä tehdään osayleiskaavatyön taustaselvityksiä.



Kuva. Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 27.2.1986 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-7), vähäisiltä osin yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s) ja Kalevankadun katualuetta. Kaavassa tehokkuusluku on $e=1.30$, joka tarkoittaa Maakuntatalon tontilla rakennusoikeutta 2 525 k-m². Kerrosluku kaavassa on $\frac{3}{4}$ III. Asuntoja saa rakentaa enintään $\frac{1}{3}$ tontille sallitusta kerrosalasta. Vireisellä tontilla sijaitseva entisen suojeluskuntatalon tontti on osoitettu asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/s).



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Seinäjoen ydinkeskustasta on laadittu Seinäjoen keskustan visio – Työkalupakki, jossa on tutkittu ydinkeskustan kehittämisperiaatteita. Keskustan liikennettä ja liikkumista on selvitetty Seinäjoen keskustan kestävä liikumisen toimenpideohjelmassa ja Keskustan liikenneselvityksessä. Alueelta ja maakuntatalosta on laadittu useita selvityksiä kulttuuriympäristön osalta. Kiinteistöosakeyhtiö on teettänyt Maakuntatalosta vuosien varrella kuntoarvioinnit ja -tutkimuksia sekä tehnyt kustannuslaskelmia korjauskustannuksista. Kiinteistöosakeyhtiö on teettänyt alueelle myös useita suunnitelmavaihtoehtoja, joissa on tutkittu Maakuntatalon säilyttämistä ja lisärakentamista sekä purkamista ja uudisrakentamismahdollisuuksia. Suunnittelun aikana on tutkittu myös korttelissa olevien kahden muun asuintontin uudisrakentamista. Massoittelu- ja kaupunkikuvallisia ideasuunnitelmia on tehty myös laajemmalle alueelle kortteleihin 23, 27 ja 28.

Keskustan kehittäminen

Seinäjoen keskustan visio – Työkalupakki on laadittu vuonna 2019. Selvitys on toteutettu yhteistyössä OPEAA:n tanskalaisen Gehl-arkkitehtitoimiston sekä VSU Maisema-arkkitehtien kanssa. Selvityksen tavoitteena on tarjota keskustan hankkeille lähtökohtia ja keinoja hyödyntää kaupungin olemassa olevaa rakennetta viihtyisän, toimivan ja sosiaalisesti kestävä tulevaisuuden kaupungin luomiseksi.

Seinäjoen keskustan visio

Työssä on etsitty vastauksia siihen, miten kaupungin ydinkeskustasta luotaisiin viihtyisä paikka 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.

Visiossa todetaan, 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
- on korttelirakenteeltaan ehjä
- 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 kasvuun 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.



Ihmisen mittakaava



Identiteetti ja ajallinen
kerrostuneisuus



Saavutettava ja kaikille
avoin kaupunkitila



Avoin ja moninainen
katutaso



Vihreys

Kuva. Keskustan 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
katutasen aktivoiminen



Korttelirakenteen eheyttäminen



Vihreys

TYÖKALUPAKKI

Työkalupakki tarjoaa neljä erikokoisten työkalujen sarjaa sosiaalisesti kestävä kaupunkin luomiseksi.



Kaupunkitilan erilaiset
pinnat



Vihreä kaupunki



Palvelujen kaupunki



Kaupunkitilan hahmo

Kuva. Keskustan vision toimintamalli. Kolme toimenpidetyypin 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 tuoda monen tasoisia muutoksia kaupunkitilaan helposti ja nopeasti toteutettavista kevyemmistä toimenpiteistä aina isoihin rakenteellisiin muutoksiin saakka.

Visiossa olevat kolme kohdetutkielmaa tarjoavat esimerkkejä, miten työkalupakin sisältämiä työkaluja voidaan soveltaa kestävä, aktiivisen ja kaikille avoimen kaupungin kehittämisessä. Kohdetutkielmat ovat valittu siten, että ne havainnollistavat samalla myös olemassa olevan kaupunkirakenteen tarjoamia mahdollisuuksia tiivistämiseen, kaupunkitilan aktivoimiseen ja historiallisen kerrostuneisuuden korostamiseen osana elävää ja monipuolista kaupunkia.

Maakuntatalon tontti sisältyy Kohdetutkielmaan 2, Kaupungin identiteetin ajallinen kerroksellisuus. Keskeisiä tavoitteita esimerkkiratkaisussa ovat muun muassa maantasokerrosten ja katutilojen aktivoiminen, uusien kevyenliikenteen yhteyksien muodostuminen Keskuspuiston ja Suojeluskuntatalon välille, Suojeluskuntatalon ja Lotta Svärd museon avaaminen osaksi elävää aktiivista kaupunkiympäristöä, vihreyden lisääminen katu ympäristöön sekä maltillinen täydennysrakentaminen. Työkalupakin periaatteita ja esimerkkejä voi hyödyntää suunnittelussa monin eri tavoin. Kohdetutkielmassa on annettu yksi esimerkki työkalupakin periaatteiden käytöstä.

Keskustan vihervisio

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

Keskusta-alueella ja sen lähiympäristössä viherverkosto tarjoaa toiminnallisuutta jonkin verran, painottuen alueen eteläosaan. Keskellä keskustaa on lasten leikkipaikka ja leikkipaikka löytyy myös keskustan alueella sijaitsevan Marttilan koulun pihalta. Pieniä kenttiä on keskusta-alueella useampi pallot-

telua tai tapahtumia varten. Myös avoimet nurmipinnat toimivat tapahtumakäytössä. Kuntoilua varten joen varrelle on tehty uusi kuntoilupiste. Viheralueet tarjoavat myös pienimuotoisemmille tapahtumille paikkoja kattavasti koko verkoston alueella. Laajemmat ulkoilutoiminnot löytyvät Pajuluoman varrelta tai Jouppilan alueelta.

Suunnitelmassa viheryhteyksien yhdistämisen periaatteita olivat:

- kadut, pysäköintialueet ja asuntopihat osaksi viherverkostoa viherrakentamisen keinoin
- uudet taskupuistot viherverkostoa täydentämään
- viherverkoston toiminnallinen monipuolistaminen.

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

Suunnittelualueeseen rajautuvien Keskuspuiston ja Suojeluskuntatalon piha-piirien toiminnallisuuden lisäämistä visioidaan. Kalevankatu on vihreä katutila, jossa on huomioitu erityisesti kevyt liikenne ja Matti Visannin polku on vihreä kävelykatu.

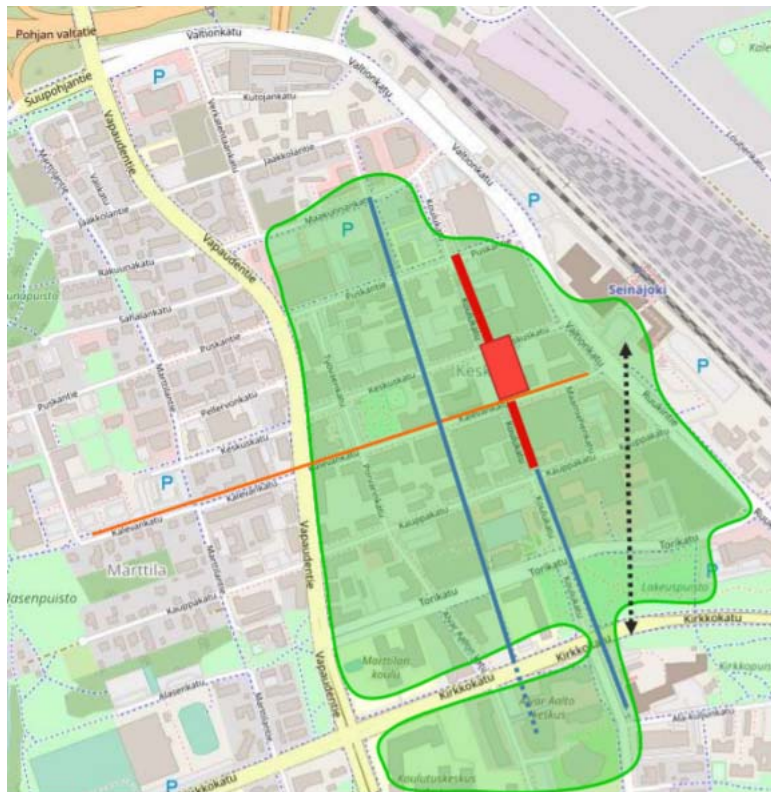


Kuva. Ote vihervisiokartasta. Suunnittelu alue sijoittuu vihreän kävelypainotteiden Kalevankadun varrelle. Länsipuolella kulkee vihreä Matti Visannin kuja, joka on kävelykatu ja etelä ja pohjoispuolelle sijoittuvat taskupuistot/viheralueet, joiden toiminnallisuuden lisäämistä visioidaan. Lähde: Vihervisio. VSU Maisema-Arkkitiedit Oy. 2019

Kestävä liikkuminen ja liikenneselvitykset

Seinäjoen keskustan kestävä liikunnan toimenpideohjelma on laadittu vuonna 2019 ja **Seinäjoen keskustan liikenneselvitys** vuonna 2021. Molemmat selvitykset on laatinut WSP Finland Oy. Kestävän liikunnan toimenpideohjelman tavoitteena on ollut löytää keinoja autoliikenteen hallitsevan roolin vähentämiseksi löytämällä keinoja, joilla vaihtoehtoisia liikkumistapojen houkuttelevuutta voidaan parantaa. Liikenneselvityksen kehittämiskäytöiden tavoitteena on toteuttaa Seinäjoen visioiden tavoitteita tukemalla keskustan elinvoimaa ja saavutettavuutta. Keskustaa on tarkoitettu kehittää viihtyisämmäksi ja kävelijäystävällisemmäksi. Lähtökohtana on lisätä hidaskävelijä ja siirtää pysäköintiä kadunvarsilta keskitettyihin ratkaisuihin.

Liikenneselvitys huomioi tasaisesti eri kulkutavat. Selvitys toimii kokonais-suunnitelmana, jonka pohjalta lähdetään tekemään priorisointia ja tarkentamaan suunnittelua katujen saneerausten yhteydessä.



- Uusi kävelypainotteinen keskusta □
- Nykyinen kävelykeskusta —
- Kalevankatu —
- Matti Visannin kuja ja Koulukatu —
- Yhteystarve ↔

Kuva. Tavoite kävelypainotteisen keskustan laajentamiseksi. Suunnittelualue sijoittuu kävelypainotteiden Kalevankadun varrelle. Lähde: Seinäjoen keskustan kestävä liikumisen toimenpideohjelma. WSP Finland Oy. 2019



Kuva. Keskustan liikenteen kehittämistarpeet. Kalevankatu on esitetty pyöräkatuna, jossa pyöräily on kahteen suuntaan ja ajoneuvoliikenne yksisuuntainen. Lähde: Seinäjoen keskustan kestävä liikuttamisen toimenpideohjelma. WSP Finland Oy. 2019

Kulttuuriympäristöselvitykset

Vuosien aikana Seinäjoen keskusta alueella on tehty useita inventointeja. Maakuntatalolla on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2011. Selvitys on laadittu Seinäjoen keskusta-alueen rakennussuojelun ja kaavoituksen perusaineistoksi. Sen on tehnyt Jenni Rauha ja se on laadittu vuosina 2010 - 2011 tehtyjen inventointien pohjalta. Tarkat inventointitiedot löytyvät kulttuuriympäristösovellus Kioskista. Maakuntatalo on mukana inventoinnissa. Inventoinnin yhteydessä ei ole tehty arvotusta.

Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Sini Saarilahti 2017. Selvitys perustuu vuosina 2010 - 2011 tehtyihin inventointeihin. Vuonna 2017 kohteet on arvotettu sekä inventointitiedot on päivitetty. Lisäksi kohteille on laadittu osayleiskaavatyötä varten toimenpidesuosituksia. Työn on tehnyt Sini Saarilahti. Selvityksessä Maakuntatalo on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla on kaupunkikuvallista, rakennushistoriallista ja historiallista merkitystä. Rakennus ehdotetaan suojeltavan kaavassa ja sen käytön kannalta oleelliset muutokset ovat sallittavia. Selvityksessä todetaan, että Maakuntatalolla on myös maakunnallista merkitystä. Tarkat inventointitiedot löytyvät kulttuuriympäristösovellus Kioskista.

Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, Saatsi Arkkitehdit Oy 2021. Etelä-Pohjanmaan uudempiin rakennetun ympäristön kohteisiin kuuluvat vuosina 1930 – 1999 rakennetut kulttuuriympäristökohteet. Tarkat inventointitiedot löytyvät kulttuuriympäristösovellus Kioskista. Kaikki Etelä-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallisesti inventoidut kohteet on arvotettu osana Saatsi Arkkitehtien toteuttamaa työtä. Maakuntatalo sisältyy Ydinkeskustan liikerakennusten aluekohteeseen, joka on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Lopullinen maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden kokonaisuus määräytyy tulevassa maakuntakaavan päivittämisessä.

Rakennusinventointi, Aihio Arkkitehdit 2018, päivitys 2020. Selvityksen yhteydessä ei ole tehty arvotusta. Arvot perustuvat aikaisempiin inventointeihin.

Rakennusinventointi ja arvotus, Olli Joukio joulukuu 2020. Selvityksessä Maakuntatalolla on todettu olevan sekä paikallista että maakunnallista historiallista, rakennushistoriallista ja -taiteellista sekä kaupunkikuvallista arvoa. Selvitykseen on lueteltu maakuntatalon tärkeimmät arvot:

Maakuntatalo on hallinto-, sivistys-, aate- ja elinkeinohistoriallisesti merkittävä. Se ilmentää Seinäjoen asemaa maakunnan keskuksena ja Etelä-Pohjanmaan alueen voimakasta maakuntahenkeä. Se on toteutettu useiden järjestöjen yhteistyössä ja edustaa maakunnallista urheilu-, järjestö- ja vapaa-ajantoimintaa erityisesti hyvinvointiyhteiskunnan rakentumisen varhaisvuosilta. Toimintaan on osallistunut aikansa maakunnallisen järjestötoiminnan keskeisiä vaikuttajia.

Maakuntatalo on tärkeä osa nykyisin harvinaistunutta kauppalaan aikaisista, mutta myös paikkakunnan kaupungistumisen ja lopulta kaupungiksi julistamisen aikaista rakennuskantaa. Rakennus edustaa silloista tavoitteellista arkkitehtuuria, johon liittyy myös hieman myöhemmin toteutetun valtakunnallisesti merkittävän Aalto-keskuksen varhaisvaiheet. Muuta aikakauden julkista rakentamista edustavat kaupungissa muun muassa tyttölyseo (1961, arkkitehdit Sirkka ja Aarre Piirainen) sekä liikerakennuksista esimerkiksi vakuutusyhtiö Salaman talo (1959, arkkitehdit Riihelä & Kivinen), arkkitehti Touko Saaren suunnittelema Tornitalo (1961) ja nk. Mandinkulma (1963) sekä Kauppakatu 9:n liikerakennus (1959).

Rakennustyyppinä, joka on varta vasten toteutettu urheilu-, juhla-, liike- sekä maakunnallisten toimijoiden hallintorakennukseksi symboloimaan maakunnallista yhteistyötä, **Seinäjoen Maakuntatalo edustaa koko maata ajatellen poikkeuksellista rakentamista ja on siten harvinainen.** Siinä yhdistyy seuratalo- ja urheilutaloperinne maakunnallisella tasolla.

Arkkitehtonisesti rakennus on oman aikansa monikäyttöisen julkisen rakentamisen tunnistettava ja laadukas edustaja. Sen ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet ja muutokset on toteutettu pääasiassa alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Ulkoasussa sekä suurelta osin myös sisätiloissa toteutetut muutokset ovat kellarikerrosta lukuun ottamatta kevyitä ja mahdollisesti suurelta osin palautettavissa, mutta nykyiselläänkin rakennus ilmentää oman aikansa laadukasta suunnittelua. Maakuntatalon arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaalimisen kannalta on tärkeä varmistaa alkuperäisinä säilyneiden tai palautettavissa olevien rakenteiden ja rakennuksen identiteetin olennaisesti kuuluvien ominaispiirteiden säilyminen.

Rakennuksen merkittävimmät ominaispiirteet ovat kaksi hyvin säilynyttä pääjulkisivua, jotka avautuvat itään sekä Keskuspuiston suuntaan. Julkisivujen aukotus on säilynyt pääosin alkuperäisenä. Myös juhlasalin ikkunat ja takasivulla suojeluskuntatalon suuntaan avautuva lasiseinä ovat alkuperäisiä.

Sisätiloissa tärkeimpiä säilytettäviä piirteitä ovat alkuperäinen juhlasalin aulan portaikko, aulan, portaikon ja lasiseinän muodostama kokonaisuus, yläaulassa sijaitseva taiteilija Arvid Bromsin maakuntatalolle lahjoituksena toteuttama ainutlaatuinen maalaus ”Lakeuden kansan vaellus” sekä suurimmassa elokuvasalissa edelleen selkeästi erottuva alkuperäisen juhlasalin näyttävä kehäpalkisto. Pääaulassa on tallella alkuperäisiä pintoja lattiassa ja katossa. Sisätiloissa on säilynyt lisäksi sekä rakennuksen länsi- ja itäpäissä olevat alkuperäiset rappukäytävät kaiteineen.



Kuvat. Ensimmäisessä kuvassa Maakuntatalon portaikko ja toisessa kuvassa yläaulan seinämaalaus. Lähde: Seinäjoen maakuntakokoelma. Porstua-verkkopalvelu.

Rakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä sekä nykypäivän että rakennusajankohtansa kannalta. Sijoittuminen aikanaan vieressä olleen Maakunta-aukion / kauppatorin ja 1950-luvulla kaavoitetun Keskuspuiston välittömään läheisyyteen kertoo sekä rakennuksen että alueen silloisesta arvostuksesta. Tämä yhteys todentuu edelleen rakennuksen kahden pääjulkisivun kautta. Nykyisin entisen Maakunta-aukion paikalle valmistuneen uudisrakennuksen seurauksena itäinen julkisivu on jäänyt pimentoon, mutta on edelleen edustava ja arkkitehtonisesti kahdesta julkisivusta jopa merkityksellisempi.

Maakuntatalo muodostaa oman ajallisen ja osin myös arkkitehtonisen kokonaisuuden lähiympäristön muun kauppalan aikaisen rakennuskaannan kanssa. Kalevankadun varrella, Keskuspuiston ympäristössä sekä muualla lähiympäristössä sijaitsee 1950–70-luvulla valmistunutta rakennuskaannaa, joka muodostaa ajallisesta kerroksellisuudesta huolimatta mittakaavallisesti yhtenäisen ja Seinäjoelle ominaisen matalan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, jota rikkoo välittömässä lähiympäristössä ainoastaan entiselle Maakunta-aukiolle valmistunut korkeampi kerrostalo. Keskuspuiston ympäristö on erityisen herkkä mittakaavasta poikkeaville muutoksille.

Museoviraston lausunto 8.10.2018

ELY-keskus on pyytänyt Alvariania ry:n suojeluesityksen yhteydessä Museovirastolta lausuntoa. Lausunnossa on todettu, että rakennus täyttää rakennusperinnön suojelua koskevan lain (498/2010) perusteella suojelua puoltavat kriteerit. Museovirasto on katsonut lisäksi, että rakennus on vioistaan ja puutteistaan huolimatta korjauskelpoinen.

Museoviraston lausunnossa mainitaan Maakuntatalon kulttuurihistoriallisesta merkityksestä:

"Rakennuksella on merkitystä erityisesti rakennushistorian sekä rakennuksen käytön ja siihen liittyvien tapahtumien kannalta.

Maakuntatalolla on vähintään paikallista merkitystä ilmentäessään maakunnan keskuksen, Seinäjoen kauppalaan muuttumista kaupungiksi. Se on Seinäjoen liikekeskustan alueella nopeasti harvinaistuvaa 1950-luvun arkkitehtuuria ja julkisen rakentamisen kerrostumaa. Rakennuksella on maakunnallista merkitystä liittyen rakennuttamiseen maakunnallisten yhdistysten käyttöön ja pohjalaisen maakuntahengen symboliksi. Maakuntatalon rakentaminen nivoutuu modernin hyvinvointi-Suomen rakentamiseen, jossa julkinen liike- ja palvelurakentaminen oli vilkasta.

Suojelun edellytysten osalta rakennus täyttää lain [Laki rakennusperinnön suojelemiseksi 498/2010] 8 § osalta erityisesti kohdat 1, 3, 4 ja 5. Maakuntatalo on yksi harvoista säilyneistä Seinäjoen keskustan 1950-luvun arkkitehtuuria ja julkista rakentamista edustavista rakennuksista (harvinaisuus, ainutlaatuisuus, edustavuus). Maakuntatalo ilmentää Seinäjoen lähihistoriassa siirtymävaihetta kauppalaan kaupungiksi, mutta sillä on myös maakunnallista merkitystä maakunnan yhdistysten kokouspaikkana (historiallinen todistusvoimaisuus). Maakuntatalo on osa julkisen rakentamisen kerrostumaa (kerroksellisuus). Arkkitehtoniset ratkaisut rakennuksen tilajäsentelyssä ovat säilyneet lähes alkuperäisenä (alkuperäisyys). Arvid Bromsin toteuttama seinämaalaus on ainutlaatuinen ja suunniteltu juuri Maakuntataloa varten (harvinaisuus)."

Museoviraston lausunnossa tuodaan esille suojelun kohdentuminen ja tavoitteet:

"Rakennuksen suojelun on turvattava sen ulkoasun ominaispiirteet, keskeiset sisätilat ja kiinteä sisustus alla todetusti.

Rakennuksen ulkoasun osalta julkisivun ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja värit. Julkisivun liittyvät ikkunat ja ovet ovat ulkoasuun liittyvä kokonaisuus myös sisäpuolisine osineen.

Keskeisiä sisätiloja ovat elokuvateatterin eteisaula portaikkoineen sekä sen takana ja vieressä sijaitsevine alkuperäisine ikkunoineen.

Portaikon yläpäässä sijaitseva seinämaalaus on keskeinen kiinteän sisustuksen suojeltava osa.

Suojelun tavoitteena on rakennuksen käyttö siten, että sen ulkoasun kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Muutosten on oltava palauttavia tai rakennuksen ominaispiirteisiin muuten sopivia. Toiminnalle välttämättömät muutokset sisätiloissa ovat mahdollisia. Muutoksissa kuten rakennus- ja korjaustyössä on asiantuntijana kuultava museoviranomaista.

Maakuntatalo sijaitsee samassa korttelissa Suojeluskuntatalon ja Lotta Svärd-museon rakennusten kanssa. Nykytilanteessa korttelin mittakaava on varsin yhtenäinen. Korttelin mahdollinen uudisrakentaminen on toteutettava tämä huomioiden."

Kuntoarvioinnit

Maakuntatalon kiinteistön omistajien toimesta on teetetty useita kuntoarviointoja ja -tutkimuksia vuosien aikana. Maakuntatalo on rakennettu 1958 ja peruskorjattu 1970-luvulla tehtyjen muutosten yhteydessä. Myöhemmin on

tehty joitain kunnostustoimenpiteitä, kuten mm. ulko-ovien uusiminen 1980 – 1990-luvuilla, toisen ja kolmannen kerroksen toimisto- ja asuintilojen sekä porrashuoneiden ikkunoiden uusiminen 2004, ulkoseinien lisälämmöneristys ja julkisivusaneeraus 2000-luvulla.

Kuntoarvioraporttien mukaan kosteusvaurioita esiintyy kellarikerroksessa maanvastaisten rakenteiden kautta tulevan kosteuden takia, joiden korjaamisesta syntyy merkittäviä kustannuksia. Normaaliin käyttöikään liittyviä peruskorjaus-/uusimistoimenpiteitä vaativat myös mm. vesikatto, vesi- ja viemäriverkosto, ilmanvaihto-, lämmitys- ja sähköjärjestelmä sekä ikkuna ja julkisivulasitukset.

Kuntoarvioraporteissa esitetyn pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisia peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä ei ole tehty. Rakennuksen kunto vuoden 2018 olevassa kuntoarvioraportissa luokitellaan rakennustekniikan, LVIA-tekniikan ja sähköjärjestelmän osalta osin heikkoon, osin välttävään, osin tyydyttävään ja osin hyvään kuntoon eli kokonaisuutena rakennus on kunto- luokassa KL 2: välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa. 2018 vuoden kustannustason mukaan korjaustoimenpiteiden kustannukset arvioidaan olevan 1,7 milj. €. Asbestipurkutyöt, jotka ovat oletettavaa aina 1970-luvun materiaalien korjausten yhteydessä, tuovat oman lisän kustannuksiin. Merkittäviä lisäkustannuksia syntyy rakennustekniiksessä tutkimusraportissa esitetyistä haitta-aine löydöksistä ja niiden mukaisista korjaussuosituksista.

Jaakko Pöyry Infra - JP-Talotekniikka on tehnyt Maakuntatalon kuntoarvioraportin vuonna 2005. Kuntoarvio koskee rakenne-, LVIA- ja sähkötekniisten järjestelmien kuntoa sekä PTS-korjauskustannusehdotuksia. PTS-suunnitelma on laadittu 10 vuoden tarkastelujaksolle 2005 – 2014. Kuntoarvioinnissa on ehdotettu korjaustoimenpiteiden keskittämistä saneeraustyyppi- sesti vuodelle 2007.

Kuntoarvioinnissa **rakenteiden osalta todetaan**, että kiinteistö on rakenteiltaan tyydyttävässä kunnossa. Kustannuksiltaan merkittävimpiä korjauksia ovat rakennuspohjan kuivatukseen ja maanvastaisten rakenteiden kosteusvaurioihin liittyvät korjaukset. Rakennuksen tiilirakenteiset ja julkisivultaan rapatut sekä osin maalatut ulkoseinät ovat pääosin kohtuullisen hyvässä kunnossa. Ikkunat ovat vaihtelevassa kunnossa, osa ikkunoista on uusittu ja osa tarvitsee normaaleja kunnostus- ja huoltotoimenpiteitä sekä energiataloudellisia arviointeja. Vesikaton peruskorjaukseen on tarve varautua tarkastelujakson lopulla. Lähes kaikki WC- ja pesutilat sekä ullakkokerroksen saunatilat vaativat peruskorjausta.

LVIS-tekniikan osalta todetaan muun muassa, että vesi- ja viemärijärjestelmien arvioidaan olevan pääosin alkuperäisiä lukuun ottamatta sisätilamuutosten yhteydessä tehtyjä kaluste-putkistomuutoksia. Rakennukseen paikallisesti rakennettu koneellinen tulo-poistoilmanvaihto (kellari- ja katutasokerros sekä elokuvateatteri) on 1970 – 1980-luvulta. Käyttövesi- ja viemäriverkostojen peruskorjaukseen varautuminen on aiheellista. Ilmanvaihdon ja lämmitysverkoston osalta PTS-ehdotuksessa keskitytään nykyisten järjestelmien kunnossa pitoon tarkastelujakson yli, mahdollisten suurempien tilasaneerausten yhteydessä erityisesti ilmanvaihtojärjestelmälle olisi syytä tehdä peruskorjaus. Lämmitysverkosto on pääosin hyödynnettävissä jatkossakin. PTS-ehdotuksessa varaudutaan lämmönjakohuoneen täydelliseen saneeraukseen. Samassa yhteydessä käyttövesiputkistot uusitaan. Käyttövesi- ja viemäriverkostojen nykykunto on selvitettävä tarkemmalla kuntotutkimuksella.

Sähkötekniikan osalta todetaan, että kiinteistön sähkö- ja tietojärjestelmät ovat pääosin välttävässä tai osin huonossa kunnossa lukuun ottamatta silloi-

siin Kotipzzan saneerauksia ja joitain yksittäisiä korjauksia. Kiinteistölle on odotettavissa kokonaisvaltainen sähköjärjestelmien uusiminen tarkastelujakson aikana.

Raportissa PTS:n mukainen kustannusarvio silloisen kustannustason mukaan on 0,75 milj. €.

Raksystems Insinööritoimisto Oy on tehnyt Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalon kuntoarvion huhtikuussa 2018. Rakennuksen arvioidaan kokonaisuudessaan olevan kuntoluokassa KL 2: välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa. Kuntoarviossa todettiin samoja ongelmat kuin vuonna 2005 kuntoarviossa, koska kokonaisvaltaista peruskorjausta ei ole suoritettu edellisen tutkimuksen jälkeen. Merkittävimminä huomioina mainittakoon kellarikerroksen tiloissa havaittu maaperästä johtuva kosteusrasitus, osan ikkunoiden ja julkisivulasitusten kunnostus/uusimistarve, vesikaton sekä vesi- ja viemäriputkiston heikko kunto sekä sähköjärjestelmän kokonaisvaltainen uusimistarve.

Raportissa PTS:n mukainen kustannusarvio silloisen kustannustason mukaan on 1,7 milj. €.

ProLeader Oy on tehnyt Maakuntatalosta Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen lokakuussa 2018. Rakennuksesta löytyi asbestia mm. lattiamateriaaleista ja asennusliimoista ja seinätasotteista sekä alkuperäisistä putki- ja kattila- ja varaajaeristeistä. Myös palo-ovet sisälsivät asbestia. Raportissa on myös lueteltu materiaaleja ja rakenteita, jotka mahdollisesti sisältävät asbestia. PAH-yhdisteitä tutkittiin kahdesta materiaalinäytteestä, jotka eivät ylittäneet sallittua rajaa. PCB-pitoisuutta tutkittiin yhdestä materiaalinäytteestä, eikä se ylittänyt sallittua rajaa. Toimenpidesuosituksia ovat asbestipurkutyöt raportissa mainittujen rakenteiden osalta.

ProLeader Oy on tehnyt Maakuntatalon Rakennusteknisen tutkimusraportin joulukuussa 2018. Tutkimukset on rajattu koskemaan pääosin kellarin, 1-kerroksen elokuvateatterin, porrashuoneiden ja ullakon tiloja. Tärkeimmät havainnot olivat merkittävät ja laaja-alaiset kosteus-mikrobivauriot kellarin alapohjissa, maanvastaisissa seinissä, kaksoislaattaväli- ja ulkoseinien eristeissä väliseinien sisäpinnoilla, ullakolla yläpohjavesikattorakenteissa ja yläpohjan alkuperäisissä eristeissä. Raportissa arvioidaan, että haitallinen altistumisolosuhde on kellarissa erittäin todennäköinen ja muualla rakennuksessa todennäköinen tai erittäin todennäköinen.

Muun muassa seuraavia löydöksiä tutkimusraportissa esitetään. Kellarin väestönsuojaan johtavan käytävän muovimatossa oli selvä mikrobikasvusto. Kellarin maavastaisten betoniseinän ja tiiliverhouksen välisessä mineraalivillassa oli selvä mikrobikasvusto. Kellarin maanvastaisen seinän sisäpinnan rappauksessa oli selvä mikrobikasvu. Ulkoseinillä havaittiin eri asteisia mikrobivaurioita. Väli- ja yläpohjarakenteista löydettiin merkittäviä laho- ja mikrobivaurioita. Yläpohjan palopermantorakenteesta olevat orgaaniset materiaalit ja hiekka ovat pahoin mikrobivaurioituneita. Korjausjohtopäätösten tekemiseen tarvitaan tiedot myös teknisistä havainnoista.

Korjaustoimenpiteinä suositellaan kellarin alapohjarakenteiden uusimista kokonaan. Maanvastaisen seinien osalta maanpaineisrakenteen purkamista sisäpuolelta ja ulkopuolelta lisätään lämmön-vedeneristyskerros ja rakenne korjataan perusteellisesti rakennusfysikaalista toimivuutta parantaen. Ulkoseinien osalta suositellaan vaurioituneiden lämmöneristeiden poistamista ulkoseinärakenteesta ja korvaamista uudella seinärakenteella. Väli- ja yläpohjien osalta suositellaan kaksoislaattarakenteiden orgaanisten materiaalien poistamista kokonaan. Orgaanisten materiaalien poistaminen kaksoislaattarakenteesta tarkoittaa orgaanisten eristeiden ja muottilautojen poistamista ylä- tai ala-

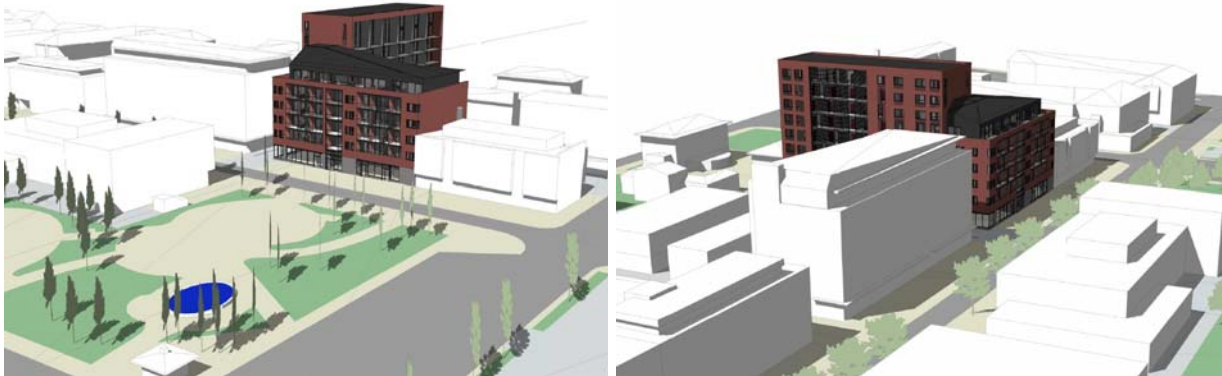
laatan kautta. Yläpohjarakenteiden osalta suositellaan vesikatteen ja vesikattorakenteiden uusimista. Samalla ullakon yläpohjarakenteen orgaaniset materiaalit sekä haitta-aineet tulee poistaa ja uusia.

Seinäjoen Maakuntatalon seinämaalauksen kuntokartoituksen ja säilytys-suunnitelman on laatinut Osuuskunta Konservointi ja Restaurointi Kollaasi vuonna 2019. Seinämaalauksen kartoituksen tarkoituksena on ollut selvittää maalauksen nykykunto ja mitä konservointitoimenpiteitä maalauksen säilyttäminen vaatii. Maalaus on säilynyt yleisesti ottaen hyväkuntoisena, mutta joitain ongelmia on vuosien saatossa ilmennyt. Vauriot on esitetty selvityksen liitteessä. Maalauksen säilyttämiselle on esitetty neljä eri vaihtoehtoa ja niille on annettu kustannusarviot. Vaihtoehdot ovat:

- 1 Rakennus suojellaan ja seinämaalaus säilyy paikallaan,
- 2 Koko seinän irrotus ja siirto toiseen kohteeseen,
- 3 Pelkän maalipinnan ja/tai hienorappauksen siirto ja kiinnitys uudelle pohjalle ja
- 4 Maalauksen valokuvadokumentointi ja 1:1 valokuvakopio uudelle pinnalle.

Kortteliluonnossuunnitelmat

Maakuntatalon tontille on teetetty omistajan toimesta erilaisia luonnossuunnitelmia. Kaupungille on toimitettu ensimmäiset luonnossuunnitelmat kaavoitushakemuksen yhteydessä 2017. Tuolloin tontille on esitetty purkavaa vaihtoehtoa ja tehokasta uudisrakentamista, jossa rakennusoikeustavoite on ollut 6 500 k-m² ja kerrosluku kadun puolella Vlu5/6 ja sisäpihalla IX. Rakennuksen alle on esitetty maanalaista pysäköintiä.



Kuva. Kaavoitushakemuksen yhteydessä olleet suunnitelmat. Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen Oy. 2017.

Vuosina 2020 - 2021 on yritetty löytää ratkaisua, jolla olemassa oleva Maakuntatalo voitaisiin säilyttää. Siinä yhteydessä on tutkittu erilaisia massoitte-
luvaihtoehtoja. Viranomaisneuvottelu on järjestetty 12.3.2021 ja seuraavat neljä vaihtoehtoa ovat olleet esillä viranomaisneuvottelussa.

Ensimmäisissä Maakuntatalon säilyttävissä vaihtoehdoissa on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 8 314 k-m², josta uudisrakentamiselle on osoitettu 6 514 k-m² ja jäljelle jäävän rakennuksen osalle 1 800 k-m². Uudisrakentamisen kerrosluvuksi on esitetty VII. Suunnitelmia pidettiin mittakaavallisesti liian massiivisina vireisiin kiinteistöihin sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Suojeluskuntapiiriin talon RKY-alueeseen nähden.



Kuva. Viranomaisneuvottelussa 12.3.2021 esillä olleet suunnitelmat, säilyttävä VE1. Arkkitehdit LSV Oy 18.5.2020.

Saman aikaan on esitetty myös purkava vaihtoehto, jossa rakennusoikeutta on 6 900 k-m² ja kerrosluvut ovat IV – IX. 9-kerroksista osaa pidettiin kyseiselle paikalle liian korkeana. Katsottiin myös, että matalampi massa tulee liian lähelle suojeluskuntatalon tonttia, jolle haluttiin jättää väljyyttä.



Kuva. Viranomaisneuvottelussa 12.3.2021 esillä olleet suunnitelmat, purkava VE2. Arkkitehdit LSV Oy 18.5.2020.

Alkuvuodesta 2021 on esitelty ratkaisu, jossa Maakuntatalo säilytetään ja suojeluskuntataloa vasten on esitetty mittakaavallisesti saman korkuinen III-kerroksinen massa ja tontin keskelle on esitetty korkea IX-kerroksinen torni. Suunnitelmassa uudisrakentamisen rakennusoikeus on 4 260 k-m² ja vanha osa on noin 2 000 k-m². Suunnitelmista on todettu, että keskelle sijoitettu torni ei tuota tällä paikalla hyvää kaupunkikuvaa ja rakentaminen sijoittuu liian lähelle Suojeluskuntatalon tonttia.



Kuva. Viranomaisneuvottelussa 12.3.2021 esillä olleet suunnitelmat, säilyttävä VE3. Arkkitehdit LSV Oy 20.1.2021.

Myöskään viimeinen viranomaisneuvottelussa esillä ollut purkava uudisrakentamisen ei tuottanut hyväksyttyä ratkaisua mm. ympäristöön sopimattomana pidetyn korkean tornin vuoksi. Rakennusoikeutta on esitetty 5 700 k-m² ja

rakennuksen kerrosluvut vaihtelevat III, IV ja X.



Kuva. Viranomaisneuvottelussa 12.3.2021 esillä olleet suunnitelmat, purkava VE4. Arkkitehdit LSV Oy 10.3.2021.

ELY-keskus edellytti viranomaisneuvottelussa vireisten kortteleiden tutkimista osana Maakuntatalon kaavaratkaisua. Suunnitelmat tuli sopeuttaa mitta-kaavaltaan kaupunkikuvaan, erityisesti viereisiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin alueisiin, Suojeluskuntapiirin talon RKY-alueeseen sekä 1950- ja 1960-luvun umpikortteliin. Myös vaiheittain toteuttamista oli hyvä tutkia.

Viranomaisneuvottelun jälkeen kaupungin maankäyttöryhmä linjasi, että hankesuunnittelua jatketaan uudisrakentamisvaihtoehtona. Maankäyttöryhmän päätöksestä on kerrottu tarkemmin sivulla 48 alkavassa kohdassa **Lähtökohdista, selvityksistä ja suunnitelmista johdetut tavoitteet**. Korttelisuunnitelmia jatkettiin linjauksen mukaisesti vuoden 2021 kesän ja syksyn aikana uudisrakentamisvaihtoehtona ja hankesuunnittelussa suunnittelualueita laajennettiin koskemaan kahta viereistä tonttia, tontit 12 ja 13. Rakentamista ohjattiin kauemmaksi Suojeluskuntatalon tontista ja rakentamisen tehokkuutta alennettiin.

Hankesuunnittelussa huomioitiin myös, miten korttelia voidaan toteuttaa vaiheittain.



Kuva. Kolmen tontin korttelikokonaisuus. Arkkitehdit LSV Oy 9.9.2021.



Kuva. Kalevankadun puoleisten tonttien uudisrakentamiskokonaisuus. Arkkitehdit LSV Oy 11.10.2021.

Syksyn 2021 kuluessa kuitenkin molemmat vireiset asunto-osakeyhtiöt ilmoittivat, että eivät ole mukana kaavakehityshankkeessa tässä vaiheessa, ja hankesuunnittelua jatkettiin pelkästään Maakuntatalon tontin osalta. Suunnitelmia jatkokehitettiin siten, että Maakuntatalon tontille voidaan toteuttaa uudisrakentaminen ilman vireisiä tontteja. Suunnitelmassa huomioitiin, ettei toteutus estä viereisten korttelien kehittämismahdollisuuksia myöhemmässä vaiheessa.

Lopullisessa korttelisuunnitelmassa Maakuntatalolle on osoitettu rakennusoi-keutta yhteensä 5 200 k-m², josta liike- ja toimitiloille 2 800 k-m² ja asumi-selle 2 400 k-m². Maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu 51 ap ja loput vaa-dittavat autopaikat on tarkoitus osoittaa keskustan julkisista pysäköintilaitok-sista. Rakennus on päämassaltaan 5-kerroksinen sisennetyllä kuudennella kat-tokerroksella. Rakennuksen päämassa ulotetaan Kalevankadun ja kujan reu-naan. Suojeluskuntatalon suuntaan on pyritty saamaan riittävä väljyys. Ra-kennuksen päämassan eteläpuolinen linja on haettu viereisen kerrostalon ma-talan osan massasta. Rakennuksen uloke ja parvekevyöhyke jatkuvat noin 5 m etelänsuuntaan. Sisäpiha on autoton ja vehreä.



Kuva. Lopulliset korttelisuunnitelmat. Kuvat Kalevankadun ja Matti Visannin kadun suunnalta. Arkkitehdit LSV Oy 30.6.2022.



Kuva. Lopulliset korttelisuunnitelmat. Kuvat Porvarinkadun ja Kauppakadun suunnalta. Arkkitehdit LSV Oy 30.6.2022.



Kuva. Lopulliset korttelisuunnitelmat. Julkisivut Kalevankadulta itään ja länteen. Arkkitehdit LSV Oy 30.6.2022.

LIITE 1. Korttelisuunnitelma, Maakuntatalon tontti. Arkkitehdit LSV Oy
30.6.2022

Viranomaisneuvottelussa esitetyn toiveen mukaisesti myös kaupunki teetti laajempia ideasuunnitelmia **osakortteliin 23, korttelin 27 tontille 10 ja kortteliin 28**. Laajemmat kaupunkirakenteelliset ideatarkastukset toteutti Arkkitehdit LSV Oy. Tavoitteena oli tarkastella alustavasti lähikortteleiden mittakaavaa, kaupunkikuvaa ja pysäköintiä. Ideatarkastelut ovat Maakuntatalon korttelin sekä myöhemmin kortteleiden 23 ja 28 kaavoituksen tukena.

Alustavat ideatarkastelut antavat viitteitä korttelien kehittämismahdollisuuksista ja on yksi näkemys siitä, millä tavoin kortteleita voidaan kehittää. Suunnitelmia teetettiin kaksi. Toisessa suunnitelmassa korttelissa 28 oleva Rintamäen talo säilytetään ja toisessa suunnitelmassa se puretaan ja koko kortteliin esitetään uudisrakentamista.

Ideatarkastelujen kaupunkikuvallisina tavoitteina on ollut selkeyttää ja eheyttää kaupunkikuvaa, tuottaa mittakaavallisesti tasapainoista kaupunkirakennetta, luoda uusia kaupunkitiloja ja julkista tilaverkostoa sekä tukea nykyisten tärkeiden kaupunkitilojen kaupunkirakenteellista asemaa. Toiminnallisina tavoitteina on ollut luoda toimivia keskusta-asumisen ratkaisuja, kehittää keskustan kaupallisia yms. palveluja ja viihtyisää palveluympäristöä, luoda ydinkeskustaan uusia jalankulkuyhteyksiä ja yhdistää siten keskeisiä kaupunkitiloja sekä kehittää keskustan maanalaisen pysäköinnin järjestelmää.



Kuva. Otteet kortteleiden 23 (osa), 27 (osa) ja 28 ideatarkasteluista. Rintamäen talon säilyttävä vaihtoehto. Arkkitehdit LSV Oy 29.6.2022.



Kuva. Otteet kortteleiden 23 (osa), 27 (osa) ja 28 ideatarkasteluista. Rintamäen talon purkava vaihtoehto. Arkkitehdit LSV Oy 29.6.2022.

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

ELY-keskus on asettanut suunnittelualueella olevan Maakuntatalon rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaiseen vaarantamiskieltoon 26.4.2018. ELY-keskus kieltää toistaiseksi tai enintään siihen asti, kunnes suojelua koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu, purkamasta Maakuntataloa tai ryhtymästä muulla tavalla kohteen kulttuurihistoriallista arvoa vaarantaviin toimenpiteisiin.

Suojelupäätökset

Rakennusta ei ole suojeltu rakennussuojelulailla tai voimassa olevalla asemakaavalla.

Maakuntatalon purkulupahakemukseen liittyvään suojeluesitykseen ELY-keskus on tehnyt 10.12.2019 päätöksen. Päätöksessä todetaan, ettei Maakuntataloa suojella rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) nojalla. Päätöksessä todetaan kuitenkin, että Maakuntatalo täyttää rakennussuojelusta annetun lain nojalla 8 §:n kriteerit kohteen maakunnallisen sekä huomattavan paikallisen merkittävyyden osalta. Kohteen sisääntuloaula ja portaikko sekä tilassa oleva Arvid Bromsin seinämaalaus ovat julkisluontoisena sisätilana suojeltavissa myös maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta. Päätöksessä todetaan, että kiinteistön asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollista tutkia tarkemmin, miten suojelutoimet voidaan toteuttaa taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että rakennuksen ja sen ympäristön kaupunkikuvalliset arvot turvataan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi Maakuntatalon kiinteistön omistajan haettua tontille uudisrakentamiseen tähtäävää asemakaavan muutosta maaliskuussa 2017 ja purkulupaa maaliskuussa 2018. ELY-keskus on todennut 9.4.2018 purkulupahakemusta koskevassa lausunnossaan, että koh-

teella on maakunnallista merkitystä ja edellytti, että purkulupaharkintaa var-
ten Maakuntatalosta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jossa tulee
tarkemmin ottaa kantaa rakennuksen paikalliseen ja maakunnalliseen arvoon
sekä säilyneisyyteen niin ulko- kuin sisätilojenkin osalta. Etelä-Pohjanmaan
maakuntomuseo on jättänyt 17.4.2018 lausunnon, jossa purkamissuunnitel-
maa on vastustettu.

Alvariania ry on tehnyt huhtikuussa 2018 rakennusperinnön suojelusta an-
netun lain nojalla suojeluesityksen ELY-keskukselle Maakuntatalosta.

ELY-keskus on tehnyt 10.12.2019 päätöksen, että rakennusta ei suojella ra-
kennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla. Päätöksessään ELY-keskus on
tuonut esille, että rakennuksen suojelu tulee tutkia asemakaavalla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koske-
van kaavoituspäätöksen 19.6.2019. Kaavamuutos on ollut kaavoituskatsauk-
sessa vuodesta 2021 alkaen ja on mukana vuosien 2022 – 2025 kaavoitusoh-
jelmassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Yhdyskuntateknii-
ka, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Kiin-
teistö- ja paikkatietopalvelut, Toimitilat, Elinvoima ja kilpailukyky, Sivistyk-
sen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Seinäjoen museot,
Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pe-
lastuslaitos-liikelaitos,

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyt-
tö- ja vesihuolto, Etelä-Pohjanmaan liitto,

Yritykset ja yhdistykset yms: Cinia Oy, Elisa Oyj, Alvar Aalto-säätiö, Seinä-
joen historiallinen yhdistys, Alvariania ry

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

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta teki Maakuntatalon tonttia koskevan
kaavoituspäätöksen 19.6.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta
on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin
virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 28.9.2022. OAS ja kaava-

luonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 28.9. – 27.10.2022. Kaavaluonnos on nähtävillä 30 päivää alueen merkittävyyden vuoksi.

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville __.__.2023. Kaavaehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__. – __.__.2023 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa __.__.2023. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausunnon sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta lausuntoja ja muistutuksia nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 12.3.2021. Viranomaisneuvottelussa olivat osallisina Seinäjoen kaupungin viranomaisten lisäksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja Etelä-Pohjanmaan liitto. Seinäjoen museoiden, jotka on ollut osallisena viranomaisneuvottelussa, vastuulla ovat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet, maisemat ja muinaisjäännökset.

Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan viranomaisista koostuva kaavatyöryhmä on kokoontunut useita kertoja kaavatyön aikana.

Muu viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

LIITE 3. Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 12.3.2021

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on ollut tutkia, onko Maakuntatalon suojele mahdollista asemakaavalla ja minkälaiset suojelumääräykset annetaan, jos suojeleun päädytään. Lisäksi tavoitteena on ollut tutkia, voidaanko suojeleun lisäksi tontille sallia täydennysrakentamista ja kuinka paljon sitä voidaan sallia huomioiden kaupunkikuva, lähiympäristö ja viereiset arvoalueet. Viereisiä arvoalueita ovat valtakunnallisesti arvokas RKY-alue Etelä-Pohjanmaan Suojeluskuntapiirin talo sekä maakunnallisesti arvokkaaksi ehdolla olevat alueet: Ydinkeskustan liikerakentaminen sekä 1950 – 1960-luvun umpikortteli, korttelissa 26.

Toissijaisena tavoitteena, mikäli suojeleun ei päädytä, on ollut tutkia tontille maltillista ja kaupunkikuvaan sopivaa uudisrakentamista huomioiden viereiset

arvoalueet. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee suhteuttaa muuhun lähi-alueen kaupunkirakenteen oletettuun kehitykseen. Pysäköinnin osalta tavoitteena on sijoittaa autot maan alle ja noudattaa keskusta-alueen muissa kaavoissa hyväksyttyä pysäköintinormia.

Asemakaavan tavoitteena on noudattaa keskusta-alueelle laadittua Seinäjoen keskustan visio - Työkalupakkia mahdollisen uudisrakentamisen osalta. Tavoitteena on ollut mm. maantasokerroksen ja katutasen aktivoiminen, eheä korttelirakenne ja hyvin jäsentynyt kaupunkitila sekä vihreä kaupunki.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maakuntatalon tontin maanomistajan ensisijainen tavoite on ollut purkaa Maakuntatalo ja rakentaa siihen yli 6 000 k-m2 uudisrakennus. Toissijainen tavoite on ollut säilyttää Maakuntatalo ja saada lisärakennusoikeutta täydennysrakennukselle, jolla pyritään kompensoimaan Maakuntatalon säilyttämisestä aiheutuvia kuluja. Maakuntatalon omistaja on teettänyt rakennuksesta kuntoselvityksiä ja todennut, että talo vaatii merkittäviä korjauksia, joiden kustannukset eivät ole taloudellisesti kannattavia. Maakuntatalon omistajalla ei ole myöskään varmuutta, että tehtyjen korjausten jälkeen Maakuntatalo saadaan terveelliseksi ja turvalliseksi rakennuksessa havaittujen haitta-aineiden vuoksi. Maakuntatalon kellarikerros on ollut osittain pois käytöstä jo usean vuoden ajan rakennuksen huonon kunnon ja haitta-aineiden vuoksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteista johdetut tavoitteet

Kaavoitettava alue sijaitsee ydinkeskustassa ja alueen suunnittelussa tukeudutaan olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Kaavamuutoksella tiivistetään ja tehostetaan kaupunkirakennetta ja luodaan toimivaa yhdyskuntarakennetta. Yhdyskuntatekniset verkostot ovat olemassa ja alue on liitettävissä kaukolämpöverkostoon. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja kevyenliikenteen verkostot ovat olemassa, joten asukkaiden on mahdollista valita autoton asumismuoto. Asemakaavassa tullaan huomioimaan yhteiskäyttöautoilu, jolla voidaan vaikuttaa päästöihin alentavasti. Elinympäristön laatuun tullaan kiinnittämään huomiota asemakaavamääräyksillä ja rakentamisen ohjauksella. Rakentamisen mittakaavassa tullaan huomioimaan lähialueiden kehitysnäkömät ja rakentaminen suhteutetaan olemassa olevaan ja kehittyvään ympäristöön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Asemakaava tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Suunnittelussa voidaan huomioida maakuntakaavan tavoitteita kiinnittämällä huomioita keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä hyviin liikenneyhteyksiin. Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia maakuntakaavan suunnittelumääräykseen, koska keskustan alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Nykyisessä maakuntakaavassa Maakuntatalo ei ole merkitty yksittäiskohteena merkittäväksi.

Maakuntakaavan uudistamista varten on valmistunut vuonna 2021 maakunnallinen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, jossa Maakuntatalo sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen ydinkeskustan liikerakennusten aluerajaukseen. Se, miten tarkasti maakunnallisiksi arvioidut kohteet huomioidaan maakuntakaavan uudistuksessa, on vielä ratkaisematta. Asemakaavan yhteydessä tutkitaan Maakuntatalon säilymistä.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteettomassa **yleiskaavassa** vuodelta 1994 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Asemakaavassa tutkitaan soveltuvien osien yleiskaavan sisältövaatimukset.

Suunnittelualue on toimivaa, olemassa olevaa, rakennettua ydinkeskustan kaupunkirakennetta. Keskusta-asuminen on kasvamassa ja asumisen palvelut ovat lähietäisyydellä. Keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä voidaan lisätä sijoittamalla alueelle keskusta-asumista. Ensimmäiseen kerrokseen tavoitellaan keskusta-asumista palvelevia toimintoja elävöittämään keskustaa.

Keskustan liikennesuunnitelma on valmistunut ja liikkumisympäristö on keskustan osalta kohenemassa. Keskustassa liikkumista voi harjoittaa joustavasti ja kestäväällä tavalla. Kaavan tavoitteena on tukea näitä ratkaisuja sijoittamalla autot maan alle, kannustamalla yhteiskäyttöautoiluun ja säilyttämällä tontilla oleva kulkuyhteys kevyelle liikenteelle. Hyvät kevyenliikenteen yhteydet mahdollistavat päästöttömän liikkumistavan ja jokivarren sekä Pajuluoman puistoraittien kevyenliikenteenyhteydet mahdollistavat mielekkään ympäristön liikkuu. Lähialueella on Keskuspuisto ja lähietäisyydellä jokivarren ja Pajuluoman puistoraitit. Niiden kautta pääsee laajemmille virkistysalueille Joupiskalle, Kyrkösjärven ympäristöön sekä Hallilanvuorelle. Keskustan alueella alhaiset liikennenopeudet vähentävät päästöjä ja korttelin sisäpihalle voidaan sijoittaa melulta suojattua vihreää sisäpihaa, joka nostaa asumisen laatua.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Päätavoitteena on maltillinen mittakaava ja lisä-/uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan ja ympäristöönsä sekä erityisen hyvin vireiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen Suojeluskuntapiirin talon RKY-alueeseen sekä maakunnalliseksi alueeksi ehdolla olevaan 1950 - 1960-luvun arvokkaaseen umpikortteliin. Rakentamisen mittakaavassa ja kaupunkikuvassa tulee huomioida myös lähiympäristön olemassa olevat rakennukset sekä lähiympäristön mahdolliset myöhemmät uudisrakentamismahdollisuudet. Alueen rakentamisen mittakaavaa on alueen ominaisuuksista johtuen ohjattu maltillisempaan suuntaan kuin esimerkiksi Keskustorin ympäristön asemakaavoissa on sallittu.

Rakentaminen tulee sijoittaa riittävän kauas Suojeluskuntapiirin talon rakennuksista ja näin saada muodostettua riittävä suojavyöhyke arvoalueen ympärille. Kerrosluvut on sopeutettava lähiympäristöön muodostaen hyvää kaupunkikuvaa nykyisessä kaupunkiympäristössä sekä myöhemmässä vaiheessa lähialueiden mahdollisesti muuttuessa uudisrakentamisen myötä. Suunnittelun ohjauksessa pyritään huomioimaan myös taloudelliset seikat ja hankkeen kannattavuus.

Suunnittelualan rakentamisessa tulee huomioida vaikutukset samassa korttelissa sijaitsevan Suojeluskuntatalon maaperään ja mahdollisiin puupaalupe rustuksiin.

Alueelle muodostunut kevyenliikenteen yhteys tulee turvata kaavamuutoksessa. Kaavamuutosalueella kulkee kunnallisteknisiä verkostoja, jotka pitää huomioida rakennuksen sijoittelussa. Liikennemelu tulee huomioida alueen rakentamisessa ja rakenneratkaisuissa. Sisäpihalle on mahdollista muodostaa melulta suojattua ulko-oleskelutilaa. Meluasiat tulee huomioida voimassa olevien ohjeistusten ja säädösten mukaisesti. On huomioitava myös, että Seinäjoki on kesäaikaan merkittävä tapahtumakaupunki ja tapahtumista aiheutuu tilapäistä melua, jota voidaan vähentää rakenneratkaisulla.

Lähtökohdista, selvityksistä ja suunnitelmista johdetut tavoitteet

Maakuntatalolla on useaan otteeseen todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavaprosessin aikana suojelumahdollisuutta on tutkittu monelta kantilta. Mittavien korjaustoimenpiteiden, esiintyvien haitta-aineiden sekä korkeiden korjauskustannusten vuoksi, suunnittelussa pyrittiin kompensoimaan kustannuksia antamalla tontille lisärakennusoikeutta, joilla voisi kattaa Maakun-

tatalon korjauskustannuksia. Tontin koko ja sijainti RKY-alueen naapurissa rajoittavat merkittävästi lisärakennusoikeuden mahdollisuutta.

Useiden lisärakennusmassoitteluvaihtoehtojen jälkeen on todettu, että tontille ei ole mahdollista toteuttaa taloudellisesti ja kaupunkikuvallisesti toteutuskelpoista Maakuntatalon säilyttävää ratkaisua, joka sallisi lisäksi uudisrakentamista.

Hankesuunnittelija on esittänyt erilaisia vaihtoehtoja säilytettävään ja purkavaan ratkaisuun. Vaihtoehtoja on käsitelty Seinäjoen kaupungin maankäyttötyöryhmässä 16.3.2021, jossa on todettu seuraavaa: "Todettiin, että tällä hetkellä säilyttävä vaihtoehto on sellainen, että sen toteutumista ei pidetä aiheutuvien kustannusten vuoksi realistisena. Myös purkava vaihtoehto on huono, koska siinä esitetty uudisrakentamisen määrä on liian suuri ja ratkaisu ei sopeudu ympäristöönsä. Jatkon kannalta todettiin, että kaavaluonnokseksi ei tule valmistella huonoja ratkaisuvaihtoehtoja. Ainoaksi toteuttamiskelpoisuuden kannalta mahdolliseksi ratkaisuvaihtoehdoksi nähtiin sellaisen purkavan vaihtoehdon löytäminen, joka sopeutuu ympäristöönsä. Tämä tarkoittaa, että rakennusoikeuden nostaminen tapahtuu maltillisesti ja hyvää kaupunkiympäristöä synnyttäen. Hakijan tulee tutkia ja esittää tällainen hyväksyttävä ratkaisu."

Maankäyttötyöryhmän päätöksen perustuen asemakaavassa ei esitetä Maakuntatalon suojelua ja kaavaratkaisu perustuu tontin uudisrakentamiseen. Rakennuksessa oleva seinämaalaukset on tarpeen säilyttää jollain tavoin. Seinämaalauksen kunnosta ja säilyvyydestä on tehty oma selvityksensä, jossa on esitetty eri vaihtoehtoja maalauksen siirrolle tai valokuvadokumentoinnille.

Maakuntatalon tontin ja vireisten tonttien korttelisuunnitelmavaihtoehtoilla sekä lähikortteleiden ideatarkasteluilla on pyritty hakemaan asemakaavaan alueelle sopivaa mittakaavaa ja taloudellisesti toteuttamiskelpoista ratkaisua.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaprosessin aikana on tutkittu mahdollisuutta suojella Maakuntatalo asemakaavalla. Tarkoituksena oli kompensoida Maakuntatalon korkeita korjauskustannuksia sallimalla tontille lisärakennusoikeutta ja poistamalla auto-paikkavelvoite suojeltavan rakennuksen osalta. Pelkkä suojeluun tähtäävä asemakaavan muutos, ilman lisärakennusoikeutta, katsottiin olevan kohtuuton rakennuksen tekninen kunto huomioon ottaen.

Asemakaavaprosessin edetessä kaupunki on päättänyt olla suojelematta Maakuntataloa asemakaavalla. Katsottiin, että on kohtuutonta vaatia Maakuntatalon suojelua siinä ilmenneiden mikrobi- ja haitta-aineiden vuoksi, jolloin korjauskustannukset nousevat mittaviksi, eikä täyttä varmuutta kevyimmillä toimenpiteillä toteutettavien korjausten haitta-aineiden poissaannista ole. Myös säilyttävän vaihtoehdon taloudellisesti järkevä lisärakennusoikeuden määrä oli liian suuri ja ympäristöön sopimaton.

Maakuntatalon tontin lisäksi asemakaavaprosessin aikana on tutkittu kahden viereisen tontin kehittämismahdollisuuksia sekä tulevaa kaupunkirakennetta lähikortteleiden osalta. Maakuntatalon tontin uudisrakentaminen on suhteutettu lähialueen muun kaupunkirakenteen oletettuun kehitykseen. Asemakaavan muutos toteutetaan pelkästään Maakuntatalon tontille, koska kaksi viereistä tonttia eivät lähteneet mukaan kaavamuutokseen.

Asemakaavassa maanalainen pysäköinti on sallittu koko Maakuntatalon tontin

sekä tontin 7 osalle. Tontti 7 on kaupungin omistuksessa ja sen myymisestä käydään neuvottelut kaavamutoksen hakijan kanssa. Kaupungin ensisijaisena tavoitteena on ollut saada ajoyhteys pysäköintikellariin järjestymään vieressä olevan maakunta-aukiolle rakentuneen rakennuksen, Kalevankatu 12b, pysäköintikellarin kautta, ettei lisää ajoyhteyksiä tarvitse sijoittaa kävelypainotteiselle Kalevankadulle. Vaihtoehtoisesti kaava sallii oman ajoyhteyden pysäköintikellariin Kalevankadun puolelta.

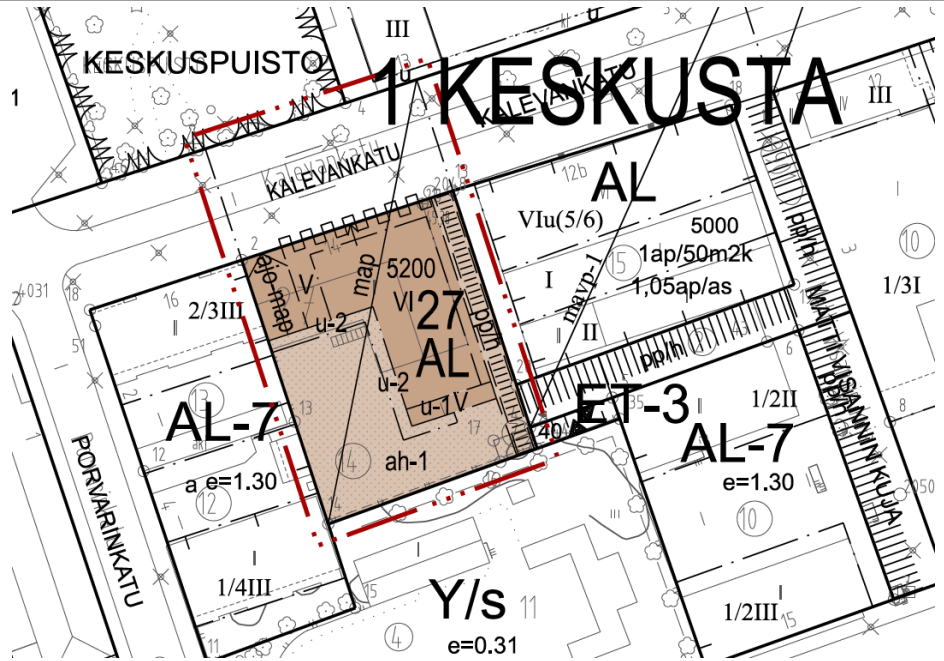
Asemakaavaratkaisulla on haettu riittävää väljyyttä Suojeluskuntatalon pihapiiriin. Asemakaavassa rakennusalueen raja on sijoitettu noin 19 m päähän Suojeluskuntatalon piharakennuksesta. Asemakaavan päämassaa koskeva rakennusala on samalla etäisyydellä piharakennuksesta kuin viereinen tontin 15 kerrostalorakennus. Nykyinen Maakuntatalo on noin 29,5 m päässä ja lähin viereinen asuinkerrostalo tontilla 13 on noin 2,7 m päässä Suojeluskuntatalon piharakennuksesta. Asemakaavaratkaisu ei olennaisesti heikennä Suojeluskuntapiirin talon ympäristöä. Näkymät suunnittelualueen suuntaan kohenee, kun nykyinen sisäpiha muuttuu asfaltoidusta pysäköintialueesta vihreäksi autotomaksi sisäpihaksi.

Asemakaava on kaupungin tavoitteiden mukainen tiivistäessään kaupunkirakennetta ja tehostaessaan maankäyttöä. Kaupungin tavoitteena on myös ollut yhdistää Suojeluskuntapiirin talon alue avoimeksi kaupunkitilaksi ja jatkossa asiaa voidaan edistää näiltäkin osin, mikäli Suojeluskuntapiirin talon omistajien tavoitteet ovat saman suuntaisia.

Asemakaavaluonnos 28.9.2022

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 28.9.2022.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja katualueeksi. Korttelin keskellä sijaitseva pieni Y-tontti (28 m²) on liitetty AL-tonttiin. Asemakaavassa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5 200 k-m². Asemakaavassa ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liike- ja toimistotilaa. Asumista ei sallita ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäiseen kerrokseen Kalevankadun varrelle on sijoitettava liiketilaa, joka on toteutettava korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuna. Kujaa vasten saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen liiketiloja tai toimistotilaa korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuin toteutettuna. AL-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on VI-kerrosta, joka on osoitettuna sisäänvedettynä kattokerroksena. Muuten kerrosluku on V. Viereistä olemassa olevaa asuin-liikerakennusta vasten kuudetta kattokerrosta ei ole sallittu, vaan rakennus on porrastettu Kalevankadun puolella. Autopaikkojen vähimmäismäärät asumiselle sekä liike- ja toimistotiloille ovat 1 ap/85 k-m². Autopaikat on sijoitettava maan alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Sisäpihalle ei saa osoittaa autopaikkoja. Ohjeellinen kevyenliikenteen reitti, jolla huoltoajo on sallittu, on osoitettu tontille olemassa olevan kulkuyhteyden kohdalle.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 28.9.2022

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet (täydennetään myöhemmin)

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.9. – 27.10.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

Asemakaavaehdotuksen valmistelu (täydennetään myöhemmin)

Asemakaavaehdotus _._._.

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

Kaupunginhallitus kokouksessaan _._._. hyväksyy asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.

Ote kaavaehdotuksesta _._._.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet (täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen)

Asemakaavan muutos on ehdotuksena nähtävillä _._. – _._. välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta. Lausunnon antoivat _____ ja muistutuksen antoivat _____.

Kaupunginhallituksen käsittely _._._. (täydennetään myöhemmin)

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan vastineet ja esittää asemakaavan muutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto _._._. (täydennetään myöhemmin)

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä _._._.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella alue osoitetaan asuin-, liike ja toimitilojen korttelialueeksi (AL) ja katualueeksi. Koko kaavamuuotosalueelle sallitaan maanalainen pysäköinti.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,28 ha.

Asuin-, liike- ja toimitilojen tontin (AL) pinta-ala on 1 970 m², kokonaisrakennusoikeus on 5 200 k-m² ja tehokkuusluku $e=2,6$. Suurin sallittu kerros-luku on VI, joka on merkitty sisäänvedettynä kattokerroksena. Kortteliluonnossuunnitelmissa liike- ja toimitiloja on osoitettu 2 800 k-m² ja asumista 2 400 k-m². Asemakaavaan liike- ja toimitilojen rakennusoikeutta ei osoitettu rakennusoikeutena, vaan kaavamääräyksiin ohjataan, että rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava liike- ja toimitilaa. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Autopaikkavaatimus:

- Autopaikat on sijoitettava maan alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.
- Asunnot 1 ap / 85 k-m²
- Liike- ja toimitilat 1 ap / 85 k-m²
- Liike- ja toimistokerrosalan autopaikoista tulee vähintään 50% sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikoista saa 25% alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.
- Asuntojen autopaikosta saa 25% alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Yhteiskäyttöautojärjestelmä:

- Yhteiskäyttöautojärjestelmään liittyessä voidaan asuntojen autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä.

Polkupyöräpaikat:

- Asuinrakennuksen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp/asunto.
- Liike- ja toimitilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista. (Lisätään ehdotusvaiheessa)

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake, liitetään kaavaehdotusvaiheessa

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Keskustan alueen palveluihin. Kortteliluonnossuunnitelmissa liike- ja toimitiloja on osoitettu 2 800 k-m². Asemakaavaan liike- ja toimitilojen rakennusoikeutta ei merkitty, mutta määräyksiin osoitetaan, että rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava liike- ja toimitilaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutoksella saattaa olla vähäisiä vaikutuksia alueen työpaikkatarjontaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua on tutkittu korttelisuunnitelmissa. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Lisäksi rakentamista ohjataan rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu määräyksiä kaavassa. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Suunnittelualueelle on osoitettu **asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialue** (AL). Autopaikat on sijoitettava maan alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Tontille on osoitettu Kalevankadulta suojeluskuntatalon tontin reunalle ohjeellinen kevyenliikenteen yhteys, jolla huoltoajo on sallittu. Sisäpihalle on osoitettu asumista ja liiketoimintaa palveleva yhteiskäyttöinen korttelipiha, joka tulee toteuttaa korkealuokkaisesti vireisiin tontteihin ja korkeusasemiin nähden.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Kalevankadun katualue säilyy ennallaan. Kalevankadun alle on mahdollista sijoittaa pysäköintiä. Maakuntatalon tontin pysäköintikellarista mahdollistetaan uusi ajoyhteys Kalevankadulle.

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Maakuntatalo, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Maakuntataloa ei ole esitetty asemakaavassa suojeltavana rakennuksena. Selostuksen sivulta 48 alkavassa kohdassa **Lähtökohdista, selvi-tyksistä ja suunnitelmista johdetut tavoitteet** sekä sivulta 49 alkavassa kohdassa **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet** kerrotaan, miksi Maakuntatalon suojeluun ei päädytty.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska se perustuu keskustan toimivaan kaupunkirakenteeseen. Kaavaratkaisu tiivistää ja tehostaa maankäyttöä. Asemakaavalla voidaan tukea keskustan tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämää lisäämällä kaupunkikeskustan väestöä. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavilla liike- ja toimistotiloilla mahdollistetaan palvelujen säilymistä keskusta-alueella. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen myötä. Sisäpihalle on mahdollista luoda viherympäristöä, joka lisää elämisen laatua.

Asemakaavassa on annettu määräys yhteiskäyttöautoista, joka toteutuessaan vähentävät päästöjä ja ovat osa tulevaisuuden kestävästä liikkumistapaa. Alueella voidaan hyödyntää monipuolisesti eri liikkumisen muotoja ja keskustassa asujat voivat hyödyntää helposti joukkoliikennettä, pyöräilyä ja jalankulkua sekä valita autottoman asumusmuodon.

Vaikka kaavamuutoksella sallitaan paikallisesti ja osittain myös maakunnallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen, on uudisrakentamisessa pystytty huomioimaan hyvin viereiset valtakunnallisesti arvokas RKY-alue, Suojeluskuntapiirin talo pihapiireineen ja maakunnalliseksi kohteeksi ehdolla oleva 1950-1960-luvun umpikortteli sekä soveltuvuus lähiympäristön mittakaavaan ja kaupunkikuvaan sekä tulevaisuuden kehityssuunnitelmiin. Kaavalla mahdol-

listetaan Suojeluskuntatalon tontin liittäminen avoimeksi vihreäksi osaksi kaupunkitilaa ja mahdollistetaan kevyenliikenteen kulkuyhteydet Suojeluskuntatalolta Kalevankadulle ja Keskuspuistoon.

5.4.2 Suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Keskusta-alueelle ollaan laatimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Kaavan taustaselvitykset ovat meneillään. Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen osayleiskaava, asemakaavassa on otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset.

Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja palvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa. Kaavan yhteydessä on tutkittu laajemmin korttelialuetta ja lähiympäristöä ja sopeutettu uudisrakentaminen nykytilanteeseen sekä oletettuun tulevaisuuden näkyymiin. Asemakaavan muutos on yleiskaavan tausta-aineistoksikin laaditun Seinäjoen keskustan vision – Työkalupakin uudisrakentamistavoitteiden mukainen. Rakentamisen tehokkuudessa ja kerrosluvuissa huomioidaan lähiympäristö ja kerrosluvut pyritään pitämään maltillisina. Myös kaupunkivihreää ja liiketilojen sijoittamista ensimmäisiin kerroksiin on korostettu suunnittelussa.

Keskustan elinkeinoelämän edellytyksiä tuetaan kaavoittamalla asuinrakentamista keskustaan ja siten kasvattamalla keskustan väestöpohjaa. Uudisrakentaminen luo toimivaa kaupunkiympäristöä ja tukeutuu keskustan olemassa olevaan kehittyvään liikenneympäristöön. Liikenneselvityksen mukaisesti keskustan alueen liikkuminen on nyt ja tulevaisuudessa monipuolista, ja liikkumisessa painotetaan kestävästä liikkumisesta, joukkoliikenteen käyttöä sekä kevyenliikenteen hyödyntämistä. Kevyenliikenteen turvallisuuteen, esteettömyyteen ja liikkumisympäristöön kiinnitetään huomiota.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos tiivistää Seinäjoen keskustan yhdyskuntarakennetta. Keskusta-asuminen lisääntyy kaupungin strategian mukaisesti, mikä parantaa keskustan palveluiden kysyntää. Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä kaiverkosto ovat toteutettuna tai alueen ääressä.

Kaupunkikuva

Uudisrakentaminen on sovitettu lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan. Uudisrakentamisessa on sovitettu myös oletettu kaupunkiympäristön tulevaisuuden kehitysnäkyymiin. Suunnittelussa on huomioitu viereinen Keskuspuisto, maakunta-aukiolle rakentunut kerrostalo sekä ympärillä olevat vanhemmat rakennukset mm. Porvarinkadun varrella arvoalueena huomioitu kortteli 26 sekä viereinen valtakunnallisesti arvokas RKY-alue, Suojeluskuntapiirin talo ympäristöineen.

Rakentaminen on maltillisen korkuista ja soveltuu katujulkisivuiltaan viereisiin rakennuksiin. Kerrosluvut ovat Kalevankadun puolella viisi ja kuudes kerros on sisäänvedetty. Rakennusmassa on sijoitettu L:n malliin Kalevankadun ja korttelin sisäisen kevyenliikenteen yhteyden varteen. Tontin sisäpiha on vihreää puolijulkista tilaa, johon voidaan sijoittaa esimerkiksi ravintolan terrassi ja asukkaiden yhteispihaa. Kalevankadun puolen ensimmäinen kerros on tavoitteena toteuttaa kevyenä lasiseinäisenä pilarijulkisivuna, jolloin Keskuspuistosta on mahdollista saada näkymä sisäpihalle ja Suojeluskuntatalon tontin suuntaan ja päinvastoin. Kalevankadulta on mahdollista järjestää korttelin sisäisäinen kevyenliikenteen yhteys Suojeluskuntapiirin talolle. Näin voidaan muodostaa mielenkiintoista kaupunkitilaa, jolla Suojeluskuntapiirin talon pihiiri voidaan yhdistää kevyen liikenteen yhteyden kautta Kalevankadun

suuntaan, avoimemmaksi osaksi kaupunkirakennetta. Kevyenliikenteen kulkuyhteydet kaava-alueella ja kaava-alueen läheisyydessä voidaan toteuttaa korkeatasoisina yhteyksinä, jotka sisältävät viherympäristöä. Asemakaavamääräyksiin pyritään saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Kulttuuriympäristö

Maakuntatalon purkaminen vaikuttaa keskustan rakennetun ympäristön kerrostumaan. Vaikka Maakuntatalon häviäminen kaupunkikuvasta heikentää kulttuurihistoriallista kerrostumaa, asemakaavassa on voitu kiinnittää erityistä huomiota suunnittelualueen vireiseen valtakunnalliseen RKY-alueeseen sekä vireisessä korttelissa olevaan 1950 – 1960-luvun umpikorttelin arvoalueeseen. RKY-alueen asemaa kaupunkirakenteessa on voitu korostaa entisestään. RKY-alueelle on mahdollista osoittaa kulkuväyliä ympäristöstä ja ottaa alue avoimeksi puistomaiseksi kaupunkitilaksi, jolloin sen asemaa kaupunkiympäristössä voidaan korostaa ja muuttaa alue suljetusta tilasta osaksi kaupungin viherympäristöä.

Asuminen

Asemakaavamuutos lisää keskusta-asumisen määrää. Korttelisuunnitelmissa asuntojen lukumääräksi on esitetty 59 asuntoa. Asuntojen lopullinen lukumäärä selviää rakennussuunnitteluvaiheessa.

Palvelut

Suunnittelualueella on tällä hetkellä liike-elämän palveluja. Ensimmäiseen kerrokseen on kaavamuutoksen jälkeenkin sijoitettava Kalevankadun varteen liiketiloja ja tonttien välisen kujan varteen liike- ja toimistotiloja, joilla mahdollistetaan palvelujen mahdollisuus säilyä alueella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle sijoittuu jonkin verran liike-elämän ja toimistotyön työpaikkoja.

Liikenne

Liikennemäärät Kalevankadulla ovat olleet 500 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2017. Asuminen tuottaa jonkin verran lisää ajoneuvoliikennettä alueella, mutta toisaalta keskusta-asuminen mahdollistaa myös autottoman asumisen, koska joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät ja palvelut lähietäisyydellä.

Virkistys

Tontin sisäpihalle voidaan muodostaa melulta suojattua puolijulkista liiketiloja ja asumista palvelevaa vihreää autotonta piha-alueita. Kalevankadulta Suojeluskuntapiirin talon tontin suuntaan on esitetty ohjeellinen kevyenliikenteen yhteys. Kevyenliikenteen yhteys on mahdollista toteuttaa korkealuokkaisesti, joka sisältää viherympäristöä.

Tekninen huolto

Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna alueella. Kaava-alueella sijaitsee verkostoja, jotka tulee huomioida rakennusten sijoittelussa. Mikäli verkostoja siirretään, siirrosta on sovittava verkonhaltijan kanssa ja siirrosta aiheutuvat kustannukset hoitaa siirron aiheuttaja. Korttelin keskellä, suunnittelualueeseen rajoittuen, sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue (ET-3), joka tulee huomioida alueen maankäytössä.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Nykyisen matalan 3-kerroksisen rakennuksen tilalle sallitaan kaavalla viisikerroksinen rakennus, jossa on sisäänvedetty kuudes kerros. Rakentaminen on sovitettu kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön sekä viereisiin arvoalueisiin kuten eteläpuolella sijaitsevaan valtakunnallisesti arvokkaaseen Suojeluskuntapiirin talon RKY-alueeseen. Kaavamuutoksen myötä muodostuu tiivistä kaupunkimaista katutilaa. Kaavan mukainen rakentaminen tukee keskustan kaupunkikuvallista kehitystä suurmaisemassa.

Luonnonolot

Alue on nykyisin rakennettua ympäristöä, jossa rakentumattomat alueet on asfaltoitu tai kivetty. Suunnittelualueen luonnonoloja voidaan parantaa tuomalla sisäpihalle vihreyttä istuttamalla alueelle kasvillisuutta ja pieniä puita. Myös ohjeellisen kulkuyhteyden aluetta on mahdollista pehmentää kasvillisuudella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä häiriötekijöitä. Asemakaavaprosessin aikana uudisrakentamisen varjostusvaikutuksia on tutkittu. Rakentamisen tiivistäminen ja tehokkuuden kasvattaminen aiheuttavat aina jonkin verran varjostusta, joka on tiivistyvässä ja tehostuvassa keskustaympäristössä luonnollista. Naapurikiinteistöille ei aiheudu kohtuutonta haittaa varjostuksesta ja varjostusvaikutukset eivät ole kokopäiväisiä. Kaavamukainen rakentaminen muodostaa suojattua piha-aluetta, joten liikennemelulla ei ole vaikutusta. Kalevankadun puoleisten asuntojen suhteen on annettu kaavamääräyksiä liikennemelun suhteen.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisesta, rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja kaupunkikuvaan. 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 ovat:

Ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä klo 7 -22 55dB ja yöllä klo 22 - 7 50dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45dB. Sisällä keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä klo 7 -22 35dB ja yöllä klo 22 - 7 30dB.

Asemakaavan muutosalue tulkitaan vanhaksi alueeksi, koska se sijaitsee jo rakentuneessa Seinäjoen kaupunkikeskustassa.

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

Kaupungille ei synny kustannuksia asemakaavan toteuttamisesta. Maanalainen pysäköinti on tarkoitus toteuttaa tontin kohdalle, vaikka kaavassa maanalainen pysäköinti mahdollistetaan myös Kalevankadun alle. Maanalaisesta pysäköinnistä syntyy merkittäviä kustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueella on valmiina kadut ja vesihuollon verkostot.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin rakentaminen etenee maanomistajan aikataulujen mukaan. Tavoitteena on ollut ryhtyä toteuttamiseen mahdollisimman pian asemakaavan saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen, kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä ja kaavasunnittelija Merja Suomela.

7.1 Käsittelyvaiheet

19.6.2019	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen
28.9. - 27.10.2022	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
___.__.2022	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
___.__. - ___.__.2022	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
___.__.2022	Kaupunginhallituksen käsittely
___.__.2022	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

28.9.2022

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

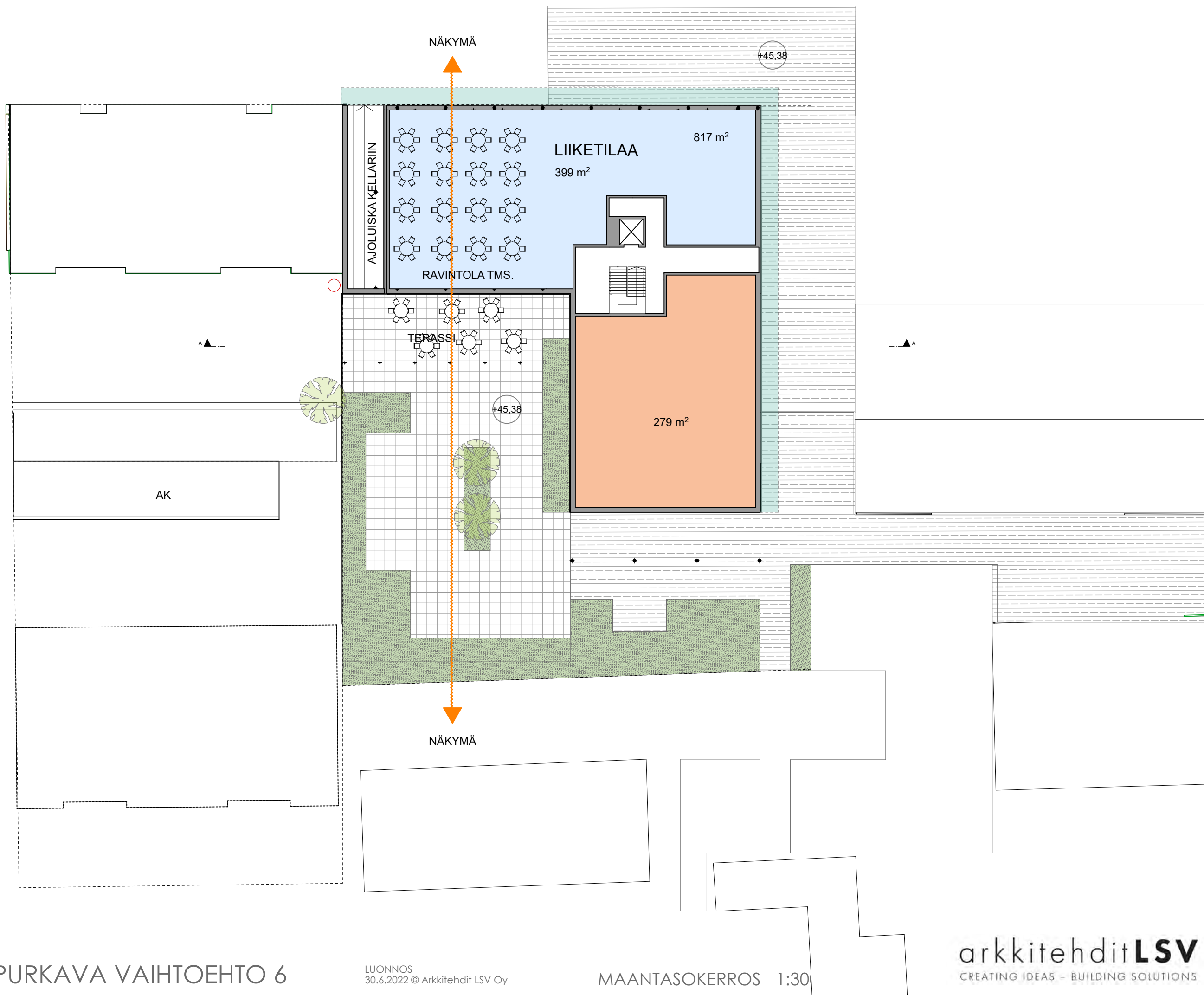
Veli-Matti Prinkkilä
kaavoitusarkkitehti

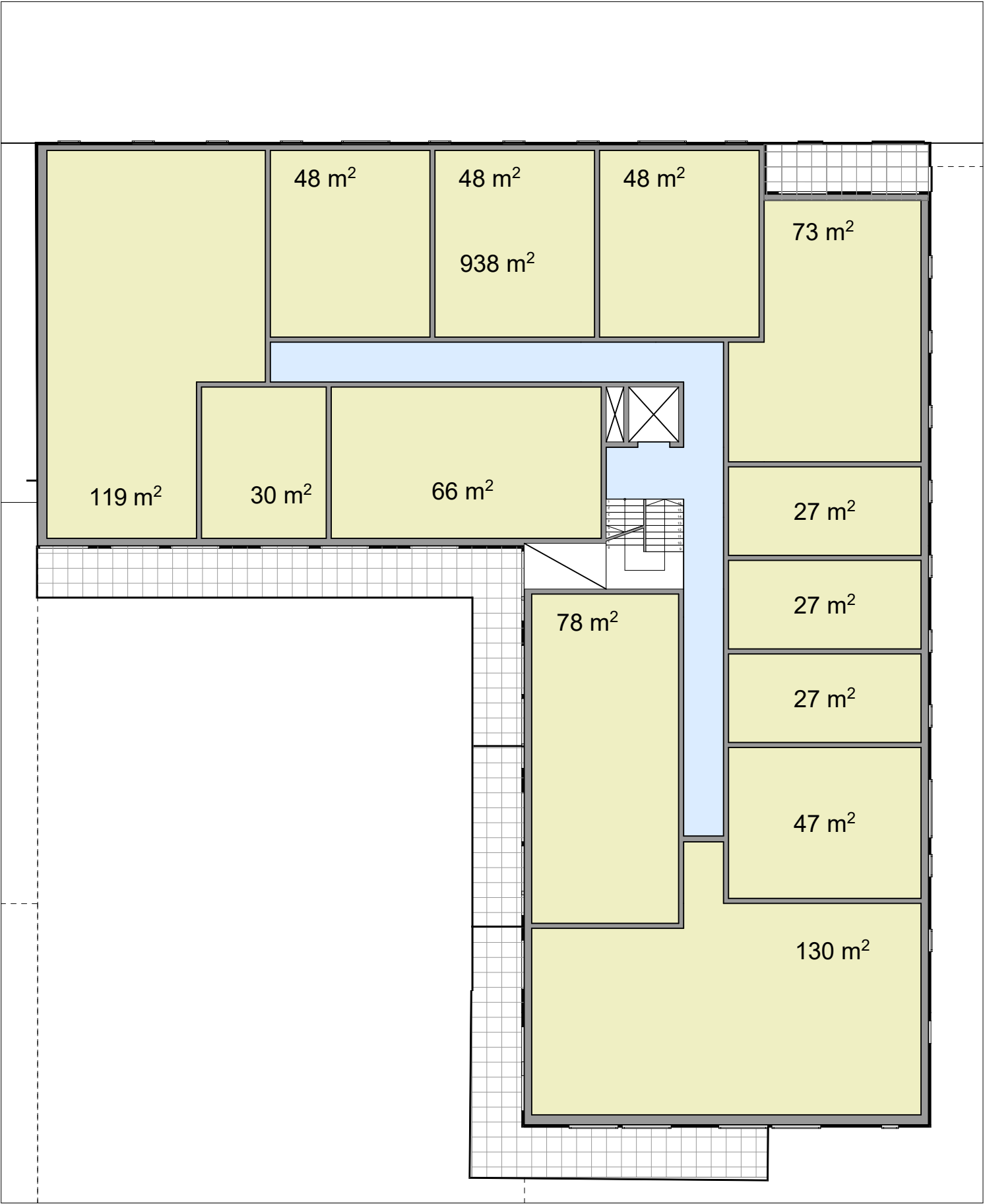
Merja Suomela
kaavasunnittelija

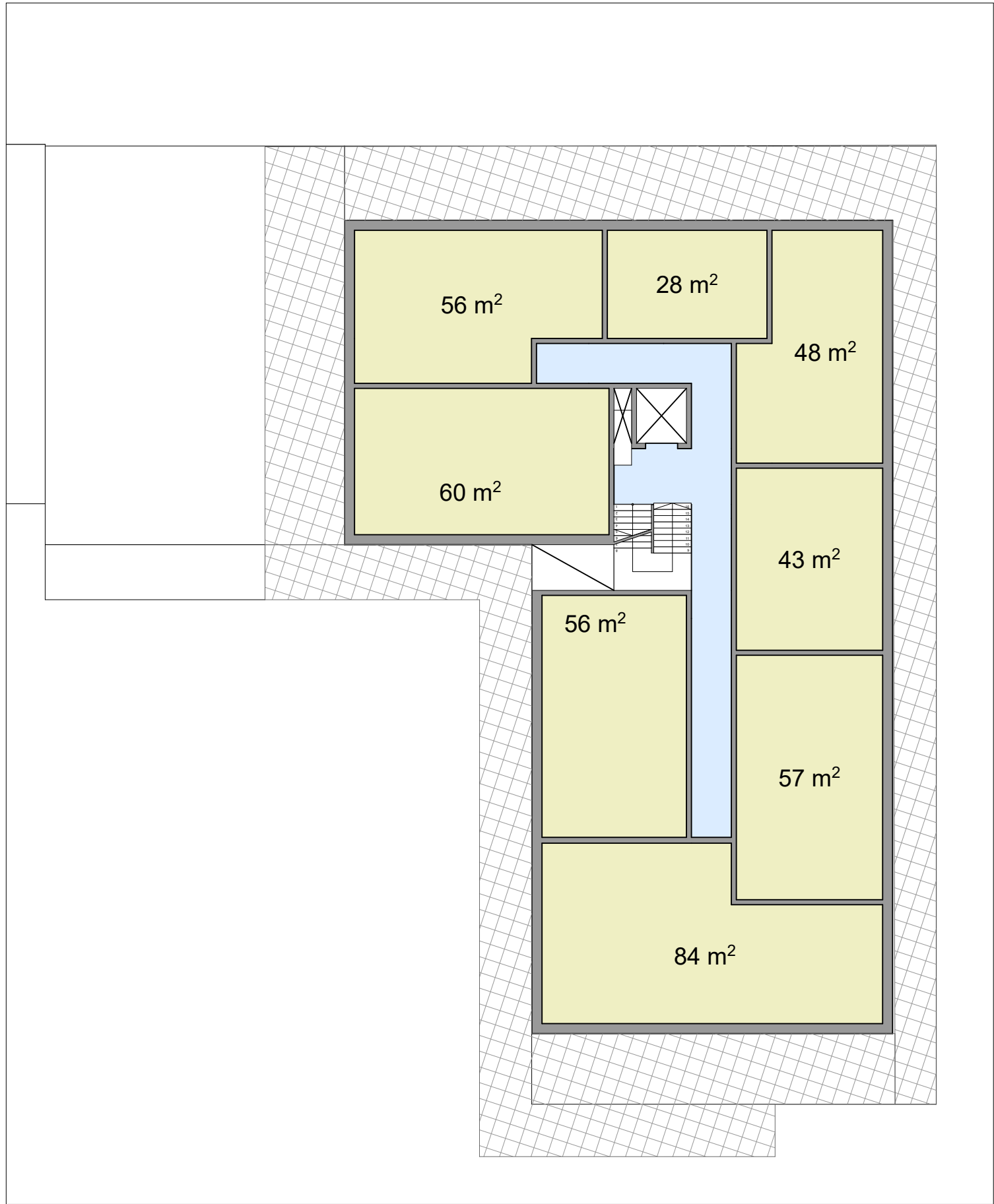


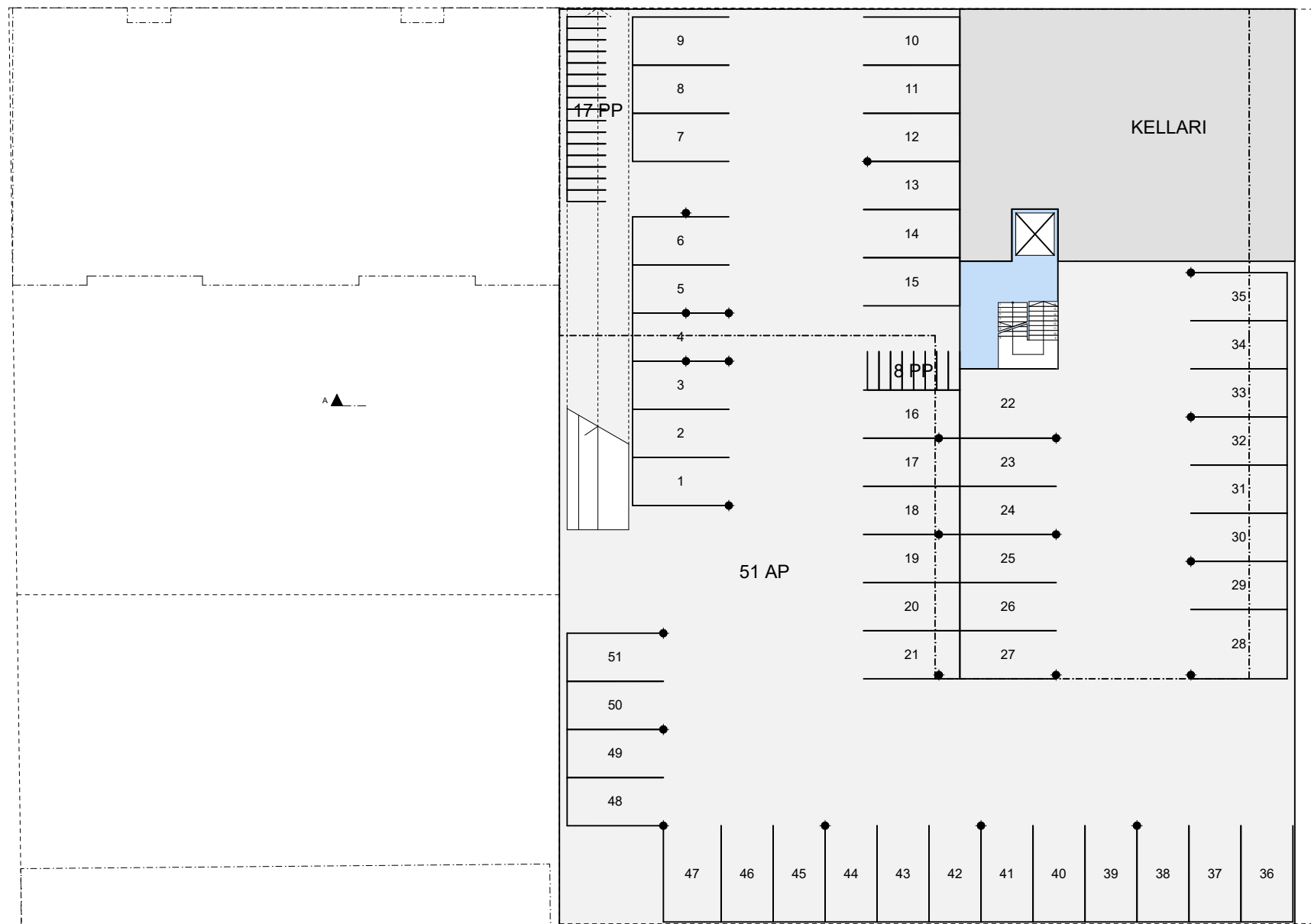


































OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA, KORTTELI 27 (OSA), TONTIT 7 JA 14, KALEVANKATU 14, MAAKUNTATALON TONTTI Asemakaavan muutos

Suunnittelualue ja tehtävän kuvaus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue on Seinäjoen ydinkeskustassa osoitteessa Kalevankatu 14. Alueella sijaitsee Maakuntatalo. Suunnittelualueen laajuus on noin 0,28 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalo on hakenut asemakaavan muutosta 3.4.2017. Asemakaavan muutoshakemuksen tavoitteena on ollut purkaa maakuntatalo. Hakemuksessa tontille on esitetty rakennusoikeuden nostamista 6 500 k-m²:iin, kerroslukumäärän kasvattamista ja maanalaisen paikoituksen sallimista koko tontin alueella ja Kalevankadun alla tontin kohdalla.

Kiinteistönomistaja on hakenut Maakuntatalolle purkulupaa 23.3.2018. Seinäjoen kaupunginhallitus on käsitellyt purkulupaa 16.4.2018 ja todennut, että maakuntatalon suojelutarve tulee tutkia asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Alvariania ry on tehnyt Maakuntataloa koskevan suojeluesityksen 25.4.2018. ELY-keskus laittanut maakuntatalon vaarantamiskieltoon 26.4.2018.

Seinäjoen kaupunginhallitus on antanut ELY-keskukselle lausunnon rakennussuojeluasiassa 14.1.2019. Lausunnossa kaupunki on todennut, että rakennuksen mahdollinen suojelu voidaan arvioida asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavan muutoksen vireille 19.6.2019. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia ja ratkaista Maakuntatalon tulevaisuus suojelutavoitteiden ja purkamistavoitteiden kesken. Asemakaavalla tutkitaan, onko MRL 57§:n mukaiseen suojeluun mahdollisuuksia ja jos on, niin onko sen lisäksi uudisrakentamiseen mahdollisuuksia ja ovatko tehtävät korjaustoimenpiteet kiinteistön omistajalle MRL 57 §:n perusteella kohtuullisia. Asemakaavoissa suojeluvetoitteen tuottamaa kustannusrasitetta voidaan kompensoida lisärakennusoikeudella tai muilla kevennetyillä vetoittein, mikäli se alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuu.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä tutkitaan mahdollisten suojelumääräysten tai purkamismahdollisuuden lisäksi liittyminen katuverkkoon ja pysäköintivaatimukset sekä mahdollisen täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä kaupunkikuvalliset tavoitteet ja rakennusoikeus.

ELY-keskus on antanut rakennussuojelupäätöksen 10.12.2019, jossa todetaan, että Maakuntataloa ei suojella Rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, vaan suojelutoimet tulee tutkia asemakaavalla.

Vuosien 2020 ja 2021 aikana on neuvoteltu kaa-
vatyöryhmän, kaavamutoksen hakijan edustajan ja heidän suunnittelijan kesken. On yritetty löytää ratkaisu, joka mahdollistaisi Maakuntatalon suojelun ja täydennysrakentamisen soveltumisen viereiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen RKY-alueeseen, Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talon ympäristöön. Haasteena ovat olleet Maakuntatalosta löydetty haitta-aineet, korkeat korjauskustannukset ja täydennysrakentamisen mitakaava.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 12.3.2021. Viranomaiset olivat rakennuksen säilyttämisen ja suojelun kannalla, mutta ymmärsivät myös haasteelliset lähtökohdat suunnittelulle. Viranomais-

neuvottelussa jatkosuunnittelun toivottiin koskevan laajempaa aluetta kuin yhtä tonttia.

Kaupungin maankäyttöryhmä on käsitellyt Maakuntatalon asemakaavoitusta 16.3.2021 ja päättänyt ratkaisussaan muun muassa rakennuksen kunnon ja korkeiden korjauskustannusten vuoksi purkavan vaihtoehdon kannalle. Myöskään esitetyt suunnitelmat suojeluvaihtoehdosta ja lisärakentamisesta eivät sovi ympäristöön liian tehokkaana ratkaisuna. Maankäyttöryhmä on todennut, että jatkosuunnittelussa uudisrakentamisen rakennusoikeus tulee olla maltillista, soveltua ympäristöön ja synnyttää hyvää kaupunkiympäristöä.

Loppukeväällä 2021 suunnittelua on jatkettu kolmen tontin kokonaisuutena uudisrakentamiseen tähtäävänä vaihtoehtona. Myöhemmin ilmeni, että vireiset tontit eivät lähde mukaan kaavamuuтокseen, vaan kaavamuutosta on jatkettu yhden tontin osalle. Kevään 2022 aikana kaupunki on teettänyt alueen lähikortteleihin massoittelu- ja kaupunkikuvatarkasteluja, jotta voidaan varmistua uudisrakentamisen soveltumuksesta kaupunkiympäristöön.

Asemakaavan muutoksen taustalla ennen kaavaluonnosvaihetta on useiden vuosien taustatyö. Asemakaava etenee luonnosvaiheeseen yhdelle tontille tehtävänä purkamisen sallivana uudisrakentamiseen tähtäävänä kaavan muutoksena. Suunnitelmien mukaan tontille esitetään rakennusoikeutta 5 200 k-m² ja kerroskorkeutta V – VI.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Alue on rakentunutta ydinkeskustan kaupunkirakennetta. Tontilla 14 sijaitsee vuonna 1958 rakennettu maakuntatalo, jossa on 1970-luvun lopulta vuoteen 2021 toiminut elokuvateatteri ja. Elokuvateatterin poistuttua rakennuksesta, sen tilat on jäänyt tyhjilleen. Rakennuksen muissa tiloissa on edelleen käytössä olevia liike- ja toimistotiloja.

Maakuntatalolla on todettu vuoden 2020 inventoinnissa olevan sekä paikallista että maakunnallista historiallista, rakennushistoriallista ja –taiteellista sekä kaupunkikuvallista arvoa. Maakuntatalon tontti sisältyy myös vuonna 2021 maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi ehdotettuun Seinäjoen ydinkeskustan liikerakennusten alueeseen.

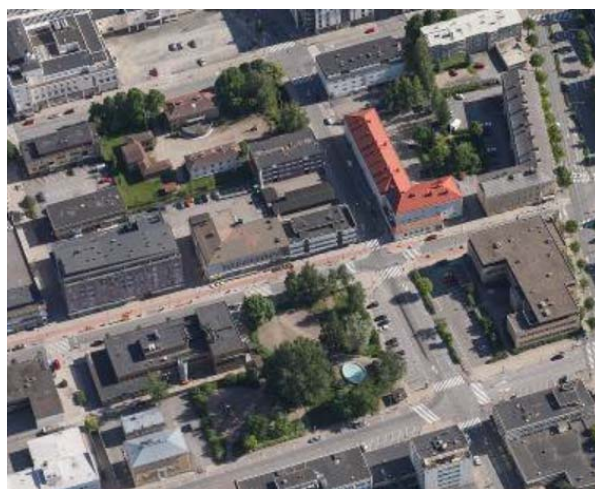
Suunnittelualueen eteläpuolella on valtakunnallisesti arvokas RKY-alue, Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talon ympäristö.

Samassa korttelissa tontilla 13 sijaitsee 3-kerroksinen asuin- ja liiketalo (1975). Rakennus rajautuu itäpäädytään maakuntatalon rakennukseen. Tontilla 12 sijaitsee 3-kerroksinen osin maanpäällisellä kellarikerroksella varustettu asuinkerrostalo (1973 – 75), joka rajautuu suojeluskuntatalon tonttiin.

Maakuntatalon itäpuolella on 6-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus (2012), jonka kerrosluku madaltuu tontin sisäosaan mentäessä 1 – 3 kerrokseen. Samassa korttelissa, tontilla 10, sijaitsee 3-kerroksinen liike- ja toimistorakennus (1976) ja 3-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus (1973).

Kalevankadun pohjoispuolella on Keskuspuisto ja viistosti maakuntataloon nähden 2 – 3 kerroksinen liike- ja asuinkerrostalo (1977).

Suunnittelualueen länsipuolen kortteli 26 on arvoalueeksi luokiteltu yhtenäinen neljän kerrostalon korttelikokonaisuus 1950 – 1960-luvulta.



Viistoilmakuva © 2015 Blom

Suunnittelualueen pohjakartan korkeuskiintopiste maakuntatalon koilliskulmassa on korkeusasemassa +45.38 (N2000).

Tontti 14 on Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalon omistamaa aluetta. Katualue sekä suunnittelualueen kaakkoiskulmalla oleva pieni maa-alue (28 m²), tontti 7, ovat kaupungin omistuksessa.

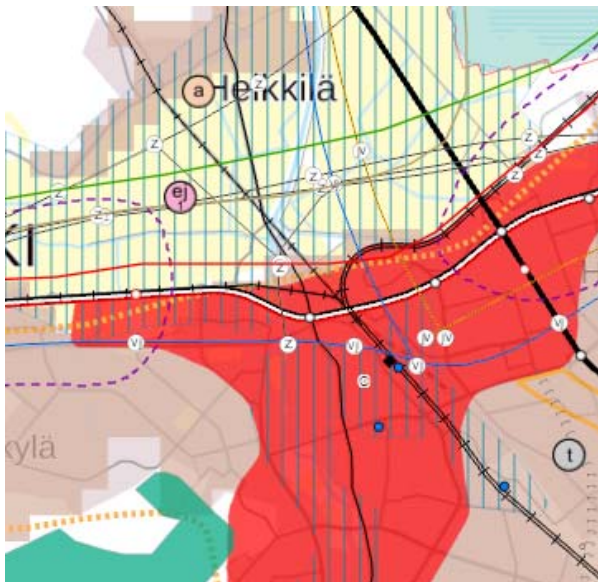
Voimassa olevat kaavat

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

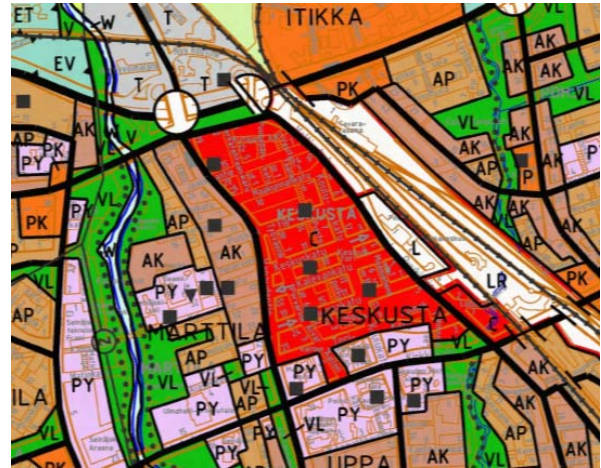
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II, Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot, on tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Alue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Seinäjoen Keskustan osayleiskaavan uudistaminen on vireillä. Tällä hetkellä tehdään osayleiskaavatyön taustaselvityksiä.



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 27.2.1986 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-7), vähäisiltä osin yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s) ja Kalevankadun katualuetta. Kaavassa tehokkuusluku on e=1.30.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Seinäjoen ydinkeskustasta on laadittu Seinäjoen keskustan visio – Työkalupakki, jossa on tutkittu ydinkeskustan kehittämisperiaatteita. Alueelta ja maakuntatalosta on laadittu useita selvityksiä kulttuuriympäristön osalta. Kiinteistöosakeyhtiö on teettänyt maakuntatalosta vuosien varrella kuntoarvioita ja -tutkimuksia sekä tehnyt kustannuslaskelmia korjauskustannuksista. Kiinteistöosakeyhtiö on teettänyt alueelle myös useita suunnitelmavaihtoehtoja, joissa on tutkittu maakuntatalon säilyttämistä ja purkamista.

Keskustan kehittäminen

Seinäjoen keskustan visio – Työkalupakki on laadittu vuonna 2019. Selvitys on toteutettu yhteistyössä OOPEAA:n tanskalaisen Gehl-arkkitehtitoimiston sekä VSU Maisema-arkkitehtien kanssa. Selvityksen tavoitteena on tarjota keskustan hankkeille lähtökohtia ja keinoja hyödyntää kaupungin olemassa olevaa rakennetta viihtyisän, toimivan ja sosiaalisesti kestävä tulevaisuuden kaupungin luomiseksi.

Kulttuuriympäristö

Alueelta on laadittu useita kulttuuriympäristöä koskevia selvityksiä.

- Seinäjoen kaupungin keskusta-alue, Rakennusinventointi. Jenni Rauhala 2011
- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017. Etelä-Pohjanmaan museo. Sini Saarilahti 2017
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen inventointi 2016 – 2017. Kirsi Niukko 2017, päivitetty 2019
- KOY Seinäjoen Maakuntatalon inventointi. Aihio Arkkitehdit 2020
- Maakuntatalon rakennusinventointi ja arvotus. Olli Joukio 2020
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus. Saatsi Arkkitehdit 2021

Kuntoarvioinnit ja -tutkimukset

- KOY Seinäjoen maakuntatalo. Kuntoarvioraportti. Jaakko Pöyry Infra 2005
- Kiinteistökehityskohteena Seinäjoen Maakuntatalo. Opinnäytetyö. Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma. Elina Myllymäki 2018
- Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalo. Kuntoarvio. Raksystems Insinööritoimisto Oy 2018
- KOY Seinäjoen maakuntatalo. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Proleader Oy 2018
- Seinäjoen maakuntatalo. Rakennustekninen tutkimusraportti. Proleader Oy 2018
- Seinäjoen maakuntatalo. Seinämaalauksen kuntokartoitus ja säilytysuunnitelma. Osuuskunta Konservointi ja Restaurointi Kollaasi 2019

Kortteliluonnokset

- Asemakaavan muutosta on haettu Arkkitehti-toimisto Jääskeläinen Oy:n vuoden 2017 suunnitelmilla, jossa alueelle on esitetty uudisrakentamista ja maakuntatalo on purettu.
- LSV Arkkitehdit Oy on tehnyt maakuntatalon tontille useita suunnitelmavaihtoehtoja vuosi-

sina 2020 – 2022, jossa on tutkittu säilyttävää ja uudisrakentamisen yhdistävää rakentamista sekä purkavaa uudisrakentamiseen tähtäävää rakentamista. Myös viereisten kahden tontin, tontit 12 ja 13, osalta suunniteltiin uudisrakentamiseen tähtääviä vaihtoehtoja.

- LSV Arkkitehdit Oy on tehnyt kaupungin toimesta ideatarkasteluja lähikortteleiden osalle vuonna 2022.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavamuutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen maanomistajan kanssa ennen kaavan hyväksymistä MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti.

Osalliset

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

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

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

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset yms: Cinia Oy, Elisa Oyj, Alvar Aalto-säätiö, Seinäjoen historiallinen yhdistys, Alvariania ry,

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan*

kaupungin tiedotuslehdessä Seinäjoen Sanomissa ja kaupungin internetsivulla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus.

Vireille tulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 19.6.2019.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Asemakaavan nähtävillä oloa on pidennetty 14 päivästä 30 päivään kaavan merkittävyyden vuoksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia, rakennuksen omistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esitelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy

kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, 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. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 12.3.2021.

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 syksyllä 2022
- Kaavaehdotus on nähtävillä talvella 2022/2023
- Kaupunginvaltuuston käsittely on keväällä 2023

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Nähtävä olo aikoina palautetta annetaan osoitteeseen [kaavoitus\(at\)seinajoki.fi](mailto:kaavoitus(at)seinajoki.fi).

Valmistelusta vastaavat

yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 044 754 1645
jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi

kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. 044 418 1531
veli-matti.prinkkila(at)seinajoki.fi

kaavasuunnittelija Merja Suomela
p. 044 470 0293
merja.suomela(at)seinajoki.fi

Keskustan asemakaavan muutos, kortteli 27 tontit 14 ja 7 sekä katualue, Maakuntatalo**Aika:** perjantai 12.3.2021 klo 12:25 – 13:52**Paikka:** Teams-kokous**Jakelu:**

Heikki Joensuu	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Juhani Hallasmaa	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Mari Pohjola	Etelä-Pohjanmaan liitto
Antti Saartenoja	Etelä-Pohjanmaan liitto
Susanna Tyrväinen	Seinäjoen kaupunki
Juha Takamaa	Seinäjoen kaupunki
Taru-Maaria Herttua-Suokko	Seinäjoen kaupunki
Mirja Jatkola	Seinäjoen kaupunki
Arto Kruuti	Seinäjoen kaupunki
Heikki Vierula	Seinäjoen kaupunki
Jaakko Peltonen	Seinäjoen kaupunki
Jyrki Kuusinen	Seinäjoen kaupunki
Merja Suomela	Seinäjoen kaupunki
Veli-Matti Prinkkilä	Seinäjoen kaupunki

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Jyrki Kuusinen avasi kokouksen 12.25. Puheenjohtajana toimi Jyrki Kuusinen ja sihteerinä Merja Suomela. Todettiin osallistujat.

2. Kaavatilanteen esittely / Seinäjoen kaupunki

Jyrki Kuusinen esitteli hankkeen etenemistä. Kaavamuutoshakemus on jätetty 2017. Purkulupahakemus on jätetty 2018. Alvariania on tehnyt suojeluesityksen 2018. Purkulupaani liittyen kiinteistön omistaja on teettänyt erilaisia selvityksiä. Lausunnossaan kaupunki ei ottanut kantaa suojeluun, vaan kaupunginhallitus on todennut, että suojelu tutkitaan asemakaavalla. Kaavamuutos on käynnistetty 2019. ELY on antanut rakennussuojelupäätöksen joulukuussa 2019. Maakuntataloa ei suojeltu rakennussuojelulailla. Vuonna 2020 kaavamuutosta on edistetty kiinteistön omistajan teettämällä suunnitelmilla. Kaupunki ei ole ottanut vielä lopullista kantaa suojeluun. Viranomaisneuvottelu antaa siihen suuntaviivoja. Kulttuuriympäristöselvityksiä ja inventointeja on tehty useita, joissa kohde on noteerattu. Kiinteistön omistaja on teettänyt rakennuslupaa varten rakennusinventoinnin. Kaavoituksen yhteydessä todettiin, että inventoinnissa ei ollut määritelty arvoja tarvittavalla tasolla. Kaupunki tilasi uuden inventoinnin kiinteistön omistajan suostumuksella, johon on sisällytetty arvotus. Omistaja on teettänyt paljon rakennuksen kuntoon liittyviä selvityksiä 2015 – 2018. Mikäli maakuntatalo korjataan, kiinteistön edustajan laskelmien mukaan korjauskustannukset ovat 5,3 milj €.

Maakuntatalo on rakennettu 1950-l loppupuolella. Se on toiminut monitoimitalona: liikunta, kulttuuri. Liikuntasalin muuttaminen elokuvateatteriksi on isoin muutos.

Maakuntatalo sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle ja vuoden 1994 yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Keskustan osayleiskaava tarkistus on vireillä. Osayleiskaavaa varten on laadittu useita selvityksiä, mm. kulttuuriympäristön osalta.

Kohde on asemakaavassa asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeus 2425 km². Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä. Keskustassa useassa paikassa 1970-80-luvun rakentaminen on uudistunut. Viereiselle maakunta-aukiolle on tullut 2000-luvulla kerrostalo. Kohde rajautuu suojelukuntatalon tonttiin, joka on RKY-kohde.



Viimeisimmässä Olli Joukion inventoinnissa on todettu, että maakuntatalolla on sekä paikallista että maakunnallista arvoa. Arvot on esitetty yksityiskohtaisesti. Sisätilan näyttävä kokonaisuus on portaikko, jonka taustan lasiseinä on tällä hetkellä peitetty, mutta palautettavissa. Myös seinämaalaukset on arvokas kokonaisuus. Inventoinnin yhteydessä on tuotu esille keskustan muuta rakentamista ja miten ympäristöä on huomioitu eri inventoinneissa.

Kiinteistöasakeyhtiön suunnitelmien esittely lyhyesti. Kaavamuutoshakemuksessa tavoitteena on ollut purkava vaihtoehto ja rakennusoikeustavoite 6500 k-m². Vuonna 2020 on esitetty sekä säilyttävä, että purkava vaihtoehto. VE1: maakuntatalo on pääosin säilytetty ja voimakasta uudisrakentamista, 6500 k-m², on esitetty tontin keski- ja takaosaan. VE2: maakuntatalo on purettu ja uudisrakentaminen on tehokasta 6900 k-m². Vaihtoehdossa alempi massa soveltuu viereiseen kerrostaloon, mutta uudisrakentaminen on edelleen tehokasta. Vuonna 2021 on pyritty edelleen hakemaan säilyttävää ratkaisua, joka soveltuisi paremmin viereisiin rakennuksiin. Vuoden 2021 säilyttävässä vaihtoehdossa tontin keskelle sijoittuu korkea uudisrakennus ja suojeluskuntataloa vasten on matalampi osa. Tarkennusta vaatii mm. piha-alueiden ja autopaikkojen toteutus. Uudisrakentaminen on mahdollisimman tehokasta, jotta korjausrakentaminen olisi taloudellisesti mahdollista. Tällekin versiolle ei ole löytynyt taloudellista yhtälöä. Uusimmat suunnitelmat purkavasta vaihtoehdosta (5700 k-m²) on lähetetty viranomaisille suunnittelijan toimesta 10.3.2021.

Ydinkeskustan kehittämisperiaatteista on laadittu v. 2019, Seinäjoen keskustan visio, Työkalupakki. Laatijana OPEAA, Gehl, VSU. Työpakilla on pyritty antamaan eväitä keskustan täydennys- ja lisärakentamiseen. Tavoitteena on maantasokerroksen ja katutasoisen aktivoiminen, korttelirakenteen eheyttäminen ja viihtyisyys. Pohjoiskeskustassa on painotettu asumista ja yhteisöllisyyttä. Ydinkeskustassa ensisijainen tavoite on liikerakentaminen, julkisten tilojen ja palvelujen saavutettavuus. Keskustan kortteleissa on suurelta osin uudisrakentamispaineita. Asemaseutu on voimakkaan rakentamisen piirissä. Tavoitteena on, että viihtyisyys olisi osa ydinkeskustarakentamista. Vihtyisyyttä lisättäisiin korttelien sisään ja katutilaan. Työkalupakkia on pyritty tarjoamaan kaikille suunnittelijoille työkaluksi.

Keskustorin ympäristössä, pohjoiskeskustassa ja asemalla on useita uudisrakentamiskohteita. Tämä asettaa paineita viedä myös maakuntatalon kaavoitusta eteenpäin. Lähiympäristö asettaa vaatimuksia maakuntatalon asemakaavoitukselle. Rakennustehokkuus ei välttämättä voi olla sama kuin muualla. Suojeluskuntatalon sijainti ja länsipuoliset kerrostalotontit, jotka eivät ole halukkaita osallistumaan asemakaavoitukseen, tuovat rajoitteita maakuntatalohankkeelle. Autopaikoitus tulee ratkaistavaksi kaavassa. Osa pysäköintipaikoista on keskustakortteleissa ohjattu pysäköintilaitoksiin.

Rakennussuojelua on pyritty edistämään siten, ettei olemassa olevalle osalle ole tarve osoittaa autopaikkoja. Myös tehokkaampaa rakentamista on annettu uudisrakentamisen osalle, jotta rakennussuojeluun saadaan mahdollisuuksia. Pelkän uudisrakentamisen rakennusoikeudesta ei ole tarkemmin vielä keskusteltu.

3. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

ELY-keskus / Juhani Hallasmaa:

Taustat on esitelty hyvin. Kaavahanke on hankala, koska yleiskaavaa ei ole. Yliskaavatasoisesti ei ole määritelty rakentamistapaa, eikä suojelumääräyksiä. Reuna-alueen merkitys tulee huomioida. Naapurissa on arvokasta rakennuskantaa ja kaupunkirakennetta, joka todennäköisesti tulee säilymään matalahkona. Uudisrakentamismahdollisuus tulisi rinnastaa voimassa olevaan kaavaan ja sopeuttaa herkeempään ja matalampaan ympäristöön. Toivottavasti suojelutavoite painottuu. Rakennusoikeuden tehokkuudella voi kompensoida suojelun aiheuttamaa haittaa. Silloin rakennusoikeuden korotuksella on



selkeitä ja hyväksyttäviä perusteita, vaikka kaavatilanne olisi mikä. Suojeluskuntatalon läheisyys, naapurikiinteistöjen käyttömahdollisuudet ja pihatilojen käyttö ja pysäköinti määrittävät, mihin asti tehokkuutta voi nostaa. Suojeltava vaihtoehto oli kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti parempi vaihtoehto. Viimeisin uudisrakentamisen vaihtoehto poikkesi merkittävästi uudemmastakin rakennuskannasta, joka on toteutunut maakunta-aukion puolella. Merkittävimpiä arvoja ovat julkisivujen hahmo, kulttuurihistoriallinen arvo ja sisääntuloaula julkisluonteisena sisätilana ja Arvid Bromsin maalaus. Käyttömuoto muissa tiloissa voisi olla hyvin vapaa. Kulttuuriympäristön ja suojelupuolen näkökulmasta signaali on väärä, jos purkamista kompensoidaan lisärakentamisella.

ELY-keskus / Heikki Joensuu:

Vaikka naapurikiinteistöt eivät ole lähdössä asemakaavahankkeeseen tulisi suunnitella koko korttelia 27. Työkalupakissa ja visiosuunnitelmassa on tehty tälle alueelle Kohdetutkielma 2: Kaupunki identiteetin ajallinen kerroksellisuus. Siinä on havainnollistettu eri kehittämismahdollisuuksia ja eri teemoja alueelle. Yksi esitetty asia on suojeluskuntatalon ympäristön liittäminen keskuspuistoon. Mikäli näin pienelle tontille tehdään isoa kaavamutosta, mutta muuta ympäristöä ei suunnitella samalla, voi tulla ongelmia muun korttelin kehittämisessä tulevaisuudessa. Kaipaa kokonaisvaltaista tarkastelua koko korttelin osalta, vaikka asemakaavassa olisi vain osa mukana. Visio antaa hyvää pohjaa jatkosuunnittelulle.

Seinäjoen kaupunki / Jyrki Kuusinen:

Työkalupakissa viereisille vanhoille kerrostaloille on esitetty lisäkerroksia. Kaavan yhteydessä on tarve arvioida ympäristön tulevaa rakentamista. Itse kaavaan ei oteta mukaan, elleivät ole halukkaita tulemaan. Kaupunki ei anna ilmaiseksi rakennusoikeutta. Arvioidaan kaavan etenemisen yhteydessä, miten työkalupakkia ja yleiskaavan tarkastelutarpeita huomioidaan. Kiinteistönomistaja vetoaa korkeisiin peruskorjauskustannuksiin, mikäli suojelua vaaditaan ja tuovat esiin, että ei ole varaa peruskorjata. Vaikka ovat pyrkineet uudisrakentamisessa maksimaaliseen tasoon, sekään ei heidän mukaan riitä. Jos esitetään kaavalla suojelua, tuleeko korvausvelvollisuuksia maksettavaksi. Onko ELY:llä tähän kantaa?

ELY-keskus / Juhani Hallasmaa:

Pelkkä suojelu ei laukaise korvausvelvoitetta. Kiinteistön omistajalla on ollut velvollisuus pitää rakennusta kunnossa. Kiinteistö on ollut käytössä kellaritiloja lukuun ottamatta koko ajan. Jos kaava ei pelkästään mahdollista rakennuksen käyttöä, vaan myös lisää rakennusoikeutta, tuskinpa siinä mitään velvoitteita kaupungin suuntaan tulee. Pitäisi nähdä niin päin, että jos pohditaan uudisrakentamiskorjausvaihtoehtoa, niin onko mitään perusteita edes korottaa rakennusoikeutta nykyisestä kaavasta, ellei koko aluetta kaavoiteta ja tutkita rakennusoikeuden määrää laajemmin. Ei ole yleiskaavaa, jonka pohjalta sitä voisi perustella. Rakennusoikeuskompensaatio liittyy aina suojelutilanteeseen.

Seinäjoen kaupunki / Juha Takamaa

Mikäli rakennus suojellaan, lisärakennusoikeus oli noin 4000 k-m². Meidän hintatasolla 1,5 - 2 milj. €, jonka rakennusoikeuden lisäyksestä voi saada. Käytännössä puolet arvonnoususta maksetaan kaupungille maankäyttökorvauksina. Jää varmaan alle 1 milj. €, mitä nykyinen omistaja saa myyntivaiheessa. Mikäli peruskorjaus ja toiminnalliset muutokset maksavat 3 - 5 milj. €, jää iso taloudellinen vaje. Varsinkin, jos rakennusta ei saa peruskorjattua sellaiseen käyttöön, että siitä saa vuokratuottoja, niin miten saada taloudellisesti toimiva yhtälö. Pelkona on, että jos suojellaan, rakennus jää tyhjilleen ja lämmöt otetaan pois. On 5- 10 v. päästä meidän murheena, kun rakennukselle ei ole tehty mitään.



Etelä-Pohjanmaan liitto / Antti Saartenoja:

Pitkälti yhtyy Juhanin ja Heikin näkemyksiin. Kokonaisuuden hahmottaminen on hankalaa, kun puhutaan pistemäisestä kohteesta. Pitäisi saada sidottua laajempaan kokonaisuuteen. Nykyisessä maakuntakaavassa on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kulttuuriarvot pitäisi pystyä säilyttämään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vaikea kysymys, millä tavoin ne saadaan säilymään. Liiton ja muiden tahojen inventointien pohjalta Maakuntatalolla on selkeästi tunnistettu olevan arvoja. Yksittäisenä kohteena ei ole merkitty maakuntakaavassa arvokkaaksi kohteeksi. Maakuntakaavan uudistus menossa. Mahdollista on, että tunnistetaan myös yksittäisenä kohteena. Liitto kallistuu periaatteellisella tasolla suojelun kannalle, mutta realiteetit ymmärretään. Käykö niin että, jos tehdään suojelevapäättös, niin rakennus hylätään ja annetaan ajan tehdä tehtävänsä. Pitäisi päästä kiinteistönomistajan kanssa yhteisymmärrykseen, että jos valitaan suojeluvaihtoehto, niin aletaan myös toteuttaa sellaista ratkaisua. Maalaus tulisi jollain tavalla pelastaa. Sellaisia arvoja ei saa päästää tuhoutumaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto / Mari Pohjola:

Kaksi tärkeää tavoitetta: vetovoimainen ja elinvoimainen keskusta ja arvokohteet säilytetty. Harmi, jos rakennus jää keskeiselle paikalle vuosiksi ilman käyttöä.

Seinäjoen kaupunki / Heikki Vierula:

Yleisesti on käyty keskustelua, että maakuntatalo tulisi palauttaa kulttuuri- ja järjestökäyttöön. Jos aulatila ja sali suojellaan, se rajaa aika tavalla käyttöä. Käyttöä kyllä löytyisi, mutta ei ole sellaisia tahoja, joilla on varaa maksaa. Maakuntatalo olisi sopinut hyvin Kalevannavetan tyyppiseen toimintaan. Kaupungin omista toiminnoista ei ole löydetty mitään sellaista toimintaa, jota voisi sijoittaa siihen ja vuokranmuodossa voisi tukea omistajaa. Uusien toimintojen löytäminen niin, että siitä saisi tuloja, on aika mahdotonta.

Seinäjoen museot / Susanna Tyrväinen:

Tilanne on problemaattinen. Museo on sillä kannalla, että maakuntatalo pitäisi säilyttää ja suojella. Monessa yhteydessä on todettu selkeät arvot: historiallisia, kaupunkikuvallisia ja maisemallisia arkkitehtonisia, rakennustaiteellisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Kohteella on sekä paikallista ja maakunnallista arvoa. Maakuntatalon kautta avautuu Seinäjoen kauppalan historia uusin silmin. Jos puretaan, arvot tuhoutuvat. Museo katsoo maakuntataloa yksittäisenä ja lisäksi laajempaan kokonaisuuteen. Kokonaisvaltainen tarkastelu on tärkeä myös kulttuuriympäristön ja suojelun näkökulmasta. Maakuntatalo muodostaa lähiympäristön ja arvorakennusten kanssa kokonaisuuden. Pitäisi tarkastella koko korttelia ja laajemmin myös Kauppakatua ja Kalevankatua. Esityksessä on tuotu esille kaksi karttaa, josta selviää hyvin mihin rakennus- ja arvokokonaisuuteen maakuntatalo sijoittuu. On totta, että suojelukysymys on hankala ja siksi kompensatiota on hyvä miettiä. Säilyttävä ratkaisu on kulttuuriympäristön ja suojelun kannalta paras vaihtoehto. Nyt esitetty lisärakentaminen oli tuotu liian lähelle suojeluskuntataloa ja heikentää sen arvoa. Suojeluskuntatalo on Alvar Aallon kohde ja on rakennussuojelulailla suojeltu. Suojeluskuntatalo on erittäin herkkä ympäristö ja tulee ottaa huomioon erittäin tarkkaan.

Seinäjoen kaupunki / Arto Kruuti

Kaikissa vaihtoehtoissa rakennus tuhoutuu jossain vaiheessa. 0-vaihtoehto antaa vähän aikaa ennen kuin se tuhoutuu, purkavavaihtoehto on välitön ratkaisu ja säilyttävässä vaihtoehdossa tuhoutuu, jos omistaja ei halua säilyttää. Kaikissa lopputulos on sama. Jonkun muun ratkaisu on, onko rakennus säilytettävä tai säilytettävissä.



Seinäjoen kaupunki / Taru-Maaria Herttua-Suokko:

Toivottavasti pystytään pääsemään säilyttävään ratkaisuun. Voidaan jättää kokonaan maankäyttömaksut perimättä kaupungin vastaantulona, jos nähdään, mikä yhtälö siitä syntyy ja sitä voidaan pitää tasapuolisena. Toisaalta, jos joku on tehnyt huonoa kiinteistöbisnestä, täytyy olla senkin asian yläpuolella, mutta myös pohtia vastaantuloa, jos sellaiseen mahdollisuus on. Kenenkään etu ei ole, jos rakennus ränsistyy paikalleen. Esitetyt suunnitelmat eivät ole hyviä. Voisiko olla maltillisempi hybridiratkaisu, jossa myös maakuntatalon olemassaoloa voitaisiin kunnioittaa. Mikäli löydetään perusteltu ratkaisu, voidaan maankäyttömaksuilla tulla vastaan. Jos rakennus on läpeensä vaikeasti korjattava, niin onhan se vaikea asia.

Seinäjoen kaupunki / Mirja Jatkola:

Samoilla linjoilla Tarun kanssa.

Seinäjoen kaupunki / Jaakko Peltonen:

Korjauskustannuksiin on esitetty 5 milj. Sopiva käyttötarkoitus ja toteutustapa voi alentaa kustannuksia 3 – 3,5 milj. tasoon. Käyttötarkoitus määrittää korjauksen vaatimaa tasoa, tilaratkaisuja ja sitä kautta kustannuksia. Aulan säilyttäminen ja salin palauttaminen johtaisi korkeisiin neliövuokrakustannuksiin, hankaloittaisi vuokralaisen löytämistä tiloihin. Ko. tilat ovat pinta-alallisesti merkittävä osa ja suojelullisesti tärkein osa rakennusta. Korjausvelan määrä on ollut tiedossa jo hankintavaiheessa. Haitta-aineet ovat tyypillisiä tämän aikaisissa rakenteissa. Sisältää aina pienen kustannusriskin, koska purkuvaiheessa vasta selviää, mitä löytyy. Korjausrakentamisen kustannukset ja korotusarvoisen lisärakentamisen tavoitteet eivät ole kauhean hyvin rinnastettavissa. Purkavakin vaihtoehto on toteutettu hyvin voimakkaalla rakennusoikeuden lisäämisellä. Onko perusteita korjausvelkaisen kiinteistön purkukustannuksien kompensointi lisärakennusoikeudella? Arvonnousun odote on voinut olla hankinnan perusteena. Sijoituskohteena korjausvelkainen rakennus ei ole kauhean kannattava. Suunnitelmissa on esitetty pistemäinen rakennusmassa, joka tuntuu vieraalta massana ja toteutusratkaisuna. Hyvällä suunnittelulla ja soveltuvalla käyttötarkoituksella voisi varmaan yhdistää vanhan ja uuden toisiinsa hienostikin. Käyttötarkoituksen löytyminen on olennainen asia. Pienet asunnot ovat kiinteistösijoittajan näkökulmasta helppoa kauppatavaraa ja niille saa hyvän pääomatulon.

ELY-keskus / Juhani Hallasmaa:

Kustannukset määräytyvät tavoitetason mukaan. Mitä tehdään, kuinka säästävää säilyttäminen on ja missä kunnossa rakenteet ovat. Ontelolaatat, joista poistetaan puumuotit, on tavallisia. Hoidettavissa, jos talo on muuten käyttökelpoinen. Spekulaatio tulevaisuudesta: halutaanko tehokas kaava ja myydään pois vai tehdäänkö itse? Tarkoitus on suojella rakennusta, ei käyttöä. Innovatiivista ajattelua suojeluun ja rakennusmassan suunnitteluun. Vaatii asiakkaan ja hyvän suunnittelun.

Seinäjoen kaupunki / Juha Takamaa:

Jos maakuntatalo olisi julkinen rakennus, se olisi jo tyhjä. Samoja ongelmia on Törnävän koulussa ja Huhtalan terveyskeskuksessa. Suojeltavassa vaihtoehdossa ei ole yhtään autopaikkaa tontilla. Toimiiko Seinäjoella tällainen, saattaa tuoda haasteita toiminnallisesti, vaikka toriparkki onkin lähellä.

Seinäjoen kaupunki / Heikki Vierula:

Ihmettelee korkeaa massaa säilyttävässä vaihtoehdossa. Näyttää kuin mikä tahansa kerrostalo olisi nostettu paikalle. Onko kaupunki ottanut kantaa suunnitelmiin? 2020 suunnitelmien viisto rakennus toisi tilaa suojeluskuntatalon suuntaan.



Seinäjoen kaupunki / Jyrki Kuusinen:

Säilyttävän vaihtoehdon osalta nähtiin, että tämän kaltaista voisi jatkojalostaa. Ulkoasua voisi miettiä. 2020 ratkaisu todettiin liian massiiviseksi. Myös naapurikiinteistön kannalta hankala ratkaisu. Kolmikerroksinen massa suojeluskuntatalon puolella nähtiin parempana.

ELY-keskus / Heikki Joensuu:

Mikäli kiinteistönomistajalla on omistusta muualla ja tähän on mahdotonta osoittaa lisärakennusoikeutta, onko mahdollista osoittaa lisärakennusoikeutta toisen kiinteistön paikalle ja sillä tavalla kompensoida?

Seinäjoen kaupunki / Jyrki Kuusinen:

Kiinteistön omistajalla ei ole muualla maanomistusta.

4. Jatkotoimenpiteet

Hakijan kanssa käydään keskustelut jatkosuunnittelusta. Pohditaan, otetaanko suojeluun kantaa ennen kaavaluonnosta vai onko luonnosvaiheessa mukana purkava ja säilytettävä vaihtoehto ja luonnoksen jälkeen tehdään päätös, kumpaa vaihtoehtoa jatketaan. Tarpeen mukaan pidetään työpalaveria viranomaisten kesken.

5. Kokouksen päättäminen

Kokous päättyi klo 13.52.

Pöytäkirjan kirjasi 29.3.2021

Merja Suomela

