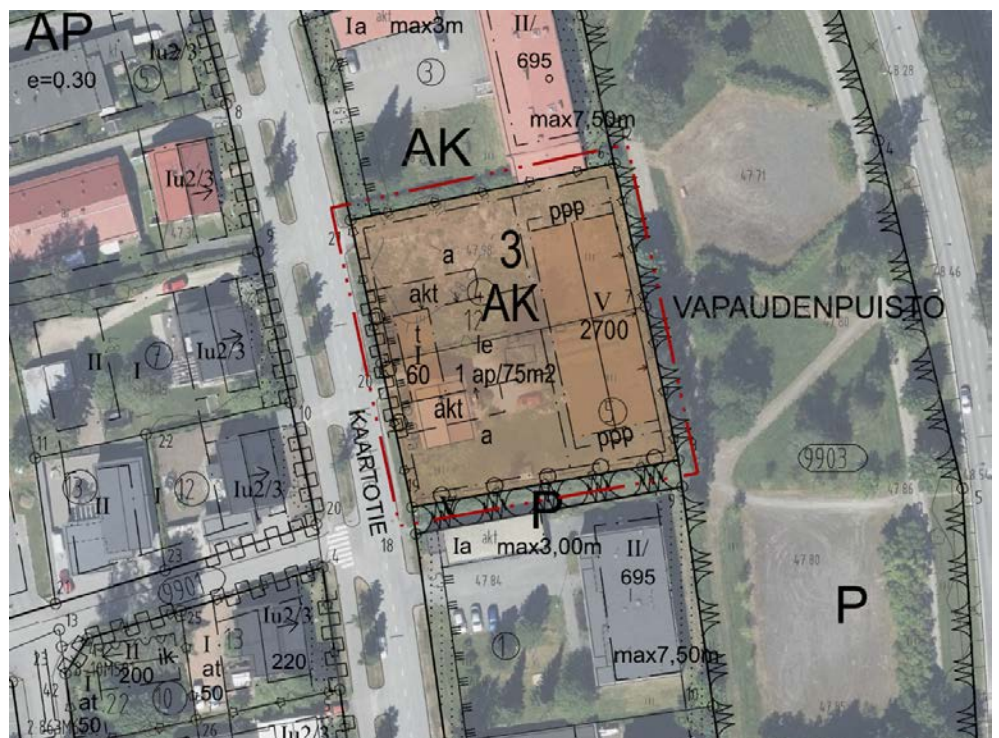


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

UPPA, KORTTELI 3 (OSA)

3. kaupunginosa, Uppa, korttelin nro 3 (osa) tontit 4 ja 5.

Asemakaavan selostus koskee 13. päivänä syyskuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 03088.



Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt aluetta koskevan kaavoitus-päätöksen 9.9.2015 asemakaavan 03084 yhteydessä.

Laatija

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	20
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	20
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	20
4.3.1 Osalliset.....	20
4.3.2 Vireilletulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	23
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1. KAAVAN RAKENNE	33
5.1.1 Mitoitus.....	33
5.1.2 Palvelut.....	33
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	33
5.3 ALUEVARAUKSET	33
5.3.1 Korttelialueet.....	33
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	34
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	34
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	34
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	34
5.6 NIMISTÖ.....	35
5.7 KAAVATALOUS.....	35
5.7.1 Yleistä.....	35
5.7.2 Rakentamiskustannukset	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	36
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	36
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	37
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	37

LIITTEET:

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

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:

- Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005 ja vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016 ja 2020
(Tiedot saatavilla verkko-osoitteesta: <https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavoitus/>)
- Seinäjoen keskustan visio Työkalupakki, OOPEAA / Gehl 2019 (Seinäjoen kaupunki)
- Asemakaavan selostus, UPPA, KORTTELI 3 (OSA) PALOASEMA, kaava-numero 03084.
- Uppa, kortteli 3 / Asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2020
- Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Seinäjoen Museot / Olli Joukio

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

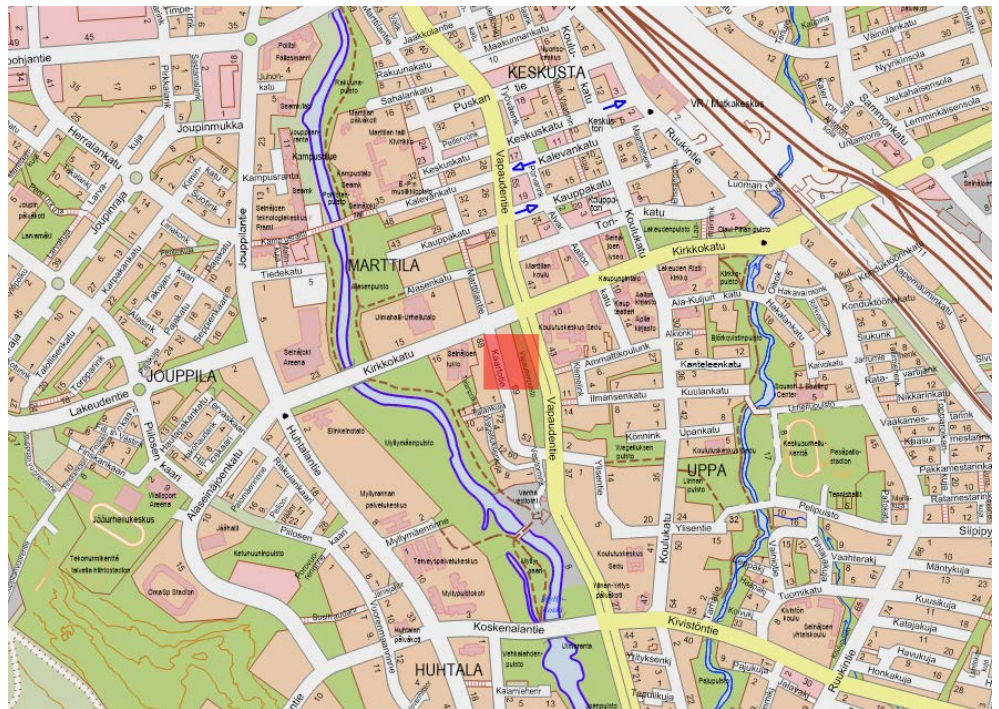
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä syyskuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 03088.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Upan (3) kaupunginosaan korttelin nro 3 (osa), tontit 4 ja 5.

Alueen sijainti ja laajuus

Alue sijaitsee Seinäjoen keskustaajaman lounaispuolella Upan kaupunginosassa, Kaartotien ja Vapaudentien välissä. Suunnittelualueen laajuus on n. 0,27 ha.



Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella tutkitaan alueelle sijoittuvan uudisrakennushankkeen kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäämistä asuinkerrostalojen korttelialueella. Tonttien 4 ja 5 maanomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta tonttiensa kerrosluvun ja rakennusoikeuden nostamiseksi. Tonttien omistajat ovat sopineet yhteistyöstä kaavoitushankkeen yhteydessä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvattaminen sekä korkealuokkaisen katu- ja kaupunkitilan rakentuminen keskeiselle paikalle keskusta-alueen läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan alueella voimassa olevien asemakaavojen rakentamistehokkuudet, kerrosluvut ja korttelikohtaiset tavoitteet sekä pysäköinnin järjestäminen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta teki kaavan 03084 kaavoituspäätöksen 9.9.2015. Kaavan 03084 asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 20.5. – 3.6.2020. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Alue sisältyi aiemman kaavan (03084) suunnittelualueeseen ja oli tuolloin luonnoksena nähtävillä. Alueen suunnitelmat rakentamisesta ovat muuttuneet luonnosvaiheen jälkeen siten, että korttelin 3, tonttien 4 ja 5 yhteinen suunnitelma esitetään nyt omana kaavaehdotuksenaan, kaavanumerolla 03088.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.9.2022 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.9.2022 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 28.9.2022- 27.10.2022 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto jätti kokouksessaan 12.12.2022 asemakaavan pöydälle ja hyväksyi sen 20.2.2023.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksella luodaan edellytykset keskustan tuntumassa olevan alueen tiivistämiselle. Tonttien 4 ja 5 käyttötarkoitus ei muutu, se pysyy voimassa olevan kaavan mukaisesti asuin- ja palveluskohteiden korttelialueena (AK). Kaavamuutoksella tarkastellaan rakennusoikeuden ja rakentamiskorkeuden lisäämistä alueella.

Alueen autopaikoista on osa mahdollista sijoittaa rakennuksen rungon sisään maanpinnan tasossa. Pihan maanpinta on ensimmäisen maanpäällisen kerroksen lattiatason korkeudella, mikä mahdollistaa esteettömät sisäänkäynnit. Korttelialueella kerrosluku on viisi ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 2760 k-m².

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa *4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet*.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Upan (3.) kaupunginosassa Vapaudentien, Kirkkokadun ja Kaartotien rajaamalla alueella. Suunnittelualue sijaitsee aivan Seinäjoen keskustan tuntumassa, joten sekä julkiset että kaupalliset palvelut ovat kävelymatkan päässä. Paloaseman toiminnan siirtyminen uusiin tiloihin on johtanut korttelin 3 alueen maankäyttötavoitteiden uudelleenarviointiin. Kaavamuutos on ollut Seinäjoen kaavoitusohjelmassa jo joitakin vuosia.

Kaartotien itäpuoli on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi 60-luvulla, minkä jälkeen rakennuskanta on uudistunut lukuun ottamatta kahta pientalotonttia (Kaartotie 59 a ja 59 b). Vuoden 1965 asemakaavassa tontit on suunniteltu yhdistettäväksi asuinkerrostalotontiksi, mutta kaava ei ole toteutunut. Kaartotie 59a ja 59b omistajat ovat hakeneet tonteilleen kaavamuutosta, jossa kerroslukua ja rakennusoikeutta nostettaisiin.

Alueen itäreunaan Vapaudentien suuntaisesti sijoittuva Vapaudenpuisto on peräisin vuoden 1942 kaavasta, joka on alueella edelleen voimassa. Vapaudenpuiston pohjoisosassa kaavallisella puistoalueella sijaitsee nk. Larvalan talo, jonka omistaa Seinäjoen kaupunki. Rakennuksen pihapiirin alueelle puiston pohjoisosaan on lähitökohtaisesti tavoiteltu korttelin 3 laajentamista.

Myös suunnittelualueen itäpuolella, Sedun koulutuskeskuksen tontilla (Kirkkokatu 10) on vireillä mittava rakennushanke. Uutta koulurakennusta on suunniteltu Vapaudentien varteen aikaisempaa korkeampana. Näin ollen Vapaudentien ja Koulukadun risteysalueen kaupunkikuva on muuttumassa merkittävästi lähivuosina. Suunnittelualueen uudelleenarviointi kaavamuutoksella, jolla nostetaan tonttien rakennusoikeutta ja -korkeutta, tukee tätä kehitystä.



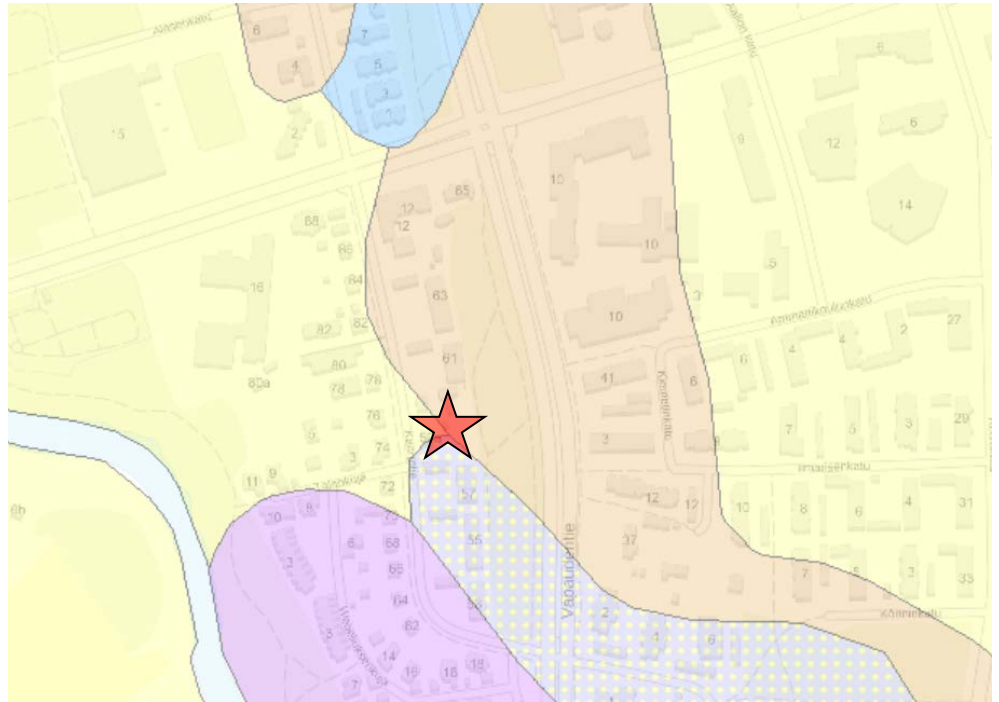
Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2019. Seinäjoen karttapalvelu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto ja maaperä

GTK:n maaperätietojen mukaan alueen maaperä vaihtelee hyvin paljon suunnittelualueella. Alueen pohjoisosassa maaperä on hiekkamoreenia (Mr), Kaartotien länsipuolella hietaa (Ht), Vapaudenpuiston eteläosassa hietaa/hiesua (Ht/Hs) sekä Kaartotien eteläpäässä hienoa hietaa (HHt). Suunnittelualueen maasto on tasaista

ja korkeusasemaltaan pääosin välillä +47,2 ... +48,0 m (N2000). Vapaudenpuiston pohjoisosassa maan pinta on pienellä alueella hieman yli metrin ympäristöään ylempänä. Alueelle ei ole toistaiseksi tehty tarkempaa pohjatutkimusta, joten perustamisolosuhteet tulee varmistaa ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.



Maaperäkartta (GTK:n Maankamara karttapalvelu, 2020). Keltainen hietaa (Ht), vaaleanruskea hiekkamoreenia (Mr), keltaharmaa hietaa/hiesua (Ht/Hs) ja violetti hienoa hietaa (Ht).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen asukasluku oli vuoden 2022 alussa noin 64 700 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu oli vuonna 2021 noin 1 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>

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Seinäjoen keskustaajamassa, aivan liikekeskustan tuntumassa. Itä-länsisuuntainen Kirkkokatu sekä pohjois-eteläsuuntainen Vapaudentie ovat alueellisia pääväyliä. Seinäjoen oma kulkee suunnittelualan läheltä etelästä luotee-

seen. Asuminen sijoittuu Kaartotien ja sen etelä- ja länsipuolella olevan Wegeliuksenkujan varrelle. Suunnittelualue sopii hyvin kaupunkirakenteen tiivistämisen alueeksi.



Ortoilmakuva vuodelta 2018, alueen rakennetta.

Rakennuskanta

Suunnittelualue

Suunnittelualueella tontilla 5 sijaitsee yksi omakotitalo talousrakennuksineen ja tontilta 4 on rakennukset purettu pois.

Kaartotien varren rakennuskanta

Kaartotien länsipuolella rakennuskanta koostuu pääasiassa omakotitaloista. Rakennukset sijoittuvat melko yhtenäisesti kadun varteen, minkä ansiosta pientaloalueen mittakaava on säilynyt.

Kaartotien itäpuoli on asemakaavallisesti asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrostalot ovat rakentuneet vuosien 1960 – 1990 välillä. Rakennuksissa on kahdesta kolmeen maanpäällistä kerrosta ja tonttitehokkuus on noin 0,35.

Suunnittelualueen vieressä olevista asuinkerrostaloista kolme (Kaartotie 53, 61 ja 63) ovat mukana Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa, joka on tehty vuonna 2019. Inventoinnissa rakennukset on arvioitu arvoluokkaan III, paikallisesti arvokkaat kohteet. Inventoinnissa todetaan, että Hannu Valkaman sekä Touko Saaren suunnitelmia edustava Kaartotien kolmen kerrostalon kokonaisuus kuuluu Seinäjoen hyvin säilyneeseen matalampaan selkeäpiirteistä modernismia edustavaan kerrostaloarkkitehtuuriin, jollaista esiintyy myös Ruukintien alueella. Inventoinnin mukaan *”kokonaisuus on jo itsessään paikallisesti merkittävä, mutta liittyy arkkitehtonisesti myös Kaartotien pohjoispäässä sijaitsevaan maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi ehdolla olevaan arkkitehti Touko Saaren suunnittelemaan vuonna 1960 valmistuneeseen entiseen paloasemaan.”*

Palvelut

Alueen tukeutuu Seinäjoen keskustan kattaviin palveluihin, mistä löytyvät mm. päivittäistavarakaupan myymälät ja erikoiskaupan liikkeet, ravintolat, pankkipalvelut ja apteekit. Suunnittelualueen läheisyydessä Kirkkokadun varrella on paljon Seinäjoen julkisia palveluita, kuten Aalto-keskus, ala- ja yläkoulut, Sedun Kirkkokadun koulutuskeskus, lukio, uimahalli-urheilutalo ja Seinäjoki Areena.

Työpaikat

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

Virkistys

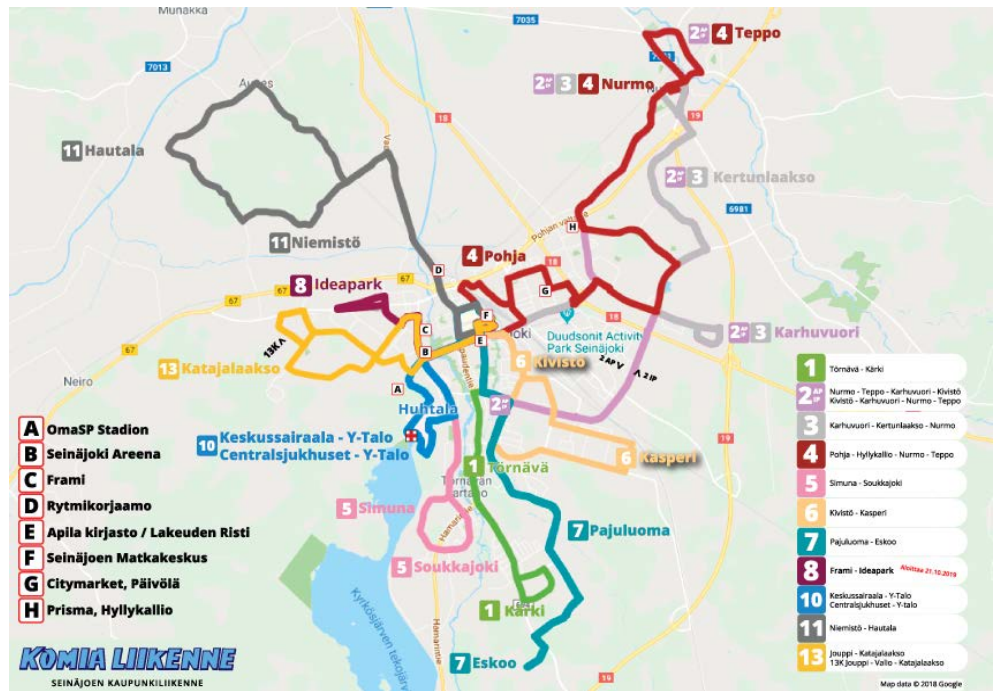
Alueen läheisyydestä löytyy runsaasti virkistysalueita ja ulkoilureittejä. Joen varren viheralueet on osoitettu asemakaavassa puistoalueiksi ja joen itäpuolella puiston läpi kulkee kevyen liikenteen raitti, josta on yhteydet myös suunnittelualueelle. Jokirantapuiston kautta viheryhteydet jatkuvat Seinäjoen varren ulkoilureitistöille ja virkistysalueille. Suunnittelualueella sijaitsevan Vapaudenpuiston lisäksi muita alueen lähellä olevia puistoja ovat itäpuolella sijaitseva Wegeliuksen puisto sekä pohjoispuolella Vapaudentien varressa oleva Muusanpuisto.

Liikenne

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa. Kaartotiellä kevyen liikenteen väylä kulkee kadun länsipuolella. Kirkkokadulla kevyen liikenteen väylä kulkee kadun molemmin puolin. Vapaudentiellä asfalttipäällysteinen kevyen liikenteen väylä kulkee itäpuolta ja länsipuolella kevyelle liikenteelle on sorapintainen raitti Vapaudenpuiston läpi. Suunnittelualueen etelärajalla on kaistale puistoa, jossa kulkee kevyen liikenteen väylä Vapaudenpuistosta Kaartotielle.

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuuntaisena pääväylänä Vapaudentie, jonka keskivuorokausiliikennemäärä on noin 10 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen pohjoispuolella itä-länsisuunnassa kulkee Kirkkokatu, joka on tärkeä väylä Pohjan suuntaan Kalevalantielle. Kirkkokadun keskivuorokausiliikennemäärä on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sekä Vapaudentie että Kirkkokatu ovat 2+2 –kaistaisia väyliä ja niiden nopeusrajoitus on 50 km/h. Kaartotie on asuntokatu, jonka kautta liikennöidään tonteille. Kadun nopeusrajoitus on 30 km/h. Nykyinen asemakaavan mukainen autopaikkanormi on 1 autopaikka asuntoa ja liikepinta-alan 100 m² kohti.

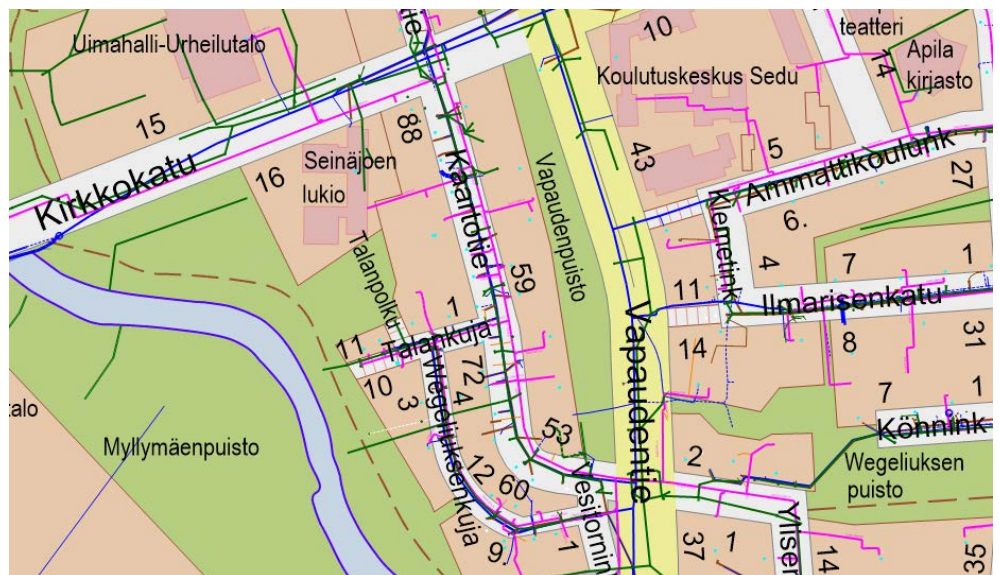
Alue sijoittuu erittäin hyvin paikallisliikenteen reittien varrelle. Alueen ohi kulkee useita reittejä keskustasta kaupungin länsi- ja eteläsuuntaan linjojen 7, 8, 11 ja 13 ollessa lähimmät. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee paikallisliikenteen pysäkkejä kävelymatkan päässä sekä Kirkkokadun että Vapaudentien varressa. Lisäksi keskustassa Koulukadun varren pysäkeiltä sekä matkakeskuksesta alle kilometrin etäisyydeltä lähtevät kaikki paikallisliikenteen reitit. Matkakeskuksen kautta kulkevat myös junayhteydet sekä kaukoliikenteen bussilinjat muualle maahan.



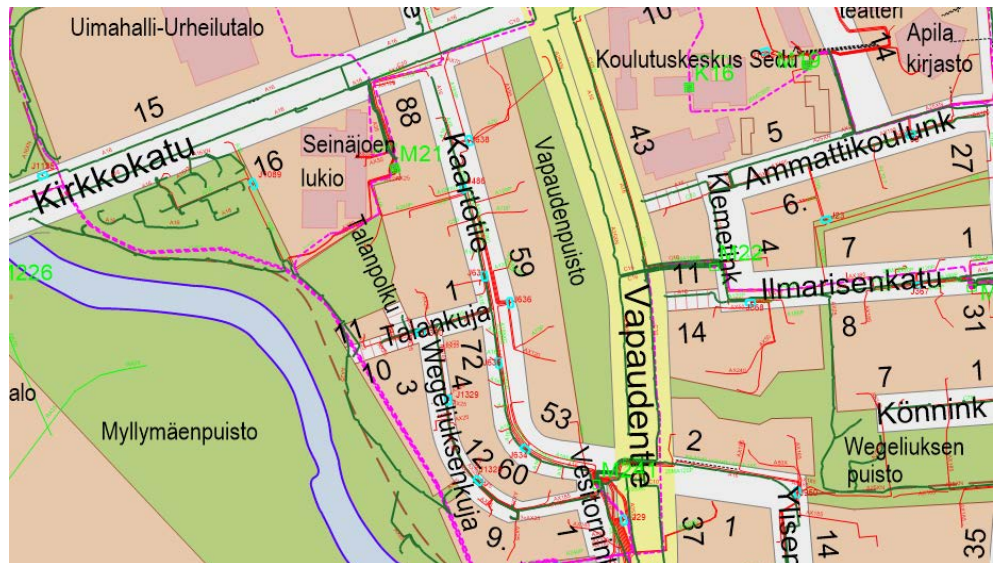
Paikallisliikenteen reittikartta (Härmän liikenne, 2020).

Yhdyskuntatekninen huolto

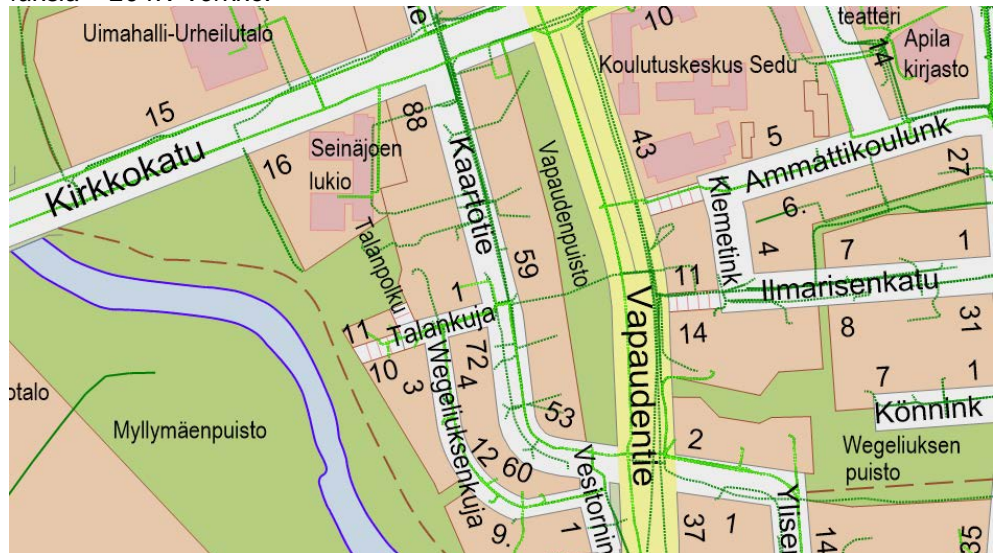
Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat pääosin katualueilla.



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



Kuva. Alueen sähköverkot. Vihreä = ulkovaloverkko, punainen = pienjänniteverkko, fuksia = 20 kV verkko.



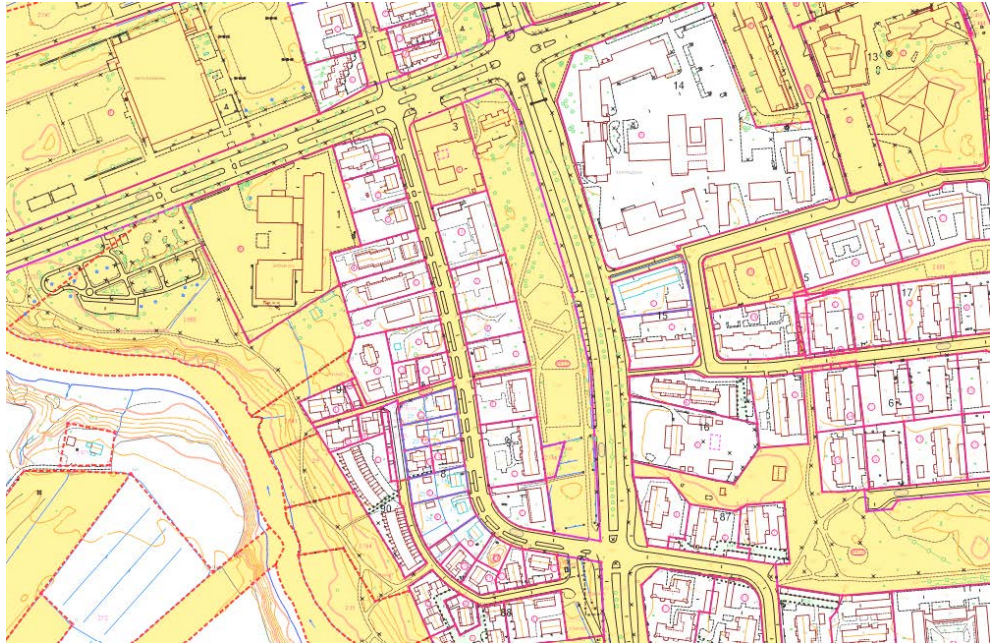
Kuva. Valokuitu- ja tietoliikennejohdot esitettynä vihreällä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan itälaidalla kulkee pohjois-eteläsuuntaisena pääväylänä Vapaudentie, jonka keskivuorokausiliikennemäärä on noin 10 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vapaudentien meluhaittojen hallinta tulee ottaa asemakaavan laatimisessa huomioon. Asemakaavamääräyksissä tulee edellyttää, että asumisen ulko-oleskelualueet sijoitetaan melukatveeseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualan lähetyiltä katu- ja puistoalueiden lisäksi paolaseman tontin. Muut tontit ja tilat ovat yksityisessä omistuksessa.



Maanomistuskartta, jossa kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta 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:

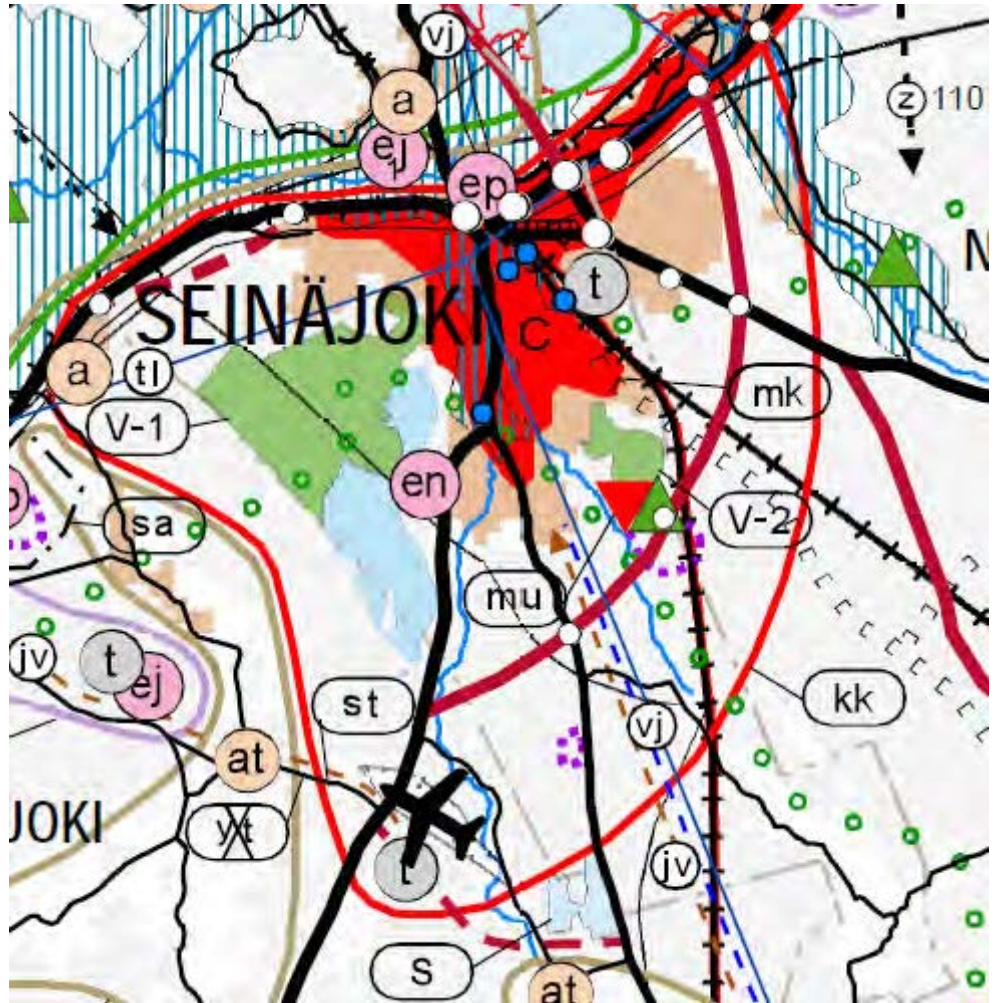
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava 2005

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: *"Aluetta kehitetään 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."*

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen reunalle. Merkinnän suunnittelumääräys on: *"Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydyttävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto."*

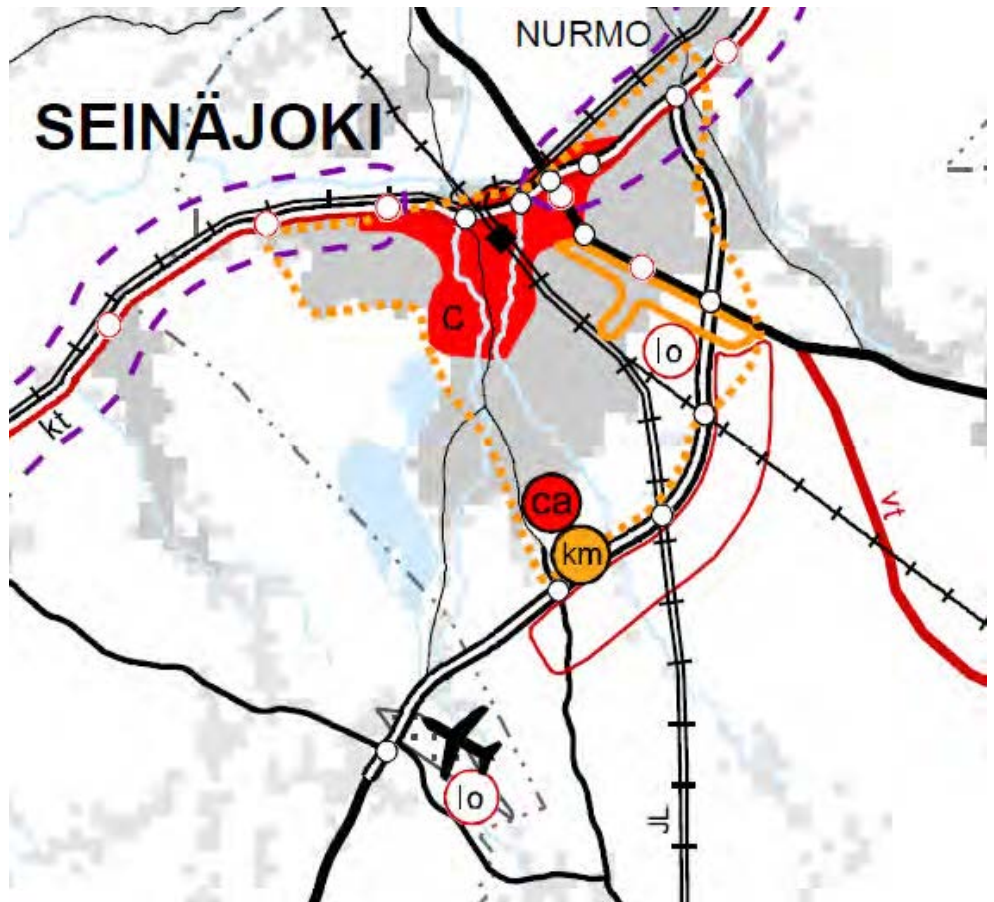


Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaavaa koskeva muutos on hyväksytty 2.12.2019. Kaava tarkistettiin kaavamuuoksella vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuuos tuli voimaan 21.4.2020. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²).

Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräys kuuluu: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa.”



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa Vapaudentien länsipuoli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaartotien itäpuolelle on osoitettu entisen paloaseman kohdalla julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), Kaartotien länsipuoli on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kaartotien ja Vapaudenpuiston välinen alue on paloaseman eteläpuolella kerrostalovaltaista asuinalueetta (AK).



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1965 sisäasiainministeriön vahvistama asemakaava. Suunnittelualueen tontit 4 ja 5 on osoitettu asuntokerrostalojen kort-

telialueeksi (AK), jossa tonttien yhdistetylle alueelle on kaavassa osoitettu yksi rakennusala 2-kerroksiselle kerrostalolle, jonka rakennusoikeus on yhteensä 1030 k-m². Rakennusten katon kaltevuus on enintään 10° ja asuinrakennuksen korkeus enintään 7,5 metriä ja talousrakennus saa olla enintään 3 metriä korkea. Rakennusoikeutta vastaava tehokkuus on 0,37. Kaavassa tontit 4 ja 5 on yhdistetty tontiksi 12. Tonttien osalta vuoden 1965 kaava ei ole toteutunut. Kaartotien katualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008.



Ote ajantasa-asetuksesta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Korttelin 3 tontit 4 ja 5 ovat rakennuskiellossa, koska tontit eivät ole voimassa olevan tonttijaon mukaisia.

Suojelupäätökset

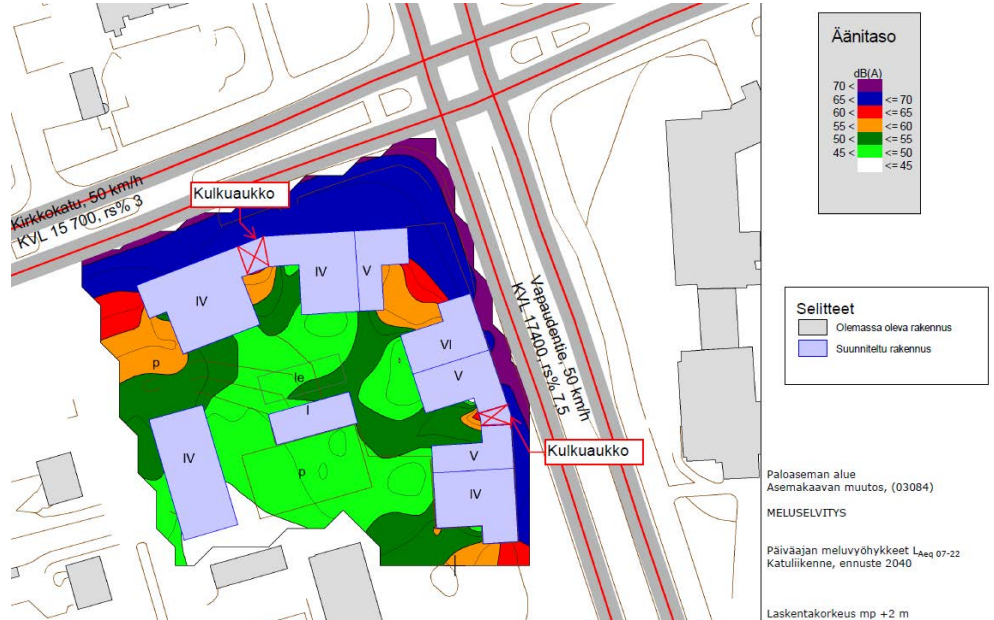
Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita.

Lähtökohtavaiheessa laaditut selvitykset

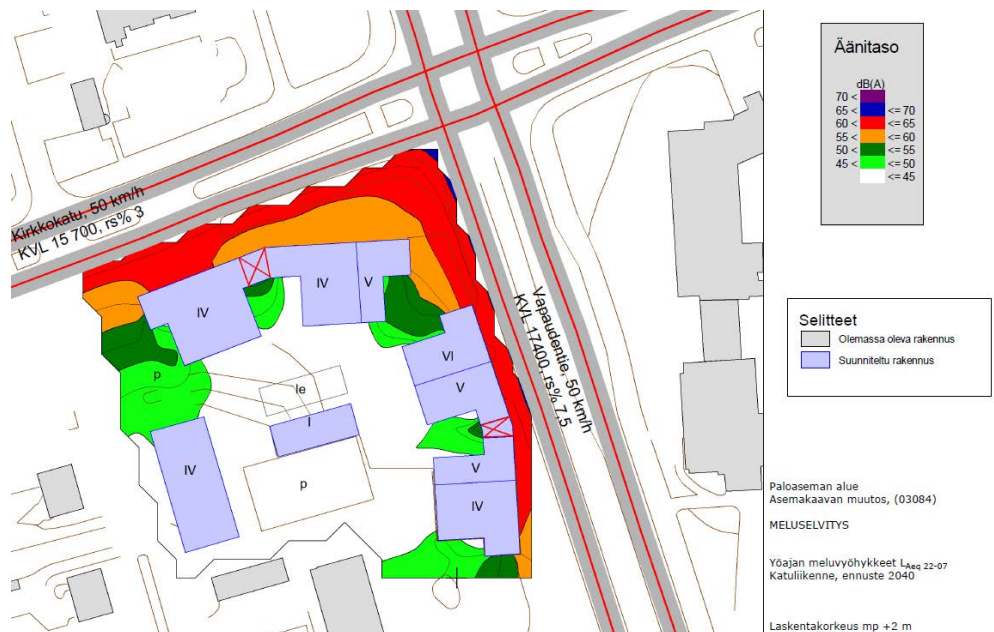
Kaavan numero 03084 laatimisen yhteydessä on tehty meluselvitys, jonka tuloksia voidaan soveltaa tämän kaavan yhteydessä (J. Hosiokangas, Ramboll Finland Oy).

Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä huomioiden alueen nykyinen maankäyttö ja suunniteltu uusi rakentaminen. Ohjearvojen suhteen asuinalueiden ja -tonttien melutilanne tulee täyttää 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tiukempaa uusien alueiden yöohjearvoa 45

dB ei ole välttämätöntä soveltaa täydennysrakentamisessa ja alueella, jossa on jo olemassa olevaa vanhaa asumista. Korttelin sisäpihalla melutaso päivällä on laajalti alle ohjearvon 55 dB, leikkialueella melutaso on noin 48-50 dB. Yöaikana sisäpihan alue alittaa suurelta osin ohjearvon 50 dB, ja hyvin laajalti myös 45 dB. Rakennuksen sisällä vastaavat ohjearvot ovat päivällä (klo 07-22) 35 dB ja yöllä (klo 22-07) 30 dB, VN:993/1992 ja EU:n ympäristömeludirektiivi (2002/49/EY).



Korttelin 3 pohjoisosan melutasot päivällä ennusteen mukaisesti.



Korttelin 3 pohjoisosan melutasot, yöajan ennuste.

Suunnittelualueelle voidaan soveltaa kaavaa 3084 laatiessa teetettyjen Vapaudentienpuoleisten mittauksien ja mallinnojen tuloksia ja niistä tehtyjä johtopäätöksiä.

Parvekkeet suositellaan lasitettaviksi siten, ettei melutason päiväohjearvo 55dB ylitä parvekkeen sisällä. Lasituksen mitoitukseen voidaan käyttää Ympäristöministeriön mitoitushjettä (Kovalainen, V., 2016).

Sisätiloissa tulee saavuttaa melun ohjearvo 35dB rakennuksen rakenteellisin ratkaisuin. Ulkotiloissa leikkialueella, melutason ohjearvon on oltava alle 55dB, joka

saavutettaneen helposti leikkipihan sijoittamisella rakennuksen suojaan Vapaudentien suunnasta tarkastellen.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

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 leikkipaikan löytää myös keskustan alueella sijaitsevan Marttilan koulun pihalta. Pieniä kenttiä on keskusta-alueella useampi pallottelua 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 ulkourheilutoiminnot löytyvät Pajuluoman varrelta tai Jouppilan alueelta.

Suunnitelmassa viheryhteyksien yhdistämisen periaatteita olivat:

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

Suunnittelualue sijoittuu hieman vihervision alueen eteläpuolelle. Lähettyvillä olevat viher- ja virkistysalueet ovat kuitenkin helposti saavutettavissa jalkaisin tai pyöräillen. Keskeisin viheryhteys lähialueella on Seinäjoen varsi, joka muodostaa alueen viherverkoston selkärangan.



Ote vihervisiokartasta (VSU 2019).

Kaartotie 59 luonnosvaiheen suunnitelmat

Yksityinen maanomistaja on teettänyt tontilleen (Kaartotie 59 b) kaavan luonnosvaiheeseen suunnitelmia asuinkerrostalon rakentamiseksi. Suunnitelmassa esitetty kerrosluku on 4 ja kerrosala 1200 k-m². Pysäköintiratkaisu perustuu maanpäällisiin autopaikkoihin. Samassa yhteydessä on tutkittu viereisen tontin 5 rakennuksen sijoittumista (Kaartotie 59 a), ja jolle on luonnosteltu 4 kerroksista kerrostaloa kerrosalalla 1400 k-m². Tontit 4 ja 5 jäivät kaavan 3084 luonnosvaiheen jälkeen käsittelyn ulkopuolelle.



Kuvat: Kaartotie varren tonteille luonnosvaiheeseen laadittuja luonnoksia (Arkkitehdit LSV, 2019).

Kaartotie 59 ehdotusvaiheen suunnitelmat:

Kaartotie 59 b maanomistajan teettämien muuttuneiden suunnitelmien mukaiset luonnokset asuinkerrostalon rakentamiseksi yhdistetylle tontille perustuvat V kerroksiseen noin 2700 kerrosneliömetriseen asuinkerrostaloon. Pysäköintiratkaisu on maanpäälliset autopaikat, joista osa voi olla katettuja. Tontille haetaan kokonaisrakennusoikeuden ja kerrosluvun nostoa.

Havainnekuva luoteesta, 2021, Kuvamanipulaatio tehty OOPEAA:n paloaseman tontin ehdotusvaiheen havainnekuvaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 64 700 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut viime vuonna noin 1 %. Kaupunkialueen väestönkasvu on siis vuosittain arviolta 650 asukasta, suurimman kasvun kohdistuessa Seinäjoen keskustajamaan.

Kaupunkikeskustan kehittäminen on valtuustokauden 2017 – 2021 tärkeimpiä strategisia tavoitteita. Kaupunkikeskustaa pyritään kehittämään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Kerrostaloasumisen voimakas lisääminen keskustaan on ollut koko 2010-luvun ajan yksi kaupunkisuunnittelun keskeisimmistä tavoitteista ja keskusta-asuminen onkin lisääntynyt huomattavasti. Keskustan lähelle on syytä tuottaa uusia rakennuspaikkoja, jotta niiden määrä vastaisi kysyntää ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 9.9.2015.

Maankäyttösopimus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimuksella hakijat osallistuvat kaavamuutoksesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen, kuten katujen ja muiden verkostojen, kustannuksiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

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

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Cinia Oy

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

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksen perusteella

9.9.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 20.5.2020 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 20.5.2020. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvien kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.5. – 3.6.2020.

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

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Lausunnot antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen kaupungin puistotoimi, Seinäjoen museot sekä yhdyskuntatekniikan suunnittelu. Mielipiteitä saatiin kolme.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 19.9.2022 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa ja Seinäjoen kaupungin internetsivuilla kuulutuksissa 28.9.2022. Kaavaehdotusasiakirjat, kaavakartta ja selostus ovat olleet virallisesti nähtävillä (MRL 65§) 28.9.2022 – 27.10.2022 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internet-sivuilla. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausuntopyyntöineen sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia ja lausunnonantajia sekä maanomistajia on tiedotettu nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa, joko sähköpostitse tai kirjeitse.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 28.9.2022 – 27.10.2022 välisen ajan. Kaavasta saatiin 4 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnot saatiin Cinia Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Seinäjoen Energialta.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 28.11.2022 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto jätti kokouksessaan 12.12.2022 asemakaavan pöydälle ja hyväksyi sen 20.2.2023.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausunnotmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on vastata osaltaan Seinäjoen keskusta-alueen kerrostalotonttikysyntään. Tavoitteena on, että asunnot ja niiden parvekkeet ja terassit avautuisivat pääosin lämpimään ilmansuuntaan. Kaavan ohjauksella pyritään kor-

kealuokkaiseen katu- ja kaupunkitilaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Asemakaavaa uudistetaan, jotta alue rakentuisi ja kaupunkirakenne tiivistyisi. Tavoitteena on osoittaa alueet pääosin asuminen huomioiden kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaupunkia tiivistetään ja pyritään elävöittämään nostamalla keskeisten alueiden väkimäärää nykyisestä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen reunalle. Merkinnän 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."*

Vaihemaa- ja kaupunkitakaava II:ssa Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²). *Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräys kuuluu: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittämiseksi varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa."*

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalotaloiseksi asuinalueeksi (AK).

Asemakaavassa tontti on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen rakentuminen on murrosvaiheessa, suunnittelualueen pohjoispuolelle on suunniteltu kerrostaloasumista paloaseman käytöstä vapautuneelle tontille. Kaartotie 59 tonttien 4 ja 5 uudisrakentaminen tulee tutkia asemakaavalla. Liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa. Vapaudentien liikenteen vuoksi rakennukset tai rakenteet tulee sijoittaa tontille siten, että ne

suojaavat pihan oleskelualueita liikennemelulta.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

Kaartotie 59 b:n kiinteistönomistaja on kaavan luonnosvaiheessa hakenut tontilleen kaavamuutosta. Hakemuksessa esitetään tontin kerrosluvun ja tehokkuuden maltillista nostamista. Kaavamuutosta varten on teetetty luonnoksia, joissa esitetään alueelle 4-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksen kerrosala on noin 1200 k-m², mikä vastaa tehokkuutta $e=0,88$. Samassa suunnitelmassa on esitetty eteläpuolella olevalle naapuritontille 5 (Kaartotie 59 a) asuinkerrostaloa, jonka kerrosala olisi 1400 k-m².

Kaavan ehdotusvaiheessa tonttien 4 ja 5 omistajat ovat päätyneet yhteistyöhön, jonka tavoitteena on saada rakennettua 5 kerroksinen asuinkerrostalo. Yhdistetyn tontin kokonaisrakennusoikeus olisi noin 2760 k-m². Tehokkuusluvuksi tulisi tällöin korkeintaan $e=1,0$.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 20.5.2020

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-tien pohjalta kaavaluonnos 20.5.2020.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-X, AK) ja puistoksi (VP). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 14 030 k-m² ja alueen korttelitehokkuus $e=1,08$. Osassa korttelia on mahdollistettu maanalainen pysäköinti, joten osa pysäköinnistä tulee sijoittumaan pysäköintikannen alle tai rakennusten rungon sisään.

AK-X- sekä AK-korttelialueilla kerroskorkeudet vaihtelevat kolmesta seitsemään. Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat Vapaudentien ja Kirkkokadun risteysk-sen läheisyyteen. AK-korttelialueilla autopaikkoja on osoitettava asunnoille 1 autopaikka / 85 k-m² ja liiketiloille 1 autopaikka / 70 k-m². Asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 kpl / asunto. Liiketilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 kpl / 40 k-m².

Katualueet säilyvät likimain entisellään. Vapaudenpuiston puistoalueet pienentyvät alueen pohjoisosassa korttelin 3 laajentumisen myötä, mutta muilta osin puistoalue pysyy entisellään.



Ote kaavaluonnoksesta 20.5.2020

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.5. – 3.6.2020. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen kaupungin puistotoimi, Seinäjoen museot sekä yhdyskuntatekniikan suunnittelu. Mielipiteitä saatiin kolme.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausunnon mukaan selostuksessa viitataan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, jotka ovat tulleet voimaan 2009. ELY-keskus huomauttaa, että Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu viimeksi vuonna 2017. Valtioneuvosto hyväksyi alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Selostuksessa on tuotava paremmin esille, kuinka kaavahankkeessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka koskevat mm. yhdyskuntien toimivuutta, liikennejärjestelmää, elinympäristön terveellisyyttä ja turvallisuutta ja luonnon- ja kulttuuriympäristön elinvoimaisuutta.

Lausunnossa viitataan maakuntakaavamääräykseen, jonka mukaan kuntien yleiskaavoissa on varmistettava kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Vapaudenpuiston kevyenliikenteen väylät katkeavat kaavaratkaisussa kerrostalokortteliin. Kaavahankkeesta ei ilmene, kuinka Vapaudentien länsireunan kevyenliikenteen yhteyden jatkuvuus turvataan.

ELY-keskuksen mukaan asemakaavamuutos ei noudata kaikilta osin oikeusvaiku-

tuksettomassa yleiskaavassa osoitettuja käyttötarkoitusten aluevarauksia. PY-alue osoitetaan kerrostalokortteliksi ja yleiskaavan viheraluevarausta pienennetään. ELY-keskus huomauttaa, että tämän asemakaavamuutoksen ohella Seinäjoen kaupunki muuttaa lukuisilla yhden tai muutaman korttelin käsittävillä asemakaavamuutoksilla vähitellen hallitsemattomasti Seinäjoen kaupunkikeskustaa ilman yleiskaavatasoista kokonaissuunnitelmaa ja sen edellyttämiä selvityksiä. Alueen katsotaan sopivan sijaintinsa puolesta täydennysrakentamiseen. Kaavamuutoksen vaikutukset ml. kaikkien muiden keskustan alueen kaavamuutosten yhteisvaikutukset ovat kuitenkin tutkimatta, joten kaavamuutoksen laatua ja lainmukaisuutta on vaikea arvioida.

ELY-keskus viittaa kaupungin nopeaan kasvuun, keskustan kehittämisen strategiisiin tavoitteisiin sekä asuinrakentamisen lisääntymiseen ja huomauttaa, että tämä tapahtuu ilman oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai muuta riittävästi maankäyttöä ohjaavaa yleissuunnitelmaa ja ilman yleissuunnitelmatasoista vaikutusten arviointia. Mittavan muutoksen vaikutusten hallinta ei toteudu näin MRL:n kaavoitusjärjestelmän mukaisesti.

ELY-keskus esittää, että Seinäjoen keskustan muutoksen vaikutusten hallitsemiseksi on laadittava yleiskaava, jossa ratkaistaan rakentamisen kaavailtu uusi mittakaava, sen vaatima infrastruktuuri, viheralueverkosto ja rakennusperinnön vaaliminen yleisellä tasolla, ja arvioidaan muutoksesta aiheutuvat vaikutukset. ELY-keskus huomauttaa, että ilman yleiskaavatasoista suunnitelmaa mittavan kaupunkirakenteen muutoksen hallinta vaikeutuu. Keskustan kehittämisessä tulee huomioida yhdyskuntarakentamisen tarpeet monipuolisesti kaupunkikuvallisen sommittelun ja asuntotuotannon näkökulmien lisäksi.

Lausunnossa todetaan, että ilman yleiskaavan ohjausta nyt vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kasvatetaan rakennusoikeutta, suunnitellaan purettavaksi arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvotyyppien perusteella maakunnallisesti arvokkaaksi inventoinnissa arvioitu palolaitoksen rakennusryhmä ja paikallisesti arvokas Kauppa-Larvalan talo sekä pienennetään Vapaudenpuiston viheraluetta. Asemakaavassa tulee huomioida, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §). Asemakaavan mukaisen puistoalueen (VP) pienentämisen edellytykset on selvitettävä. Yleiskaavallisen kokonaisuuden näkökulmasta kaavahankkeessa on syytä selvittää, onko lähialueelta mahdollista osoittaa korvaavaa viheraluetta poistuvan tilalle. Asemakaavan muutoksen tuottamat vaikutukset mm. liikenteeseen, muuhun infrastruktuuriin, viherympäristöön ja rakennettuun kulttuuriperintöön tulee selvittää riittävällä laajuudella MRL:n mukaisesti. Nyt vaikutukset on arvioitu puutteellisesti. Arvokkaiksi määritellyistä rakennuksista, joiden purkamisen kaava mahdollistaa, tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys. Purkamisen vaihtoehtoja tulee tarkastella.

Lausunnon mukaan erityisesti Vapaudentien liikenteestä aiheutuva liikennemelu on tunnistettu kaavahankkeessa mahdolliseksi merkittäväksi vaikutukseksi, jonka hallintaan on syytä kiinnittää huomiota. Meluselvitystä ei ole ollut käytettävissä kaavan luonnosvaiheessa. Huomiota on kiinnitettävä myös pienhiukkaspäästöihin ja niiden hallintaan. Varsin monet kaavamuutoksen asemakaavamääräyksistä mahdollistavat rakennusoikeuden ylittämisen erilaisilla lisärakenteilla. Ko. helpotukset on hyvä perustella kaavaselostuksessa ja niiden määrää tarkastella kaavaprosessissa.

Vastine:

Suunnittelualue on luonnosvaiheen jälkeen jaettu kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Aikaisemmin hyväksytyyn kaavamuutoksen 03084 osalta on laadittu vastineet siihen liittyvissä asioissa. Tässä yhteydessä annetaan vastineet vain niihin asioihin, jotka koskevat kaavan 03088 suunnittelualuetta.

Seinäjoen keskustan osayleiskaavatyon aloittamista on valmisteltu, mutta osayleiskaava ei ehdi valmistua käsittelyssä olevan asemakaavamuutoksen aikataulussa. Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on selvitetty yleiskaavatasoisesti mm. viherverkoston, kaupunkirakenteen tiivistämisen sekä liikenteen osal-

ta ja tiedot täydennetään kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostukseen. Keskustaan on laadittu mm. tiivistämisen periaatteita ohjaava keskustan visio –työkalupakki vuonna 2019. Selostukseen lisätään kuvaus kaavan pohjaksi tehdystä yleiskaava-tasoisesta kaupunkirakenteellisesta tarkastelusta, jossa esitetään tiivistämisen periaatteet.

Kaavaselostukseen täydennetään kuvaus asemakaavamääräysten mahdollistaman rakennusoikeuden ylittämisestä. Lisäksi kaavaselostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisen osalta.

Etelä-Pohjanmaan liitto

Lausunnon mukaan asemakaavaselostuksen suunnittelutilanteen kuvaukseen tulee täydentää maakuntakaavan keskustatoimintojen (C) alueen suunnittelumääräys sen ollessa keskeisin oikeusvaikutteinen ohje yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Asemakaavamuutoksen laadintaa kyseiselle alueelle pidetään hyvänä. Etelä-Pohjanmaan liitto katsoo, että asemakaava toteuttaa hyvin maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen suunnittelutavoitteita. Asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Alueen täydennysrakentaminen luo edellytyksiä tiiviimmän kaupunkirakenteen syntyemiselle ja tukee osaltaan monipuolisten palvelujen syntymistä. Alue sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien ja olemassa olevien kävely- ja pyöräilyyhteyksien varrelle. Alueen rakentuminen on kaupunkikuvan kannalta merkittävä kokonaisuus. Jatkosuunnittelussa liitto pitää tärkeänä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ja viihtyisän kaupunkitilan muodostumista.

Lausunnossa huomautetaan, että toisin kuin kaavaselostuksessa on mainittu, kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä Etelä-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan muutos on tullut voimaan 21.4.2020. Toinen huomio kaavaselostukseen koskee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, jotka ovat tulleet uudistettuina voimaan 1.4.2018.

Vastine:

Kaavaselostukseen täydennetään maakuntakaavan keskustatoimintojen suunnittelumääräys sekä 2. vaihemaakuntakaavan muutosta koskevat tiedot. Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen lausunnossa muistutetaan, että pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 §:n mukaan. Pelastusteiden leveyden ja vapaan korkeuden tulee olla riittävä. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §). Vanhan paloaseman tontilla on vesiasema, jonka siirto sopivaan paikkaan voisi olla vaihtoehto.

Lausunnon mukaan autopaikkamitoitus 1 ap / 85 k-m² on alimitoitettu. Ei voida olettaa, että osoitetut autopaikat olisivat riittäviä. Jo aikaisemmin rakennettuihin taloyhtiöihin tehdään lisää autopaikkoja. Lisäksi pelastuslaitos on saanut huolestu-neilta kaupunkilaisilta selvityspyyntöjä pelastustoimen ajoneuvojen pääsymahdollisuuksista taloyhtiöihin, joiden lähikatujen varret ovat täynnä paikoitettuja ajoneuvoja.

Vastine:

Kaavassa huomioidaan riittävä tila pelastusteille. Sammutusvesien järjestäminen alueelle onnistuu, vaikka se ei ole varsinaisesti asemakaavoituksessa ratkaistava asia. Autopaikkamitoitus tarkistetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Seinäjoen kaupungin puistotoimi

Seinäjoen kaupungin puistotoimen lausunnossa esitetään, että asemakaavassa olisi hyvä lisätä ohjeellisten puistoraittien osuutta. Puistoraitin olisi hyvä laittaa kiertämään koko Vapaudenpuiston reunoja pitkin, myös Kaartotien puolella. Liitteenä oli kartta, johon oli ehdotettu puistoraittien sekä ohjeellisen leikkipaikkavarauksen sijainti.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotusvaiheessa Vapaudenpuisto rajautuu suunnittelualueen ulkopuolelle, joten ehdotetut muutokset eivät ole tässä vaiheessa ajankohtaisia.

Seinäjoen museot

Lausunnon mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu riittävällä tasolla. Seinäjoen museot on merkitty osalliseksi vanhalla nimellään Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, joka on syytä vaihtaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee myös kirjata ne selvitykset, joita kaavaa varten on jo käytössä ja joita tullaan tekemään.

Lausunnossa todetaan, että suunnittelualueelta on inventoitu ja arvotettu Larvalan talo ja paloasema osana laajempia paikallisia ja maakunnallisia rakennusinventointeja. Lisäksi alueen lähituntumassa on Kaartotien varren rakennuskantaa, joka on myös todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Kohteet ja niiden arvot on todettu kaavaselostuksessa. Tästä huolimatta paloasema ja Larvalan talo on esitetty poistuviksi kerrostalorakentamisen tieltä, eikä kaavaselostuksen mukaan alueelta ole suojeltuja rakennuksia.

Seinäjoen museot edellyttää, että paloasema ja Larvalan talo säilytetään ja ne merkitään suojelumerkinnöin niiden kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Museo perustelee tätä Maankäyttö- ja rakennuslailla, jonka 5 §:n mukaan alueiden käytön tulee edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Myös 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Seinäjoen museot toteaa, että suunnittelualueen kiinteistöt ovat Vapaudenpuistoa lukuun ottamatta rakennettua tonttimaata. Alueelta ei tunneta muinaismuistolain nojalla suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Historiallisten karttojen perusteella alueella ei ole sijainnut asutusta tai muuta merkittävää toimintaa ennen kauppala- ja kaupunkiasutuksen leviämistä alueelle. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimisesta kaavassa.

Vastine:

Asemakaavan selostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään Seinäjoen museoiden esittämät täydennykset ja korjaukset museoiden nimen ja selvitysten osalta. Muilta osin lausunto koskee kaavan 03084 suunnittelualueetta ja lausunnossa esitettyihin huomioihin on annettu vastine jo aikaisemmin ko. alueen kaavaehdotuksen yhteydessä.

Yhdyskuntatekniikan suunnittelu

Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikan lausunnossa todetaan, että hulevesiä on syytä viivästyttää tontilla. Vanhalle paloasemalle on ollut kaksi 160M liittymää samaan kaivoon Kaartotiellä, jossa on 315M hulevesirunko. Runko jatkuu 300B Kirkkokadulla. Vapaudentien hulevesirunkoa (300B) ei voi kuormittaa enempää. Kaartotie 59a ja 59 b tonteille on olemassa olevat 110M liittymät.

Lausunnon mukaan Vapaudentien puoleisissa rakennuksissa syytä huomioida asuntojen rakenteella huoneistojen sisämelu. Jos maanalaiseen pysäköintiin ajo lähellä Kirkkokatua, voi kellariin ajoa ja sieltä poistumista joutua odottamaan Kaar-

totiellä Kirkkokadulle pyrkivien autojen takia.

Lausunnossa huomautetaan, että Kirkkokadun pohjoispuolelta poistunut liittymäkieltoalue on syytä palauttaa muutoskaavaan. Samoin Vapaudentien itäpuolelle olisi syytä lisätä liittymäkielto Ammattikoulun tontin matkalle.

Vastine:

Kaavaan sisällytetään määräys hulevesien viivytämisestä tontilla. Muilta osin lausunto koskee kaavan 03084 suunnittelualuetta ja lausunnossa esitettyihin huomiointeihin on annettu vastine jo aikaisemmin ko. alueen kaavaehdotuksen yhteydessä.

Mielipide 1

Mielipiteessä kiinteistön omistaja esittää, että rakennukset voidaan varustaa myös maalämpöjärjestelmällä ja että huoneistokohtaisen ilmanvaihtojärjestelmän tulo- ja poistoventtiilit saa integroida julkisivupintoihin.

Vastine:

Asemakaavamääräyksissä ei oteta kantaa lämmöntuottotapaan. Tulo- ja poistoventtiilejä voi integroida julkisivupintoihin, kunhan ne toteutetaan korkealuokkaisesti osana julkisivua.

Mielipide 2

Mielipiteen jättäjä ilmoittaa hakevansa kaavamuutosta ja rakennusoikeuden sekä kerrosluvun nostoa omalle tontilleen. Tontille esitetään 4-kerroksista rakennusta, jolle tulisi rakennusoikeutta 1500 k-m² autopaikkanormilla 1 ap/100 k-m². Kaavaluonnoksessa esitettyä autopaikkanormia (1 ap / 85 k-m²) pidetään turhan tiukkana. Julkisivuissa tulee sallia kaikki materiaalit. Kaavassa tulee mahdollistaa se, että tonteille 4 ja 5 rakennetaan yksi rakennus sekä myös se vaihtoehto, että kummallekin tontille rakennetaan erilliset rakennukset.

Mielipiteen mukaan luonnossuunnitelman massoittelu on esitetty ilman tarkempaa talon sisäistä tilasuunnittelua. Kaavoituksessa tulee esittää myös se, millaisen tilajakauman kaavamääräys mahdollistaa. Tilajakauma tulee asettaa sellaiseksi, että se mahdollistaa mahdollisimman monipuolisen käytön.

Mielipiteen mukaan kaavamuutosalueella ei toteudu tasapuolisuus alueella asuvien näkökulmasta, koska kaupungin vähäisiä puistoalueita pienennetään merkittävästi. Tästä kärsivät erityisesti alueen asukkaat ja muut maanomistajat, mikä tulee kompensoida tontille myönnettävällä rakennusoikeudella (1500 k-m²) sekä alentavana seikkana kehittämiskorvauksen määrässä. Mielipiteen mukaan hyvässä kaavoitustavassa olisi syytä esittää myös vaihtoehtoja, mutta tässä ehdotuksessa niitä ei ole esitetty.

Selvitettäväksi esitetään vaihtoehtoa, että tontit 4 ja 5 yhdistetään ja toteutetaan kokoluokaltaan yksi selkeä kerrostalohanke, joka mahdollistaa kustannustehokkaan rakentamisen. Kaavamuutoksen alueella muualla on käytössä huomattavan suuret rakennusmassoittelut, mutta näiden kahden tontin osalta sama periaate ei toteudu. Mielipiteen antaja varaa puheoikeuden kaikkiin kuulemisiin suunnittelun tarkentuessa.

Mielipiteessä mainitaan myös, että asiassa voidaan edetä tontinosan lunastusmenettelyn kautta, jolloin koko tontin omistusoikeus saadaan yksiin käsiin ja joka mahdollistaa tehokkaan ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen. Mahdollinen kaavamuutos tulisi suorittaa samassa yhteydessä, kun kaavaa muutenkin tarkastellaan ko. alueella. Kustannustehokkaan rakentamisen minimikerrosalaksi esitetään 1500 k-m².

Vastine:

Mielipiteessä esitetty kiinteistönomistajan halukkuus kaavamuutokseen voidaan

huomioida. Tonttien 4 ja 5 osalta pyritään löytämään ratkaisu, joka on molempien kiinteistönomistajien hyväksyttävissä. Kerrosluvu, tehokkuus, autopaikkamitoitus sekä muut uudisrakentamiseen liittyvät kysymykset tutkitaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Mielipide 3

Mielipiteen mukaan asemakaavaluonnos on huono, eikä ota huomioon naapuruston asemakaavoitustarpeita, joita mielipiteen antaja on aikaisemmin esittänyt kaavoitusjohtajalle. Kaavaluonnosta ei pidetä myöskään Seinäjoen kaupungin edun mukaisena. Mielipiteen antaja esittää vaihtoehtoisia asemakaavaratkaisua.

Kaartotie 84 ja 86 esitetään sisällytettäväksi samaan asemakaavamuutokseen kuin paloaseman tontti. Kumpikin tontinomistaja on ilmaissut halukkuutensa luopua tonteilla olevista omakotitaloista siksi, että kaupunkirakennetta on tässä kohtaa tiivistettävä huomattavasti. Mielipiteen mukaan (Kaartotie 84 ja 86) tonttien omistajat eivät ole sen takana, että heidän tonttejaan ole otettu mukaan kaavamuutosalueeseen.

Mielipiteen mukaan sekä Kaartotie 84, että 86:n pysäköinti tulee järjestää paloaseman AK-korttelialueella, johon asemakaavaluonnoksen mukaan on tulossa pysäköintilaitos. Mielipiteen mukaan kaavoitusjohtaja on kieltäytynyt järjestämästä yhteistä pysäköintilaitosta, kun mielipiteen antaja on sitä esittänyt vuonna 2017.

Luonnoksessa esitettyä kerrostaloa paloaseman tontilla (Kaartotie 84:n ja 86:n toisella puolella) pidettiin tarpeettoman matalana ja tehokkuutta liian alhaisena. Se voisi olla 8-kerroksinen, jolloin myös Kaartotie 84 ja 86 yhteiselle tonttialueelle voisi rakentaa tehokkuudella $e=3$. Mielipiteen mukaan yhteisen pysäköintilaitoksen takia tontin ala ei muodostuisi rajoitteeksi kerrosalalle ja kaupunkinäköymästä poistuisi tältä osin pysäköintialueen. Mielipiteessä esitetään, että muutos tulisi tehdä nyt, koska myöhemmin pysäköintilaitosta ei ole mahdollista suurentaa. Tontinomistajan näkökulmasta alhaisella tehokkuudella tontin myynnistä saatava hinta olisi liian pieni.

Mielipiteessä esitetään, että myös paloaseman AK-korttelialueen rakennusten kerrosluvu tulisi olla 8, jotta korttelialueen tehokkuus nousisi ja kaupunki saisi noin 2 miljoonaa euroa enemmän tontinmyyntituloja. Hammastavaa rakennusmassaa pidettiin outona ja rumana. Uusiin rakennuksiin toivottiin vaihtelevuutta esimerkiksi jakamalla alue useammalle toteuttajalle. Jaakkolantien kerrostaloja pidettiin huonona esimerkkinä ja kokonaisuutta kutsuttiin itäsaksalaisilmeeksi.

Mielipiteessä viitataan Ilkka-Pohjalaisen artikkeliin 12.5.2020, jossa on kerrottu, että uuden asemakaavan toteutus alkaa Lakea Oy:n puukerrostalolla. Mielipiteen mukaan on luonnollista, että tuo puukerrostalo ei olemassaolollaan estä yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamista ja ettei tuota rakennusta toteuteta maanpäällisillä pysäköintipaikolla.

Mielipiteen mukaan Kaartotien lukion puolen tiivistämistä puoltaa myös vähäisempi liikennemelu Vapaudentien varteen verrattuna. Mielipiteessä tiedustellaan, että miksi kaavaluonnoksessa on esitetty tarkkaan rakennusten paikat ja että onko korttelista olemassa jo toteutussuunnitelmat. Mielipiteessä tiedustellaan, onko tallainen asemakaavaohjaus tarpeellista ja viekö se luovuudelta tilaa.

Mielipiteessä viitataan Itikanmäen 8-kerroksisiin kerrostaloihin ja todetaan, ettei ole mitenkään johdonmukaista, että keskustaan halutaan jättää elinkaaren lopussa olevia omakotitaloja. Mielipiteen mukaan kerrostaloja ja monikerroksisuutta tarvitaan, jotta keskustaan saadaan uusia asukaita. Alueen mittakaavaa ei pidä ottaa naapurin vanhoista omakotitaloista, koska ne eivät tule olemaan paikalla enää 100 vuoden päästä toisin kuin 2020-luvulla rakennetut talot.

Mielipiteessä on esitetty laskelma, jonka mukaan ehdotetuilla toimenpiteillä ase-

makaava hyödyttäisi kaikkia osapuolia: kaupunki saisi keskustaan enemmän asuntoja ja tontinmyyntituloja, rakennusliike enemmän rakennettavaa ja omakotitonttien (Kaartotie 84 ja 86) omistajat pääsevät vanhoista taloistaan eroon.

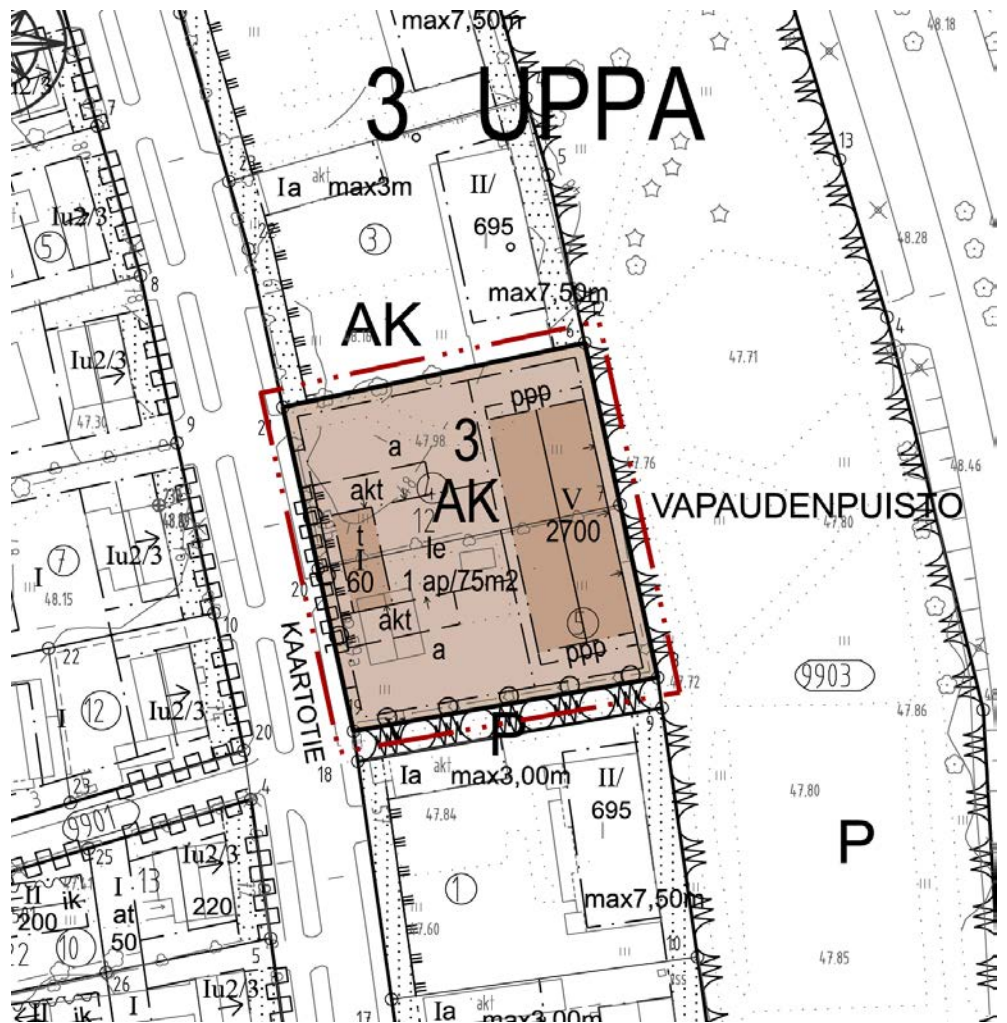
Vastine:

Mielipide ei koske nyt laadittavan asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta. Mielipiteessä esitettyihin asioihin on annettu vastine jo aikaisemmin asemakaavan 03084 kaavaehdotuksen yhteydessä sekä kaupungin valituksen johdosta antamassa vastineessa.

Asemakaavaehdotus 13.9.2022

Asemakaavaluonnoksen laatimisen jälkeen suunnittelualue jaettiin kahdeksi erilliseksi kaavahankkeeksi. Paloaseman alueen suunnittelua jatkettiin kaavaehdotusvaiheeseen alkuperäisellä kaavanumerolla 03084. Kaartotie 59 a ja b erotettiin nyt käsiteltäväksi asemakaavamuutokseksi kaavanumerolla 03088. Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella tonttien 4 ja 5 alueelta on laadittu asemakaavakaavaehdotus 13.9.2022.

- alue on rajattu käsittämään vain tontit 4 ja 5, osoitteessa Kaartotie 59 a ja b.
- kerrosluku on muuttunut neljästä viiteen.
- rakennusoikeus on hieman lisääntynyt, kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 2760 k-m².



Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.9.2022 - 27.10.2022. Ehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnot saatiin Cinia Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Seinäjoen Energialta.

Cinia Oy ilmoittaa lausunnossaan, että kaavamuutosalueella ei ole Cinia Oy:n kaapeleita.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan entisen paloaseman alueen eteläiseen osaan olisi tulossa aiemmin hyväksytyin asemakaavamuutoksen mukaisesti enintään nelikerroksista asuinrakentamista. Tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä suunniteltu uusi viisikerroksinen kerrostalo poikkeaa mittakaavaltaan muutoin Kaartotien kaksikerroksisten kerrostalojen sekä omakotitalojen muodostamasta kokonaisuudesta. Kaartotien kolme kaksikerroksista kerrostaloa kuuluvat Seinäjoen hyvin säilyneeseen matalampaan selkeäpiirteiseen modernismia edustavaan kerrostaloarkkitehtuuriin, jota on pidetty paikallisesti merkittävänä kokonaisuutena. ELY-keskuksen lausunnon mukaan nyt kaavoitettavan alueen suhdetta ja sovittamista nykyiseen, ja mahdollisesti myöhemmin muuttuvaan ympäristöönsä voisi avata kaavaselostuksen yhteydessä hieman laajemminkin. Kaavalla voidaan arvioida olevan kuitenkin lähinnä paikallisiin olosuhteisiin kohdistuvia vaikutuksia, eikä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ole huomautettavaa muilta osin laaditusta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Asemakaavamuutoksen myötä Kaartotien itäpuolelle rakentuu asuinkerrostalojen rivistö, jonka yhtenäinen rakennusmassojen sijoittelu tontilla muodostaa kokonaisuuden. Kerroslukujen vaihtelun on arvioitu olevan kohullista kokonaisuus huomioiden.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnossa kiinnitetään huomiota pelastusteiden ja nostopaikkojen sijaintiin. Lausunnon mukaan asemapiirrokseseen ei ole yksilöity varsinaisia pelastusteitä tai asuntojen parvekkeiden mahdollisen varatiekäytön edellyttämiä nostopaikkoja. Käytettäessä parvekettä varatienä ja suunnittelun perustuessa pelastuslaitoksen suorittamaan pelastamiseen, tulee nostopaikat huomioida alueen suunnittelussa jokaisen varatieparvekkeen tavoittamiseksi nostokorin avulla. Piirroksen perusteella pelastusteiden toteuttaminen rakennuksen uloskäynnin saavuttamiseksi on kuitenkin mahdollista. Pelastusviranomaisen kehottaa huomioimaan, että kaavoitus ja käytettävissä olevan tilan vähyyks saattaa ohjata toteuttamaan varatiejärjestelyt rakenteellisin ratkaisuin, esimerkiksi parvekeluukkuja käyttämällä. Pelastusteiden ja nostopaikkojen osalta tarkemmat suunnitteluperusteet on kirjattuna Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohjeeseen. (Pelastuslaki 379/2011 9 S; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 33 S)

Vastine: Kaavaratkaisu mahdollistaa pelastusteiden ja nostopaikkojen järjestämisen tontille. Edellä mainittuihin asioihin liittyvät yksityiskohdat tulevat tarkemmin ratkaistavaksi rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Seinäjoen Energian lausunnossa ilmoitetaan, että Seinäjoen Energia/Seinäjoen Vedellä ei ole huomautettavaa nähtävillä olevaan kaavaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaupunginhallitus 28.11.2022

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 28.11.2022 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä katualueet. Kerrosluku on viisi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2760 m² (0,27 ha). Kaavan kokonaisrakennus-oikeus on 2760 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 1730 k-m². Alueen korttelitehokkuus e=1,0.

Arvioidut annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat:

- porrashuoneiden 15 m² ylittävät tilat
 - viherhuoneet
 - ilmanvaihtokonehuoneet
 - väestönsuojatilat
 - likimain maantasoon sijoitetut huoneistokohtaiset varastotilat
- Lisäksi ulkoseinien vahvuudeltaan yli 250 mm sekä väliseinien vahvuudeltaan yli 180 mm paksu rakenne voidaan rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Autopaikkavaatimukset:

- Asunnot 1 ap / 80 k-m².
- Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkavaatimukset:

- Asunnot 1,5 ppp / as.

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

LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Ympäristön palvelut

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen palveluihin. Alueen lähialueelta keskustasta löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Marttilan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä suunnittelualueesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. yhtenäistä rakennustapaa ja istuttamisvelvoitetta. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnasta ja kaupunkisuunnittelusta vastaavien viranhaltijoiden yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Kaartotien katualueet säilyvät ennallaan. Rakentaminen ei vaikuta nykyisten ajoratojen tai kevyenliikenteen väylien leveyteen.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuuotosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen asemakaavan päivittäminen tukee maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Keskusta-asuminen lisääntyy kaupungin strategian mukaisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi. Kaupunkikuvallisesti alue yhdistyy kiinteämmin Seinäjoen keskusta. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Palvelut

Kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava alue osoitetaan asuinrakentamiseen, joten suunnitelmalla ei ole juurikaan vaikutusta työpaikkojen syntymiseen. Asukkaiden on mahdollista käyttää 15 % asunnostaan ympäristöhaiiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Tekninen huolto

Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuina tai alueen ääressä. Rakentamiskustannuksia aiheuttavat vain verkostojen liittymien rakentaminen ja vähäiset muutostyöt.

5.5 Kaavamerkinntät ja -määräykset

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

Meluntorjunnan ohjeavot

Melulle on annettu valtioneuvoston päätöksillä ohjeavot. Niitä sovelletaan maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenette-

lyssä. Niitä käytetään perusteluna myös ympäristölupia myönnettäessä. Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/92) kaavan laadintahetkellä asuinalueelle ovat: ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä (klo 7 - 22) 55 dB ja yöllä (klo 22 - 7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB. Sisällä keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä (klo 7 - 22) 35 dB ja yöllä (klo 22 - 7) 30dB. Asemakaavan muutosalue tulkitaan vanhaksi alueeksi. Rakennuslupavaiheessa hakijan tulee varmistaa selvityksin, että leikkipihalla ja ulkoparvekeilla melutason ohjearvot saavutetaan.

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen keskusta-alueen kaupunkirakentamiseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen, jota käytetään lähialueen yhdyskuntatekniikan kohentamiseen ja uudistamiseen.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

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

Kustannukset

Kaupungin rakentamisveloitteet rajoittuvat normaaliin yhdyskuntatekniseen rakentamiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan yhdyskuntatekniikan rakentamisen kaava-alueella.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuivissa ja luonnoksissa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rakentaminen aloitettaneen mahdollisimman pian kaavan valmistumisen jälkeen.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä.

7.1 Käsittelyvaiheet

9.9.2015	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamutoksen
20.5. - 3.6.2020	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
19.9.2022	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
28.9.2022 - 27.10.2022	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
28.11.2022	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
12.12.2022	Kaupunginvaltuusto jätti asemakaavan pöydälle
20.2.2022	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

13.9.2022
Täydennykset 14.2.2023

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

UPPA KORTTELI 3 (OSA)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualan sijainti

Alue sijaitsee Seinäjoen keskustaajaman lounaispuolella Upan kaupunginosassa, Kaartotien ja Vapaudentien välissä. Suunnittelualan laajuus on n. 0,27 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakkaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoella on yli 64000 asukasta. Kahdeksan kunnan muodostamalla Seinäjoen kaupunkiseudulla asukkaita on noin 150000 ja kaupungin väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on ollut noin 1-1,5 % luokkaa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja vastata kerrostalotonttien kysyntään osoittamalla suunnittelualueelle tehokkaampaa kerrostaloesimistä.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ns. puukerrostalokaavan (03084) yhteydessä 20.5.-3.6.2020. Luonnosvaiheen jälkeen kaava 03084 päätettiin käsitellä erillisenä kaavamuutoksena ja Kaartotien varressa olevien tonttien 4 ja 5 alue erotettiin erilliseksi asemakaavamuutokseksi (03088).

Kaavamuutoksella tutkitaan kaupungin keskeisellä paikalla sijaitsevien kiinteistöjen soveltuvuutta tehokkaammaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tonttien maanomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta oman tonttinsa kerrosluvun ja rakennusoikeuden nostamiseksi. Samassa yhteydessä

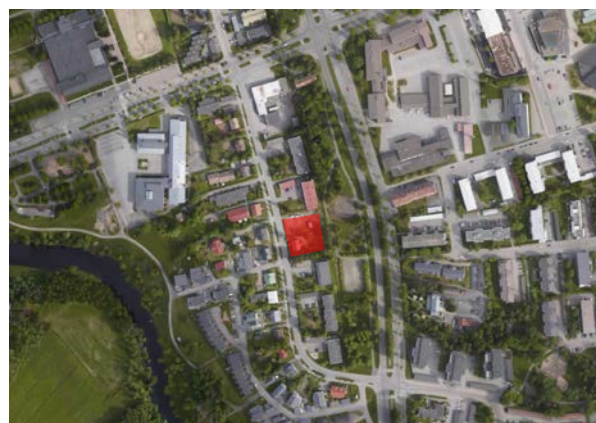
asuinkerrostaloille osoitetaan tonttikohtaiset rakennusalat ja rakennusoikeudet sekä luodaan mahdollisuus rakentaa tonteille yksi yhtenäinen kerrostalon rakennusmassa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasluvun kasvattaminen sekä korkealuokkaisen katu- ja kaupunkitilan rakentuminen keskeiselle paikalle keskustaluokan tuntumaan. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan suunnittelualueella voimassa olevan, vuonna 1965 hyväksytyt kaavan kerrosluvut ja korttelikohtaiset tavoitteet sekä pysäköinnin järjestäminen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan alueen rakentamistehokkuudet ja päivitetään asemakaavamerkinnot uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen keskustan tuntumassa ja on luonteva täydennysrakentamisen alue. Suunnittelualan laajuus on n. 0,27 ha. Suunnittelualan maa-alueet ovat korttelin 3 yksityisessä omistuksessa olevat tontit 4 ja 5.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

GTK:n maaperätietojen mukaan alueen maaperä vaihtelee hyvin paljon suunnittelualueella. Alueen pohjoisosassa maaperä on hiekkamoreenia (Mr), Kaartotien länsipuolella hietaa (Ht), Vapaudenpuiston eteläosassa hietaa/hiesua (Ht/Hs)

sekä Kaartotien eteläpäässä hienoa hietaa (HHT).
Suunnittelualueen maasto on tasaista.

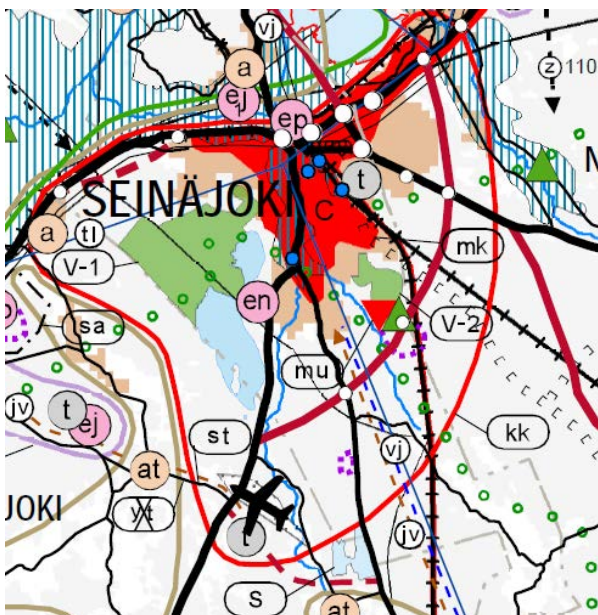
Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

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

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen reunalle. Merkinnän 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.”*

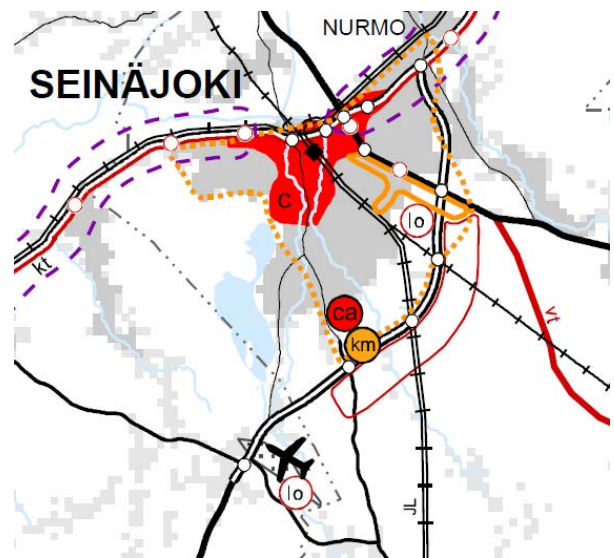


Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaavaa koskeva muutos on hyväksytty 2.12.2019. Kaava tarkistettiin kaavamuutoksella vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuutos tuli voimaan 21.4.2020. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräys kuuluu: *”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkityksellään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa.”*



Ote Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavasta vuodelta 2016.

Yleiskaava

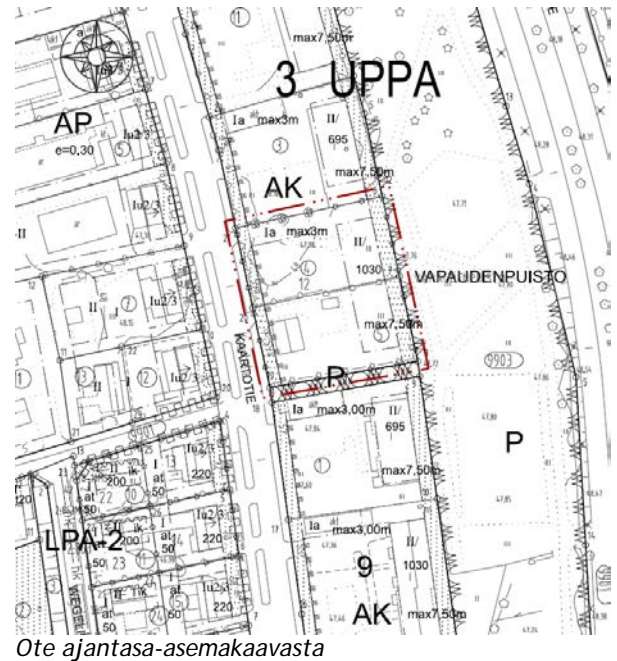
Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa Vapaudentien länsipuoli on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaartotien itäpuolelle on osoitettu entisen paloaseman kohdalla julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), Kaartotien länsipuoli on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kaartotien ja Vapaudenpuiston välinen alue on paloaseman eteläpuolella kerrostalovaltaista asuinalueetta (AK).



Ote Seinäjoen keskustan yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1965 sisäasiainministeriön vahvistama asemakaava. Suunnittelualueen tontit 4 ja 5 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa tonttien yhdistetylle alueelle on kaavassa osoitettu yksi rakennusala 2-kerroksiselle kerrostalolle, jonka rakennusoikeus on yhteensä 1030 k-m². Rakennusten katon kaltevuus on enintään 10° ja asuinrakennuksen korkeus enintään 7,5 metriä ja talousrakennus saa olla enintään 3 metriä korkea. Rakennusoikeutta vastaava tehokkuus on 0,37. Kaavassa tontit 4 ja 5 on yhdistetty tontiksi 12. Tonttien osalta vuoden 1965 kaava ei ole toteutunut. Kaartotien katualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008.

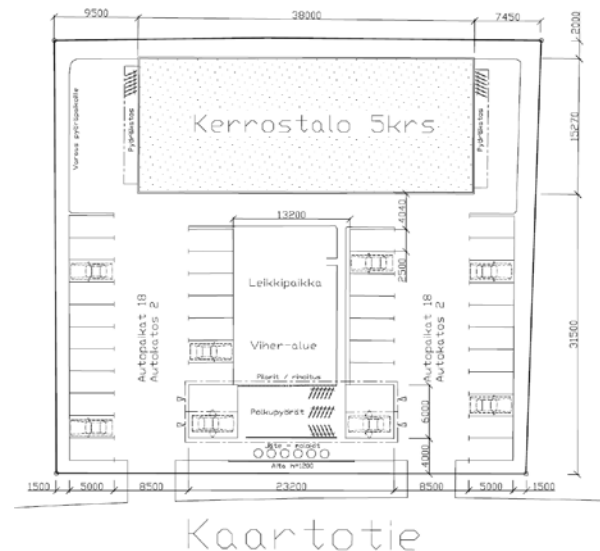


Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Maankäyttösuunnitelma

Seinäjoen kaupunki on teettänyt alueelle luonnoksia arkkitehtitoimisto OPEEA:lla alueen aiemman kaavoittamisen yhteydessä. Suunnittelmassa alueen pohjoisosaan on esitetty kerrostaloja, joiden kerrosala on yhteensä noin 12 000 kem². Pysäköinti on sijoitettu pääosin rakennusten rungon sisään maanpinnan alapuolelle.



Tontinkäyttöluonnos, 31.8.2021

Kaartotie 59 b maanomistaja on teettänyt omaa ja naapuritonttia (Kaartotie 59a) koskien suunnitelmia asuinrakennuksen rakentamiseksi. Suunnitelmissa esitetty kerrosala on V ja kerrosala

1380 k-m². Pysäköintiratkaisu perustuu maanpäällisiin autopaikkoihin. Tonttien 4 ja 5 omistajat tekevät kaavoitushankkeessa yhteistyötä tonttien rakennusoikeuden lisäämiseksi.

Meluserveys

Suunnittelualan pohjoispuolen alueesta aiempaa asemakaavamuutosta varten, on laadittu meluserveys, joka perustuu kaavaluonnoksen mukaiseen ratkaisuun. Selvityksen laati Jari Hosio Kangas Ramboll Finland Oy:stä. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2040 ennusteliikenteellä huomioiden alueen nykyinen maankäyttö ja suunniteltu uusi rakentaminen.

Vihervisio

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

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on suunnitteluala lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen yksityisten kaavamuutoksen hakijoiden kanssa ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Joukkoliikenne, Elinvoiman ja kilpailukyvyn toimiala, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiver-

kot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Cinia Oy

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* (<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 9.9.2015.

Aloitusta ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläapidosta 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 nähtävillä-

lälölon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

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

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

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 olleet nähtävillä 20.5. - 3.6.2020 kaavan 03084 yhteydessä
- Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2022
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan loppuvuodesta 2022

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 040 774 8501
martti.norja@seinajoki.fi

Kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. 044 4181531
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	21.02.2023
Kaavan nimi	Uppa, Kortteli 3 (osa), tontit 4 ja 5		
Hyväksymispvm	20.02.2023	Ehdotuspvm	13.09.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.09.2015
Hyväksymispykälä	6	Kunnan kaavatunnus	03088
Generoitu kaavatunnus	743V200223A6		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2759	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2759

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

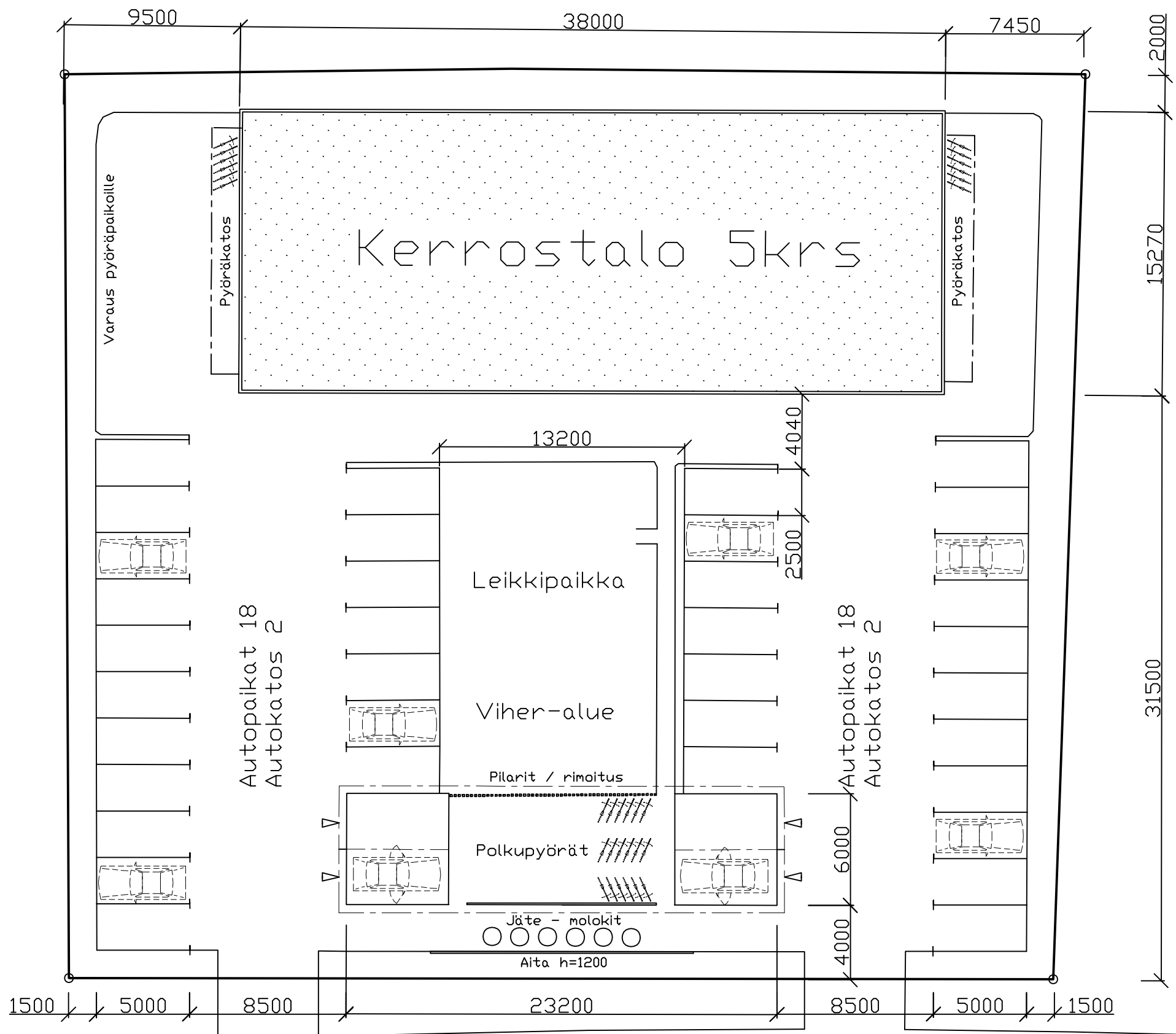
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2759	100,0	2760	1,00	0,0000	1730
A yhteensä	0,2759	100,0	2760	1,00	0,0000	1730
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2759	100,0	2760	1,00	0,0000	1730
A yhteensä	0,2759	100,0	2760	1,00	0,0000	1730
AK	0,2759	100,0	2760	1,00	0,0000	1730
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaartotie

Mittakaava
1:250 (A3-paperille)