

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## ITIKKA KORTTELI 22 (osa)

Itikka, 7. kaupunginosa, kortteli 22 (osa) sekä siihen liittyvät erityis- ja rata-alueet.

Asemakaavan selostus koskee 17. päivänä tammikuuta 2023 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelu ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 07031.



Kuva. Kaavamuutosalueen sijainti

### Vireilletulo

Yksityinen maanomistaja on hakenut korttelille 2 tonteille 21 ja 22 asemakaavan muutosta. Suunnittelu-alueen kaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2022-2025. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus kasvattaa jo valmiiksi rakennettua Itikanmäen kerrostaloasumista. Asemakaava on laitettu vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 10.12.2021.

Suunnittelualue on vuoden 2005 kaavassa varattu teollisuus- ja varastoalueeksi. Teollinen ja varastokäyttö on merkittävästi vähentynyt ja Itikanmäen alue on jo pitkään ollut uudisrakentamisen kohteena. Valtatien 18 pohjoisen ohikulkutien valmistuminen, entisen postiautovarikon rakentaminen Rytmikorjaamoksi sekä Itikanmäen entisen teurastamoalueen kaavoittaminen asutuskortteliksi ovat viitoittaneet alueen uusia käyttömahdollisuuksia.

### Laatija

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

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>4</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2 ASEMAKAAVA .....	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
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.....	13
3.2 SUUNNITTELUTILANNE .....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>17</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo .....	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	19
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	20
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	20
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>27</b>
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE .....	27
5.1.1 Mitoitus.....	27
5.1.2 Palvelut.....	27
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	27
5.3 ALUEVARAUKSET .....	27
5.3.1 Korttelialueet.....	27
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET .....	28
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	28
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön.....	29
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	29
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET .....	29
KAAVAMÄÄRÄYKSET OVAT TARKEMMIN ASEMAKAAVAKARTAN MÄÄRÄYSOSASSA. ....	29
5.7 NIMISTÖ .....	29
5.8 KAAVATALOUS.....	29
5.8.1 Yleistä.....	29
5.7.2 Rakentamiskustannukset .....	29
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>30</b>
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	30
<b>7 ASEMAKAAVAN LAADINTA</b> .....	<b>30</b>
7.1 KÄSITTELYVAIHEET .....	30

**LIITTEET:**

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

**Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali:**

- Itikan alueen maisemaselvitys, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2014
- Itikan kolmion yleissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto OOPÉAA, 2015
- Meluselvitys Kärrääjäntie 2-4, Sitowise Oy
- Tärinä- ja runkomeluselvitys Kärrääjäntie 2-4, Sitowise Oy

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

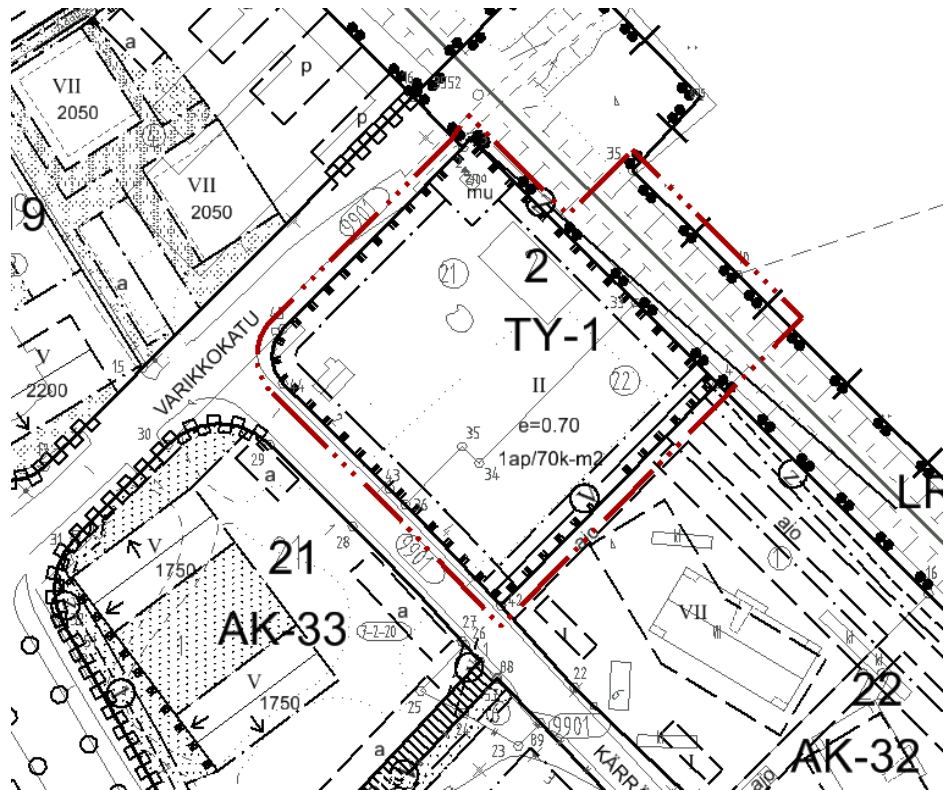
### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 17. päivänä tammikuuta 2023 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 07031.

**Asemakaavan muutoksella muodostuvat** Seinäjoen kaupungin Itikan 7. kaupunginosan kortteli 22 (osa) sekä siihen liittyvät erityis- ja rata-alueet.

#### Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee noin 1 km Seinäjoen ydinkeskustan pohjoispuolella. Alue rajautuu Varikkokatuun ja Kärrääjänkatuun sekä rautatiealueeseen. Suunnittelualueen laajuus on n. 0,55 ha.



#### Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on osoittaa alueelle kerrostaloasumista ja kasvattaa alueen asukaslukua. Käytöstä poistuvalla teollisuusalueella halutaan luoda kaupunkimainen ympäristö ja modernia kaupunkiasumista suojaavine korttelipihoineen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen käyttötarkoitus, rakentamistehokkuus ja kerrosluvut sekä päivitetään asemakaavamerkinnot maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi. Alueen rakentamisen edellytyksiä ja laatua on tutkittu aiemmissa suunnitelmissa, kuten Itikan alueen maisemaselvitys, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2014 ja Itikan kolmion yleissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto OPEEA, 2015 sekä alueen kaavamuutosten yhteydessä, mutta nyt suunniteltava alue on maanomistuksellisista syistä jäänyt ennen tätä asemakaavoittamatta uudelleen.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 10.12.2021.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 19.10. – 1.11.2022. Nähtävillä olosta kuulutetaan Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ja virallisessa ilmoituslehdessä, Seinäjoen Sanomissa 19.10.2022. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 23.1.2023 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 1.2.2023. Kaava on MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 1.2. – 2.3.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 17.4.2023 ja kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan 24.4.2023.

### 2.2 Asemakaava

Tavoitteena on muuttaa alueen pääkäyttötarkoitus pienteollisuudesta asumiseen, tiivistää kaupunkirakennetta sekä parantaa ympäristöä korttelien sisällä ja katualueella.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu AK- korttelialue sekä rautatie- ja erityisalue.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hankkeen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimusluonnoksen mukaisesti kehittämismaksu käytetään lähialueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan pohjoispuolella Itikan kaupunginosassa. Alue rajautuu Varikkokatuun ja Kärrääjänkatuun sekä rautatiealueeseen. Alueen läheisyydessä aukeaa valtakunnallisesti merkittävä Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema. Viime vuosina Itikan alueen käyttötarkoitus on muuttunut ja alue on ollut uudisrakentamisen kohteena.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisemarakenne, maisemakuva

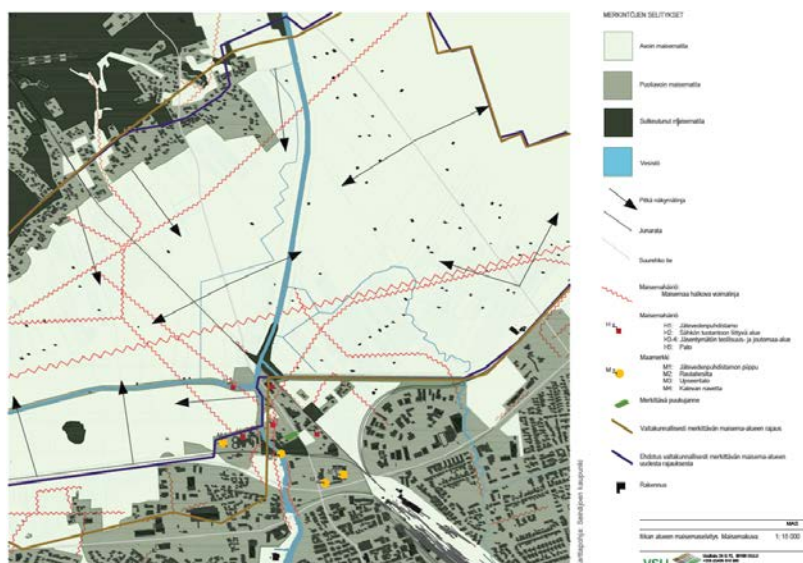
Alueen pohjoispuolella aukeaa valtakunnallisesti arvokas Alajoen maisema-alue, joka on laajamittakaavaista peltoaukeaa Kyrönjoki- ja Seinäjokilaaksoissa.

VSU Maisema-arkkitehdit Oy:n laatimassa maisemaselvityksen yhteenvedossa aluetta kuvataan seuraavasti:

*”Itikan alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen, Ilmajoen Alajoen lakeusmaiseman reuna-alueella, maisemallisessa solmukohdassa, Seinäjoen ja sen oikaisu-uomien risteyskohdassa. Itikan alue sijoittuu viljeltyyn jokilaaksoon, jossa korkeuserot ovat melko loivapiirteisiä ja tästä syystä alue on osittain tulvariskialuetta.*

*Tarkastelualue edustaa vanhan pellon päälle rakentunutta vanhaa teollisuusaluetta, jonka käyttötarkoitus on muuttumassa. Aluetta on tarkoitus kehittää asumisen painopistealueena. Pääosin lehtipuuvaltaisen alueen rakennettavuuden kannalta haasteellisia näkökohtia ovat paitsi tulvariski myös pehmeälajitteisen ja täyttömaaperän mukanaan tuomat haasteet.*

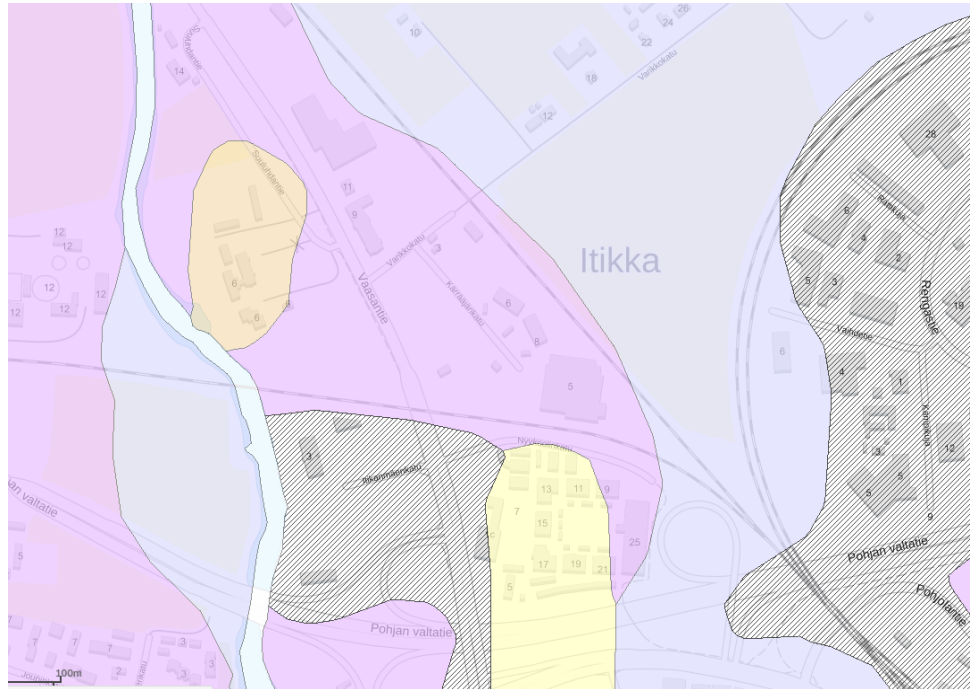
*Tarkastelualueen sisällä maiseman kohokohdaksi nousee alueen läpi virtaava Seinäjoki, joka nykyisellään on kuitenkin kasvillisuusvyöhykkeen reunustama ja kaipaasi paikoin näkymälinjojen avaamista. Selkeimpänä maisemahäiriönä alueella erottuu sähkömuuntamo ilmajohtoineen. Samanaikaisesti ilmajohtodot ovat kuitenkin osa nykyistä maisemakuvaa ja toimivat myös maisemaa jaksottavina elementteinä. Itikan alueella voidaan todeta olevan monia maisemallisia arvoja. Alueen kehittäminen asumisen painopistealueena vaatii kuitenkin huolellista suunnittelua sekä erityisesti maaperän ja korkeusmaailman asettamien haasteiden ratkaisemista.”*



Kuva. Maisemakuvakartta. Vaalean vihreä = avoin maisematila, vihreä = puoliavoin maisematila, tumman vihreä = sulkeutunut maisematila, sininen = vesistö. (Itikan alueen maisemaselvitys, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2015).

### Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hienoa hietaa (HHt). Suunnittelualueen maasto on tasaista ja korkeusasemaltaan noin +41 m (N2000).



Kuva. Maaperäkartta (GTK:n maaperäkartta, 2022).

Alue on loivien korkeuserojen vuoksi tulvaherkkää, joten tulvasuojelu on otettava huomioon rakentamisessa. Länsi-Suomen ympäristökeskus on lausunut aikaisempien Itikan alueen asemakaavamuutosten yhteydessä, että uudet kastuessaan vaurioituvat tavanomaiset rakennukset tulisi sijoittaa todennäköisyydeltään kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden yläpuolelle, vähintään korkeuteen +41,40 m.

Aikaisemmasta teollisuuskäytöstä johtuen on mahdollista, että alueella on ollut maaperää pilaavaa toimintaa, mikä tulee ottaa huomioon asemakaavassa.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

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

Alue on Seinäjoen kaupungin keskustan tuntumassa olevaa vanhaa, vajaakäytöllä olevaa teollisuusaluetta, johon on aloitettu kerrostalojen rakentaminen 2010-luvulla. Alueen eteläpuolella Vaasantien varrella sijaitsee vielä Teboilin polttoaineen jakeluasema. Vaasantien länsipuolella sijaitsee Seinäjoen Energian sähköasema.

Alueella ei ole voimassa olevalla asemakaavalla suojeltuja rakennuksia eikä alueelta tunneta muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä.





*Ilmakuva vuodelta 2019.*

#### **Yhdyskuntarakenne**

Itikan kaupunginosa rajautuu etelässä valtatie 67:n kanjoniin jonka toisella puolella ns. Pohjoiskustassa on jo rakentunut kerrostalovyöhyke, jonka takana on kaupallinen Seinäjoen keskusta. Itikanmäellä sijaitsee Foodwestin elintarviketeknologiakeskus saneeratuissa entisissä Atrian tiloissa Vaasantien varressa sekä Peab Oy:n asuinkerrostaloista koostuva kokonaisuus, joka perustuu vuonna 2009 järjestettyyn arkkitehtikilpailuun. Kärrääjänkadulle on rakentunut vuonna 2018 kaksi seitsemän kerroksista kerrostaloa. Varikkokadulle on juuri rakentunut vuonna 2022 kaksi seitsemän kerroksista kerrostaloa.

#### **Rakennuskanta**

Suunnittelualueella sijaitsee vanha hallirakennus, purkukuntoinen omakotitalo sekä pieniä ulkorakennuksia.



*Kuva. Vanha hallirakennus*





Kuva. Omakotitalo



Kuva. Piharakennus

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Alueen tukeutuu Seinäjoen keskustan kattaviin palveluihin, mistä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään. Ideapark sijaitsee suunnittelualueesta noin 2,5 kilometrin päässä.

Alueen pohjoispuolella oleva Into Seinäjoki Oy:n ja Seinäjoen kaupungin omistama Rytmikorjaamo tarjoaa palveluja luovien alojen toimijoille, kuten yrittäjille, kehittäjille, opiskelijoille ja muusikoille. Rakennuksesta löytyy mm. työ-, harrastus-, kokous- ja konserttitiloja sekä ravintolatilat.

#### **Palvelut**

Alueen läheisyydessä toimivat Rytmikorjaamo, joka on yritysten keskittymä, kokous- ja tapahtumatalo sekä yksi Suomen suurimmista rokkiklubeista. Rytmikorjaamon tiloissa toimii lounasravintola Varicko ja esimerkiksi pakohuonepelit. Alueen läheisyydestä Nykkoolinkadulta löytyy taidekeskus ja lounasravintola Kalevan Navetta.

#### **Liikenne**

##### Ajoneuvoliikenne

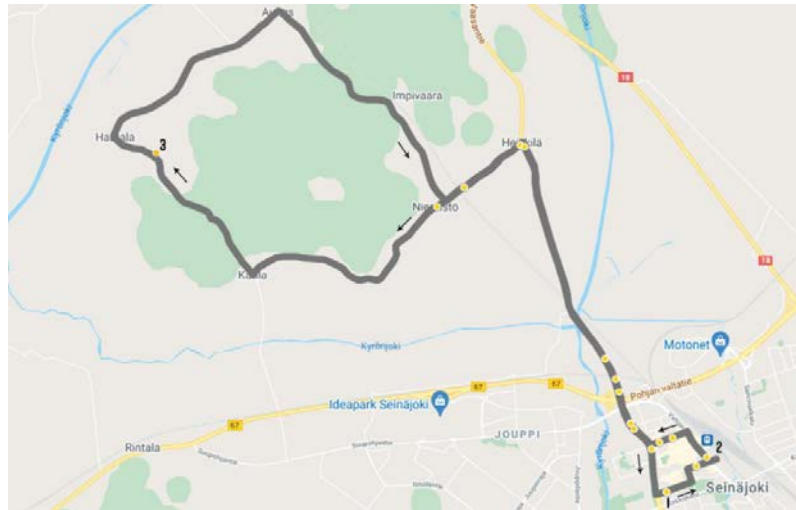
Alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkevalla Vaasantiellä kulkee nykyisin enää noin 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa, koska suuri osa liikenteestä ohjautuu ohikulkutien kautta. Liikenteen aiheuttama melu on huomioitava rakennusten suunnittelussa.

##### Raideliikenne

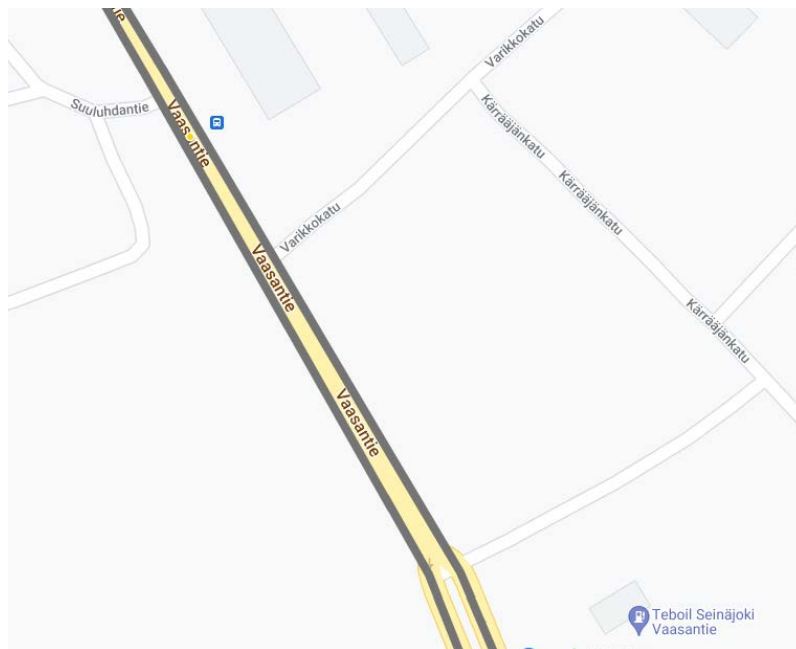
Alueen itäpuolelta kulkee Vaasan rata, joka on sähköistetty 2010-luvun alussa. Radalla kulkee lähes yksinomaan matkustajaliikennettä. Seinäjoen ja Vaasan välinen matkustajaliikenne on ollut kasvussa sähköistämisen jälkeen. Asemakaavassa tulee huomioida raideliikenteestä aiheutuva melu ja värinä.

#### Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen reitit lähtevät matkakeskuksesta, jonne on matkaa noin 1,5 kilometriä. Alueen vierestä kulkee maanantaista perjantaihin reitti 11 (Matkakeskus – Hautala). Vuorotiheys on noin tunnin välein ja vuoroja ajetaan noin klo 7 – 16 välillä.



Kuva. Paikallisliikenteen reitti nro 11



Kuva. Lähin bussipysäkki

Lähin bussipysäkki sijaitsee muutaman sadan metrin päässä alueelta.

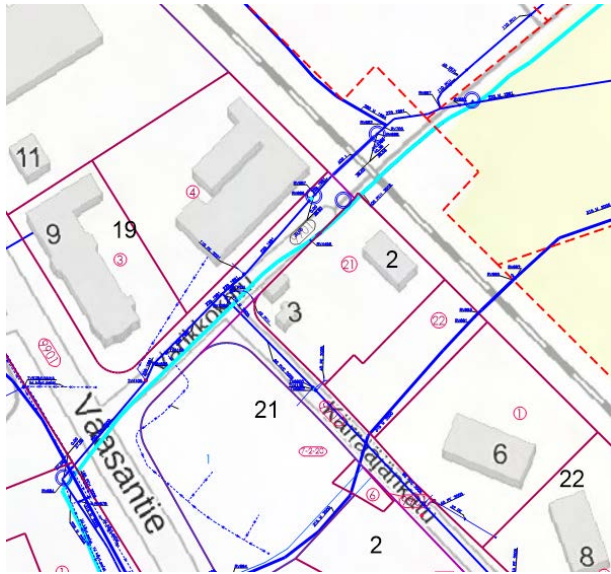
#### Kevyt liikenne

Suunnittelualueella kulkee Vaasantien molemmin puolin yhdistetty pyörätie ja jalakäytävä keskustasta Suuluhdantielle, josta se jatkuu Niemistöön Vaasantien länsipuolella.

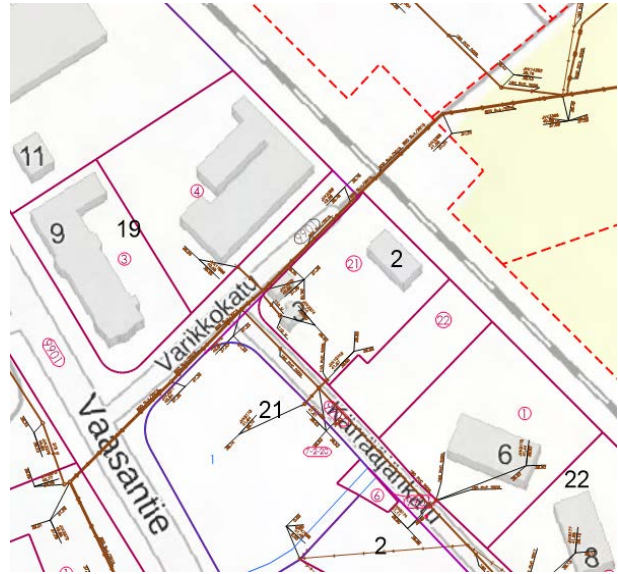


### Yhdyskuntatekninen huolto

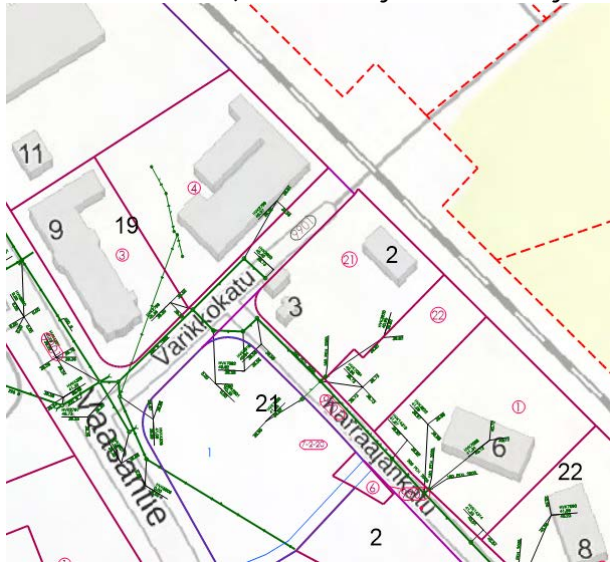
Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Verkostot kulkevat pääosin katualueilla, mutta myös osin korttelialueilla.



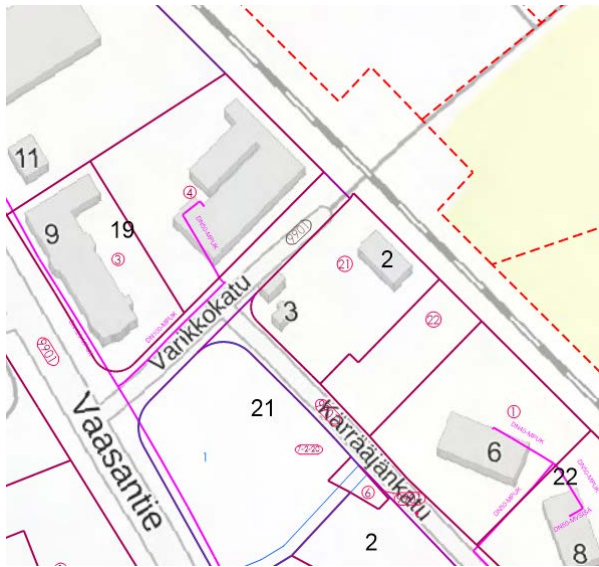
Alueen vesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



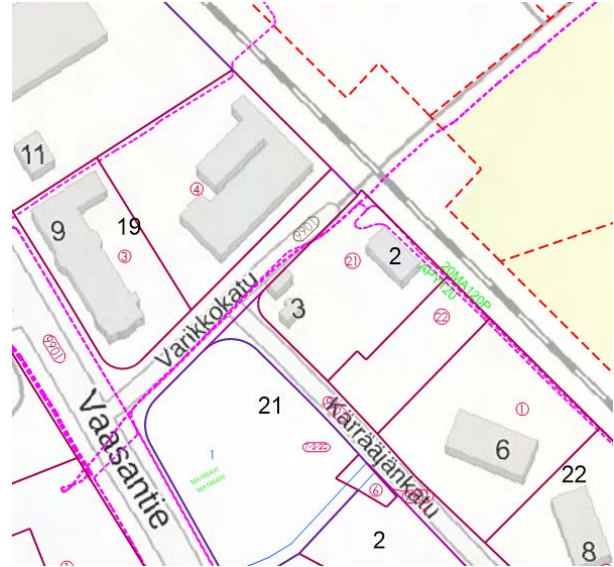
Ulkoverkko Seinäjoen Energia



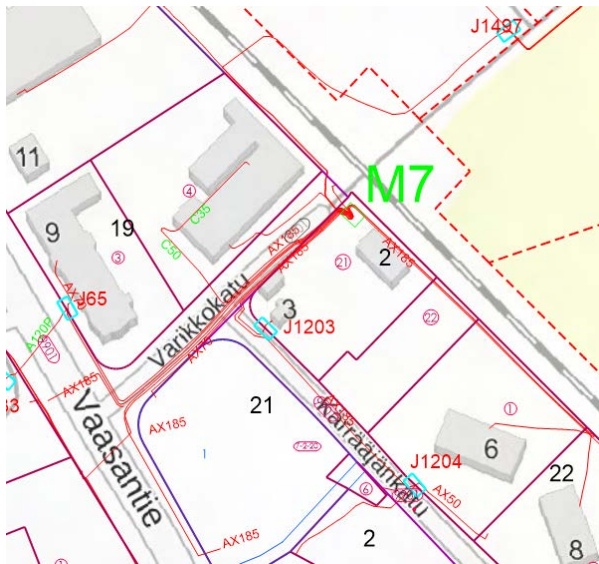
Hulevesi



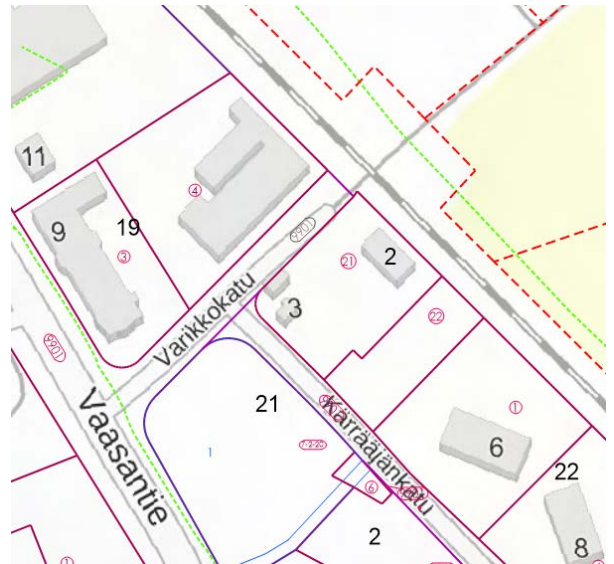
20kV Verko Seinäjoen Energia



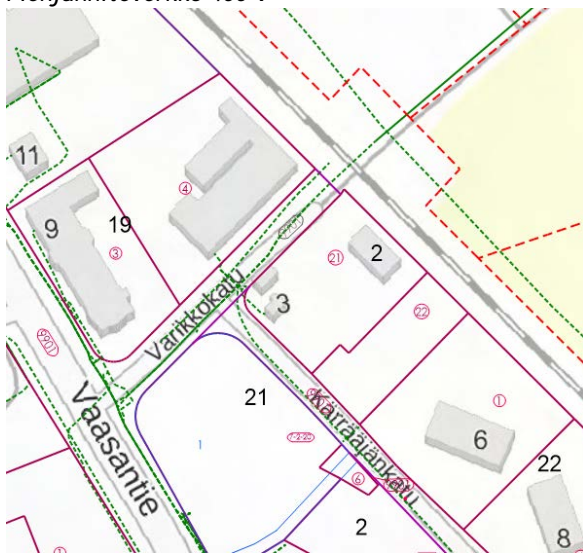
Kaukolämpöputket



Pienjänniteverkko 400 V



Ulkopuoliset valokuitujohtot



Ulkopuoliset tietoliikennejohtot

### **Erityistoiminnot**

Alueesta luoteeseen päin, Vaasantien länsipuolella sijaitsee juuri saneerattu Seinäjoen Energian Itikan sähköasema.

Alueen lähellä, Seinäjoen toisella puolella sijaitsee Seinäjoen Veden jätevedenpuhdistamo, jossa käsitellään pääosa Seinäjoen alueella syntyvistä teollisuus- ja asumajätevesistä. Seinäjoen jätevedenpuhdistamo on biologis-kemiallinen rinnakkaissaostuslaitos, jota ajetaan ammonium- ja kokonaistyyppä poistaen. Jätevedenpuhdistamon mitoitusvirtaama on 22 000 m<sup>3</sup>/d. Jätevedenpuhdistamon hajuttomuutta voidaan kehittää esimerkiksi kattamalla jätevesialtaat ja alipaineistamalla rakennuksia.

### **Ympäristöhäiriöt**

Vaasantie sekä Vaasan ja Kristiinan ratojen liikenne aiheuttavat jonkin verran meluhaittoja, jotka tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Rautateiden liikenne aiheuttaa lisäksi tärinähaittoja. Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen tärinän vaimentamiseen siten, ettei ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.

Kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Into Oy:n ja kaupungin omistama Rytmikorjaamon kiinteistö, joka sisältää työ-, harrastus-, kokous- ja konserttitaloja sekä ravintolatilat. Päivittäisellä työ- ja harrastustoiminnalla ei liene vaikutusta alueen asumiselle, mutta sekä rakennuksessa että sen piha-alueella ovat konsertit ja tapahtumat keräävät säännöllisesti noin 1.000 ja ulkoalueen tapahtumat toisinaan jopa useampia tuhansia kävijöitä. Pihatapahtumia on kuitenkin vain joitakin vuodessa.

### **3.1.4 Maanomistus**

Korttelin 2 tontit 21 ja 22 ovat yksityisen omistuksessa. Rautatiealueet omistaa Suomen valtio/ Väylävirasto.

## **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 merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

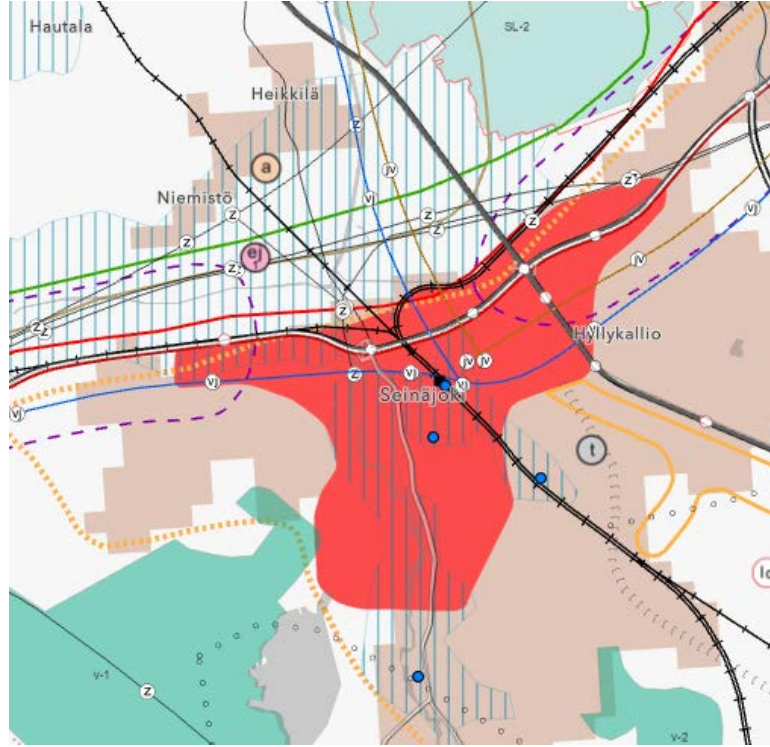
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.



### **Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä**

Suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Alueen vierestä kulkee kaupallisen vyöhykkeen km-2 sekä keskustatoimintojen rajat.

**Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakunta-kaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005.**



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

### **Taajamatoimintojen alue**

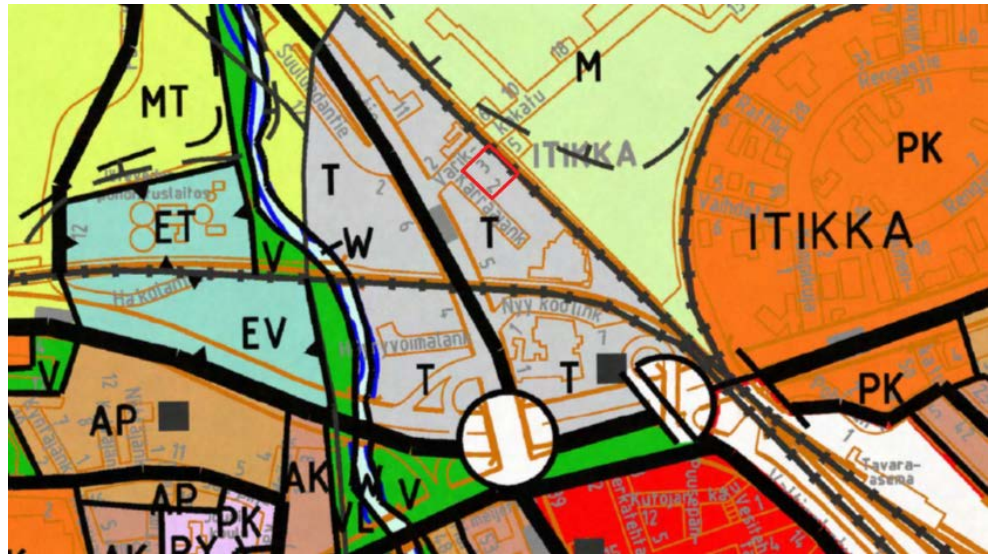
Merkintä koskee yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaista olemassa olevaa, nykyistä taajama-asutusrajausta vuodelta 2000. YKR-taajama on vähintään 200 asukkaan alue, jossa rakennusten tiheys, kerrosala ja ryhmittyminen muodostavat taajama-asutusta. YKR-taajamalla ei tarkoiteta vanhan rakennuslain mukaista taajama-asutusta, vaan se on tilastollinen alue, jolla erotetaan taajamatoimintojen alue haja-asutusalueesta.

Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.

### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kaavamääräys kuuluu: "Teollisuus- ja varastotilojen lisäksi alueelle voidaan sallia liike- ja toimistotiloja, mutta asemakaavat on laadittava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Toiminnan kannalta välttämättömät asunnot saadaan sijoittaa alueelle."





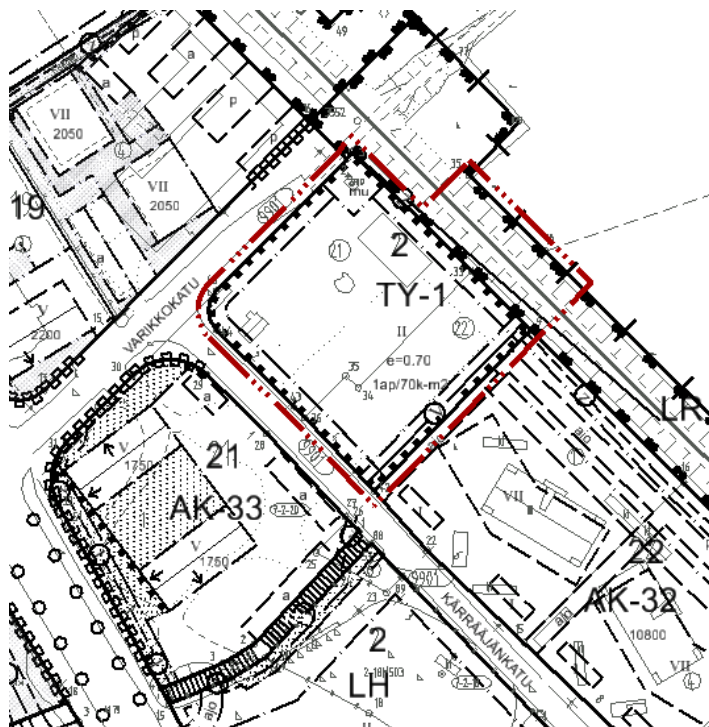
Kuva. Ote yleiskaavasta.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 2005. Alue on osoitettu Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1). Korttelissa 2 (osa) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,70$ . Suunnittelualueen sallittu kerrosluku on II.

#### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

#### 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 yllä-

pitävät pohjakartan tietoaineistoa.

### Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaupunki on teettänyt alueelle maisemaselvityksen ja yleissuunnitelman asemakaavoittamista varten. Maisemaselvityksen on laatinut VSU Maisema-arkkitehdit Oy ja yleissuunnitelman Arkkitehtitoimisto OPEEA.

Yleissuunnitelman tarkastelualue oli nykyistä kaavamuuotosaluetta suurempi, ulottuen pohjoispäässä Vaasantien ja Vaasan rautatien tasoristeykseen saakka. Suunnitelmassa alueelle oli luonnosteltu asuinrakennusalueita yhteensä noin 90 000 kem<sup>2</sup>. Luonnoksissa oli esitetty Vaasantien katunäkymän muuttamista enemmän kevyttä liikennettä palvelevaksi pienentämällä autojen ajonopeutta. Muita teemoja olivat yhteys jokivarteen, nykyisten luonnon voimavarojen säilyttäminen, kaupunkimaisuus ja liittyminen kaupungin keskustaan.

#### SUOSITUKSET KAUPUNGILLE

##### katunäkymä /

Kadun suunnitelmaa tulisi muokata suuntaan, joka laskee autojen ajonopeutta ja lisää kävelijöiden sekä pyöräilijöiden määrää. Uudet tienyhteydet tulisi yhdistää kadun molempien puolien alueet tiiviimmäksi kokonaisuudeksi.

##### yhteys jokivarteen /

Alueen vieressä kulkeva joki on arvokas ominaisuus, jonka merkittävyyttä voidaan korostaa, tekemällä siitä helpommin tavoitettava uudella polulla ja liittämällä jokirannan yhteyteen uusia aktiviteettejä.

##### nykyisten luonnonvoimavarojen säilyttäminen /

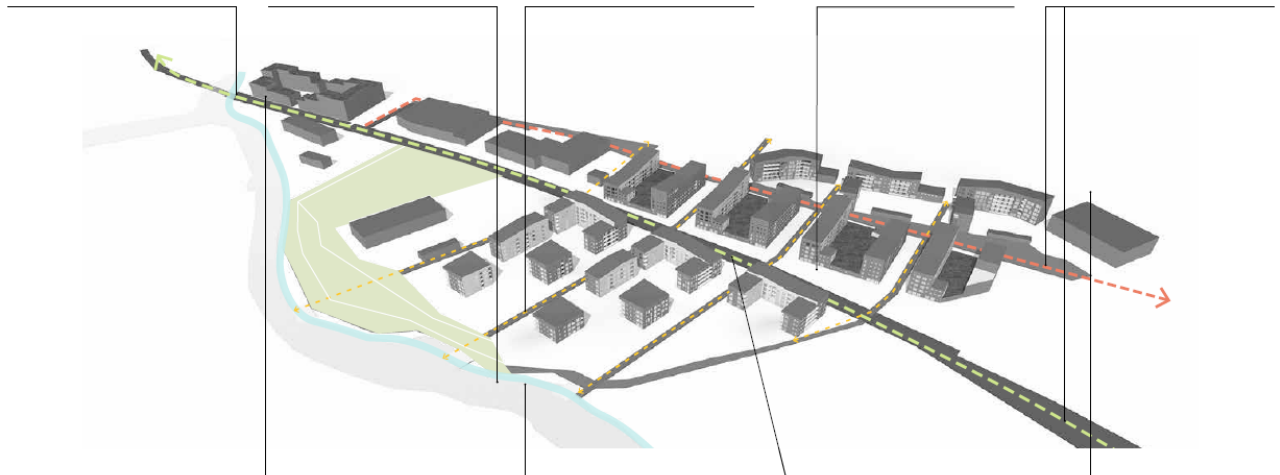
Aluetta jakavat puistokujat tulisi säilyttää. Niiden asetelma luo pohjan uudelle kehitysuunnitelmalle.

##### kaupunkimaisuus /

Tonttien ja asuntojen tiheys tuo alueelle miellyttävän kaupunkimaisen luonteen. Tiheästi ryhmitellyt asuinrakennukset, puistokujien läheisyys ja pienet palvelut luo vat mielekkään asuinympäristön, huolimatta alueen asuinrakennuspainotteisuudesta.

##### liittäminen kaupungin keskustaan /

Alue toimisi uutena osana kaupunkia. Hyviä yhteyksiä kaupungin keskustaan ja matkahuolto-asemalle tulisi painottaa.



##### alueen sisäänkäynti

Alue sijoittuu Seinäjoen kaupungin ja maalaismaisen rajalle. Ensimmäinen asuinrakennus alueelle saavuttaessa tulisi olla korkea ja vaikuttava, toimiaikseen alueen ja kaupungin merkkipaaluina.

##### yhteys vesistöön

Asuntosuunnitelmat joenvarrella ovat tilavampia, muuttuen tiiviimmiksi tiettä lähestyttäessä. Kauniit maisemat asunnoista säilyvät, kun pihat yhdistetään julkiseen jokitormaan samalla muodostaen yhtenäisen maiseman.

##### katusuunnitelma

Alueen päätien tulisi sopia paremmin autoille ja myös hitaammalle liikenteelle. Leveät kävely- ja pyörätiet olisivat hyödyllisiä tien molempien puolien. Rakennusten katutasolle voisi sijoittaa pieniä kauppia, kahviloita sekä muita palveluita tukemaan liikenteen jatkuvuutta. Joitain ylimääräisiä parkkipaikkoja voitaisiin sijoittaa tienvarrelle suojelemaan kävely- ja pyörätietä autoliikenteeltä.

##### junaliikenteen huomiointi /

Junaliikenne saattaa olla alueelle meluhaitta ja mahdollinen vaara, vaikka liikenne onkin vähäistä. Junaraitteiden viereisten asuinrakennusten tulisi yhdessä muodostaa ns. selkäranka, joka eristäisi ja suojeleisi asuinympäristöä junaliikenteeltä.

#### SUOSITUKSET NAAPURUSTOON

OPEEA OFFICE FOR PERIPHERAL ARCHITECTURE Tiedekatu 2, FI-60520 SEINÄJOKI +358 (0)6 414 1225 - Tehtaankatu 29a, FI-00750 HELSINKI +358 (0)50 364 8305

ITIKAN KOLMIO / VAASANTIE  
LUONNOS 2  
10.07.2015  
TUTKIMUS

Kuva. Luonnosvaiheen havainnekuva alueesta (OPEEA, 2015).

### Selvitykset

Sitowise Oy on tehnyt kärrääjänkatu 2-4 meluselvityksen vuonna 2022. Selvityksessä tarkasteltiin laskennallisesti kaava-alueen keskiäänitasoja nykytilanteessa sekä tieliikenne-ennustetilanteessa 2040, raideliikenne-ennustetilanteessa 2050 ja suunnitellulla maankäytöllä. Laskentojen perusteella on kartoitettu suunnittelualueen meluntorjuntatarpeita ja -mahdollisuuksia, arvioitu tarvittavia kaavamääräyksiä sekä annettu ohjeita alueen jatkosuunnittelua varten. Laskennoissa melulähteinä on huomioitu Vaasantien, Pohjan valtatie sekä läheisten eritasoliittymien rampien tieliikenne sekä Seinäjoki - Vaasa, Seinäjoki - Oulu ja ns. Kaskisten radan raideliikenne.

Sitowise Oy on tehnyt Kärrääjänkatu 2-4 tärinä- ja runkomeluselvityksen 2022. Alueen suurin tiedossa oleva värähtelylähde on tarkastelualueen koillispuolella oleva Seinäjoki-Vaasa rautatieväylä, jolla liikkuu pääasiassa pelkästään henkilöjuna-liikennettä. Runkomelun osalta nyt suunnitteilla olevat rakennukset sijoittuvat laskennallisella arviolla muodostetun 20 metrin (etäisyys radasta) levyisen riskialueen ulkopuolelle. Suunniteltujen rakennusten etäisyydellä radasta (~40 metriä) laskennallisesti arvioitu runkomelutaso on luokkaa 26-29 dB, joka alittaa asuintilojen ohjearvovon vaatimuksen 35 dB selvästi. Näin ollen runkomelua ei tarvitse erityisesti huomioida suunnittelussa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on 65 000 asukasta. Seinäjoen kaupunki on Suomen pisimpään yhtämittaisesti väestöään kasvattanut maakuntakeskus. Kaupungin keskeisillä alueilla noin 7 kilometrin säteellä kasvu on ollut lähes tuhat asukasta vuodessa.

Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Tavoitteena on keskustan tuntumassa asuvien määrän kasvattaminen, kaupunkikuvan eheyttäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen, rakentamistehokkuuden maltillinen nosto sekä kevyenliikenteen verkoston kehittäminen.

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

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 10.12.2021.

#### Maankäyttösopimus

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

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen 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:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat.

**Kaupungin viranomaiset:** Kaupunkiympäristön toimiala, Yhdyskuntatekniikka, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Toimitilat, Elinvoima ja kilpailukyky, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos,

**Valtion ja muut viranomaiset:** Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Väylävirasto,

**Yritykset ja yhdistykset yms:** Cinia Oy, Elisa Oyj, Fingrid, Telia Oyj, Into Oy sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa

vaikuttaa.

#### *LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

### **4.3.2 Vireilletulo**

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoitus päätöksen 10.12.2021.

### **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 19.10.2022. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.10. – 1.11.2022.

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtävillä 23.1.2023. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.2. – 2.3.2023 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 1.2.2023. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle tiedoksi 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 muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallituksen käsittely 17.4.2023, kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 24.4.2023.

### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään tarvittaessa lausunnotmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

#### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Itikan alueen kaavoittaminen asumiseen on tutkittu mm. Itikan alueen maisemaselvityksessä, VSU Maisema-arkkitehdit Oy, 2014 ja Itikan kolmion yleissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto OPEAA, 2015, sekä alueen asemakaavan muutoksissa. Tavoitteena rakentaa Itikanmäen entisestä teollisuusalueesta alueesta yhtenäinen asuminen ja mm. kulttuuritoimintoihin painottuva alue.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Kokonaismaakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen.

Oikeusvaikutteettomassa yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on Teollisuusaluetta

(T), mutta alueen lukuisissa asemakaavan muutoksissa alue on osoitettu lähinnä asumiseen.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

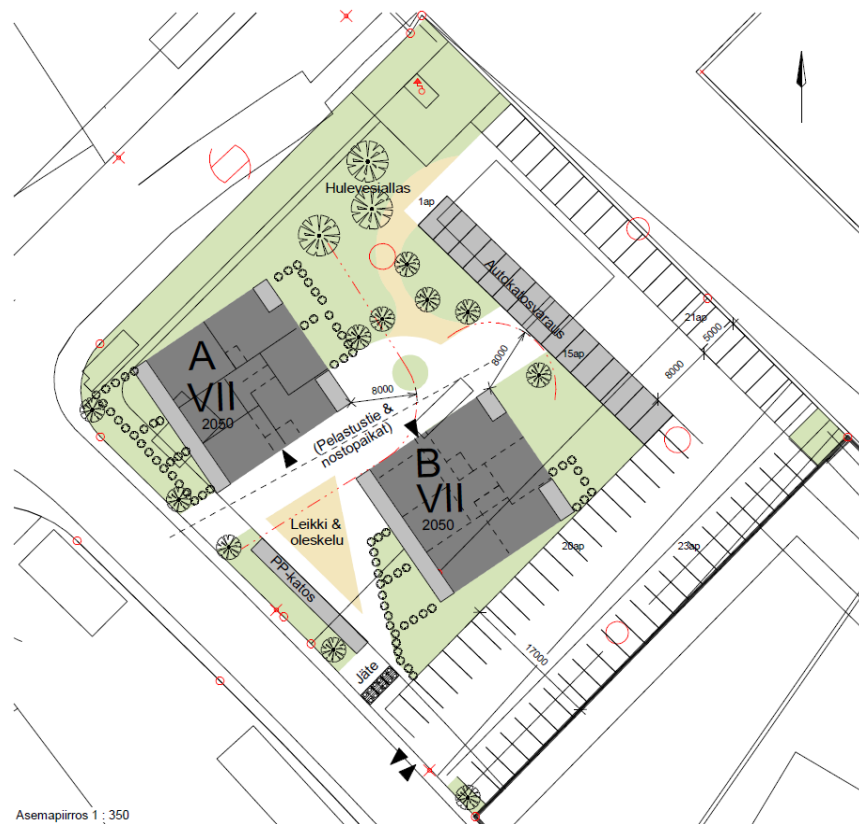
Asemakaavalla muutetaan myös korttelin 2 tontit 21 ja 22 asuinrakentamista varten.

#### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

##### **Osallisten tavoitteet**

##### Kaavamuutoksen hakijan luonnokset 2021

Kortteliin on haettu asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta asumiskäyttöön. Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta 4100 k-m<sup>2</sup>. Arkkitehtitoimisto Jääskeläisen luonnoksissa alueelle esitetään kaksi VII –kerroksista kerrostaloa. Asuntoja tulisi yhteensä 80 kappaletta ja autopaikkoja alueelle tulisi 80 kappaletta.



Kuva. Arkkitehtitoimisto Jääskeläisen luonnos asemapiirroksista.





*Kuva. Arkkitehtitoimisto Jääskeläisen luonnos julkisivuista kaakkoon.*

#### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on luoda viihtyisää kaupunkiympäristöä, mahdollistaa Vaasantien varren ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista ja sen olemassa olevien arvojen säilyminen. Alueen eteläpuolelle rakentuvan Itikanmäen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas Kalevan Navetta sekä alueen uudisrakennukset on tehty punatiilestä. Myös alueen pohjoispuolella olevan Rytmikorjaamon, entisen postiautovarikon julkisivu on punatiilinen. Asemakaavassa tulee huomioida punatiili kaupunkikuvallisena erityispiirteenä ja identiteettitekijänä.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

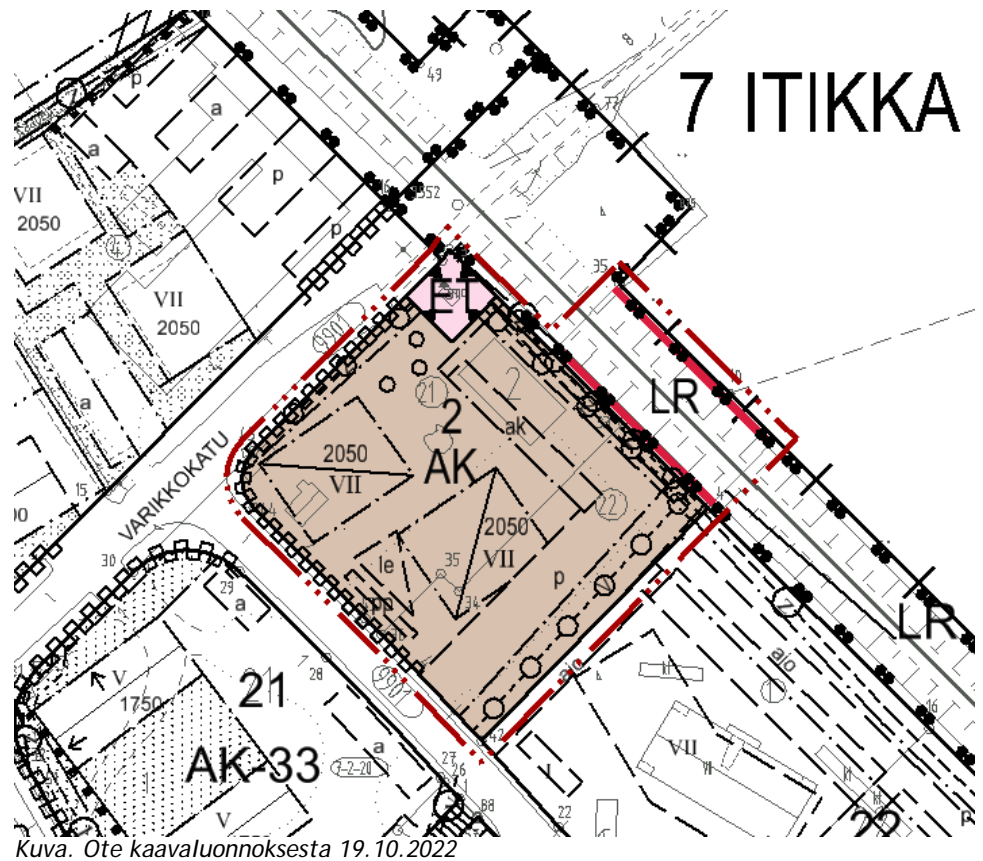
#### **4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

##### **Asemakaavaluonnos 19.10.2022**

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-  
tien pohjalta kaavaluonnos 19.10.2022.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) ja rautatiealueeksi (LR). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4100 k-m<sup>2</sup>. AK-korttelialueella kerroskorkeudeksi on osoitettu seitsemän. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat asunnoille 1 autopaikka / 65 kem<sup>2</sup>.





Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 19.10.2022

#### Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 19.10. – 1.11.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa. Lausunnot saatiin Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitosliikelaitokselta, Fingrid Oyj:ltä, Seinäjoen Energialta, Telia Finland Oyj:ltä, Väylävirastolta ja Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelusta.

**Elisa Oyj** toteaa, että he voivat toimittaa Elisan valokaapelin mahdolliseen uuteen asuinkerrostaloon. Heillä ei ole huomautettavaa Kärnäajängkadun alueen asemakaavan laadintaan.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus** esittää lausunnossaan, että asemakaavan muutoksen yhteydessä olisi hyvä tarkistaa suunnittelualueelle kuuluva korttelinumero. Kaava-asiakirjojen mukaan tämä kaava-alue olisi kortteli 2. Näyttäisi siltä, että alueesta tulisi osa viereistä kortteli 22, koska näiden välissä ei ole kortteleita erottavaa yleistä aluetta. Asemakaavayhdistelmässä korttelinumero 2 on osoitettu Kärnäajängkadun ja Vaasantien väliin sijoittuvalla LH-korttelialue. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa laaditusta asemakaavan muutosluonnoksesta.

*Vastine*

*Kiitokset tarkkaavaisuudesta. Virhe korjataan ja suunnittelualue osoitetaan kortteliin 22. Muutokset kaavaan: Korttelinumero korjataan 22.*

**Etelä-Pohjanmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitosliikelaitos** toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnokseen sisältyvässä asemapiirroksessa on esitetty yksi suoraviivainen kerrostalojen väliin sijoittuva pelastustie ja kirjaus nostopaikasta. Käytettäessä parve-

ketta varatienä ja suunnittelun perustuessa pelastuslaitoksen suorittamaan pelastamiseen, tulee mahdollisuus tavoittaa kaikki parvekkeet varmistaa suunniteltavilta nostopaikoilta. Pelastusteiden ja nostopaikkojen osalta tarkemmat suunnitteluperusteet on kirjattuna Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohjeeseen. (Pelastuslaki 379/2011 9 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 33 S).

Kiinteistön takareuna rajoittuu sähköistettyyn junarata-alueeseen. Alueen kulkureitien ja kaavoitettavan tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, etteivät ihmisten käyttämät vapaamuotoiset kulkureitit suuntaudu pihalta rata-alueelle tai sen ylittämiseen epävirallisista paikoista.

Pihan suunnittelussa lasten leikkipaikat ja oleskelualue rajautuu erilleen rata-alueesta pihan toimintojen ja rakennusten sijoittelulla. Pelastusviranomaisen kehottaa kuitenkin huomioimaan myös pysäköintialueen turvallisuuden pihaa suunniteltaessa. Esimerkiksi pysäköintialueelta karkaavan pienen lapsen päätyminen junaradalle tulee kyetä estämään. (Pelastuslaki 379/2011 14 §).

Itikan alueella ei ole lainkaan palovesiasemia. Alueelle on jo rakentunut useita kerrostaloja, suurehko toimistorakennus ja lisäksi alueella on myös suurehkoja kokoon- ja liikekäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Tarve lisätä sammutusveden saatavuutta alueella on ilmeinen. Saatavuus tulee varmistaa alueen kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ja toteutettaessa. (Pelastuslaki 379/2011 30 S).

*Vastine*

*Merkitään tiedoksi ja huomioidaan siinä laajuudessa, kun se kaavavaiheessa on mahdollista. Esitettyihin asioihin palataan rakennuslupavaiheessa ja ympäristötekniikkaa suunniteltaessa.*

**Fingrid Oyj** toteaa, että heillä ei ole asemakaava-alueella voimajohtoja. Heillä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Seinäjoen Energia** toteaa lausunnossaan, että olemassa oleville johdoille tulee varmistaa johtorasitteet (5m uloimman johdon reunasta molempiin suuntiin). Alueen läpi kulkevilla johdoilla onkin olemassa olevat rasitteet merkitty. Ei muuta huomautettavaa.

*Vastine*

*Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Telia Finland Oyj** toteaa, että heillä ei ole huomautettavaa Kärääjänkadun alueen asemakaavan laadintaan.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Väylävirasto** edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomeluja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on laadittu meluselvitys. Meluselvityksessä on tarkasteltu suunnittelualueelle kantautuvan tie- ja raideliikenteen melun keskiäänitasoja, mutta hetkellisten maksimiäänitasojen

tarkasteluja selvitys ei sisällä. Väylävirasto huomauttaa, että meluselvitystä on tarpeen täydentää vielä siten, että siinä huomioidaan junaliikenteestä aiheutuvat hetkelliset maksimimelutasot Uudenmaan ELYkeskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax).

Asemakaavan muutosluonnoksen aineisto ei sisällä tärinä- ja runkomeluselvitystä. Väylävirasto huomauttaa, että kaavatyön yhteydessä tulee selvittää junaliikenteestä alueelle aiheutuvat tärinä- ja runkomeluvaikutukset ja osoittaa kaavassa tarvittavat toimenpiteet tärinä- ja runkomeluhaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollista ja korjaustoimenpiteet kalliita. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokitukselta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa  $V_{w,95} \leq 0,30$  mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa  $V_{w,95} \leq 0,60$  mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu Seinäjoki – Vaasa –rataosaan rajautuva uusi asuinkerrostalojen korttelialue. Asemakaavan toteuttamisen myötä jalankulkijoiden liikkuminen alueella tulee lisääntymään, mikä voi lisätä myös luvattonta rautatiealueella liikkumista. Asemakaavassa osoitettavan korttelialueen radan puoleinen raja tulee osoittaa aidattaviksi luvattoman radalla liikkumisen estämiseksi ja vaaratilanteiden välttämiseksi. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

*Vastine: Meluselvitystä täydentämään on laadittu tärinä- ja runkomeluselvitys (Sitowise 15.12.2022). Liikennetärinämittaus toteutettiin vastaavien viereisten rakennusten perusmuureista. Liikennetärinämittaus osoitti, että liikennetärinä alittui ohjearvoista selvästi. Selvitys on liitteenä. Kaavakarttaan ei ole kirjattu ohjearvoja, koska ne voivat muuttua, vaan on kirjattu, että ne on oltava voimassa olevien määräysten mukaiset.*

*Väylävirasto huomauttaa myös aitaamisesta rataa vasten.*

*Muutokset kaavaan: Kaavaan lisätty määräys: Asuinhuoneistojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden eristävyys liikennemelua, tärinää ja runkomelua vastaan on oltava voimassa olevien määräysten mukaiset. Kaavaan lisätty määräys: Korttelialueen radan puoleinen raja tulee aidata luvattoman radalla liikkumisen estämiseksi ja vaaratilanteiden välttämiseksi.*

**Ympäristönsuojelu** toteaa lausunnossaan, että kaavamuuos vaikuttaa varsin tarpeelliselta. Kaavamerkintänä AK sopii Itikan nykyiselle alueelle paremmin kuin TY-1. Kaavaluonnoksessa oli huomioitu sijainnin aiheuttamat ympäristövaikutukset, joita aiheutuu tie- ja rauteliikenteestä niin melun kuin värinänkin osalta ja niihin tullaan selostuksen mukaan kiinnittämään huomiota. Hulevesien viivyttämiseen kiinteistöllä oli myös kiinnitetty huomiota. Kahden kerrostalon ollessa kyseessä parkkialueen sähköautojen vähintään latauspistevalmius voisi kuitenkin huomioida jo kaavamääräyksissä. Ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Nyt vain koitetaan muistaa rakennuslupavaiheessa edellyttää nämä kaavassa olevat tärkeät selvitystarpeet sekä erityismääräykset.

*Vastine*

*Sähköautojen latauspistevalmiudesta säädetään toisaalla ja mahdollisesti muuttuvien määräysten kirjaamista kaavaan on syytä välttää. Ei muutoksia kaavaan.*

### Asemakaavaehdotus 17.1.2023

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen lausuntojen pohjalta on laadittu kaavaehdotus 17.1.2023. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 23.1.2023 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 17.1.2023.

### Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.2.2023 - 2.3.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa. Lausunnot saatiin Cinia Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan Elykeskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Fingridiltä, Telia Oy:ltä ja Väylävirastolta.

**Cinia Oy** toteaa, että heillä ei ole kaapeliverkostoa kyseessä olevalla alueella.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus** toteaa, että valmisteluvaiheen jälkeen kaavaa varten on laadittu Väyläviraston edellyttämä tärinä- ja runkomeluserelvitys. Selvitys tehtiin mittauksin vastaavien viereisten rakennusten perusmuureista, ja todettiin, että tärinä alittaa asetetut ohjearvot. Kaavamääräyksiin on lisätty ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääni- ja tärinäeristävyttä koskevia määräyksiä sekä määräys tontin aitaamisesta radan puoleiselta sivulta. Kaavaselistuksessa (s. 7) on todettu: ”Alueen aikaisemmasta teollisuuskäytöstä johtuen on mahdollista, että on ollut maaperää pilaavaa toimintaa, mikä tulee ottaa huomioon asemakaavassa.” Tämä on tarpeen huomioida mahdollisesti asemakaavamääräyksissä. Mikäli alueelle on tehty tarkempia tutkimuksia tai puhdistustoimenpiteistä, niistä olisi hyvä mainita kaavaselistuksessa. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa laaditusta asemakaavan muutosehdotuksesta.

*Vastine*

*Merkitään tiedoksi. Alue ei ole ilmeisesti ollut teollisuuskäytössä vaan sitä on lähinnä käytetty varastointiin viime vuosikymmenet. Kaavaan lisätään määräys: Mahdolliset saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomaksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.*

**Etelä-Pohjanmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos** toteaa, että kaavaluonnoksessa sisältyvässä asemapiirroksessa on esitetty yksi suoraviivainen kerrostalojen väliin sijoittuva pelastustie ja kirjaus nostopaikasta. Käytettäessä parveketta varatienä ja suunnittelun perustuessa pelastuslaitoksen suorittamaan pelastamiseen, tulee mahdollisuus tavoittaa kaikki parvekkeet varmistaa suunniteltavilta nostopaikoilta. Pelastusteiden ja nostopaikkojen osalta tarkemmat suunnitteluperusteet on kirjattuna Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohjeeseen. (Pelastuslaki 379/2011 9 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 33 §).

Kiinteistön takareuna rajoittuu sähköistettyyn junarata-alueeseen. Alueen kulkureitien ja kaavoitettavan tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, etteivät ihmisten käyttämät vapaamuotoiset kulkureitit suuntaudu pihalta rata-alueelle tai sen ylittämiseen epävirallisista paikoista.

Pihan suunnittelussa lasten leikkipaikat ja oleskelualue rajautuu erilleen rata-alueesta pihan toimintojen ja rakennusten sijoittelulla. Pelastusviranomaisen kehottaa kuitenkin huomioimaan myös pysäköintialueen turvallisuuden pihaa suunniteltaessa. Esimerkiksi pysäköintialueelta karkaavan pienen lapsen päätyminen junaradalle tulee kyetä estämään. (Pelastuslaki 379/2011 14 §).

Itikan alueella ei ole lainkaan palovesiasemia. Alueelle on jo rakentunut useita kerrostaloa, suurehko toimistorakennus ja lisäksi alueella on myös suurehkoja kokoontumis- ja liikekäyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Tarve lisätä sammutusveden saatavuutta alueella on ilmeinen. Saatavuus tulee varmistaa alueen kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ja toteuttaessa. (Pelastuslaki 379/2011 30 §).

*Vastine*

*Merkitään tiedoksi ja huomioidaan siinä laajuudessa, kun se kaavavaiheessa on mahdollista. Rataa vasten on annettu aitaamismääräys. Esitettyihin asioihin palataan rakennuslupavaiheessa ja ympäristötekniikkaa suunniteltaessa.*

**Fingrid** toteaa, että he eivät tee lausuntoa, koska asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Telia Oyj** toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole verkkoja otsikon mukaisessa korttelissa. Teliällä ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Väylävirasto** on antanut 8.11.2022 lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunnossa on huomautettu tarpeesta täydentää meluselvitystä hetkellisten enimmäisäänitasojen mallinnuksen osalta sekä tarpeesta laatia tärinä- ja runkome-luselvitys. Lisäksi lausunnossa on huomautettu rautatiealueen aitaamistarpeesta. Väylävirasto pitää hyvänä, että luonnosvaiheen jälkeen meluselvitystä on täyden-netty lausunnossa esitetyllä tavalla ja suunnittelualueelta on laadittu tärinäselvitys. Lisäksi asemakaavaehdotukseen on sisällytetty määräys radan puoleisen rajan ai-taamisesta.

Väylävirasto huomauttaa, että asemakaavaehdotuksen kaavamerkintöjä- ja mää-räyksiä on vielä tarpeen täydentää meluselvityksen suositusten mukaisesti. Melu-selvityksen johtopäätöksissä on todettu, että junan ohiajon aikainen hetkellinen enimmäisäänitaso asuinrakennusten sisätiloissa ylittää suositusarvon 45 dB LAF-max, mikäli rakennusten radan puoleisille julkisivuille ei aseteta äänitasoerovaati-musta. Täten asemakaavaan tulee vielä täydentää meluselvityksessä suositellut rakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset (eteläisemmän rakennuksen osal-ta 33 dB ja pohjoisemman rakennuksen osalta 31 dB).

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

*Vastine*

*Merkitään tiedoksi ja lisätään kaavaan määräys: Radan puoleisten julkisi-vujen äänierotasovaatimus on oltava vähintään 33dB.*

#### **Muutokset ehdotusvaiheen jälkeen**

- **Mahdollisesti saastuneiden maa-ainesten käsittelymääräyksen tarkenta-minen kaavamääräyksiin.**
- **Kaavamääräyksiin lisätty julkisivujen äänierotasovaatimus.**

#### **Kaupunginhallitus 17.4.2023**

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 17.4.2023 ja päättänyt esit-tää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

#### **Kaupunginvaltuusto 24.4.2023**

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 24.4.2023.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavamuutoksella alueet osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) ja rautatiealueiksi (LR).

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on n. 0,55 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 4100 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkavaatimukset:

- Asunnot 1 ap / 65 kem<sup>2</sup>
- Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

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

*LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake*

#### 5.1.2 Palvelut

##### Palvelut

Keskustan ympäristöstä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupan myymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

### 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 tul- laan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

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

##### Asuinkerrostalojen korttelialue AK

- Korttelin rakennusoikeus on 4100k-m<sup>2</sup>.
- Kerroskorkeus VII.
- Autopaikat 1 ap / 65 k-m<sup>2</sup>.
- Kaavaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Rakennettaessa on huomioitava, että rakennukset näkyvät kauaksi valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Näkyvät katon osat on oltava konesaumattua peltiä. Rakennuksissa on oltava harjakatot ja ilmastointilaitteiden sijoitus katolla on suunniteltava kootusti osana kattomaisemaa.
- Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti. Uudisrakennusten julkisivupintojen tulee olla pääasiassa punaista poltettua tiiltä.
- Tontit on liitettävä korkeusasemastaan naapuritontteihin ja ulko-oleskelualueet yms. on rakennettava tonttien yhteisinä. Pihan suoja-

muurit ja aidat on rakennettava kiviainespintaisina. Suojamuurien ja aitojen on sopeuduttava ympäristöönsä.

- Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaimentamiseen siten, ettei ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.
- Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään tontilla maaperään mahdollisuuksien mukaan ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon, esim. kosteikkoaltain. Pysäköintialueilla on vähintään 20% autopaikoista toteutettava vettä läpäisevillä pinnoitteilla esim. betonireikäkivin. Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville rautatie-, liikenne- tai katualueille, vaan ne on johdettava hulevesiverkostoon. Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.
- Tontilla saattaa sijainta kaavaan merkitsemättömiä teknisiä verkostoja, jotka tulee selvittää ja huomioida uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa. Rakennettaessa on huomioitava tai siirrettävä alueella olevat maanalaiset johdot. Siirrosta tulee sopia ja siirto tulee suunnitella johtojen omistajien kanssa. Mahdollisista kustannuksista vastaa siirtoa tarvitseva.
- Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta käyttää 15% asukkaan elinkeinon harjoittamisen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikuilun 15m<sup>2</sup> ylittävän osan/kerros edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta.
- Korttelialueella rakentumattomat alueet on istutettava.
- Piharakennusten katot on toteutettava viherkattoina.

### **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET**

Kaavaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

### **5.3.2 Muut alueet**

#### **Katualue**

Vaasantien, Kärrääjänkadun ja Varikkokadun katualueet säilyvät asemakaavassa ennallaan.

#### **Rautatiealue**

Suunnittelualueelle osoitetaan rautatiealue Vaasan radan osalta voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti.

## **5.4 Kaavamutoksen vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alue on rakennettua ympäristöä ja toteutunut pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Alueella on toteutuneet kunnallistekniset verkostot.

#### **Kaupunkikuva**

Kaupunkikuvallisesti ei ole odotettavissa merkittävää muutosta, nyt suunnitellut rakennukset täydentävät Vaasan radan varren kerrostaloja.

#### **Asuminen**

Alueen ympärillä on pääosin kerrostaloasumista. Suunnittelualueen läheisyydestä löytyy myöskin muutamia omakotitaloja Varikkokadun varrelta. Suunnittelualueen läheisyydessä on rakentamista kerrostaloasumiseen tapahtunut 2010-luvulta asti.

#### **Tekninen huolto**

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön**

Kaavamuutosalueesta tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutoksen myötä ei muutoksia.

#### **5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

#### **5.7 Nimistö**

Nimistö säilyy ennallaan.

#### **5.8 Kaavatalous**

##### **5.8.1 Yleistä**

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

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen, jota käytetään lähiympäristön 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 liittymien rakentamiseen ja katujen pintarakenteiden uusimiseen ja puuston uudelleen istuttamiseen.

#### **Rakentaminen**

Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisen kaava-alueella.

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Rakentaminen alkaa heti asemakaavan tultua voimaan.

## 7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusassistentti Jenni Ström.

### 7.1 Käsittelyvaiheet

10.12.2021	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen
19.10. – 1.11.2022	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
23.1.2023	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä
1.2. – 2.3.2023	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
17.4.2023	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
24.4.2023	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

17.1.2023  
Täydennykset 11.4.2023

Martti Norja  
Kaavoitusjohtaja

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## ITIKKA

### KORTTELI 22 (osa), Kärnäjätkatu, Varikkokatu Asemakaavan muutos

#### Suunnittelualue ja tehtävän kuvaus

##### Suunnittelualueen sijainti

Alue sijaitsee Seinäjoen keskustan pohjoispuolella, Vaasan radan vieressä Itikan kaupunginosassa korttelissa 2.



Alueen sijainti

##### Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Alueen yksityinen maanomistaja on hakenut alueelle asemakaavan muutosta. Suunnittelualueen kaavamuuos on kaupungin kaavoitusohjelmassa. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueen läheisyydessä, eheyttää kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavamuutoksen vireille 10.12.2021 §179.

Tavoitteena on osoittaa alueelle kerrostaloasumista ja kasvattaa alueen asukaslukua. Käytöstä poistuvalla teollisuusalueella halutaan luoda kaupunkimainen ympäristö ja modernia kaupunkiasumista suojaisine korttelipihoineen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen käyttötarkoitus, rakentamistehokkuus, kerrosluvut, liittyminen katuverkkoon Kärnäjätkadun kautta ja alueen pysäköintivaatimukset sekä päivitetään asemakaavamerkinntä uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

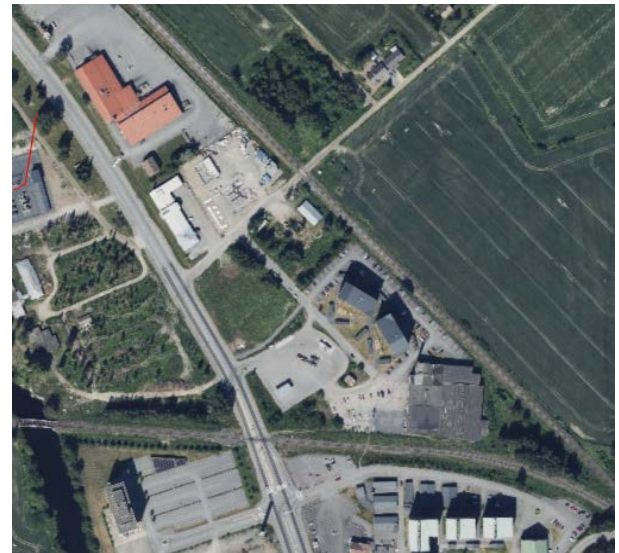
Asemakaava etenee luonnosvaiheeseen vaihtoehtona, jossa suunnitelmien mukaan tontille on kaavailtu 4100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kerrosta-

loille. Kerroskorkeudeksi rakennuksille on luonnoksissa esitetty VII.

#### Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

##### Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Itikan kaupunginosassa, Seinäjoen keskusta-alueen pohjoispuolella ja se on luonteva täydennysrakentamisen alue. Alue rajautuu Varikkokatuun ja Kärnäjätkatuun sekä rautatiealueeseen. Suunnittelualueen laajuus on n. 0,55 ha. Alue on yksityisessä omistuksessa.



Ortoilmakuva vuodelta 2018

Alue tukeutuu Seinäjoen keskustan palveluihin, mistä löytyvät mm. pankkipalvelut, apteekit, päivittäiskaupanmyymälät ja erikoiskaupan liikkeet. Keskustan alakoulu ja Lyseon yläkoulu sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään. Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

#### Voimassa olevat kaavat

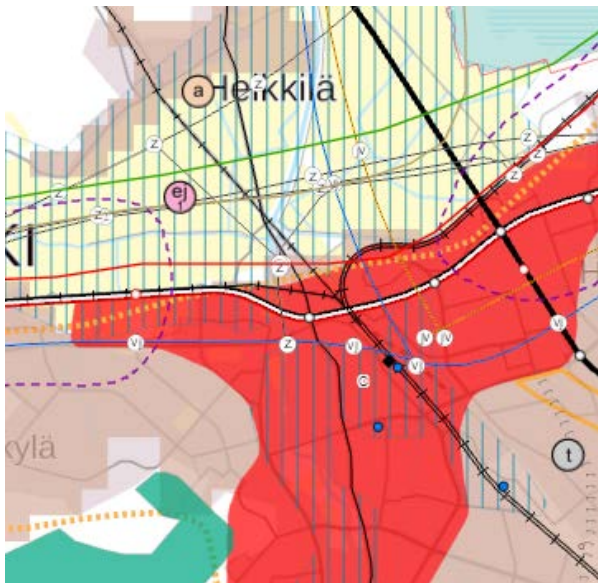
##### Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005.

Alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

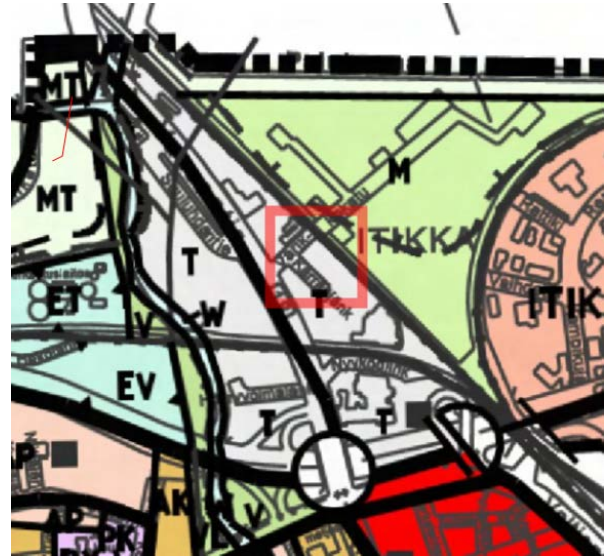
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II, Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot, on tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuuoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km<sup>2</sup>).



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Kaavamääräys kuuluu: "Teollisuus- ja varastotilojen lisäksi alueelle voidaan sallia liike- ja toimistotiloja, mutta asemakaavat on laadittava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Toiminnan kannalta välttämättömät asunnot saadaan sijoittaa alueelle."



Ote Seinäjoen yleiskaavasta, alueen sijainti.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.4.2005 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on Ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1) jolla sijaitsee pieni muuntamorakennus. Kaavassa korttelitehokkuudeksi on ilmoitettu  $e=0,70$ .



Ote ajantasa-asemakaavasta

### Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Kaupunki on teettänyt alueelle maisemaselvityksen ja yleissuunnitelman asemakaavoittamista varten aiemmin edellisten alueen asemakaavojen muutosten yhteydessä. Maisemaselvityksen on laatinut VSU Maisema-arkkitehdit Oy ja yleissuunnitelman Arkkitehtitoimisto OPOEAA. Suunnittelualueelle asemakaavan pohjaksi on hakijan tilauksesta suunnitelmia laatinut Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen.



## Kortteliluonnokset

Asemakaavan muutosta on haettu Arkkitehtitoimisto Jääskeläisen vuoden 2021 suunnitelmilla, joissa alueelle on esitetty uudisrakentamista.

## Meluselvitys

Sitowise Oy on tehnyt karrääjänkatu 2-4 meluselvityksen vuonna 2022. Selvityksessä tarkasteltiin laskennallisesti kaava-alueen keskiäänitasoja nykytilanteessa sekä tieliikenneennustetilanteessa 2040, raideliikenneennustetilanteessa 2050 ja suunnitellulla maankäytöllä. Laskentojen perusteella on kartoitettu suunnittelualueen meluntorjuntatarpeita ja -mahdollisuuksia, arvioitu tarvittavia kaavamääräyksiä sekä annettu ohjeita alueen jatkosuunnittelua varten. Laskennoissa melulähteinä on huomioitu Vaasantien, Pohjan valtatie sekä läheisten eritasoliittymien ramppien tieliikenne sekä Seinäjoki - Vaasa, Seinäjoki - Oulu ja ns. Kaskisten radan raideliikenne.

Sitowise on tehnyt karrääjänkatu 2-4 ääninä- ja runkomeluselvityksen vuonna 2022. Alueen suurin tiedossa oleva värähtelylähde on tarkastelualueen koillispuolella oleva Seinäjoki-Vaasa rautatieväylä, jolla liikkuu pääasiallisesti pelkästään henkilöjunaliikennettä. Rautatien etäisyys suunnitteilla olevista rakennuksista on noin 40 metriä. Asemakaavan muutosalueelle suunniteltavien rakennusten etäisyydellä radasta (-40 metriä) runkomelu arvioidaan laskennallisesti tasolle 26-29 dB, joka alittaa asuintilojen ohjearvon 35 dB selvästi.

## Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavamuuosalue lähiympäristöineen.

## Maankäyttö- tai muut sopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimukset maanomistajien 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, Ympäristön-suojelu, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Toimitilat, Elinvoima ja kilpailukyky, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos,

**Valtion ja muut viranomaiset:** Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Väylävirasto,

**Yritykset ja yhdistykset yms:** Cinia Oy, Elisa Oyj, Fingrid, Telia Oyj, Into 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 Sanomat) ja kaupungin internetsivulla ([www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu))* aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla ([www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus](http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus)).

### Vireille tulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 10.12.2021.

### Aloitus- ja luonnosvaihe

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

### Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen ja lausuntojen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää tarkistettun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai hal-

tijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtävälle 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 päätöksäntekelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan uudelleen nähtävälle (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 lausunnotmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

### Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

### Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

#### Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syksyllä 2022
- Kaavaehdotus on nähtävillä talvella 2022- 23
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 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

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

kaavoitusassistentti Jenni Ström  
p. 050 406 5855  
[jenni.strom\(at\)seinajoki.fi](mailto:jenni.strom(at)seinajoki.fi)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	28.04.2023
Kaavan nimi	Itikka, kortteli 22 (osa)		
Hyväksymispvm	24.04.2023	Ehdotuspvm	17.01.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.12.2021
Hyväksymispykälä	31	Kunnan kaavatunnus	07031
Generoitu kaavatunnus	743V240423A31		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5458	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5458

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5458	100,0	4100	0,75	0,0000	867
A yhteensä	0,4459	81,7	4100	0,92	0,4460	4100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,4623	-3233
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0836	15,3				
E yhteensä	0,0163	3,0			0,0163	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

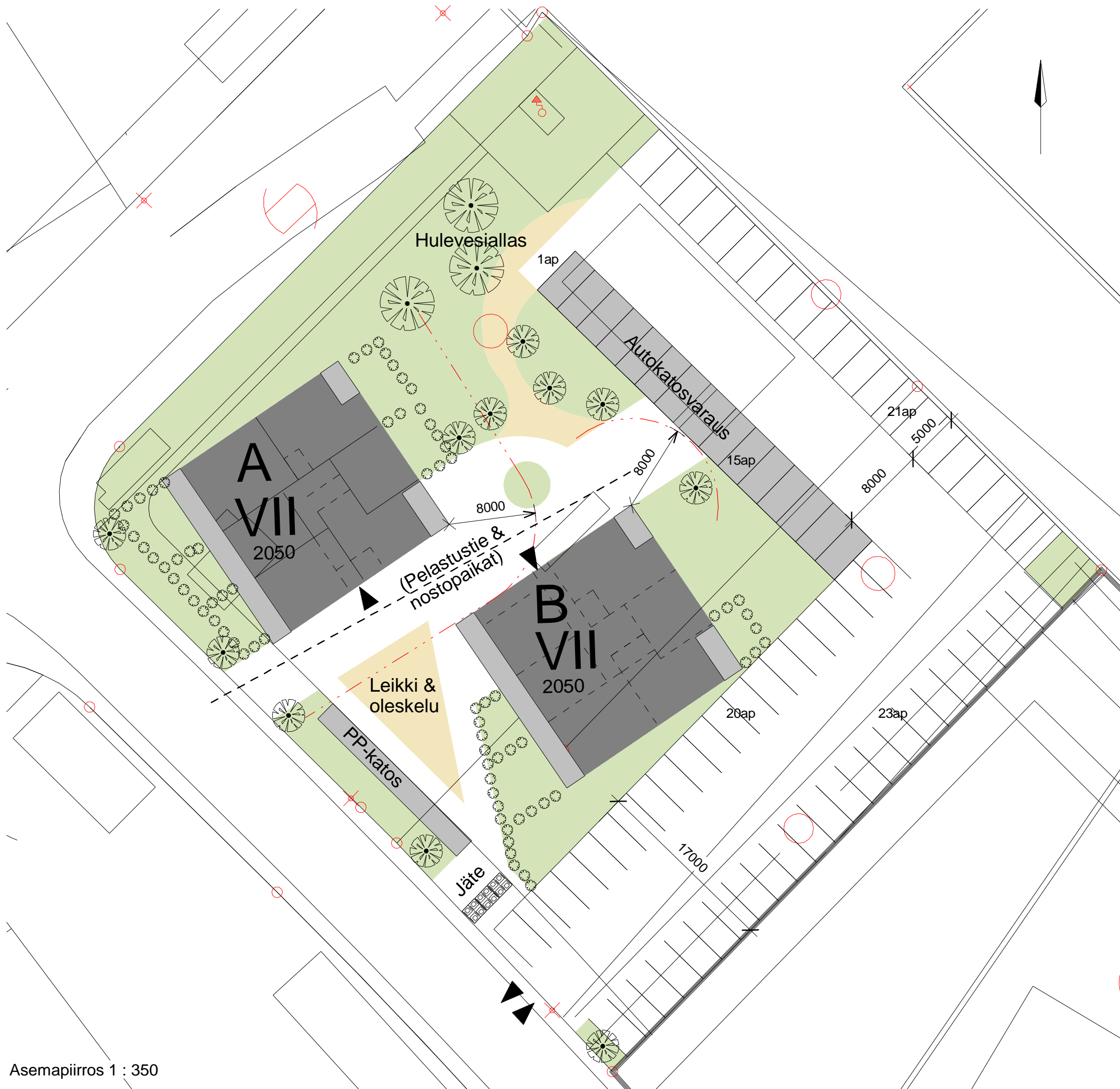
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5458</b>	<b>100,0</b>	<b>4100</b>	<b>0,75</b>	<b>0,0000</b>	<b>867</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4459	81,7	4100	0,92	0,4460	4100
AK	0,4459	100,0	4100	0,92	0,4460	4100
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>					-0,4623	-3233
TY-1					-0,4623	-3233
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0836	15,3				
LR	0,0836	100,0				
<b>E yhteensä</b>	0,0163	3,0			0,0163	
ET	0,0163	100,0			0,0163	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

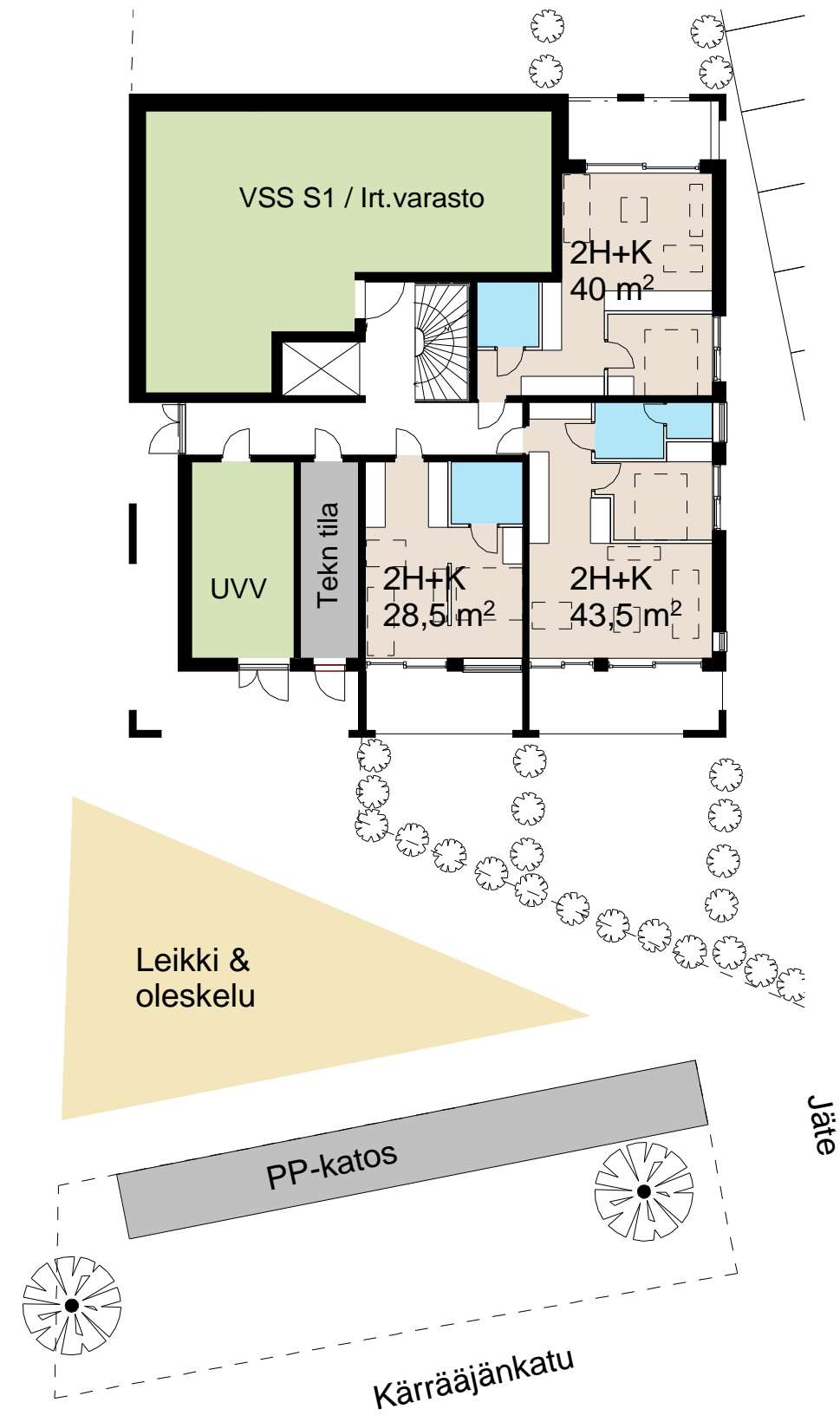
# Kärrääjänkatu 2-4

Laajuustiedot

	A-talo	B-talo	
• Brutto	2117	2120	Brm2
• Kerrosala	2117	2120	Kem2
• Laskennallinen	2049	2050	L.Kem2
• Huoneistoala	1619,5	1543	
• Huoneistoja	40	40	kpl

- Autopaikkoja yht 80

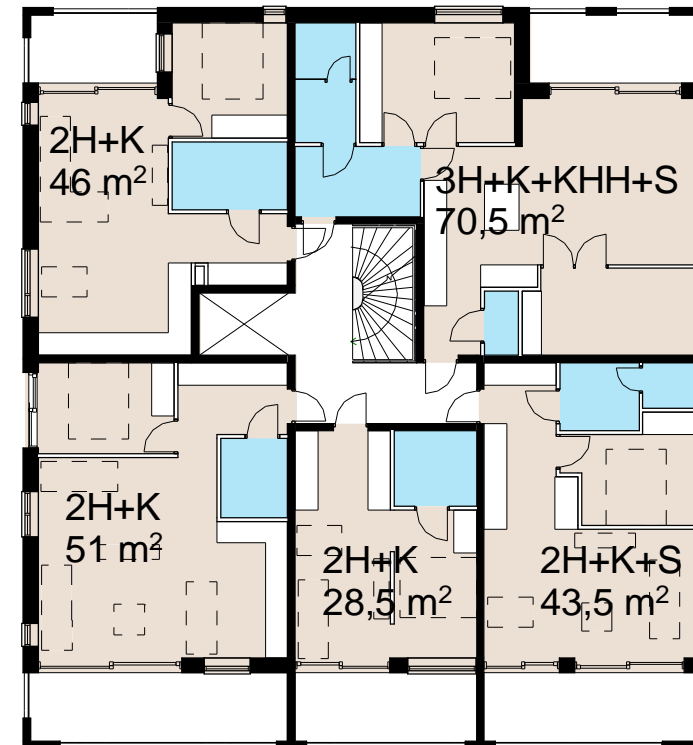
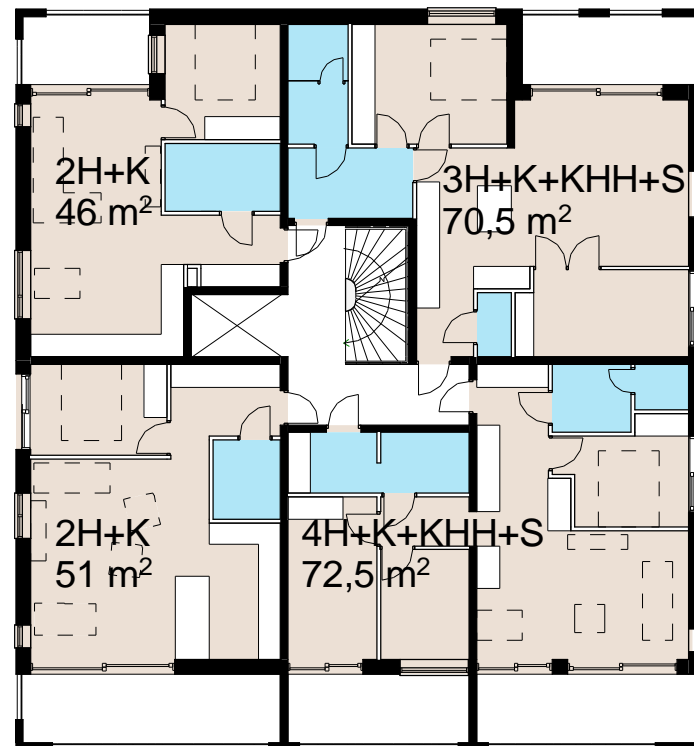




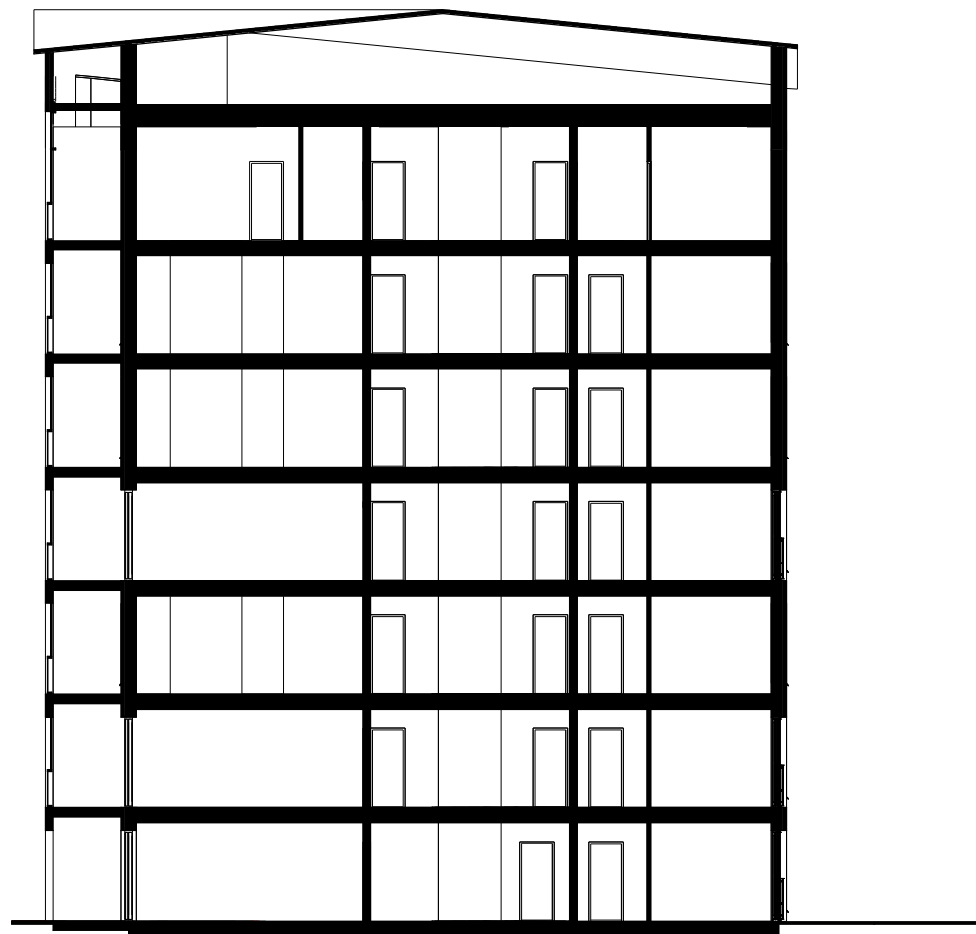




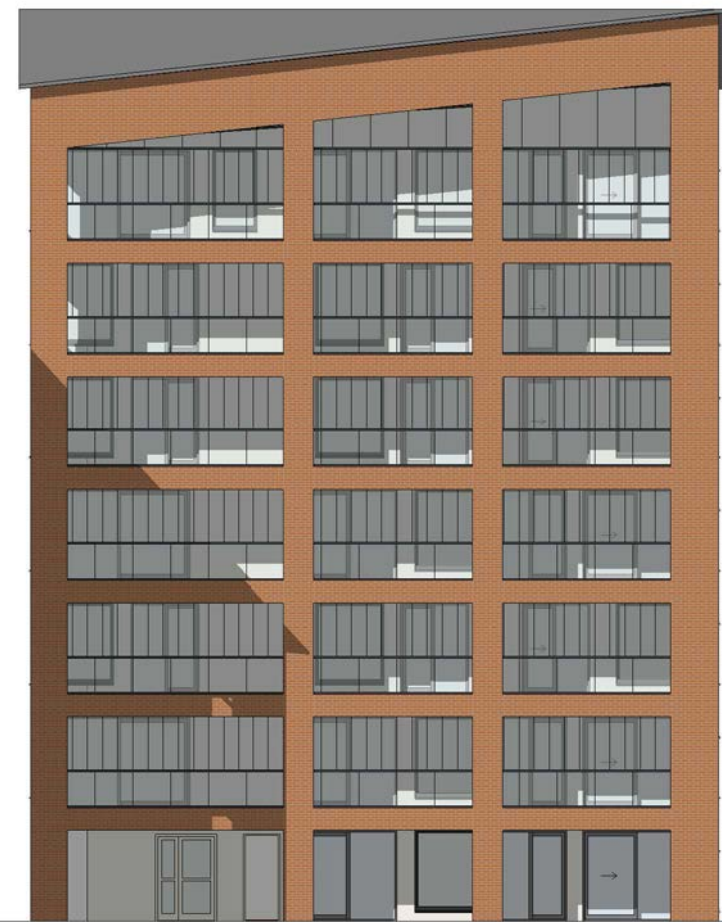
2. krs 1 : 200



Asuntotyyppiä voidaan muokata esim yhdistämällä asuntoja toisiinsa.



A 1 : 200





Julkisivut Luoteiseen 1 :  
200









Julkisivut Kaakkoon 1 :  
200