

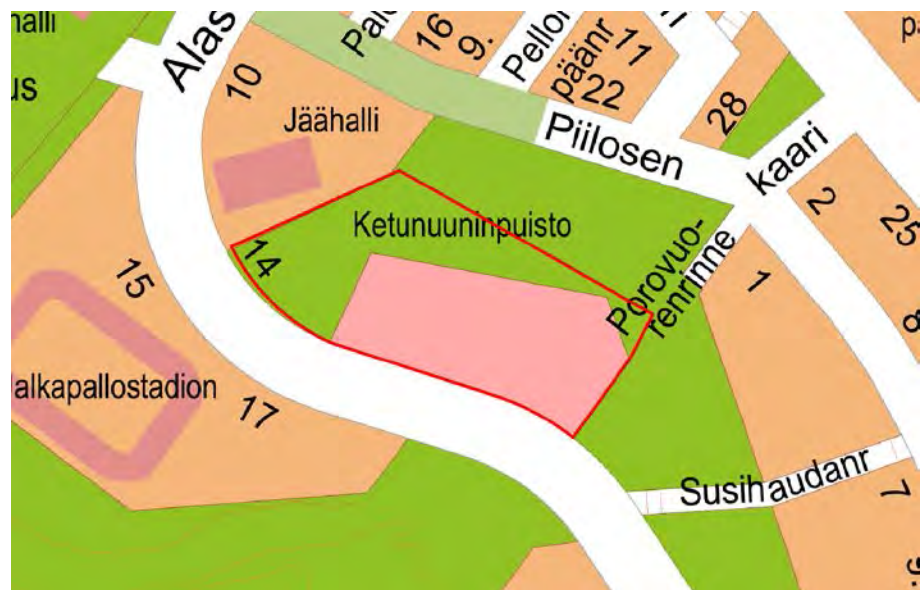
Diaarinumero SJK/20*/2024
Toimielinkäsittely Kaupunginvaltuusto __. __. 2024
Kaavanumero 14056

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HUHTALA, KORTTELI 32

14. kaupunginosa, Huhtala, korttelin nro 32 sekä osa viereisistä puistoalueista.

Asemakaavan selostus koskee 15. päivänä toukokuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 14056.



Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.2.2024.

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	19
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	19
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	21
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1. KAAVAN RAKENNE	23
5.1.1 Mitoitus.....	23
5.1.2 Palvelut.....	23
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	23
5.3 ALUEVARAUKSET	23
5.3.1 Korttelialueet.....	23
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	24
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	25
5.6 NIMISTÖ.....	25
5.7 KAAVATALOUS.....	25
5.7.1 Yleistä	25
5.7.2 Rakentamiskustannukset	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	26
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	26
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	26
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	26

LIITTEET:

Liite 1	Luonnosmateriaalia
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

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/>)

Luontoselvitys lisätään ehdotusvaiheessa. Alustava luontotarkastus on ollut käytössä luonnosvaiheessa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

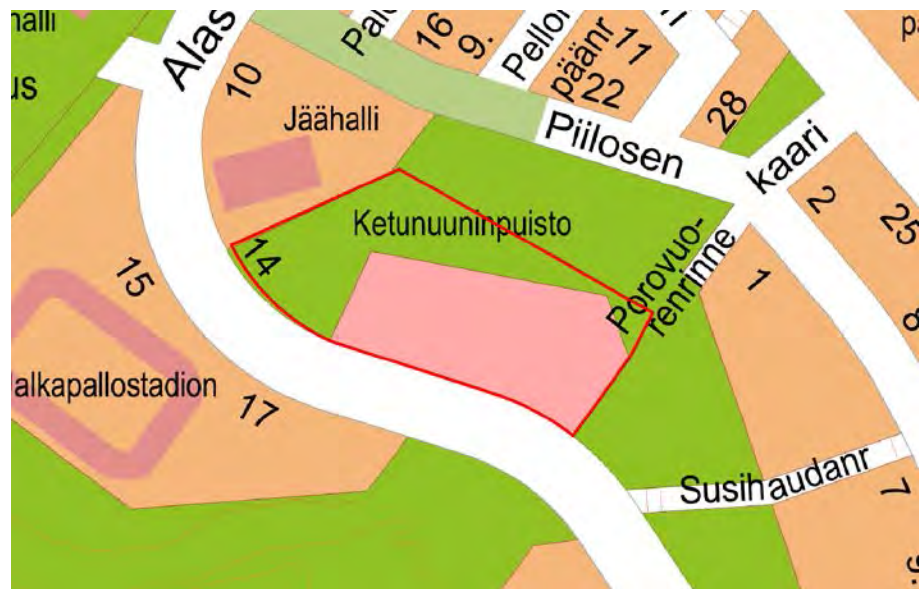
Asemakaavan selostus, joka koskee 15. päivänä toukokuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 14056.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 14. kaupunginosan, Huhtalan, kortteliä 32 sekä osaa viereisistä puistoalueista.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 14. kaupunginosan, Huhtalan, kortteli 32 sekä viereinen puistoalue.

Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa Alaseinäjoenkadun varressa, OmaSp Stadionia vastapäätä. Suunnittelualue rajautuu kortteliin 36 sekä Alaseinäjoenkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3 ha.



Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

Seinäjoen kaupungin Alaseinäjoenkadun asemakaavan muutos mahdollistaa tontille monipuolisen asuntorakentamisen liike- ja toimisto rakentamisen sijaan. Kaavamuutoksen hakija on yksityinen maanomistaja. Omistajuus kaavamuutosalueesta jakautuu kaupungin ja yksityisen maanomistajan kesken.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavamuutoksen 7.2.2024.

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.2.2024.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 15.5. – 28.5.2024. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ilmoitustaululla (kuulutuksissa) ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 15.5.2024. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan xx.x.2024 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa xx.xx.2024. Kaavaehdotus on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupungin hallituksen käsittelyssä __. __.2024 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan __. __.2024.

2.2 Asemakaavan muutos

Kortteli 32 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Osa viereisistä puistoalueista otetaan mukaan asemakaavan muutokseen.

Kaavamuutoksella käyttötarkoitus osoitetaan korttelissa 32 merkinnällä AKR (Asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Muutoksella luodaan tontille mahdollisuus rakentaa monipuolista asumista liike- ja toimistorakennusten sijaan.

Likimäärin maanpinnan tasossa oleville asunnoille tulee olla oma aidalla tai istutuksin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 15 m². Kerroslukumäärä vaihtelee ja on enimmillään kahdeksan. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa korttelissa 32 noin 3000 k-m² ja kokonaisrakennusoikeus muutoksen jälkeen on 12 000 k-m². Korttelin tehokkuusluku muutoksen jälkeen on $e = 0.65$.

Alueen autopaikat sijoittuvat alueen reunoille LPA- alueelle. LPA- alueen länsireunaan on mahdollista rakentaa rakenteellista pysäköintiä kahteen kerrokseen. Pihan maanpinta on ensimmäisen maanpäällisen kerroksen lattiatason korkeudella, mikä mahdollistaa esteettömät sisäänkäynnit.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Alueen rakentaminen tapahtuu mahdollisesti vaiheittain ja rakentaminen on tarkoitus käynnistää mahdollisimman pian kaavan valmistuttua. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta ja sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa Alaseinäjoenkadun varressa, OmaSp Stadionia vastapäätä. Suunnittelualue rajautuu kortteliin 36 sekä Alaseinäjoenkatuun. Aluetta pohjoisesta ja idästä ympäröivän puiston nimi on Ketunuunipuisto. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3 ha, johon kuuluu korttelin 32 lisäksi osa viereisistä puistoalueista. Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen kaupungin keskustasta noin 2 km lounaaseen. Suunnittelualueen ympäristö on puistoaluetta ja korttelissa 36 sijaitsee jäähalli. Lähiympäristössä on asuinrakentamista monelta eri vuosikymmeneltä. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee monipuolinen urheilukeskus.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaava 10010 vuodelta 1988, kaava 14002 vuodelta 1970 sekä kaava 14036 vuodelta 2004.

Kortteli 32 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Sen nykyinen tehokkuus luku on $e=0.50$ ja rakennusoikeutta noin 10 000 m^2 .

3.1.2 Luonnonympäristö

Maasto

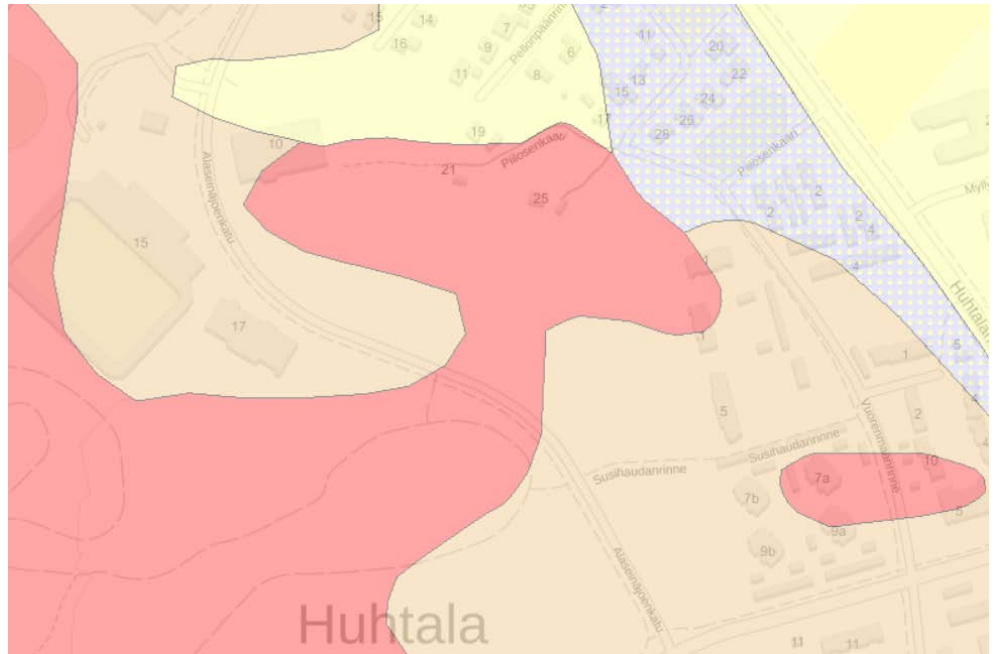
Suunnittelualue on rakentamatonta ja siellä vallitsee mänty- ja havupuumetsikkö. Alue sijoittuu loivan kallioiden kukkulan laelle niin, että rinne laskee jyrkimmin pohjoiseen avaten sinne hyvät näkymät.

Suunnittelualueella maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +60 - +65 (N2000) välillä. Maanpinta on korkeimmillaan keskellä korttelia 32.

Maaperä

Suunnittelualueella maaperä on GTK:n mukaan kalliomaata (Ka) ja hiekkamoreenia (Mr).

Alueelle ei ole toistaiseksi tehty tarkempaa pohjatutkimusta, joten perustamisolosuhteet tulee varmistaa ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.



Maaperäkartta (GTK:n Maankamara karttapalvelu, 2020). Keltainen karkeaa hietaa (KHt), vaaleanruskea hiekkamoreenia (Mr), violetti-keltainen hiesua (Hs) ja punainen kalliomaata (Ka).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen asukasluku oli vuoden 2024 helmikuussa noin 66 271 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on viime aikoina ollut noin 1–1,5 % (650 – 1000 asukasta).

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2024	66 296 (ennakkotieto as. luvusta 31.3.)	
2023	66 160	1,28
2022	65 323	0,91
2021	64 736	0,94
2020	64 130	0,55

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

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee taajamassa. Alaseinäjoenkadun eteläpuolelta lähtevät Jouppilanvuoren ja Kyrkösjärven ulkoilureitit. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi Seinäjoen urheilukeskittymä. Lähin muu asuminen sijoittuu Ketunuunipuiston pohjoispuolelle. Suunnittelualue sopii hyvin lisäämään Seinäjoen asuntotarjontaa ja laadukasta rakentamista.



Ortoilmakuva vuodelta 2021.

Rakennuskanta

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee urheilurakentamista ja asumista eri vuosikymmeniltä. Pohjoispuolella sijaitsee omakotitaloasumista ja muutama jopa 100-vuotias rakennus. Suunnittelualueen itäpuolella kerrostalot ovat 60-80 -luvulta.

Palvelut

Keskustan palvelut ovat noin 2 km päässä. Seinäjoen keskussairaala sijaitsee myös 1 km päässä sairaalanmäellä Kyrkösjärven rannalla. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsee noin 1 km päässä ja useampia sijaitsee jo alle 2 km säteellä suunnittelualueesta. Urheilurakentamisen keskittymä sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä.

Työpaikat

Seinäjoen keskeiset työpaikkojen keskittymät ovat kaupan, teollisuuden, terveydenhuollon ja liike-elämän palvelujen toimialoilla. Lähialueen suurin työllistäjä on Seinäjoen keskussairaala n. 3000 työntekijää. 1,5 km päässä sijaitsee Framin yritys- ja koulutuskeskittymä.

Virkistys

Alueen läheisyydessä on Jouppilanvuoren ja Kyrkösjärven virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Joppilanvuorella sijaitsee ensilumenlatu ja laskettelukeskus. Alueella on erittäin paljon eri lajien harrastus mahdollisuuksia, esimerkiksi 3 jäähallia, iso tekojäärata, 2 tekonurmea ja yksi kuplahalli tekonurmella.

Liikenne

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on hyvät kevyen liikenteen verkostot. Alaseinäjoenkatua pitkin pääsee Seinäjoen keskustaan muutamassa minuutissa tai sairaalaan ihan parissa minuutissa. Asfaltti päällysteinen kevyen liikenteen väylä kulkee suunnittelualueen vastakkaisella puolella tietä. Kävelten pääsee hyvin liikumaan ja monia polkuja käyttämällä voi oikaista matkassa vähän. Lähin isompi tie on alueesta itään päin sijaitseva Huhtalantie.

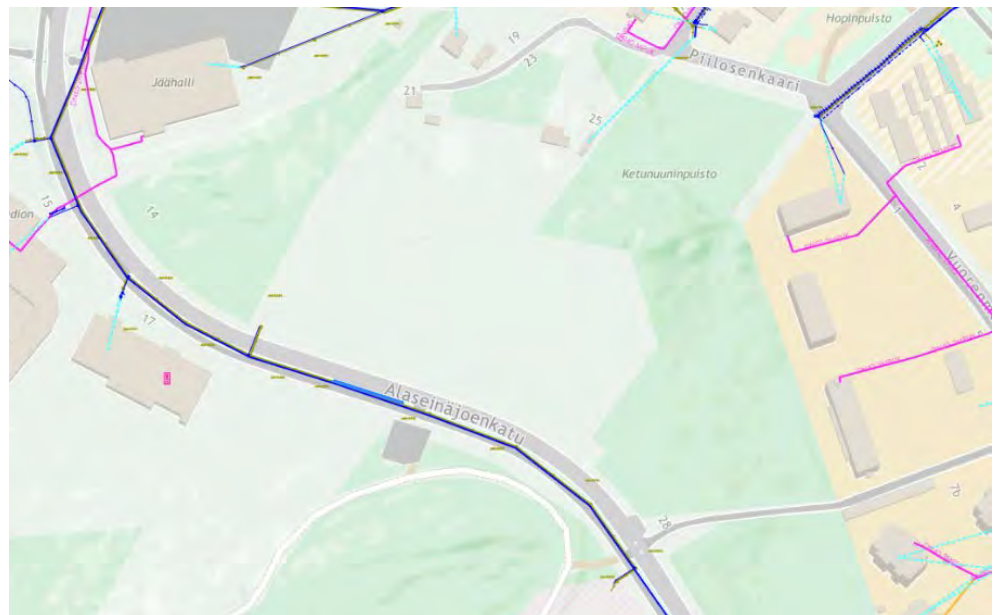
Alue sijoittuu hyvin paikallisliikenteen reitin varrelle. Linja 10 pysäkki on aivan suunnittelu alueen vieressä. Linja kulkee keskussairaalan ja keskustan välillä. Keskustasta pääsee hyvin bussia vaihtamalla ympäri Seinäjokea. Vähän kauempaa kulkevat linjat 13 ja 5. Linja 13 kulkee Joupin, Katajalaakso ja Kultavuoren alueiden ja keskustan välillä. Linja 5 pysäkki on Huhtalantien varressa, noin 300 m suunnittelu alueesta. Linja kulkee Simunan ja Soukkajoen alueiden ja keskustan välillä.



Paikallisliikenteen reittikartta (Härmän liikenne, 2022).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue ei ole kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Lähistöllä kulkeva verkosto kuitenkin mahdollistaa suunnittelualueen liittymisen verkostoon. Kunnallistekniset verkostot kulkevat pääosin katualueilla.



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



Kuva. Alueen hulevesiverkosto.



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



Kuva. Valokuitu ja tietoliikennejohdot esitetynä vihreällä.

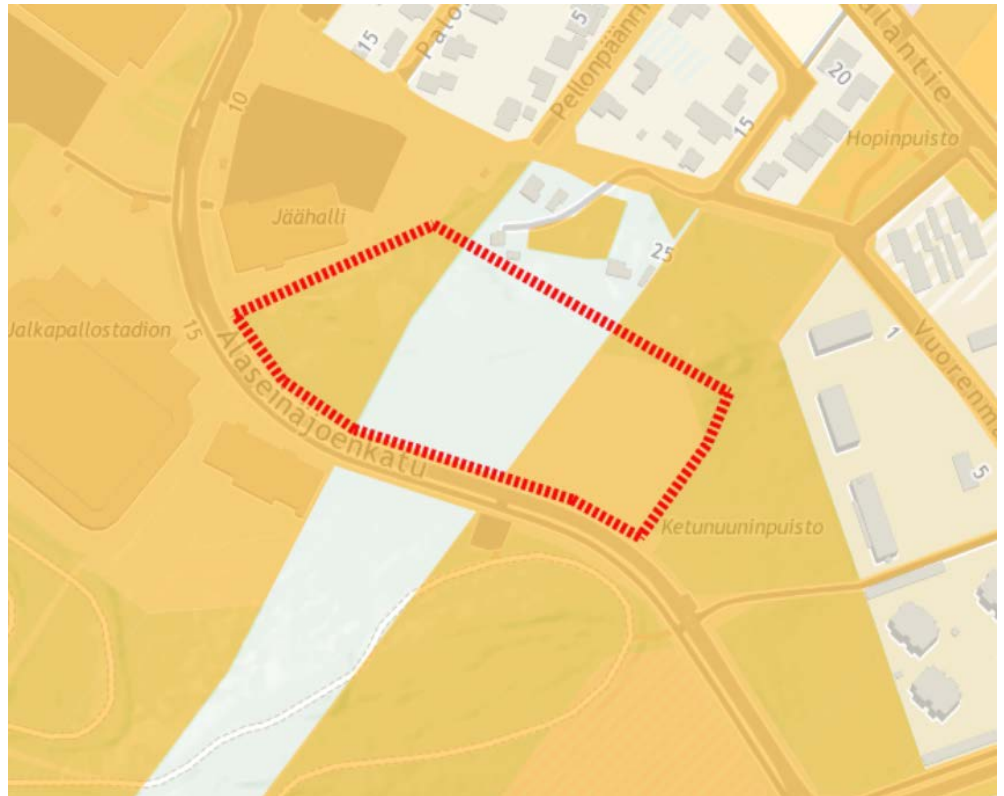
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alaseinäjoenkadun liikennemäärät ovat suhteellisen vähäisiä, noin 5400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Huhtalantie sijaitsee sen verran etäällä suunnittelualueesta, että liikenteen melusta ei koidu haittaa.

Ympäristön metsä on jo suurimmaksi osaksi isoa mänty ja kuusipuuta. Ympäristön ja luonnon ulkonäön vuoksi olisi hyvä säilyttää tuota puustoa mahdollisimman paljon. Maapohja on kallioperäistä ja karkeaa moreenia, joten pienkasvillisuus suhteellisen vähäistä. Alueen vastakkaisella puolella metsää, jonka siimeksessä kulkee paljon lenkkipolkuja ja metsä polkuja. Metsä on yhtenäistä pitkälle länteen, aina Ilmajoelle Tuomikylän tielle saakka. Sen vuoksi metsän luonto- ja virkistysarvo ovat suuret.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueesta noin puolet ja toinen puoli on 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 merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

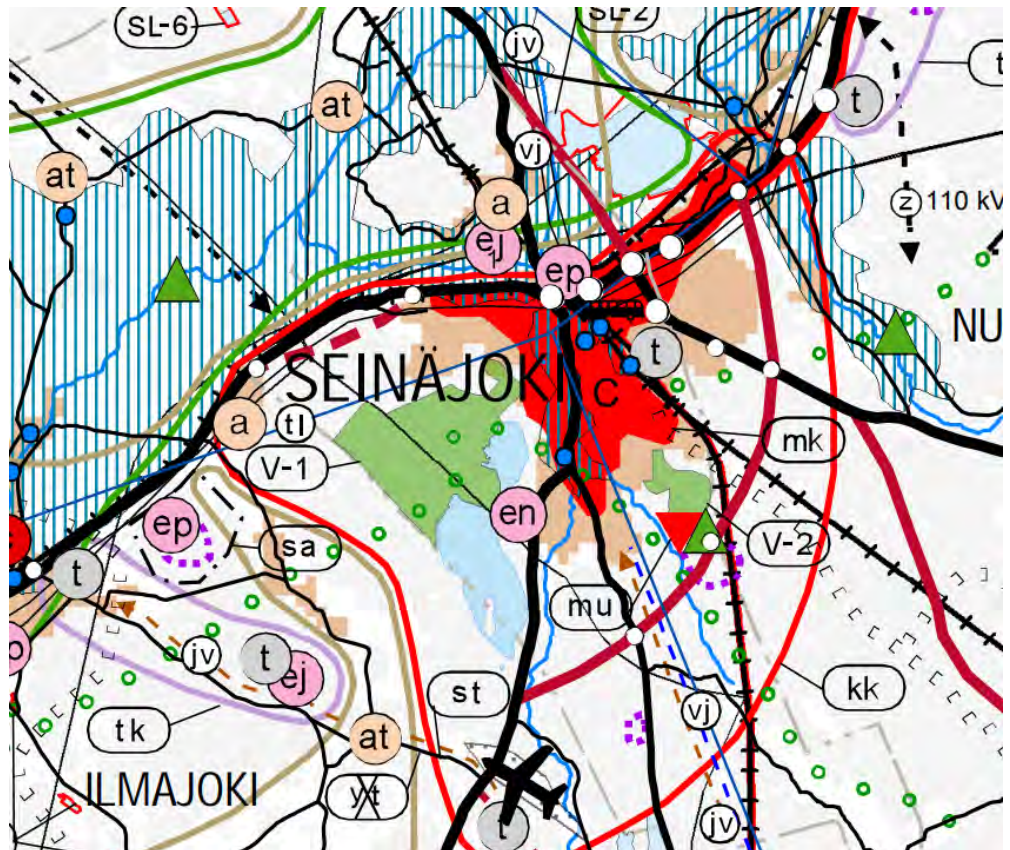
Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

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

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava 2005

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (k), 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.”



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

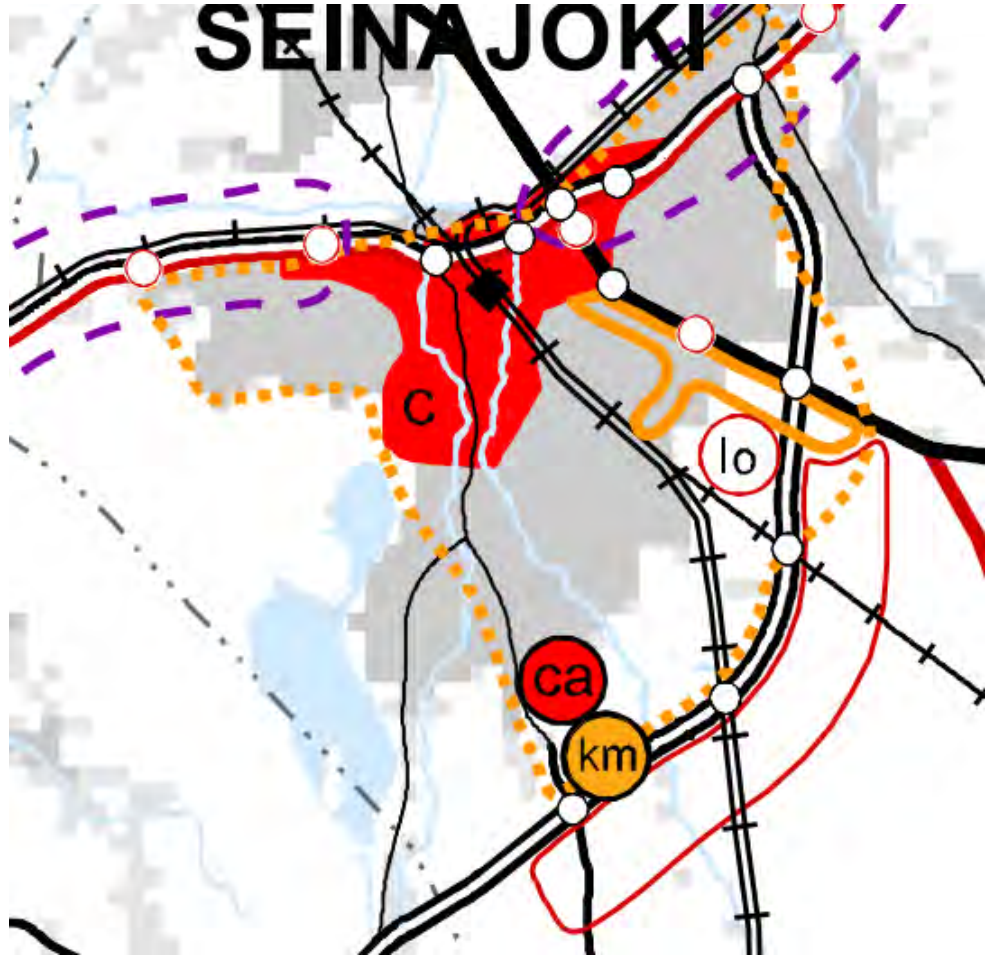
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaavaa koskeva muutos on hyväksytty 2.12.2019. Kaava tarkistettiin kaavamutoksella vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuuotos tuli voimaan 21.4.2020. 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 merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa.”

Kaupallisen vyöhykkeen alueen (km²) suunnittelumääräys kuuluu:
”Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².”

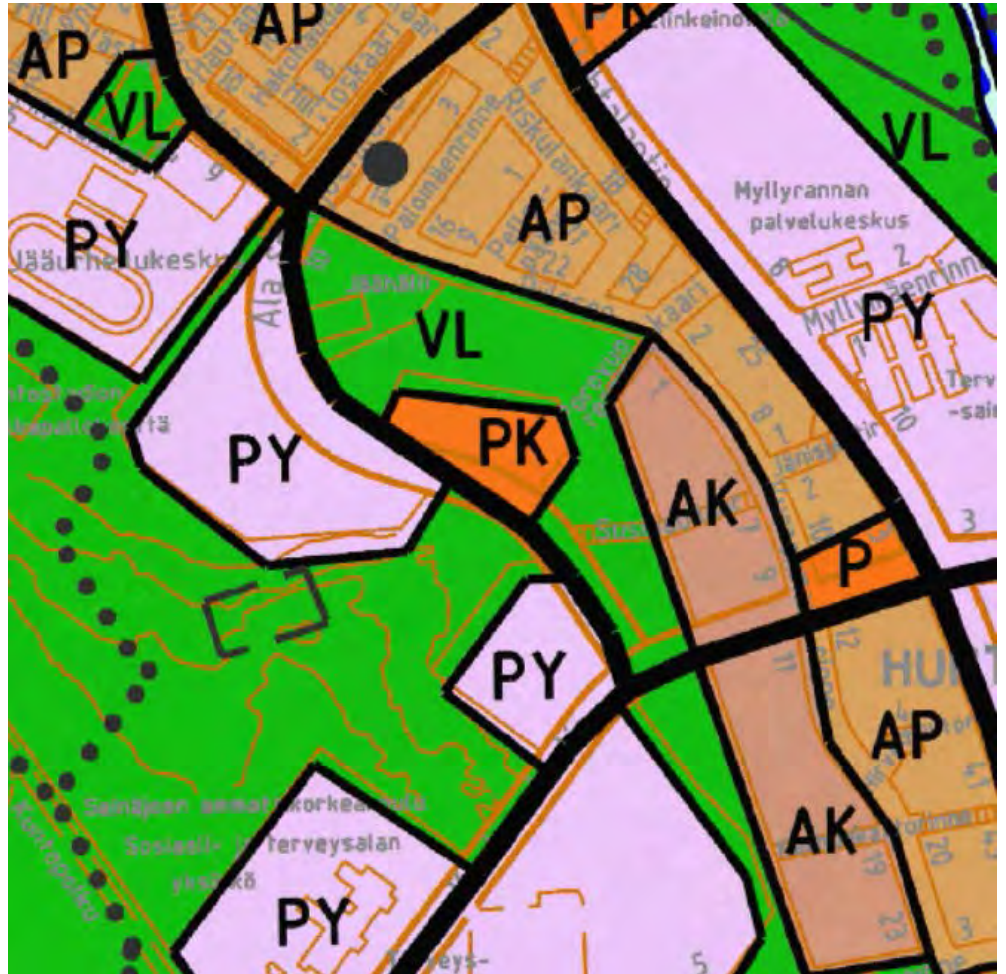


Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016. Kartassa keskustoimintojen alue (C) on merkattu punaisella täytöllä ja kaupallinen vyöhyke (km²) on merkattu oranssilla katkoviivalla.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Pohjoispuolella oleva Ketunuunipuisto on lähivirkistysaluetta (VL). Alueen eteläpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

Muita otteessa näkyviä merkintöjä ovat: Kerrostalovaltainen asuntoalue (AK), pientalovaltainen asuntoalue (AP) ja palvelujen ja hallinnon alue (P).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaava 10010 vuodelta 1988, kaava 14002 vuodelta 1970 sekä kaava 14036 vuodelta 2004.

Kortteli 32 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimisto rakennusten kortteli alueeksi (K). Sen nykyinen tehokkuus luku on $e=0.50$ ja rakennusoikeutta on noin 10 000 k-m². Nykyisellään K-korttelialueelle voi rakentaa vain hotelli- ja ravintola tiloja sekä niihin liittyviä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta ja kellarin koko saa olla maksimissaan puolet suurimman kerroksen pinta-alasta, jotta sitä ei lasketa kokonaiskerrosalaan.

Muita ympäristössä olevia merkintöjä: Istutettava puistoalue (PI), puisto (VP), lähivirkistysalue (VL), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), yleisten rakennusten korttelialue (Y), asunkerrostalojen korttelialue (AK) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Luontoselvitykset

Alueelle laaditaan tarvittavat luontoselvitykset. Alustavissa luontoselvityksissä ei tullut esiin uhanalaisten lajien osalta mitään sellaista, mikä estäisi asemakaavan muutosalueelle rakentamisen.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Meluselvitys

Meluselvitystä ei ole laadittu asemakaavavaiheessa. Asemakaavassa on kuitenkin melumääräykset ja tarvittaessa meluselvitys on tehtävä rakennuslupavaiheessa. Liikennemäärä Alaseinäjoenkadulla suunnittelualueen kohdalla on noin 5400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennesuunnittelu

Alustava tarkastelu on osoittanut, että Alaseinäjoenkadun ajoväylän ja kevyenliikenteenväylän kapasiteetti mahdollistaa lisärakentamisen kortteliin 32.

Yleissuunnitelma

Yksityinen maanomistaja on teettänyt tontilleen (Alaseinäjoenkatu, kortteli 32) kaavan luonnosvaiheeseen suunnitelmia asuinrakennuksen rakentamiseksi Arkkitehdit LSV Oy: avulla. Korttelin tehokkuutta on nostettu ja samalla sallittua kerroslukua nostettu. Kaavamuutoksessa ehdotetaan alueelle tulevan V-VIII kerroksisia kerrostaloja ja 2 kerroksen korkuisia luhti- ja rivitaloja.



Kuva. Näkymä Alaseinäjoenkadulta päin, Arkkitehdit LSV.



Kuva. Lintuperspektiivi koillisesta päin, Arkkitehdit LSV.



Kuva. Luonnos asemapiirroksesta, Arkkitehdit LSV.
LIITE 1. Luonnosmateriaalia.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kortteli 32 on vuodesta 1987 ollut osoitettu hotellirakentamiseen. Se ei kuitenkaan ole rakentunut. Asemakaavan muutoksella kortteli osoitetaan nyt asuntorakentamiseen. Sen sijainti lähellä työpaikkoja ja palveluita sekä liikuntapaikkoja edistää liikumista ja kevyen liikenteen yhteyksien käyttöä. Alueelta on myös hyvät näkymät kaupunkiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavamuutoksen 7.2.2024.

Maankäyttösopimus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimuksella hakija osallistuu 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: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
- Varhaiskasvatus ja opetus
- Vapaa-aikapalvelut
- Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala
- Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
- Seinäjoen museot

Kaupungin tytäryhtiöt:

- Seinäjoen Energia Oy
- Seiverkot Oy
- Seinäjoen Vesi Oy
- Lakeuden Etappi Oy

Valtion ja muut viranomaiset:

- Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, sosiaali- ja terveystieteiden palvelut
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infra-struktuuri
- Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset yms:

- Cinia Oy
- Elisa Oyj
- Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry.

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

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.2.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 21.2.2024 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 15.2.2024. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvioiden kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 15.5. – 28.5.2024.

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtävillä xx.xx.2024. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2024 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa xx.x.2024. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle tiedoksi sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnon antajia 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 __.__.2024, kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2024.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntonmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Pitkään rakentumattomana olleen hotellikorttelin osoittaminen asuntorakentamiseen tukee kasvavan Seinäjoen kehittämistä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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. Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueen sijainti tukee siirtymistä kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja lii-

kennejärjestelmään.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (k).

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

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK).

Asemakaavassa tontti on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimisto rakennusten kortteli alueeksi (K).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakentumattomalle tontille saadaan kaavamuutoksella asuntoja lähelle palveluja, joka helpottaa valitsemaan liikkumismuodoksi jonkun muun kuin auton. Tontilla sijaitseva puusto ja kallioinen metsänpohja kannustavat säilyttämään sitä mahdollisimman paljon rakennusten ympärillä vahvistaen vielä luonnon lähellä asumisen tunnetta.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

Yksityinen tilan omista on hakenut kaavamuutosta kortteliin 32. Hakemuksessa esitetään tontin kerrosluvun ja tehokkuuden maltillista nostamista. Kaavamuutosta varten on teetetty luonnoksia, joissa esitetään alueelle neljää 5–8-kerroksista asuinkerrostaloa sekä neljää 2-kerroksista rivitaloa/luhtitaloa. Rakennusten kokonaiskerrosala olisi noin 12 000 k-m², mikä vastaa tehokkuutta e=0,65.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 15.5.2024

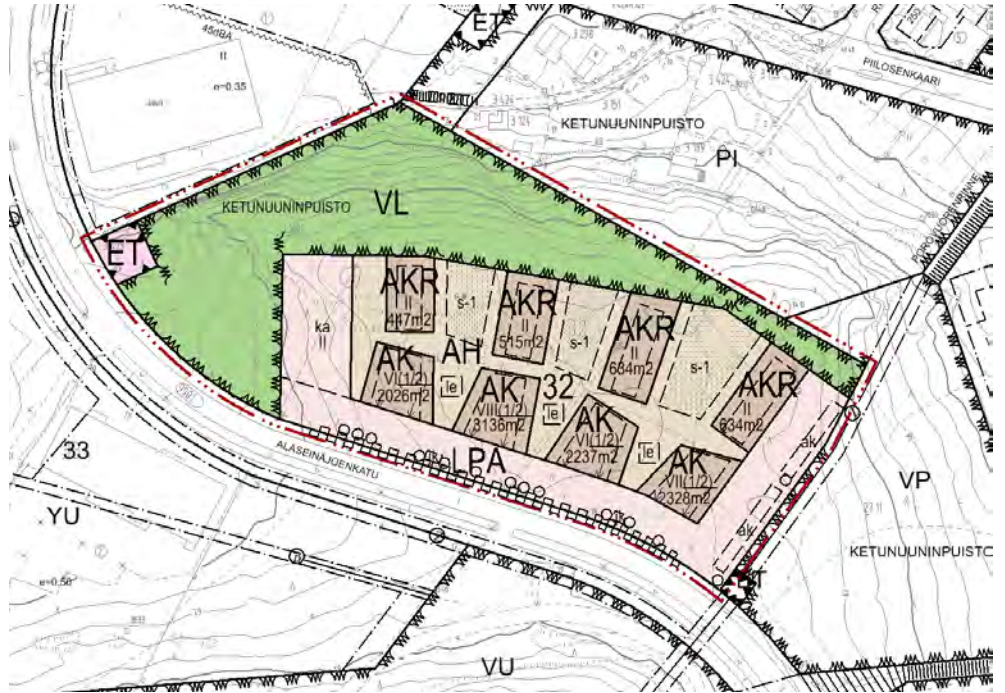
Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-
tien pohjalta kaavaluonnos 15.5.2024.

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR ja AK). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 11 958 k-m² ja alueen korttelitehokkuus e=0,65. Osassa korttelia on mahdollistettu rakenteellinen pysäköinti.

AKR- sekä AK-rakennusalueilla kerroskorkeudet vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat Alaseinäjoenkadun puolelle. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka / 80 k-m², sekä polkupyörä paikkoja 1,5 kpl / asunto.

Nykyiset puistoalueet on osoitettu kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi (VL).

Katualueet säilyvät likimain entisellään, ainoastaan suunnittelua alueelta tulevat kaksi Alaseinäjoenkatuun liittymistä pitää rakentaa.



Ote kaavaluonnoksesta 15.5.2024

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.5. – 28.5.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin __ lausuntoa sekä __ muistutusta.

Asemakaavaehdotus X.XX.202X

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus X.XX.202X.

Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta X.XX.202X

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä xx.x.202x – xx.x.202x. Kaavaehdotuksesta saatiin _____ lausuntoa sekä _____ muistutusta

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

-

-

Kaupunginhallitus __.__.202X

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan __.__.202X ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) ja rivitalojen korttelialueet (AKR) sekä pysäköintiin tarkoitettu alue (LPA). Suurin sallittu kerros-luku on 8.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 3 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 11 958 k-m². Alueen korttelitehokkuus $e=0,65$.

Autopaikkavaatimukset:

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

Polkupyöräpaikkavaatimukset:

- Asunnot 1,5 pp / as.

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

LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Ympäristön palvelut

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen palveluihin. Alueen lähialueelta löytyy virkistysalueita, Seinäjoen keskussairaala sekä liikuntapalveluita. Useampia kouluja ja päiväkotia sijaitsee alle kilometrin säteellä alueesta. Seinäjoen ydinkeskustan palvelut ovat 2 km päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinkerrostalojen (AK) sekä rivitalojen (AKR) korttelialue

- Kortteliin saa rakentaa vaihtelevan korkuisia, enintään 8-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 11 958 ksm², mikä vastaa noin tehokkuuslukua $e=0,65$ LPA-alue mukaan lukien.
- Kullakin AKR rakennusalueella voidaan rakentaa 10 % enemmän kuin annettu rakennusoikeus. AKR rakennusalojen kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittyä.
- Kullakin AK rakennusalueella voidaan rakentaa 10 % enemmän kuin annettu rakennusoikeus. AK rakennusalojen kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittyä.
- Kortteliin on osoitettu ohjeelliset leikkialueet.
- Likimäärin maanpinnan tasossa oleville asunnoille tulee olla oma aidal-

la tai istutuksiin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 15 m².

- Korttelialueella voidaan rakentaa yhteistilat, varastot, pesula, sauna yms. tilat yhteisinä tonttijaosta huolimatta.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 80 k-m².
- Kaikki autopaikat on sijoitettava LPA-alueelle.
- Autopaikoista on 3 % osoitettava vieraspaikoiksi.
- Polkupyöräpaikat 1,5 pp/asunto.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH).

Lähivirkistysalue (VL).

Autopaikkojen korttelialue (LPA).

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ks. kohta 5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

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

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

5.4 Kaavanmuutoksen vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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. Tuomalla asuinrakentamista lähelle palveluja, virkistäytymistä ja työpaikkoja vähennetään ajoneuvoliikennettä.

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Kaavamuutoksenkin jälkeen alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Uudisrakentaminen alueelle tukee kaupungin tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava muutos tukee asuntojen määrän kasvua lähellä palveluita ja työpaikkoja. Lyhyet matkat harrastuksiin, töihin ja muihin palveluihin tukevat kestävän liikumisen muotojen osuuden kasvamista.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva muuttuu suhteellisen vähäisesti. Suurempi vaikutus on Alaseinäjoenkadun katukuvaan, kun nykyisen metsän tilalle rakennetaan asumista. 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 ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Tekninen huolto

Vesihuollon ja sähkönverkot sijaitsevat Alaseinäjoenkadun toisella puolella. Lähimpään kaukolämmön putkeen matkaa noin 150 m. Rakentamiskustannuksia tulee kaukolämpöputken vedosta ja sen kaivamisesta kallioiseen maahan. Lisäksi vesi ja sähköverkon tienalituksista voi syntyä kuluja.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

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

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelu alue monipuolistaa Seinäjoen asuntotarjontaa ja tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta. Alue sijoittuu Alaseinäjoenkadun varteeseen, monien palveluiden ja luonnon välittömään läheisyyteen. Kaava ratkaisu hyödyntää suurimmaksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen, joka neuvotellaan erikseen. Kaupungin omistama osa korttelista myydään kaavan valmistuttua.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Tekninen huolto

Koska kyseessä on uudisrakennus ja rakentamaton tontti, joudutaan liittymät ja muu tekniikka rakentamaan. Ympäristötekniikan verkostot ovat kuitenkin lähellä.

Kustannukset

Kaupungin rakentamisveloitteet rajoittuvat normaaliin liittymien rakentamiseen. Vesihuollon ja sähkönverkot sijaitsevat Alaseinäjoenkadun toisella puolella. Lähimpään kaukolämmön putkeen matkaa noin 150 m. Rakentamiskustannuksia tulee kaukolämpöputken vedosta ja sen kaivamisesta kallioiseen maahan.

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

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan.

Rakennusten mahdollista sijoittumista tontille on esitetty liitteenä olevissa havainnekuivissa. Rakennushanketta ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Juho Jääskeläinen.

7.1 Käsittelyvaiheet

7.2.2024	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
15.5.–28.5.2024	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
___.2024	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
__.- __.2024	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
___.2024	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
___.2024	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

Martti Norja
kaavoitusjohtaja



Alaseinäjoenkatu Paavola

Rakennuspaikan kuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Alaseinäjoenkadun varteen, Seinäjoelle. Tontti kytkeytyy sitä ympäröivään Ketunuunipuiston metsä- ja luontoalueeseen, jossa sijaitsevat laajat luontoreitti- ja ulkoilumahdollisuudet. Luoteessa sijaitsevat Jouppilan alueen urheilu- ja virkistysfasiliteetit tontin välittömässä läheisyydessä. Etelässä puolestaan sijaitsevat Seinäjoen keskussairaala ja terveystalot. Seinäjoen keskustaan tontilta on matkaa vain pari kilometriä.

Tontilla vallitsee mänty- ja havupuumetsikkö. Suunnittelualue sijoittuu loivan kallioisen kukkulan laelle niin, että rinne laskee jyrkimmin pohjoiseen avaten sinne parhaiten näkymiä.

Suunnitteluratkaisun kuvaus

Rakennusmassat on sijoitettu Alaseinäjoenkadun varteen niin, että ne rajaavat katutilaa ja työntyvät siitä sormien lailla ympäröivän metsän joukkoon. Vastaavasti suunnitteluratkaisu mahdollistaa metsän ja olemassa olevan, säilytettävän puuston työntymisen rakennusmassojen väliin kietoen uuden asuinalueen olemassa olevaan luontoympäristöön. Rakennusten sijoittelulla ja muotoilulla avataan toisaalta näkymiä kohti pohjoisen rinnettä ja metsää, ja toisaalta mahdollistetaan asuntoihin etelästä tuleva luonnonvalo.

Tontille sijoitetaan neljä asuinkerros- ja neljä rivitaloa pysäköintineen viuhkamaiseen, säteittäin kaartuvaan sommitelmaan. Kaksi eri mittakaavaista asumisen typologiaa (kerros- ja rivitalot), kytkeytyvät visuaalisesti toisiinsa kerrostalojen katoille sijoitettavien kaupunkirivitalojen avulla. Kattorivitalojen avulla luodaan alueelle monipuolista asuntotarjontaa ja mahdollistetaan siten myös monipuolista sosiaalista asuinympäristöä. Kokonaissuunnitelman yhteenlaskettu bruttoala on noin 13 500 brm² ja kerrosala noin 12 000 kem² (laskettuna bruttoalasta kertoimella 0,88).

Tontin rajojen linjauksia muutetaan koillisessa kokonaissuunnitelmaa paremmin tukeviksi. Itäreunaa rajaa sähkölinja. Lännessä kasvatetaan tonttia kiilamaisesti tuomaan riittävää väljyyttä ja luonnonvaloisuutta rakennusmassojen väleihin. Tonttitehokkuusluku on e=0.66.

Pysäköintiratkaisun kuvaus

Pysäköintiratkaisun keskeisenä periaatteena on pysäköintien keskittäminen suunnittelualueen ulkoreunoille mahdollistaen rakennusmassojen väliin jäävien sisäpihojen säilymisen mahdollisimman luonnonmukaisina, ilman autoliikennettä. Tontin länsireunassa sijaitsee rakenteellinen, kaksikerroksinen pysäköinti hyödyntäen maastossa olevaa rinnettä, ja itäreunassa maanpäällistä pysäköintiä. Lisäksi pysäköintipaikkoja on sijoitettu ripotellen Alaseinäjoenkadun myötäisesti. Sekä rakenteellisen pysäköinnin katolla olevilla pysäköintipaikoilla että idän pysäköintialueella osa autopaikoista on katettu. Pysäköintialueet pyritään maisemoimaan läpäisevien maanpäällysmateriaalien, kuten noppakivien avulla. Ajo tontille tapahtuu kahden liittymän kautta. Autopaikkoja on mitoitettu alueelle periaatteella 1 ap/80 kem², yhteensä 162 kpl.

Asuntojakauma ja kerrospohjat

Asuntojakaumaltaan pienet (1-3h+k, n. 40-90 m²) asunnot sijoittuvat asuinkerrostaloihin ja suuret (4-5h+k, n. 90-120 m²) asunnot rivitaloihin sekä kerrostalojen kattokerroksiin. Asunnot suunnitellaan muuntojoustaviksi niin, että niissä mahdollistetaan esimerkiksi asuinhuoneiden lisääminen tai poistaminen asukkaan tarpeiden mukaan, tai esimerkiksi monireittisyyttä (ympärikierrettävyyttä). Mahdollisimman monipuolisella asuntojakaumalla mahdollistetaan myös monipuolinen asukaskunta. Muuntojoustavuudella vastataan tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin niin alueellisella kuin asukkaiden henkilökohtaisen elämän tasolla. Asuntosuunnittelussa panostetaan hyviin asuntopohjiin ja laatuun.

Asuinkerrostalojen pohjamuoto vaihtelee kussakin kerrostalossa, mutta niiden kerrospohjan perusratkaisu säilyy samana, keskikäytävään perustuvan ratkaisuna yhdellä porrashuoneella. Kerrospohjien pinta-alat vaihtelevat niin ikään noin 400-480 m² välillä kerrostalosta riippuen. Rivitalot sekä kerrostalon kattokerroksen asunnot ovat kaksikerroksisia. Vaippa pyritään pitämään mahdollisimman kompaktina niin, että monimuotoinen muotokieli perustuu kylmien tilojen ja rakenteiden, kuten parvekkeiden muotoiluun.

Julkisivu- ja materiaaliratkaisut

Asuinkerrostalojen kerrosmäärä vaihtelee 5-7 kerrokseen, minkä lisäksi katoilla sijaitseva kattorivitalot +1 krs. Julkisivujen aukotus pyritään pitämään maltillisena ja toistuvana monimuotoisten rakennusmassojen vastapainoksi.

Julkisivumateriaalit valitaan paitsi pitkäaikaiskestävyyden ominaisuuksiltaan, että visuaaliselta ilmeeltään arvokkaiksi, kestäviksi ja luonnonmukaisiksi. Tällä pyritään vastaamaan rakennuspaikan ja lähiympäristön perusteella oletettuun ostajakuntaan sekä ympäröivään havumetsäpainotteiseen luontoon. Asuinkerrostalojen julkisivumateriaaliksi esitetään punatiiltä. Rivitalo- ja kattokerrosasuntojen julkisivumateriaali on sama yhdistäen visuaalisesti nämä toisiinsa. Pientalomaisuutta ja kodinomaisuutta korostamaan esitetään puujulkisivuja. Rivitalojen pientalomaisuutta ja oman kodin tuntua korostetaan myös kattomuotoilulla, joka eriyttää asunnot visuaalisesti toisistaan.

KETUNUUNINPUISTO

3:488
VL

Alaseinäjoenkatu Paavola

Pinta-alalaskelmat:

Kerrostalot	11052 brm ² 9727 kem ²
Rivitalot	2536 brm ² 2231 kem ²

YHT. 13 588,0 brm²
YHT. 11 958,0 kem²
e=0.65

Autopaikkalaskelmat:

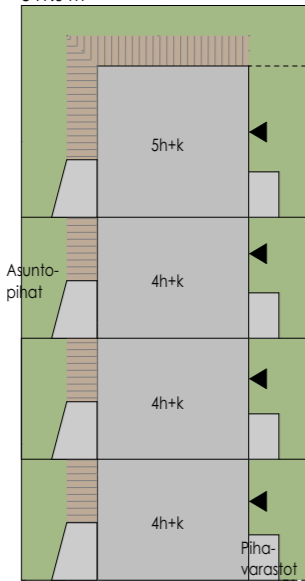
YHT. 162 kpl
Asunnot Normi:
1ap/80 kem²= 150



Kerroslohjakaaviot

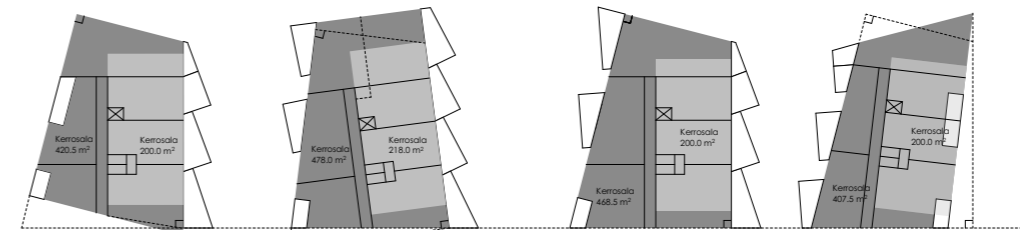
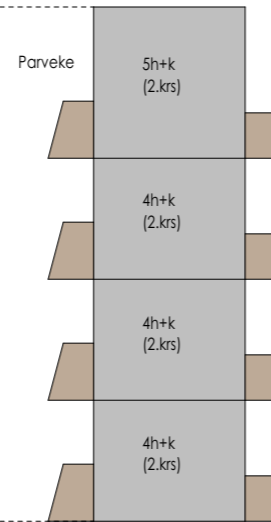
Rivitalo Maantasokerros

Kerrosala
341.0 m²



2. krs

Kerrosala
341.0 m²

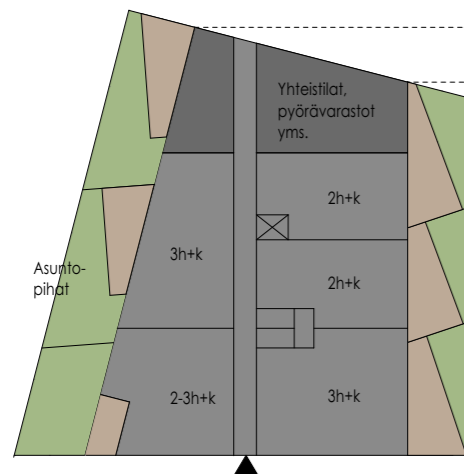


Talo 1

Talo 2

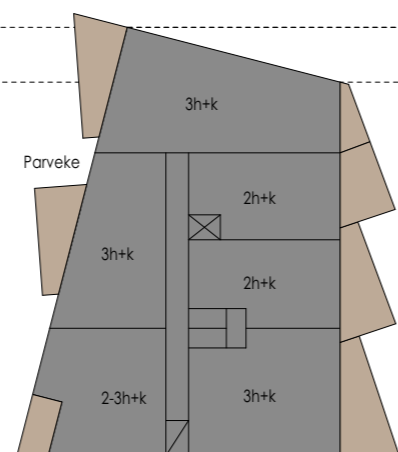
Talo 3

Talo 4



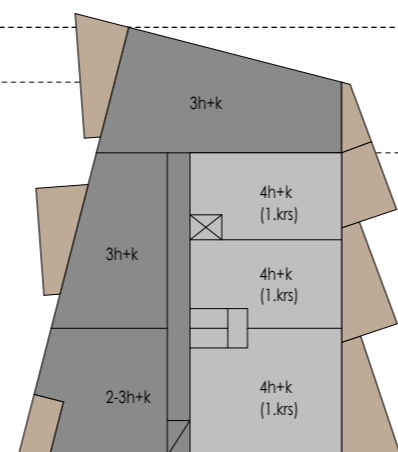
Kerrostalo Maantasokerros

Kerrosala
468.5 m²



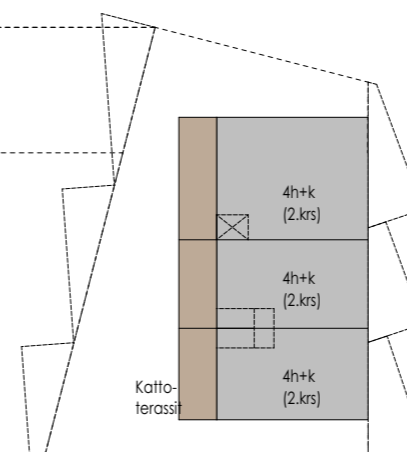
Peruskerros

Kerrosala
468.5 m²



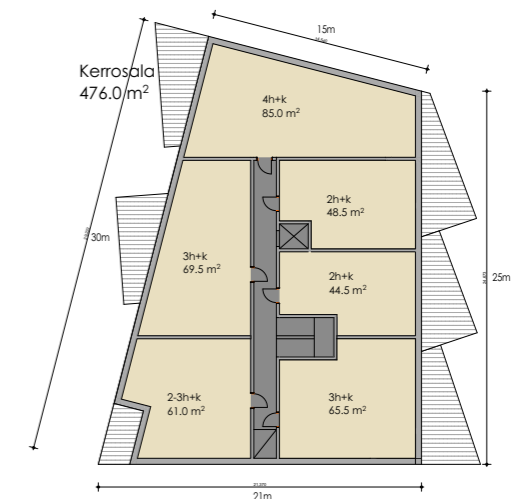
Toiseksi ylin kerros

Kerrosala
468.5 m²



Ylin kerros

Kerrosala
200.0 m²



Peruskerros

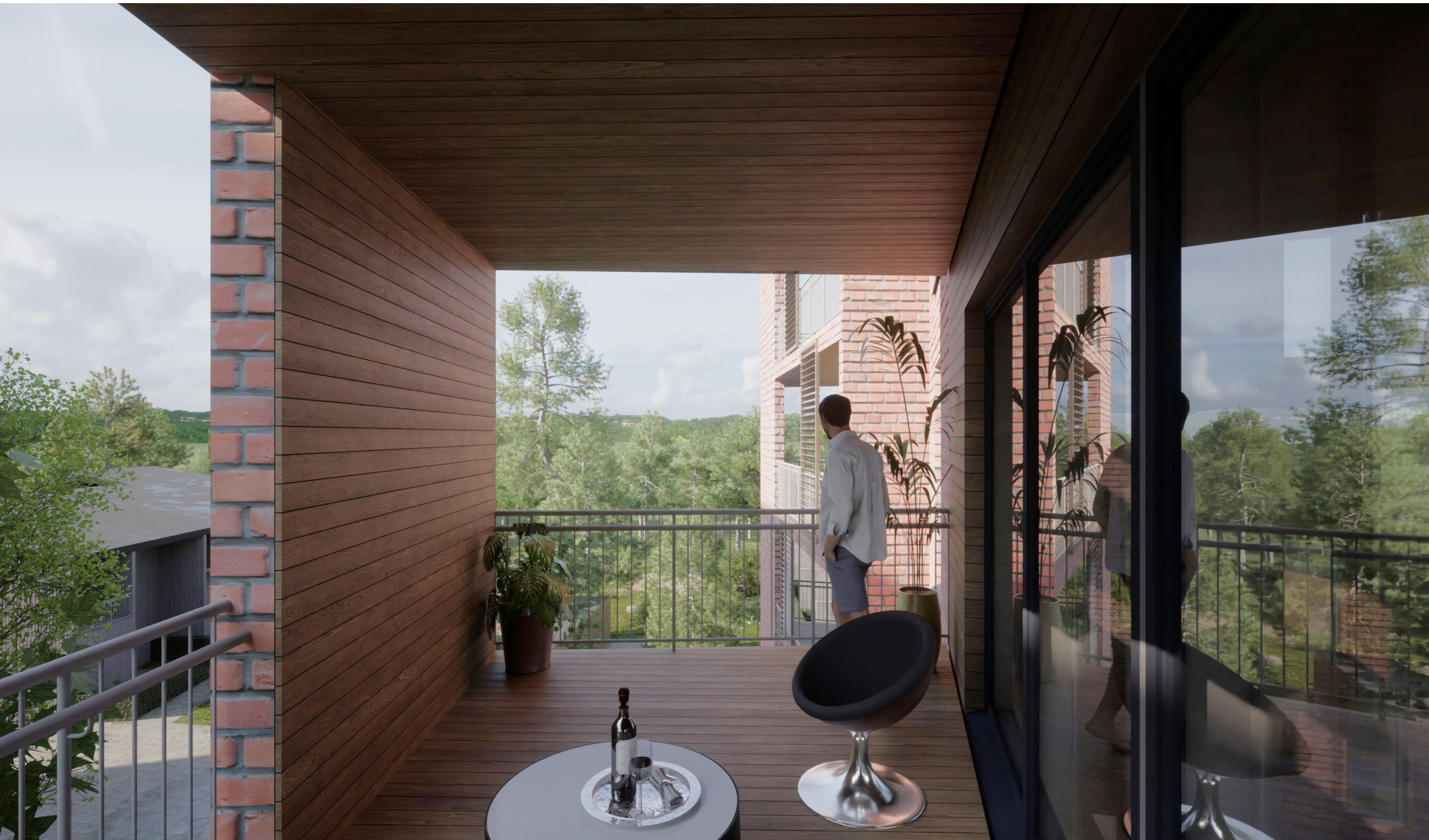












OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KORTTELI 32 / ALASEINÄJOENKATU

Kaavatunnus 14056

15.5.2024



Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa Alaseinäjokienkadun varressa, OmaSp Stadionia vastapäätä. Suunnittelualue rajautuu kortteliin 36 sekä Alaseinäjokienkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3 ha.

Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan, Huhtalan, korttelia 32 sekä osaa viereisistä puisto-alueista.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille monipuolisen asuntorakentamisen liike- ja toimisto rakentamisen sijaan.

Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki
www.seinajoki.fi
kaavoitus(at)seinajoki.fi
06 416 2111 (vaihde)

Suunnittelijat

kaavoitusarkkitehti Juho Jääskeläinen
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
040 508 8966

kaavoitusjohtaja Martti Norja
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
040 774 8501

Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 7.2.2024.

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuutoksen hakija on yksityinen maanomistaja.

Suunnittelualueen nykytilanne

Alaseinäjoenkatu Paavola

Suunnittelualueella vallitsee mänty- ja havupuumetsikkö. Alue sijoittuu loivan kallioisen kukkulan laelle niin, että rinne laskee jyrkimmin pohjoiseen avaten sinne hyvät näkymät.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueesta hieman vajaa puolet. Hieman yli puolet omistaa yksityinen maanomistaja.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava: Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

Vaihemaakuntakaava II: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppa- ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa tontin kohdalla Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Viereinen Ketunuunipuisto kuuluu alueeseen (VL).

Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY) suunnittelumääräys kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja. Lähivirkistysalueen (VL) on päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattava alue.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaava 10010 vuodelta 1988, kaava 14002 vuodelta 1970 sekä kaava 14036 vuodelta 2004.

Kortteli 32 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimisto rakennusten kortteli alueeksi (K). Korttelissa on rakennusoikeutta noin 10 000 k-m².

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Muut

- Kaavamuutoksen hakijan laatimat suunnitelmat. Arkkitehdit LSV 2024

Maankäytösopimus

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

Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Kaupungin viranomaiset:
 - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - Elinvoiman- ja kilpailukyvyn toimiala
 - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
 - Vapaa-aikapalvelut
 - Seinäjoen museot
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - Seinäjoen Energia Oy
 - Seiverkot Oy
 - Seinäjoen Vesi Oy
 - Lakeuden Etappi Oy
- Viranomaiset:
 - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, sosiaali- ja terveyspalvelut

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - Cinia Oy
 - Elisa Oyj
 - Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry.

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen liittyviä lisäselvityksiä.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittyykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausunnotmenettelyin.

Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun arvioimalla sen vaikutuksia ja lausumalla kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Asemakaavoituksen aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu. Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla <http://www.seinajoki.fi/ak14056>.

Aloitusvaihe (talvi 2023-2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla kaavalle asetetaan tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit seurata kaavoitusta asemakaavan verkkosivulta, jossa voit myös tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kaavoitus@seinajoki.fi

Luonnosvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vähintään 14 päivää. Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä.

Ehdotusvaihe (syksy 2024)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet kirjataan kaavaselostukseen. Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen tiedote viikkoa ennen nähtävillä oloa. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään tiedote viimeistään nähtävillä olon alussa.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina määräaikaan mennessä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut kannanotot ja ne kirjataan kaavaselistukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kirjallisesti.

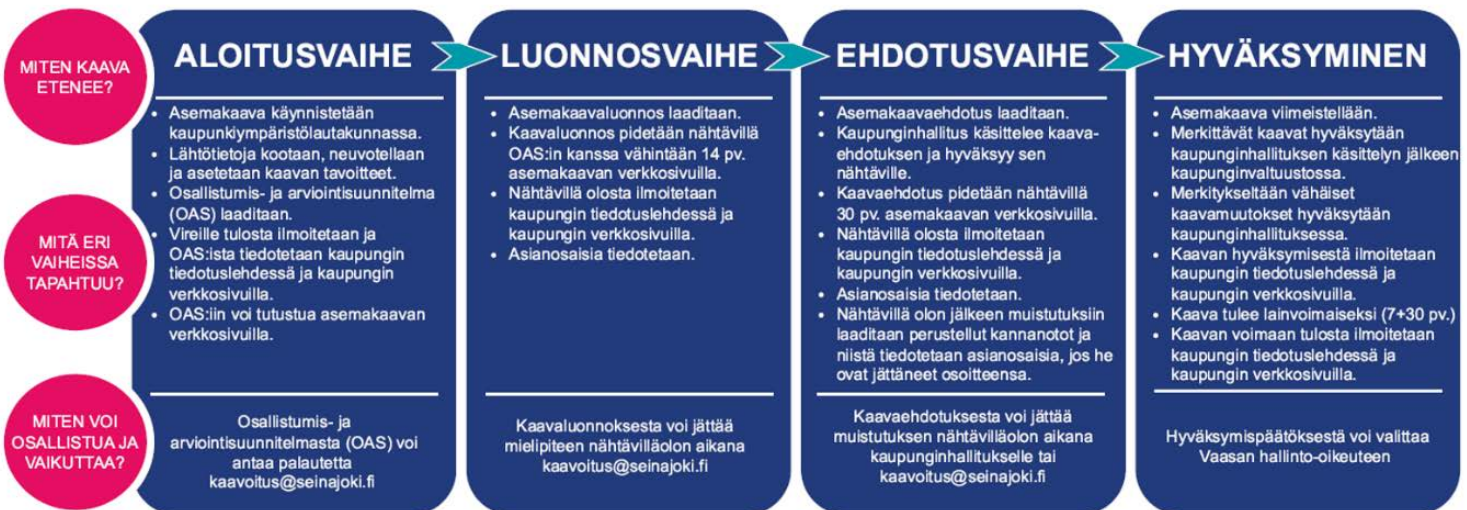
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

Hyväksymisvaihe (syksy 2024)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Voit hakea hyväksymispäätökseen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.

ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



Seinäjäjoki