

Asemakaavaehdotus 10.5.2013

Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävänä 9.5. – 10.6.2013 välisen ajan. Ehdotuksesta on nähtävänä pidon aikana saatu kahdeksan lausuntoa ja mielipidettä. Lisäksi pidettiin patoturvallisuussuunnitelmaan liittyvä viranomaisneuvottelu. Lausuntonsa ovat antaneet Etelä-Pohjanmaan liitto, Kainuun Ely- keskus patoturvallisuusviranomaisena, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta, kunnallistekniikan suunnitteluyksikkö sekä kaupungingeodeetti, Käymäläseura Huussi ry sekä Osuuskunta Suomen asuntomessut sekä Etelä-Pohjanmaan Ely- keskus.

Patoon liittyvistä viheralueiden toteuttamisesta ja teknisistä ratkaisuista pidettiin neuvottelu 21.5.2013.

Neuvottelussa sovittiin että asemakaavaan korjataan padon huoltoyhteys ja yhdistetty kevyenliikenteenyhteys ja luontoreitti koko padon matkalle sen juurelle. Lisäksi E-1 alueelle lisätään kaavamääräys ” Kaikkiin patoon liittyviin toimenpiteisiin on oltava padon omistajan suostumus”

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Pruukinrannan asuntoalueen asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 10.5.2013 – 10.6.2013 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Etelä- Pohjanmaan liitto, Kainuun ELY-keskus (Patoturvallisuusviranomaisena), Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos- liikelaitos, Seinäjoen kaupungin rakennustarkastus, Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelu, Seinäjoen kaupungin kaupungingeodeetti, Osuuskunta Suomen asuntomessut. Mielipiteen antoi Käymäläseura Huussi ry. Lausunnot ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä kokonaisuudessaan.

Etelä- Pohjanmaan liitto toteaa että asemakaavan muutos- ja laajennus on maakuntakaavan mukainen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kainuun ELY- keskus patoturvallisuusviranomaisena muistuttaa luonnosvaiheessa lausuneensa luonnoksessa esitettyjen toimenpiteiden vaikutuksista Kyrkösjärven altaan patojen turvallisuuteen ja siitä että padon maisemointi ja hyödyntäminen virkistyskäyttöön tulee toteuttaa ja suunnitella siten , että se ei aiheuta vaaraa padon rakenteelle tai haittaa padon kunnossapitoa tai tarkkailua.

Kainuun ELY- keskus toteaa asemakaavaehdotuksesta: ” Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu Kainuun ELY-keskuksen esittämät asiat. Kaavaprosessin aikana kaavoittaja on tunnistanut padon murtumisesta aiheutuvat riskit ja tuonut ne esille kaava-asiakirjoissa.”

Kainuun ELY-keskus muistuttaa että 21.5.2013 pidetyssä neuvottelussa sovittujen patoturvallisuuden periaatteiden ja selvitystarpeiden huomioimisesta alueen jatkosuunnittelussa.

Kainuun ELY-keskus toteaa lopuksi että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: Kainuun ELY-keskuksen lausunto huomioidaan jatkosuunnittelussa ja 21.5.2013 neuvottelussa sovitut kaavaehdotuksen täydennykset toteutetaan. Neuvottelussa sovittiin että asemakaavaan korjataan padon huoltoyhteys ja yhdistetty kevyenliikenteenyhteys ja luontoreitti koko padon matkalle sen juurelle. Lisäksi E-1 alueelle lisätään kaavamääräys ” Kaikkiin patoon liittyviin toimenpiteisiin on oltava padon omistajan suostumus”

Etelä- Pohjanmaan pelastuslaitos- liikelaitos muistuttaa pelastusteistä.
Vastine: Merkitään tiedoksi

Seinäjoen kaupungin rakennustarkastus pohtii korttelin 63 LPA-alueen asemaa ja määräyksiä, korttelin 63 AK-alueen rakennusten sijoittelua sekä toteaa että korttelissa 53 tonttien sisäpihat kiilautuvat ympyrän keskustaankin lisäksi rakennusvalvonta esittää kahvilarakennusta sijoitettavaksi W-2 tai E-1 alueelle.

Vastine: LPA-alue on todennäköisesti syytä toteuttaa esimerkiksi yhtiömuotoisena jota hallinnoivat ympäröivät tontit käyttösä suhteessa. LPA-alueen tarkoitus on paitsi muodostaa yhteisesti käytetty ja yhtenäisesti hoidettu korttelipiha myös tarjota joustava mahdollisuus pysäköintipaikkojen käyttöön koko korttelialueella. Näin ollen ei ole syytä määrätä tarkasti kuinka monta autopaikkaa AK-24 tonttien on sinne sijoitettava.

Korttelin 64 AK-24 tonteille annetaan kuitenkin lisämääräys ” Kullakin tontilla on oltava asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettu vähintään 300m2 yhtenäinen oleskelupiha”.

Korttelin 53 tontit ovat kooltaan 980 m2 suuruisia ja hyvällä suunnittelulla rakennuksin ja istutuksin on mahdollista suunnitella yksityispiha. Kahvilarakennusta ei voida sijoittaa W-2 tai E-1 alueelle koska alueen vesihuolto on mahdotonta patoturvallisuusseikkojen vuoksi.

Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelu on toimittanut kartan josta selviävät tarvittavat johto- ja putkirasitteet alueella ja yksittäisillä tonteilla.

Vastine: Tarvittavat putkirasitteet ja merkinnät on lisätty asemakaavakarttaan.

Seinäjoen kaupungin kaupungingeodeetti pohtii korttelin 63 LPA-alueen hallinnointitapaa ja esittää sitä poistettavaksi siten että alue muodostetaan tonttien osaksi ja katualueeksi.

Vastine: LPA-alueen tarkoitus on varmistaa korttelin yhtenäinen ilme ja hoitotapa siten etteivät tontit muodostaisi erillisiä kokonaisuuksia ja tarjota pysäköintitarkaisuun joustoa eri tonttien kesken. LPA-alueen toteuttaminen ja käyttö vaatii sopimuksia, mutta ne voidaan hyvin toteuttaa ja valvoa kaupungin toimesta sillä kaupunki omistaa koko korttelialueen.

Osuuskunta Suomen asuntomessut toteaa asemakaavaehdotuksen olevan sopivalla tavalla salliva jotta asuntomessut voidaan siellä toteuttaa. Laadittavilla rakennustapaohjeilla voidaan kuitenkin tarkemmin ohjeistaa suunnittelua.

Osuuskunta Suomen asuntomessut toteaa että kaavamääräykset tonttien kadunpuoleisten pintarakenteiden toteuttamisesta kaupungin toimesta olevan suotava ja liittyminen kaukolämpöön alueella on luontainen ja välttämätön.

Osuuskunta Suomen asuntomessut toteaaakin asemakaavaehdotuksen antavan hyvän lähtökohdan vuoden 2016 asuntomessujen toteuttamiseen Seinäjoella.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä- Pohjanmaan ELY- keskus toteaa että patoturvallisuusviranomaisena toimii Kainuun ELY- keskus. Se toteaa että alue ei ole yleiskaavan mukainen mutta alueelle on laadittu rakennekaavan luonnos jossa alueelle on suunniteltu asumista vuoden 2000 patoturvallisuusselvityksessä ilmenneiden tavoitteiden mukaisesti.

ELY -keskus toteaa että alueen korkealuokkaisella suunnittelulla, rakentamisella ja toteuttamisella alueesta viihtyisä ja luonnonläheinen alue ja toimiva asuntomessualue. ELY- keskus muistuttaa että liikennejärjestelyillä on syytä varmistaa että aluetta ei käytetä läpiajoreittinä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Liikennejärjestelyt on suunniteltu siten että ajoneuvoyhteys ei ole mahdollinen Kyrkösjärventieltä Lääninsairaalamkadulle. Sen sijaan kevyenliikenteen yhteydet virkistykseen sopivat reitit alueen läpi ovat suotavia

ja ne on pyritty rakentamaan monipuolisiksi ja kattaviksi.

Käymäläseura Huussi ry antoi mielipiteensä jossa se suosittaa ettei kiinteistöjä pakoteta liittymään viemäriverkostoon mikäli jätevedet pystytään hoitamaan tonttikohtaisesti ja mahdollisuutta käyttää kuivakäymälää sekä suosittamaan vettä säästäviä vaihtoehtoja.

Vastine: Suomen Asuntomessujen ja vuosittain järjestettävien asuntomessujen tarkoituksen on parantaa asumisen laatua Suomessa. Tästä syystä uusia innovaatioita asumisen eri alueilla esitellään valtakunnallisilla asunto- ja loma-asuntomessuilla. Kuivakäymäläjärjestelmiä on viime aikoina ollut laajasti esillä loma-asuntomessuilla ja haja-asutusalueilla näiden järjestelmien käytön laajeneminen ja uusien järjestelmien esittely onkin hyvin perusteltua. Omakotiasumisen messuilla kaupunkiympäristössä kaikkiin taloihin tullaan rakentamaan viemäriverkostot, mutta kuivakäymälöiden käyttö ei ole kiellettyä ja asukkaat voivat jättää myös käymälänsä liittämättä verkostoon.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotukseen on viranomaisneuvottelun ja lausuntojen johdosta tehty seuraavat muutokset, jotka ovat niin vähäisiä, etteivät edellytä kaavan uudelleen nähtävänä pitoa.

Patoturvallisuusneuvottelun ja viranomaislausunnon johdosta korjataan ehdotuksessa polveilevaksi merkitty padon huoltoyhteys, yhdistetty kevyenliikenteenyhteys ja luontoreitti koko padon matkalle sen juurelle, täsmennetään 30 kam²:n suuruinen rakennusala mahdollistamaan ”lintutornin” rakentaminen padon järvenpuoleiselle rannalle. Lisäksi E-1 alueelle lisätään kaavamääräys ” Kaikkiin patoon liittyviin toimenpiteisiin on oltava padon omistajan suostumus”

Rakennusvalvonnan lausunnon johdosta lisätään kaavamääräys: Korttelin 64 AK-24 tonteille annetaan kuitenkin lisämääräys ”Kullakin tontilla on oltava asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettu vähintään 300m² yhtenäinen oleskelupiha”.

Kunnallisteknisten suunnitelmien vuoksi kaavaehdotukseen on täsmennetty lähinnä sadevesiviemärien rasitemerkintöjä seuraaviin kohtiin: korttelin 64 LPA- alueelle, kortteleihin 49, 55 ja 68 kahden tontin rajalle sekä kortteleiden 61 ja 62 väliin.

Korjaukset on tehty liitteenä 252 olevaan asemakaavakarttaan. Muut asiakirjat täydennetään valtuuston käsittelyyn mennessä.

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Hilikka Jaakola

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

- todeta Huhtalan 14. kaupunginosan kortteleita 48 - 63 ja niihin liittyviä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueita koskevasta asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet,
- hyväksyä niihin laaditut vastineet,
- hyväksyä lausuntojen johdosta asemakaavaehdotukseen tehdyt vähäiset muutokset ilman uutta nähtävänä pitoa sekä
- esittää asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: kaavoitusjohtaja Hilikka Jaakola, puh. 06 416 2225,
hilikka.jaakola(at)seinajoki.fi