

Asemakaavan laajennus, Kärki 15. kaupunginosa, Eskoo / hyväksyminen**Tela 12.4.2012 § 44**

Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän oikeusvaikutteinen osayleiskaava., joka hyväksyttiin vuonna 2009, sisältää merkittäviä asumisen laajennusalueita, joiden maapohja on pääosin kaupungin hallussa. Kaupungin vuoden 2011 lopulla hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa 2011 – 2014 on kohteena 15 esitelty Kärjen kaupunginosan laajentumisalueiden sekä Eskoon alueen kaavoitushankeen periaatteet seuraavasti:

15 Kärki II, III ja Eskoo

Eskoon palvelukeskuksen ympäristöön kaavoitetaan asumista ja palveluita ja siitä muodostetaan eteläisen Seinäjoen kantakaupungin osakeskus. Kärjen ja Eskoon alueille kaavoitetaan monipuolisesti tontteja asuinrakentamiseen; kerrostalo-, pienkerrostalo-, ja erillispientalotontteja.

Eskoon keskuksen yhteyteen suunnitellaan alueen koulupalvelut ja muita mahdollisia palveluita. Alueiden eteläpuolelle varataan osayleiskaavan mukaiset kaupalliset ja muut palvelut Peräseinäjoentien ja Itäisen ohikulkutien risteysalueen ympäristöön, mitkä tarvittaessa otetaan kaavoitukseen mukaan. Kärjen ja Pajuluoman alueelle laaditaan kaavarunko kevään 2012 aikana asemakaavoituksen tueksi. Kaavarungossa tutkitaan asumisen lisäksi verkostolliset yhteydet (katu-, vesihuolto-, energia- ja viheryhteydet.

Tavoiteaikataulu: kaavoitus 2012 – 2014

Eskoon kuntayhtymä on omalta osaltaan hakenut kaavan muutosta ja perustellut sitä yhdessä kaupungin kanssa teettämäänsä maankäytön ideasuunnitelmalla. Kaavarunkotasoista suunnittelua on pohjustettu myös selvittämällä sekä Kärjen että Pajuluoman alueen maaperän rakennettavuutta. Laajan alueen kaavoitus käynnistetään laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja täsmentämällä alueen toiminnalliset ja määrälliset tavoitteet. Kaavoitustyön lähtökohtia esitellään tarkemmin kokouksessa. Kaavan laajennusalue on rajattu esityslistan liitekarttaan 44.

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Hilka Jaakola

Toimialajohtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää käynnistää Eskoon alueen laajennusalueiden asemakaavatyön.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja: kaavoituspäällikkö Hilka Jaakola, (06) 416 2225,
hilka.jaakola@seinajoki.fi

Kh 19.12.2016 § 400

Kärjen kaupunginosaan Eskoon kuntayhtymän alueelle ja ympäristöön on laadittu vuoden 2015 ja 2016 aikana laaja maankäytön suunnitelma alueen asemakaavoituksen tueksi. Suunnitelmassa tarkasteltiin alkuun Eskoon kuntayhtymän omistamia ja sitä ympäröiviä kaupungin omistamia maa-alueita Törnäväntien ja Eskoon-tien varressa. Tarkastelualueetta laajennettiin vuoden 2016 aikana koskemaan

myös Eskoon eritasoliittymän pohjoispuolista kaupallista aluetta, joka liittyy kiinteästi alueeseen. Tarkastelun alue on ollut laajuudeltaan noin 200 ha. Suunnittelun lähtökohtana on toiminut yleiskaavan mukainen maankäytöllinen ratkaisu, mitä on päivitetty huomioiden mm. Eskoon kuntayhtymän asettamat tavoitteet, Seinäjoen kaupungin voimakas väestökehitys ja Seinäjoen kaupungin strategian / ilmastostrategian mukainen joukkoliikenteen käytön edistäminen.

Eskoon kuntayhtymän tavoitteiden mukaisesti alueelta laitosasuminen pääosin poistuu. Kuntayhtymä keskittää toimintaansa uuteen rakennettavaan tuki- ja osamiskeskusrakennukseen, joka tulee sijoittumaan nykyisen Terapiatalon ja Niittyviljan koulun yhteyteen. Samaan yhteyteen rakennetaan myös ikäihmisten asumisyksikkö. Jäljelle jääviä rakennuksia ovat Lastentalo Tupatien varressa ja Helakoti, Kaarisilta ja Luovi Päätien varressa. Muut rakennukset ovat tarkoitus purkaa. Kaavalla varaudutaan Eskoon kuntayhtymän uudisrakentamiseen ja todetaan jäljelle jäävät rakennukset. Kaupungin omistaman alueen osalta kaavoituksen piiriin on otettu alue, joka sijaitsee olemassa olevan katuverkon ja kunnallistekniikan piirissä sekä jolla on mahdollisuus tukea ja lisätä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 24.11 - 09.12.2016. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Lausunnot saatiin Anvia Telecom Oy | Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Fingrid Oyj:ltä, Into Seinäjoki Oy:ltä, Telia Company Oy:ltä, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Anvia Telecom Oy | Elisa Oyj:llä ei ollut lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomiointia, katujen päihin riittävää tilaa raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen ja sammutusveden järjestämistä. Lisäksi esittävät, että Eskoon liittymä tulee sujuvoittaa niin, etteivät kääntyvät ajoneuvot pysäytä liikennevirtaa.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Alueella ei ole päätyviä katuja vaan kaikki kadut tulevat jatkumaan, joten kääntymispaikkaa ei tarvita.

Eskoontien katualue on suunniteltu niin leveäksi, että siinä on mahdollista varemalle kääntyville oma kaista. Nykyiset ja lähivuosien ennustetut liikennemäärät eivät vielä kuitenkaan edellytä Törnäväntien ja Eskoontien liittymään toimenpiteitä eikä myöskään pidemmällä tulevaisuudessa, jos Vapaudentien jatke toteutuu. Mikäli Törnäväntie tulee olemaan jatkossakin sisään tuloväylänä, tulee liittymässä varautua vuoden 2040 – 2050 ennustetuilla liikennemäärillä joko valoihin tai kiertoliittymään. Törnäväntie ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen. Mahdolliset liittymäjärjestelyt tulee tutkia erikseen. Ei muutoksia kaavaan.

Fingrid Oyj:llä toteaa lausunnossaan, ettei Fingrid Oyj:n voimajohtoja sijoitu alueelle. Pyytävät kuitenkin tiedottamaan kaavan etenemisestä.

Vastine

Kaavasta voidaan tiedottaa Fingrid Oyj:tä. Ei muutoksia kaavaan.

Telia Company Oy toteaa lausunnossaan, ettei heillä ole hankkeita alueella.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että asema-kaavassa on huomioitu yleiskaavassa osoitettu alueen käyttö asuntorakentamiseen. Lähiömäinen tehorakentaminen, joka poikkeaa yleiskaavasta, yllättää. Heidän mukaansa ensimmäisellä lausunto-mielipidekierroksella olisi tarvittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua selvittävää tietoa: ”MRL 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukein yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.”

Ympäristönsuojelun mukaan on tarpeen tietää, miten nopeasti kaavan mukainen rakentuminen voi tapahtua vai onko lähiösuunnitelma liian massiivinen toteutuakseen kaupungin reunalle. On tärkeää tietää, voiko alue rakentua vaiheittain siten, että asuminen voi toteutua rauhallisessa ympäristössä. Asumisviihtyvyyteen ei kuulu eläminen rakennustyömaalla työmaaliikenteen keskellä. Ympäristönsuojelu toteaa, lausunnossaan, että puutarhakaupunkiin kuuluu viheralueita alueen sisälle, eivätkä avenuet yksinään tuo puutarhakaupunkia.

Ympäristönsuojelu lausuu, että näin merkittävän laitakaupunkikeskuksen kehittäminen edellyttää liikennesuunnitelmaa, jossa sekä turvalliset kevyenliikenteen väylät että muut liikenneväylät on suunniteltu kokonaisuutena huomioiden nykyinen ja tuleva asuminen, lähipalveluiden ja muualle kaupunkiin sijoitettujen palveluiden saatavuus. Palveluiden riittävyttä ei ole selvitetty, eikä laitakaupunki ole mm. opiskelijoille tai omakotitalosta poismuuttaville palvelutasoltaan riittävä. Jos uuden alueen palvelutasoa nostetaan, tarvitaan tieto kaava-aineistossa. Ympäristönsuojelu pitää tärkeänä julkisen liikenteen kehittämistä alueen ja keskustan välillä. Lähiöasuntoalue ei voi tai saa toimia ilman yhteyksiä kaupunkipalveluihin.

Mikäli aluetta kehitetään perheille ja aktiivisessa työelämässä oleville omilla autoilla liikkuville, tarvitaan aivan erilainen suunnitelma. Tiiviisti rakentuvalla kerrostalo-alueella uhkana on puistojen muuttuminen parkkialueiksi. Henkilöautoliikenne tarvitsee sujuvasti toimivat liikenneratkaisut.

Liikenne on erittäin merkittävä ilmanlaatuun ja ilmastonmuutokseen vaikuttava tekijä. Näin kauaksi kaavoitettavan alueen liikkumisesta aiheutuvat ilmastovaikutukset on tarpeen selvittää. Suunnitelma tarvitsee rinnalleen voimassaolevaa yleiskaavaa noudattavan vaihtoehdon

Vastine

Alueen asemakaavoitusta on edeltänyt Eskoon kuntayhtymän alueeseen ja Eskoon eritasoliittymän pohjoispuoliseen alueeseen liittynyt laaja maankäytön suunnittelu vuoden 2015 syksystä kesään 2016, missä ko. kaavoitettava alue on ollut osana suunnittelua. Maankäyttöratkaisusta on ollut otteet nähtävilläoloaineistossa ja selostuksessa. Suunnitelma yhteydessä on tutkittu ajoneuvoliikenteen lisäksi myös kevyen liikenteen yhteyksiä, viheryhteyksiä ja muuta palvelurakennetta. Koko suunnitelmaa ei laitettu nähtäville suuren tiedostokoon takia, mutta kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia laittaa aineisto kokonaisuudessa nähtäville.

Maankäytön suunnitelma on käsittänyt laajan noin 200 ha käsittävän alueen ja sitä aluetta ei ole ollut mahdollista ottaa asemakaavoituksen piiriin kokonaisuudessa vaan asemakaavoja laaditaan vaiheittain, mikä käy ilmi myös tehdystä maankäytön suunnitelmasta. Ensimmäinen asemakaava on käynnistetty tar-

koituksen mukaisilta ja kiireellisimmiltä osilta aluetta. Eskoon kuntayhtymän tavoitteena on käynnistää ensi vuoden keväällä ikäihmisten asumisyksikön rakentamisen Niittyvillan koulun viereen. Loppuvuodesta 2017 tai alkuvuonna 2018 on tavoitteena Tuki- ja osaamiskeskuksen rakentaminen. Kaupungin omistaman alueen osalta kaavoituksen piiriin on otettu alue, joka sijaitsee olemassa olevan katuverkon (Eskoontien) ja kunnallistekniikan piirissä sekä jolla on mahdollisuus tukea ja lisätä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella (Törnäväntie).

Kaava-alueen vierestä Törnäväntietä kulkee paikallisliikenteen linja 7 Matkakeskuksesta Ämmälänkylään. Eskooseen kulkee linja 1 sekä Kärjen alueelle kulkevat linjat 3 ja 5. Lisäksi kaava-alueen vierestä kulkee Törnäväntietä pitkin seudullinen linja-autoyhteys Peräseinäjoen ja Seinäjoen välillä. Kaavan valmistelun yhteydessä sekä aiemmassa maankäytön suunnitelman yhteydessä on keskusteltu kaupungin joukkoliikenteen suunnittelusta vastaavien kanssa tulevasta kehityksestä. Alueen joukkoliikenteen tarkempi suunnittelu tehdään alueen katuverkoston kehittymisen myötä, mutta linjat 1 ja 7 sekä seutuliiikenne palvelevat suoraan kaavoitettavan alueen rakentumista ja tulevien asukkaiden joukkoliikenteen käytön mahdollisuuksia. Muut mainitut reitit 3 ja 5 saattavat kehittyä niin, että kulkevat alueen kautta tai ainakin Törnäväntietä pitkin. Tarkistetaan kaava-aineistoon tiedot joukkoliikenteestä.

Seinäjoen kaupunginhallitus on hyväksynyt Seinäjoen seudun ilmastostrategian 8.1.2013 huomioon otavaksi Seinäjoen kaupungin strategiassa. Ilmastostrategiassa korostetaan mm. joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttöä. Laaditussa maankäytön suunnittelussa yhtenä tavoitteena on ollut Törnäväntien joukkoliikennekäytävän tukeminen, mikä on ilmastostrategiassa esitetyn tavoitteen mukaista. Joukkoliikenteen käytön edistämisen näkökulmasta katsottiin suunnittelun yhteydessä, ettei yleiskaavassa esitetty ratkaisu Törnäväntien pientalomaisina alueineen (AP-3) riittävällä tavalla edistä tätä tavoitetta.

Joukkoliikenteen toimivan käytön edellytyksenä on yleisesti pidetty vähintään 20 asukasta/ha mitoitus, mikä ei täyty omakotitaloalueilla ja osin ei myöskään rivitalomaisilla alueilla. Osoittamalla Eskoontien ja Törnäväntien varsi tehokkaampaan rakentamiseen (kerrostalo- ja pienkerrostalorakentaminen) tuetaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä alueella. Maankäytön suunnitelmassa rakentamisen tehokkuus pienenee ja omakotitalomaisuus kasvaa mentäessä lännen suuntaan ja Eskoon keskuksen ulkopuolelle. Koko alue tällä tavalla suunniteltuna ei olisi ilmastovaikutuksien kannalta kestävä, ei edistäisi joukkoliikenteen käyttöä sekä lisäksi edelleen yksityisautoilun käyttöä ja sen myötä liikenteen aiheuttamia päästöjä.

Maankäytön suunnittelun yhteydessä on keskusteltu alueelle tulevasta palvelurakenteesta. Eskoon kuntayhtymä tarjoaa edelleen alueella tiettyjä sosiaalisia palveluja ja maankäytön kehittymisen myötä muuta palvelurakennetta alkaa syntyä. Maankäytön suunnittelun yhteydessä Eskoontie on nähty alueen sisääntulotien lisäksi mahdollisena pienemmän kapallisen palvelun sijoittumisen paikkana sekä keskusta suuntautuvan yhteyden kannalta myös koulun ja päiväkodin sijoittumispaikkana.

Asemakaavassa esimerkiksi kerrostalokortteleissa sisäpiha jää autoista vapaaksi, jossa alueet on merkitty istutettavaksi. Lisäksi pysäköinti on mitoitettu osoitettavaksi tontilla ja erillisellä alueella. Pysäköintiruudut ovat edellytetty rakennettavaksi vettäläpäisevällä materiaalilla esim. reikäkivillä, jolloin pysäköintialueesta osittain muodostuu vihertävää kenttää.

Nopeasta valmistelusta johtuen selostuksesta on saattanut puuttua luonnosvaiheessa ratkaisua tukevaa lähtötietoa. Ehdotusvaiheeseen tarkistetaan tehdyn maankäyttösuunnitelman ratkaisujen ja muiden selvitysten riittävä esitys kaava-aineistossa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavoitustilanne on huomioitu kaavaselostuksessa. Liitto toteaa lausunnossaan, on hyvä, että maankäyttösuunnitelman tavoitteena on luoda uusi, viihtyisä puutarhakaupunkimainen kaupunginosa vastaamaan kaupungin kasvuun ja toteaa lausunnossaan, että alueen tehokkuus on hyvä, säilyttäen kuitenkin samalla puutarhamaisen luonteen. Liitto toteaa lausunnossaan, että liikenteen osalta Vapaudentien jatke Ve 2 on paras vaihtoehto. Vapaudentien jatke tulisi rakentaa kerralla läpi asti. Liikenne ei saa ohjautua osittaisella ratkaisulla Ruukintielle. Ratkaisu, joka mahdollistaa Törnäväntien säilymisen ainoana etelään johtavana reittinä ei ole kannatettava. Pyöräily-yhteyksiin ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota. Joukkoliikenteen reittejä ja pysäkkejä ja suhdetta kevyeen liikenteeseen ei ole tarkasteltu riittävästi. Huomioitava yksityiskohta on myös se, kuinka suunnittelualueella kokoojakatu voi mennä keskeltä toria.

Liitto toteaa lausunnossaan, että alusta asti tulisi olla näkyvissä se, että miten alueesta rakennetaan uutta toimivaa ja viihtyisää keskustatoimintojen aluetta lähi palveluineen.

Vastine

Kts. ympäristösuojelun vastine / joukkoliikenne. Joukkoliikennepysäkit sijoittuvat tällä hetkellä Eskoontien liittymän ja Eskoon hallintorakennuksen viereen. Pysäkkien sijainnin suunnittelevat yhteistyössä kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen suunnittelu alueen maankäytön kehittymisen myötä. Nyt kaavoitettavan alueen osalta on Eskoontien katualueen leveydessä huomioitu mahdollisuudet pysäkkien sijoittamiseen.

Maankäyttösuunnitelma ottaa kantaa yleiskaavan mukaiseen kaupan varaukseen Törnäväntien länsipuolella. Alueen sijainti on otollinen tilaa vievän kaupan alueeksi yleiskaavan mukaisesti. Alue ei ole vielä tässä kaava-alueessa mukana ja alueen kaavoitus ei ole vielä ajankohtainen. Alueen kaavoitusta harkitaan kun tämän kaavan kanssa yhtä aikaa valmistellun Eskoon eritasoliittymän liikealueen asemakaavan käyttöönotto varmistuu.

Asemakaavassa ei viedä katua torin keskeltä vaan Eskoontien ja uuden kadun liittymää reunustavat erikokoiset katuaukiot, joilla yhdessä pyritään luomaan mielenkiintoista, korkeiden talojen reunustamaa kaupunkitilaa alueelle saavuttaessa. Ei muutoksia kaavaan.

Ehdotuksen valmistelu

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella täydennetään kaavaselostusta lähtötietojen osalta. AL-, AK- ja AKR korttelien maankäyttöä on tutkittu konsultin toimesta vielä aiempaa maankäytön suunnitelmaa tarkemmin mm. pysäköintimitoituksen näkökulmasta. On katsottu, että koska kyseessä on tärkeä uuden alueen aloitus, on tarpeen laatia rakennustapaohjeet. Koska ehdotuksen nähtävilläolovalmisteluun oli vain muutama päivä, kaavaselostus täydennetään ja rakennustapaohjeet valmistuvat vasta nähtävilläoloon mennessä.

Asemakaavalla mahdollistetaan Eskoon Tuki- ja osaamiskeskuksen uudisrakentaminen Niittyvillan koulu ja Terapiatalon yhteyteen osoittamalla alue yleisten rakennusten korttelialueena (Y-6), mikä mahdollistaa monipuolisen toiminnan toteuttamisen. Niittyvillan koulun viereinen Ikäihmisten asumisyksikön uudisrakentaminen

on osoitettu sosiaali- ja terveyshuoltoon liittyvään asumiseen (YSA-2). Samalla merkinnällä on myös osoitettu Lastentalo Tupatien varressa. Päätien päässä olevat Helakoti, Kaarisilta ja Ammattiopisto Luovi on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y-7), mikä mahdollistaa asumiseen, erityispalveluihin ja opetustoimintaan liittyvät toiminnot alueella. Päätien päässä on huomioitu viheralueella (VL-1) operaattoreiden tarve telemaston sijoittamiseen (et).

Eskoontien alkupäässä on osoitettu laaditun maankäyttösuunnitelman ja asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti joukkoliikenneväylän varteen tehokkaampaa ja tiiviimpää asuntorakentamista. Törnäväntien ja Eskoontien varteen on osoitettu kaupungin omistamille maille pääosin kerrostalotyypiseen rakentamiseen AL-, AK- ja AKR – korttelialueet, joista AL -korttelit mahdollistavat myös vähäisessä määrin asumisen erityispalveluja ja kaupallisten palvelujen sijoittamista Eskoontien varteen.

Asemakaavakartta- ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteenä. Kaavaselostus viimeistellään nähtävilläoloa varten. Laaditut selvitykset ovat nähtävinä koko prosessin ajan kaavoituksen sivuilla osoitteessa.

<http://www.seinajoki.fi/asuminenjaymparisto/kaupunkisuunnittelujakaavoitus/vireil-laolevatasemakaavat/15026eskooneritasoliittymanliikealue.html>

Asemakaavakartta, liite A 400.

Kaavaselostus, liite B 400.

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy Kärjen 15. kaupunginosan kortteleita 134 - 138 ja niihin liittyviä erityis-, katu- ja virkistysalueita koskevan asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävänä pidettäväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen, (06) 416 6435,
jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi

Kh 13.2.2017, § 58

Kärjen asemakaavan laajennusta koskeva asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 22.12.2016 – 24.1.2017 välisen ajan. Asemakaavalla muodostetaan alueita julkiiseen ja asuntorakentamiseen Eskoon kuntayhtymän ympäristössä. Kaavaehdotuksesta saatiin Etelä-Pohjanmaan liiton, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon ja Fingrid Oyj:n lausunnot. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan liitto ilmoittaa lausunnossaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa ja että **asemakaava on maakuntakaavan mukainen**. Etelä-Pohjanmaan liitto ilmoittaa myös, että se pitää asemakaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan. Etelä-Pohjanmaan liitto huomauttaa lausunnossaan, että alusta asti tulisi olla näkyvissä se, että miten alueesta rakennetaan uutta toimivaa ja viihtyisää keskustatoimintojen aluetta lähi-

palveluineen. Liiton mukaan alueen tehokkuus on hyvä, säilyttäen kuitenkin samalla puutarhakaupunkimaisen luonteen.

Vastine

Kts. luonnosvaiheen vastine. Asemakaavoitusta on edeltänyt Eskoon alueen ja lähiympäristön laaja maankäyttösuunnitelma, jossa aluetta on suunniteltu kokonaisuutena niin asuminen, palvelut, viher-alueet, kevytliikenne ja autoliikenne huomioiden. Eskoon alueen maankäyttö-suunnitelma 2016 on liitettyä kaavan lähtötietoaineistoksi kokonaisuudessaan ja se löytyy internetsivuilta kaavan yhteydestä. Lisäksi kaavaselostuksessa on otteita maankäyttösuunnitelmasta. Kaava mahdollistaa yksityisten ja julkisten lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palvelujen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittamisen Eskoontien varrelle kortteleihin 134 ja 135. Kaava mahdollistaa myös enintään 2000 k-m² vähittäiskaupan sijoittamisen AL-15-kortteliin.

Alueelle luodaan viihtyisyyttä vihrein korttelipihoihin, toriaukioiden ja kevyenliikenteen yhteyksiin. Nyt toteutettava kaava on osa laajempaa kokonaisuutta, joten maankäyttösuunnitelmassa esitetyt ratkaisut, mm. puistovyöhykkeet, kevyenliikenteen yhteydet, liikunta-alueet ja koulu/päiväkoti, tulevat toteutumaan kokonaisuudessaan vasta jatkokaavoituksen myötä. Maankäyttösuunnitelman alue on pinta-alaltaan n. 0,59 km², eikä ole tarkoituksen mukaista kaavoittaa aluetta kokonaan, vaan kaavoitus etenee alueella tarpeen ja kaupungin kasvun myötä.

Ei muutoksia kaavaan

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo lausuu, ettei heillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevat Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän palvelukeskuksen rakennukset ovat pääosin valmistuneet 1969 – 1971 ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kokonaisuus liittyy hyvinvointi - Suomen arkkitehtuuriin, jota on ryhdytty inventoimaan ja arvottamaan 2010-luvulla. Maakuntamuseo esittää, että Seinäjoen kaupungin kaavoitus inventoisi Eskoon rakennuskannan osana Eskoon kehittämishankkeita.

Vastine

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Niittyvillan vanha koulu (v. 1971) sekä Päätien eteläpäässä sijaitsevat Helakoti (v. 1970) ja Kaarisilta ja Ammattiopisto Luovi (v. 1970). Eskoon palvelukeskuksen kuntayhtymän Kiinteistö- ja toimintilastrategian, jonka mukaan vanhoista kiinteistöistä ainoastaan hyväkuntoiset Kaarisilta ja Helakoti tullaan säilyttämään ja muut alueen vanhat rakennukset tullaan purkamaan. Purettavien rakennusten kunto on määritelty tyydyttäväksi tai heikoksi, ja niiden elinkaari alkaa olla loppuillaan.

Kiinteistöjen teknisen kunnan lisäksi niiden rakenne asettaa suuria haasteita niiden tehokkaalle käytölle. Myös laitospaikkojen määrän muutos 300 paikan kokonaisuudesta 36 paikkaan merkitsee niin suurta muutosta, ettei se ole toteutettavissa tehokkaasti nykyisissä kiinteistöissä. Alueelta on purettu yksi kiinteistö vuonna 2016, Päätie 40. Pääosa purettaviksi aiotuista rakennuksista sijaitsee kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Selvitetään inventointimahdollisuutta jatkokaavoituksen yhteydessä.

Ei muutoksia kaavaan.

Fingrid Oyj:llä toteaa lausunnossaan, ettei Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja sijoitu alueelle.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan

Nimitoimikunta on käsitellyt alueen katunimiä kokouksessaan 06.02.2017 ja esittänyt seuraavat kadunnimet alueelle: Pääkuja ja Eskoonneva.
Katujen nimet lisätään kaavaan.

Lisäksi on keskusteltu **rakennusvalvonnan** kanssa lähivirkistysalueelle (VL-1) osoitetun ohjeellisen et-alueen (et) kaavamääräyksestä. Alueelle on tarkoitus mahdollistaa langattoman televiestinnän tukiasema, mikä tulisi näkyä määräyksessä.
Tarkistetaan merkintä et-3:ksi ja lisätään kaavamääräykseen, että alueelle saa sijoittaa tukiaseman.

Vapaudentien jatkeen liikennesuunnittelu on kesken. Mikäli Vapaudentien jatkeen toteuttaminen viivästyy tai jää toteuttamatta, tulee Törnäväntien ennustettujen liikennemäärien mukainen liikennemeluvaikutus huomioida Törnäväntien vastaisten rakennusten ulkovaippaan ja määrätä sitä koskeva suojaus kaavassa. Lisätään yleismääräyksiin kaavamääräys melunsuojauksesta. Mikäli Vapaudentie ei toteudu, tulee korttelin 134 Törnäväntien vastaisten rakennusten ulkovaipan äänieristävyyksy olla sellainen, ettei sisätilojen keskiäänitaso ylitä päivällä 35 dB(A):ta ja yöllä 30 dB(A):ta.

Asemakaavalla mahdollistetaan Eskoon Tuki- ja osaamiskeskuksen uudisrakentaminen Niittyvillan koulu ja Terapiatalon yhteyteen osoittamalla alue yleisten rakennusten korttelialueena (Y-6), mikä mahdollistaa monipuolisen toiminnan toteuttamisen. Niittyvillan koulun viereinen Ikäihmisten asumisyksikön uudisrakentaminen on osoitettu sosiaali- ja terveyshuoltoon liittyvään asumiseen (YSA-2). Samalla merkinnällä on myös osoitettu Lastentalo Tupatien varressa. Päätien päässä olevat Helakoti, Kaarisilta ja Ammattiopisto Luovi on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y-7), mikä mahdollistaa asumiseen, erityispalveluihin ja opetustointaan liittyvät toiminnot alueella. Päätien päässä on huomioitu viheralueella (VL-1) operaattoreiden tarve televiestinnän tukiaseman sijoittamiseen (et-3).

Eskoontien alkupäässä on osoitettu laaditun maankäyttösuunnitelman ja asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti joukkoliikenneväylän varteen tehokkaampaa ja tiiviimpää asuntorakentamista. Törnäväntien ja Eskoontien varteen on osoitettu kaupungin omistamille maille pääosin kerrostalotyypiseen rakentamiseen AL-, AK- ja AKR – korttelialueet, joista AL -korttelit mahdollistavat myös vähäisessä määrin asumisen erityispalveluja ja kaupallisten palvelujen sijoittamista Eskoontien varteen. Näille alueille uutta rakennusoikeutta asumiseen syntyy noin 50 000 kem².

Asemakaavakartta ja –selostus ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavakartta, liite A 58/Valt A 29.
Asemakaavaselostus, liite B 58/Valt B 29.

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus

- toteaa Kärjen, 15. kaupunginosan kortteleita 134 - 138 ja niihin liittyviä erityis-, virkistys- ja katualueita koskevasta asemakaavaehdotuksesta annetut lausunnot,
- hyväksyy niihin annetut vastineet ja vähäiset korjaukset ilman uutta nähtävänä pitoa ja
- esittää asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen, puh. 06 416 6435
[jyrki.kuusinen\(at\)seinajoki.fi](mailto:jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi)

- - -

Valt 20.2.2017, § 29

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Valtuusto hyväksyy Kärjen, 15. kaupunginosan kortteleita 134 - 138 ja niihin liittyviä erityis-, virkistys- ja katualueita koskevan asemakaavan.

Päätös:

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen, puh. 06 416 6435
[jyrki.kuusinen\(at\)seinajoki.fi](mailto:jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi)