

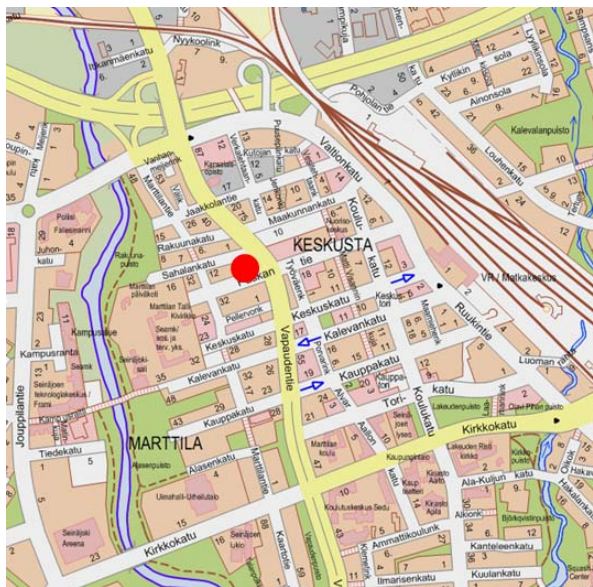
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MARTTILA KORTTELI 13 (osa)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualan sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Marttilan kaupunginosassa Vapaudentien ja Rakuunakadun risteyksessä. Suunnittelualue on osa Marttilan korttelia 13. Suunnittelualan laajuus on n. 1137 m². Maapohjan omistaa rakennusliike ja



rakennukset ovat yksityisomistuksessa.
Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaavamutoksen hakijana on tontin omistava rakennusliike. Hakijan tavoitteena on kerrosluvun korottaminen nykyisen kaavan sallimasta neljästä kerroksesta seitsemään ja kerrosalan nostoa noin 2200 k-m²:iin, mikä vastaa tehokkuuslukua e=1,95. Alustavissa suunnitelmissa on esitetty asuntojen lukumääräksi 22 ja näiden lisäksi yhtä liikehuoneistoa. Pääosa pysäköinnistä on suunniteltu järjestettäväksi maanalaisena. Kaavamutoksen yhteydessä tutkitaan tarkemmin rakentamisen tehokkuus ja laatu.

Suunnittelualan kaavamutos on kaavoitusohjelmassa 2017 - 2021. Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Hanke on kaupunkikuvallisesti sovitettavissa Vapaudentien varteen muun korkeamman rakentamisen yhtey-

teen. Esitetty kaavamutos on Seinäjoen kaupungin tavoitteiden mukainen. Kaavan ohjauksella pyritään korkealuokkaiseen katu- ja kaupunkitilaan keskeisellä paikalla aivan keskustan tuntumassa.

Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 19.4.2017.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 62 200 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on tällä hetkellä 1-1,5 % luokkaa.

Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on keskustan rakennustehokkuuden nostaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Keskustan alueen ja sen tuntumassa asuvien määrää on tarkoitus kasvattaa merkittävästi. Kaupungin asuntopoliittisen ohjelman mukaan kaupungin asukasmäärän kasvusta noin puolet ohjataan keskusta-alueelle, enintään kahden kilometrin säteelle keskustorilta.

Alue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa ja se on luonteva keskusta-alueen täydennysrakentamisen alue. Alueen ympäristö on melko tiiviisti rakentunutta asuinkerrostalojen aluetta, ympäristön rakennukset ovat pääosin 3 - 4-kerroksisia. Vapaudentien toisella puolella on kolme kahdeksan kerroksista kerrostaloa.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1928 valmistunut noin 500 k-m² puinen kaksikerroksinen kerrostalo. Vuonna 2017 valmistuneessa raportissa, Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017, esitetään rakennuksen suojelemista. Rakennuksen siirtämismahdollisuuksia ja sitä kautta rakennuksen säilyminen tutkitaan kaavamutoksen yhteydessä, tämä hidastuttaneen kaavaprosessia.



Viistokuva alueesta vuodelta 2015. Blom WEB Viewer.

Suunnittelualueen maanpinta on noin +45,00 (N2000).

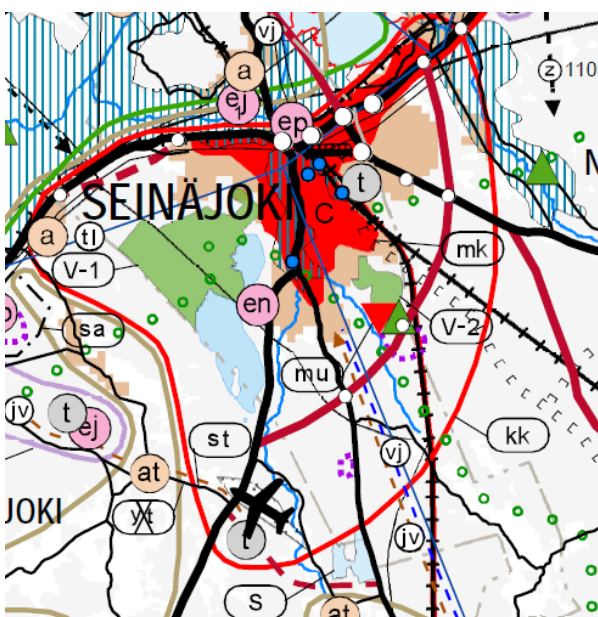
Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan karkeaa hietaa (Ht).

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

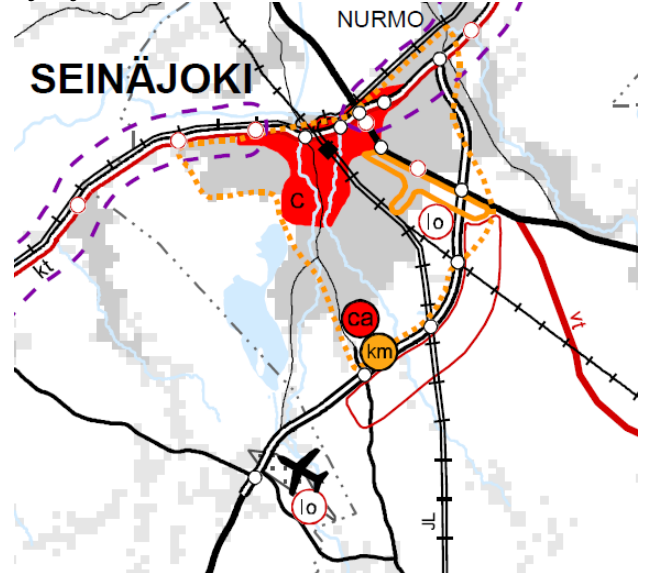
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) sekä Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.



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. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²).



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

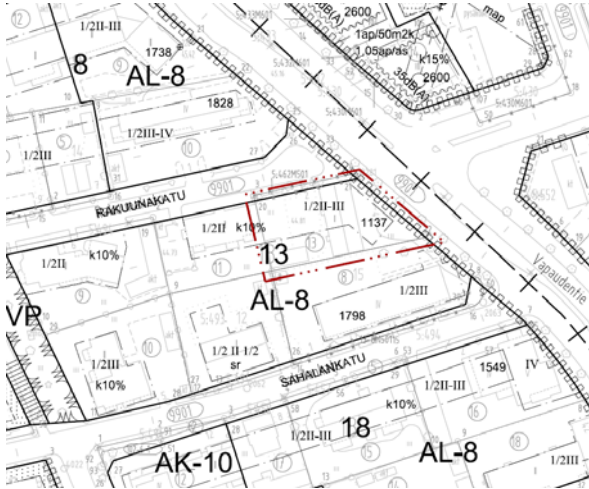
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteen Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on osayleiskaavassa Kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.12.90 hyväksytty asemakaava. Alue on asemakaavassa Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-8).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

WasaPlan Oy:n suunnittelija on tutkinut hankkeen kaupunkikuvallisia edellytyksiä ja tulevan tontin käyttöä luonnoksissa, jotka ovat olleet kaupungin kaavasunnittelun käytössä. Alueelle on esitetty seitsemänkerroksista asuin- ja toimistorakennusta. Suunnitelmia tarkennetaan kaavaprosessin yhteydessä.

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on mukana vuonna 2017 valmistuneessa Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventoinnissa, Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017. Raportissa todetaan, että rakennuksella on paikallista rakennushistoriallista, kaupunkikuvallista ja historiallista merkitystä ja siinä esitetään rakennuksen suojelemista.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueen 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:

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Elinvoiman ja kilpailukyyn toimiala, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden toimiala, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Seinäjoen alueen ympäristöterveydenhuollon yksikkö

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

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

Vireilletulo

Asemakaavamuuotos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 19.4.2017.

Aloituskäytön ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopakkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle 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 laaditaan vastineet ja perustellut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävälle. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laiteetaan uudelleen nähtävälle (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen 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 lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä tammikuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan 2018 - 2019

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 06 416 2225, 040 774 8501
martti.norja(at)seinajoki.fi

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö
p. 06 416 6282
maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi