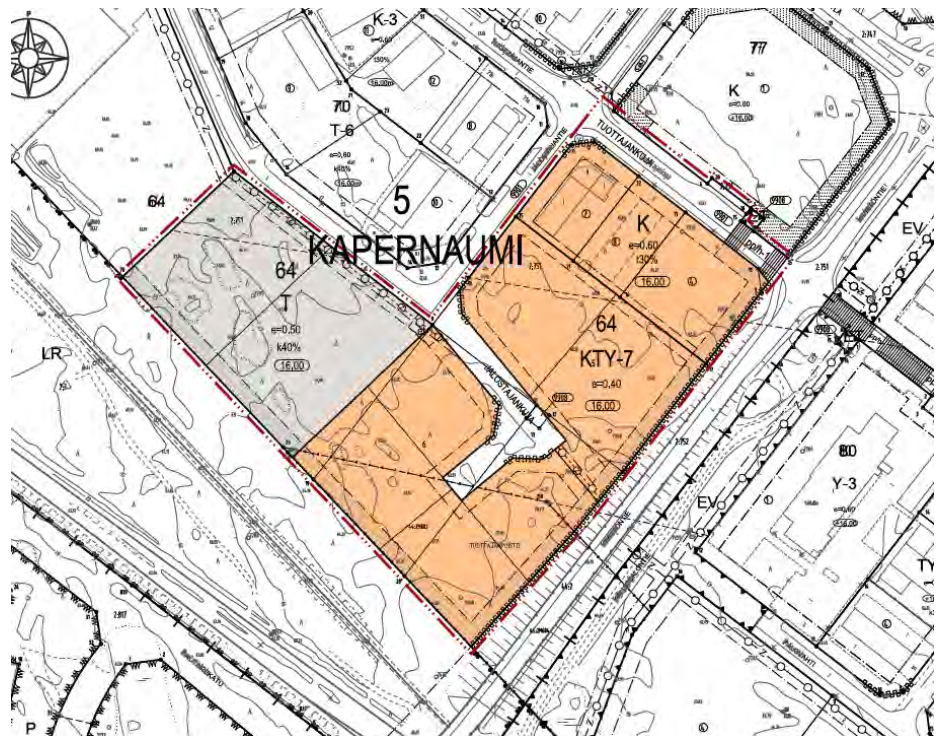


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KAPERNAUMI

5. kaupunginosa, Kapernaumi, kortteli 64 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 13. päivänä marraskuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 05054.



Vireilletulo

Kaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu ja kiinteistöpuoli ovat käyneet Into Seinäjoki Oy:n kanssa keskusteluja alueen maankäytön kehittämisestä. Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 12.9.2018.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	8
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.3.1 OSALLISET	12
4.3.2 VIREILLETULO	12
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	13
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	13
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	13
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	13
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1. KAAVAN RAKENNE	20
5.1.2 PALVELUT	20
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
5.3 ALUEVARAUKSET	20
5.3.1 KORTTELIALUEET	20
5.3.3 SUOJELUKOhteet	21
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	21
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	22
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	22
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	22
5.7 NIMISTÖ	23
5.8 KAAVATALOUS	23
5.8.1 YLEISTÄ	23
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	23
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	23
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	23
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	24

LIITTEET:

Liite 1	Luontoselvitys (Tuottajanpuisto), 2018
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, 2005
Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, 2016
Seinäjoen keskustan oikeusvaikutteeton yleiskaava, 1994
Katusuunnitelma Tuottajankuja-Porttivahti, 2017

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä marraskuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 05054.

Asemakaavan koskee Seinäjoen kaupungin Kapernaumin (5) kaupunginosan kortteliä 64 (osa) sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat Kapernaumin (5) kaupunginosan kortteli 64 (osa) ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Kapernaumin kaupunginosassa teollisuusalueella, n. 3 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta kaakkoon, Kivistöntien ja rautatiesil-
lan risteyksen pohjoispuolella. Suunnittelualan laajuus on n. 6 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksella tutkitaan Jalostajantien varren teollisuustonttien (T-6) jakamista pienempiin tontteihin sekä osan tonttien ja viheralueen pääkäyttötarkoituksen muuttamista liikerakentamiseen tai teollisuuteen painottuvaksi. Voimassa oleva asemakaavassa esitetty puisto on jäänne Kivistöntien varren aiemmissa asemakaavoissa olleista VL -alueista. Sen tarpeellisuus tutkitaan. Alueelle on tarkoitus osoittaa uusi katuyhteys, jolla mahdollistetaan alueen jakaminen pienempiin tontteihin. Voimassa oleva kaavan korttelin 64 tontin 6 kulkuyhteys ei ole asianmukainen.

Kaavassa pyritään ohjaamaan rakentamista niin, että pelkkä varastorakentaminen ei ole sallittua. Samalla tarkistetaan Tuottajankujan kevyen liikenteen katualueen leveys niin, että noudattaa nykyistä pelastusajoneuvojen hyökkäystiekäyttöä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 12.9.2018.

Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 28.9.-11.10.2018. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 26.9.2018. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.11.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.11.2018 ja kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 28.11.-28.12.2018 välisen ajan. Asianosaisilta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 21.1.2019 päättänyt hyväksyä tarkistettua kaavaehdotuksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kokouksessaan 28.1.2019.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on tutkittu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimitilarakentamisen maankäyttö ja osoitettu Jalostajankujan uusi katuyhteys. Kivistöntien varsi on osoitettu liikealueena (K) tai liikepainotteisena (KTY-2) teollisuusalueena ja muu alue teollisuusalueena (T). Nykyinen liikealueen (K) maankäyttö Tuottajankujan varressa on säilytetty ennallaan. Alueen teollisuus- ja liikepainotteisten (T / KTY-2) tonttien rakennusoikeutta on tarkistettu tarkoituksenmukaiseksi nykyisten teollisuusalueiden kaavojen mukaisesti $e = 0.40$ tai 0.50 . Lisäksi asemakaavassa on huomioitu liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontin 4 rajauksessa Tuottajankujan toimiminen kevyenliikenteen katuna sekä pelastusajoneuvojen hyökkäystienä.

Alueelle muodostuu kaksi uutta teollisuustonttia (T) ja kuusi toimitilarakennusten tonttia (KTY-2). Kaavassa on kiinnitetty huomiota KTY -tonttien rakennustapaan. Pelkkä varastomainen rakennustapa ei ole sallittu.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman alueen rakentaminen tapahtuu katualueiden osalta kaupungin budjetoinnin mukaan ja Jalostajantien varren tonttien osalta tarpeen mukaan. Uuden Jalostajankujan katuyhteyden varaan sijoittuvan tontit tulevat myyntiin kadunrakentamisen myötä. Tonttien markkinointi ja myynnin valmistelu etenee Into Oy:tä toimesta kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osin puustoista, rakentumatonta metsää ja Tuottajankujan varressa rakennettua ympäristöä. Tuottajanpuisto on talousmetsänä käsiteltyä turvekangasta ja kuivaa kangasmetsää. Suunnittelualue rajautuu koillisreunassa Tuottajankujaan, kaakkoisosistaan Kivistöntiehen ja lounaisosis-

taan rautatiealueeseen.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

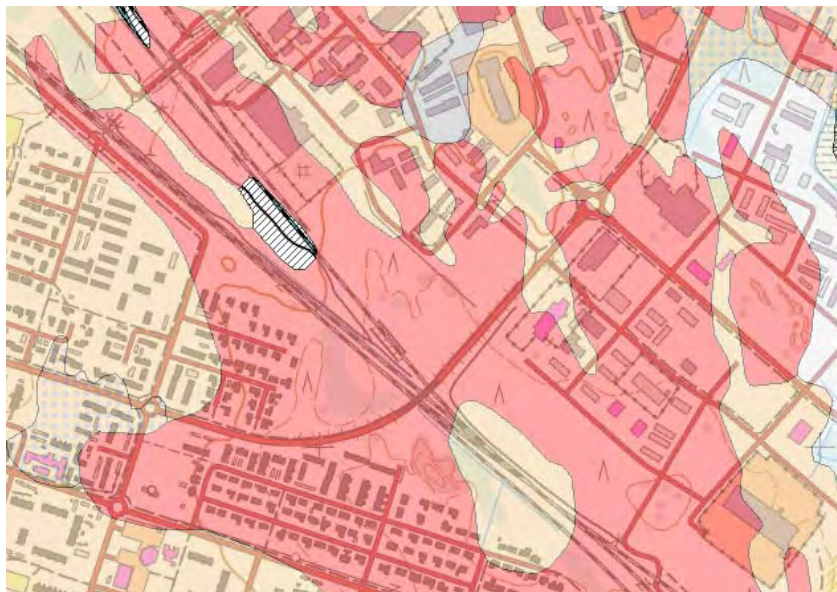
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton, nykyisin harvennettua metsää. Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan +64,00 (N2000) vaihdellen +61,00 - +64,00.

Tuottajanpuistossa on tehty syksyllä 2018 luontoselvitys. Luontoselvityksen mukaan tuottajanpuistossa ei esiinny viranomaisvaatimusten tai lainsäädännön suojaamia luontoarvoja.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia (Mr).



Maaperäkarttaote

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Kapernaumin teollisuusalueen eteläosassa radan läheisyydessä. Tuottajankujan varressa kaavassa on varattu liiketontteja, jotka ovat viime aikoina lähteneet rakentumaan.

Rakennuskanta

Tuottajankujan ja Jalostajantien kulmauksessa sijaitsee kaksi teollisuusliikerakennusta.

Työpaikat, elinkeinottominta

Alue on osa Seinäjoen merkittävää Kapernaumi – Roveksen teollisuusaluetta.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee Kapernaumin teollisuusalueen palvelujen lähellä. Seinäjoen keskustan palvelut ovat n. 3,8 km päässä.

Liikenne

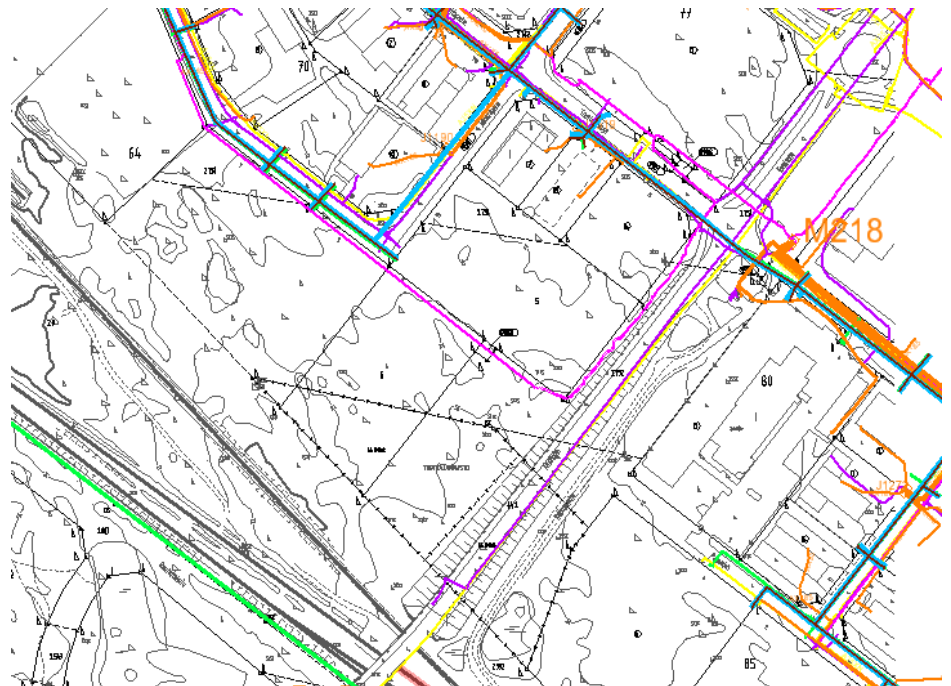
Suunnittelualue rajautuu kaakkoisreunaltaan Kivistöntiehen. Lounaassa kulkee junanrata, Helsinki – Oulu päärata. Pohjoispuolella alue rajautuu Tuottajankujaan ja Jalostajantiehen.

Joukkoliikenne

Suunnittelualue kuuluu paikallisliikenteen piiriin. Alueella kulkevat paikallislinja 2 Nurmo-Teppo-Karhuvuori-Kivistö.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä yhdyskuntateknisen huollon piiriin. Tonttien 5 ja 6 rajalla kulkee sähköverkon ilmajohto.



ruskea=jätevesiverkko, sininen=vesijohtoverkko, vihreä=hulevesi, keltainen=ulkovaloverkko, oranssi=pienjänniteverkko, pinkki=20 kV verkko, violetti=tietoliikenne

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistamaa aluetta, lukuun ottamatta Tuottajankujan tontteja 7 ja 8.



Maanomistus karttaote (keltainen on kaupungin maanomistus)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

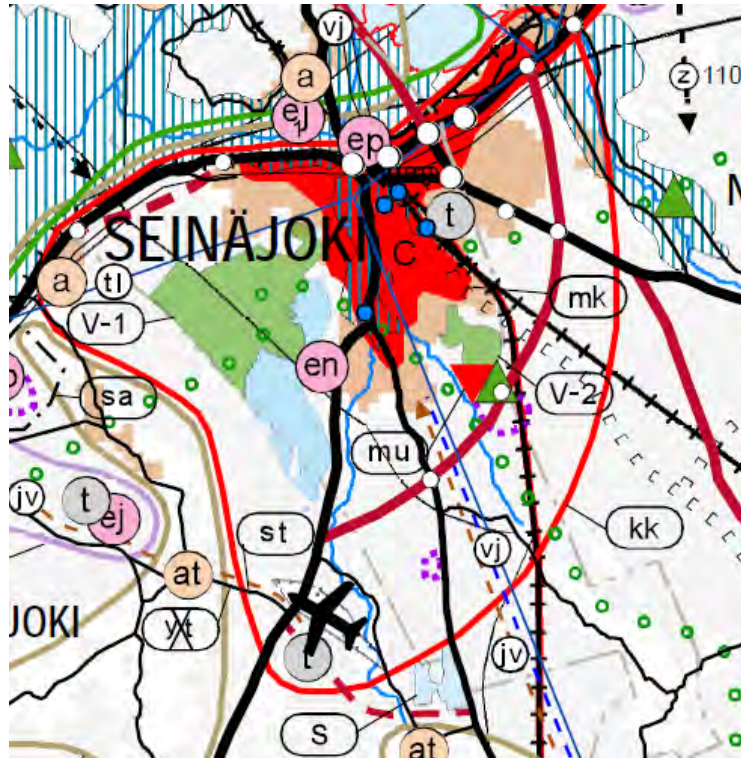
Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- 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.

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Eri-

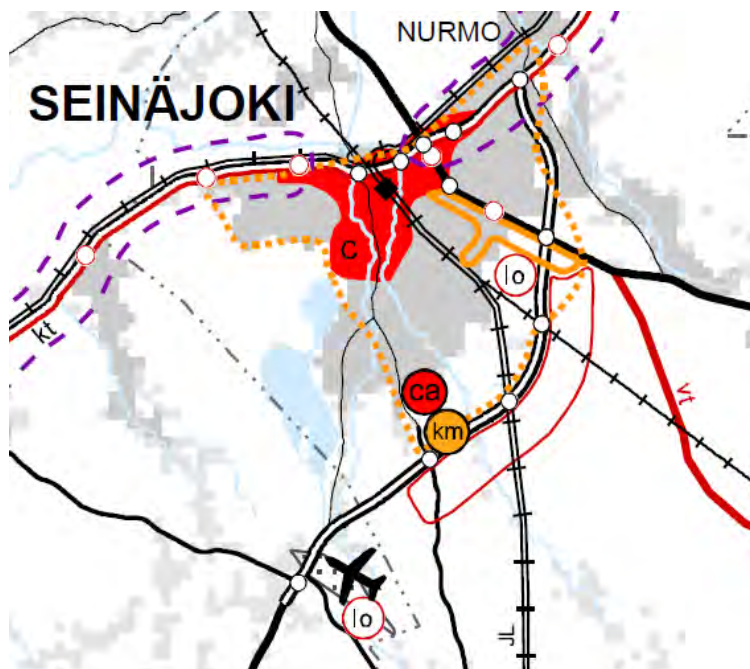
tyistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikennedyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava. Kohdemarkintänä on (t) Teollisuus- ja varastoalue.



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. Kaavassa Kapernaumin alueella on logistiikan kohdemarkintä (lo) sekä logistiikan kehittämisen vyöhyke.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Keskustan osayleiskaava tullut voimaan 1994. Alue on osayleiskaavassa Teollisuus- ja varastoalue (T), Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK) ja Virkistysaluetta (V).



Keskustan oikeusvaikutteeton osayleiskaava (ote)

Asemakaava

Jalostajantien varressa korttelissa 64 on vuosina 1991, 2005 ja 2011 hyväksytyt asemakaavat, joissa aluetta on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten (T-6) sekä liike- ja toimistorakennusten (K-3) korttelialueeksi.

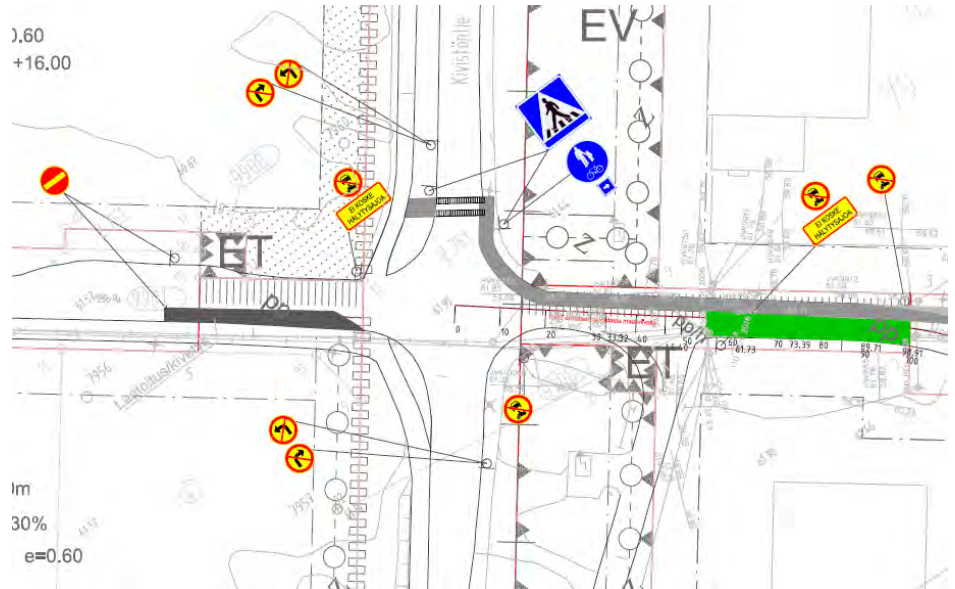


Suunnittelualueen raja ja ote ajantasakaavasta

Katusuunnitelma

Katusuunnitelma Tuottajankuja-Porttivahti, 2017

Yhdyskuntasuunnittelun yksikkö on laatinut katusuunnitelman, jossa on huomioitu Tuottajankujan kevyen liikenteen katualueen leveys niin, että se noudattaa nykyistä pelastusajoneuvojen hyökkäystiekäyttöä.



Ote katusuunnitelmasta "Tuottajankuja-Porttivahti", 2017

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2018. Luontoselvityksen mukaan alueella ei esiinny viranomaisvaatimusten tai lainsäädännön suojaamia luontoarvoja.

Liite 1. Tuottajanpuiston luontoselvitys 2018

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Teollisuuskorttelit ovat olleet pitkään rakentumatta ja osin niitä on pidetty varattuna toimivien yritysten laajennukseen. Ne ovat myös olleet täysikavuisen puuston peitossa, eikä niillä ole ollut näkyvyyttä siten Kivistöntielle. Osalle teollisuustontteja on kulku kaavassa vain viereisen tontin kautta, mikä on koettu hankalaksi toteuttaa. Tuottajankujan varressa kaavassa on varattu liiketontteja, jotka ovat viime aikoina lähteneet rakentumaan.

Kaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu ja kiinteistöpuoli ovat käyneet Into Seinäjoki Oy:n kanssa keskustelua alueen maankäytön kehittämisestä. Into Seinäjokea ovat lähestyneet liiketilaa tarvitsevat teollisuusyritykset, joilla olisi tarve 3000 – 5000 m² kokoisille tonteille tällä alueella. Alue sijaitsee näkyvällä paikalla yhden Seinäjoen sisääntuloväylästä olevan kadun sekä pääradan varrella.

Kaavamuutoksella tutkitaan teollisuustonttien (T-6) jakamista pienempiin tontteihin sekä osan tonttien ja viheralueen pääkäyttötarkoituksen muuttamista liikerakentamiseen tai teollisuuteen painottuvaksi. Alueelle on tarkoitus osoittaa uusi katuyhteys. Kaavassa pyritään ohjaamaan rakentamista niin, että pelkkä varastorakentaminen ei ole sallittua. Samalla tarkistetaan Tuottajankujan kevyen liikenteen katualueen leveys niin, että noudattaa nykyistä pelastusajoneuvojen hyökkäystiekäyttöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 12.9.2018.

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: Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos ja Into Seinäjoki Oy

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Liikennevirasto (rataverkko)

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 12.9.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 26.9.2018. OAS oli yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 28.9.-11.10.2018.

Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä on tiedotettu kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta. Etelä- Pohjanmaan ELY-keskusta on tiedotettu sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse. Tiedotteissa on ilmoitettu nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa ja tilattavissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ely -keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista. Muu viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on laatia suunnitelma, joka palvelee paremmin yrittäjämaailman tarpeita ja jossa tontit ovat paremmin saavutettavissa. Lisäksi tavoitteena on rakentamisen laadukkuus niin, että pelkkä varastorakentaminen ei ole sallittua. Tuottajankujan kohdalla tulee huomioida kevyen liikenteen kadulle varatun alueen riittävä leveys pelastusajoneuvojen hyökkäystiekäyttöä ajatellen. Tuottajankujan varrelle sijoittuvien tonttien kohdalla asemakaavassa todetaan nykyinen tilanne.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava. Kohdemarkintana on (t) Teollisuus- ja varastoalue. Vaihemaakuntakaavassa Kapernaumin alueella on logistiikan kohdemarkinta (lo) sekä logistiikan kehittämisen vyöhyke.

Oikeusvaikutteettomassa yleiskaavassa alue on Teollisuus- ja varastoaluetta (T), Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK) ja Virkistysaluetta (V).

Katusuunnitelman mukaan Tuottajankujan Kivistöntien puoleisessa päässä on kevyenliikenteen kadulle varattua aluetta levennettävä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue sijaitsee näkyvällä paikalla yhden Seinäjoen sisääntuloväylistä olevan kadun sekä pääradan varrella. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetyn virkistysalueen tavoitettavuus ja sijainnin tarkoituksenmukaisuus sekä luontoarvot ovat kyseenalaiset. Näin ollen alueen maakäytön uudelleen tarkastelu on tarpeen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 28.9.2018

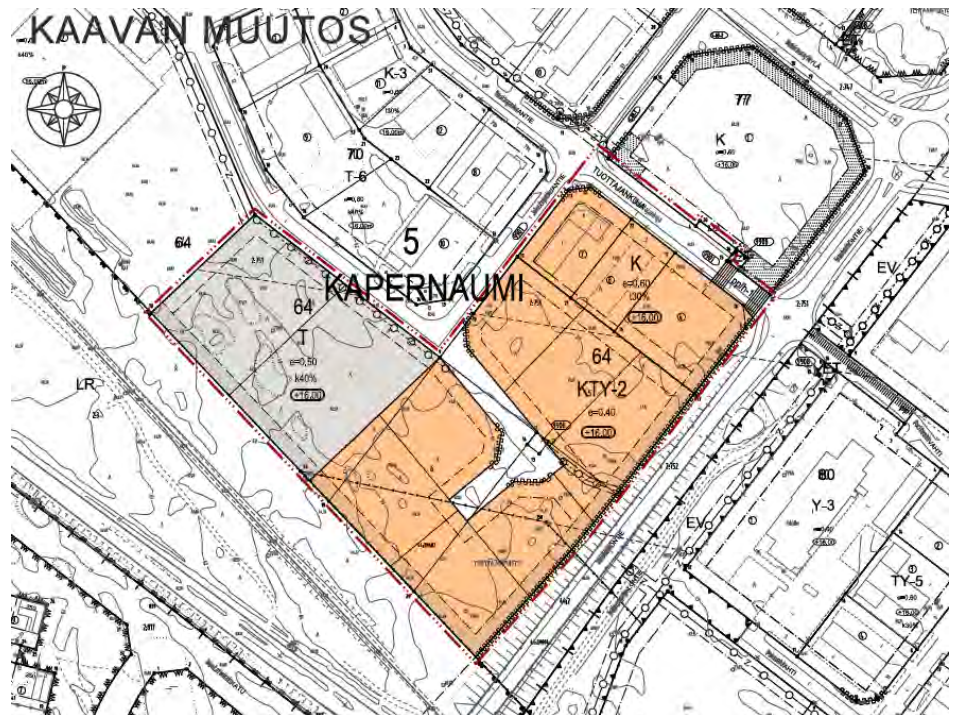
Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien, selvitysten sekä neuvottelujen pohjalta kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta.

Kaava toteaa korttelin 64 liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) olemassa olevat ja rakenteilla olevat rakennukset. Kaavamääräykset pysyvät entisellään ja ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

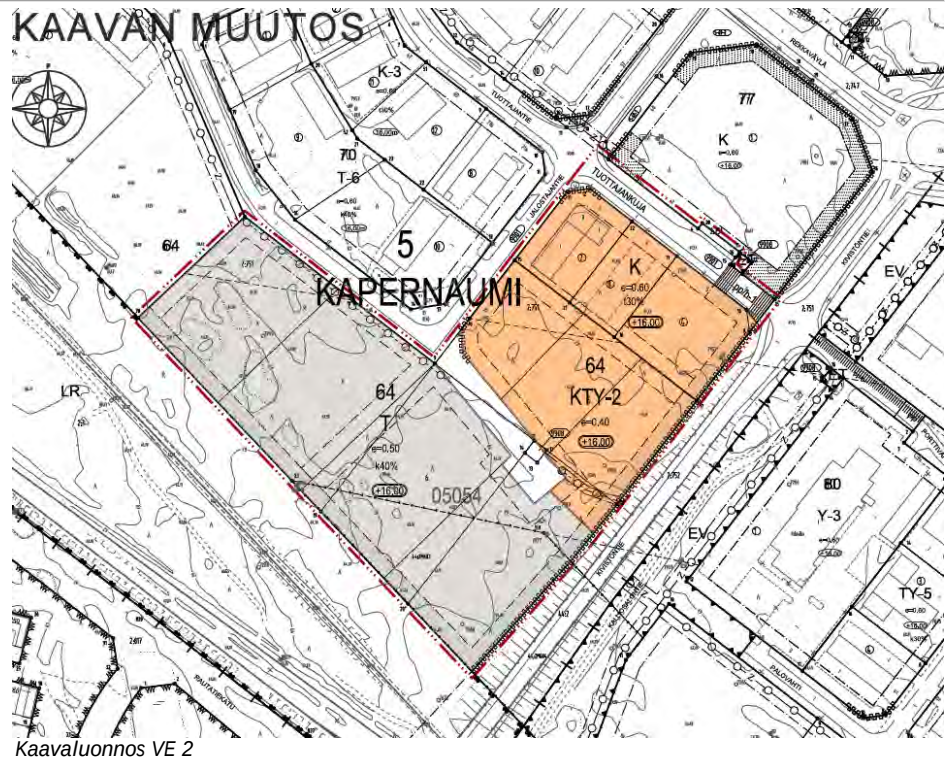
Tuottajankujan Kivistöntien puoleisessa päässä olevan kevyenliikenteen kadun leveyttä tarkistetaan siten, että pelastustoimen liikenne mahtuu siitä kulkemaan.

Jalostajantien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (T) kaavamääräystä muutetaan siten, että henkilökunnan asumista ei alueella enää sallita.

Jalostajantieltä osoitetaan uusi katuyhteys korttelin 64 toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-2). VE1:ssä aikaisemmin virkistysalueeksi osoitettu alue muutetaan myös KTY-2 -alueeksi. VE2:ssä virkistysalueeksi osoitettu alue muutetaan myös T -alueeksi.



Kaavaluonnos VE 1



Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.9.2018. – 11.10.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa. Lausunnon antoivat Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan liitto, Rakennusvalvonta, Seinäjoen Energia Oy, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos.

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine

Koska alueella saattaa kulkea kaapeleita, joita ei ole merkitty kaavaan, on siitä syytä informatiivisena merkintänä mainita kaavamääräyksissä. Merkitään kaavamääräyksiin maininta teknisistä verkoista.

Etelä-Pohjanmaan liitto pitää järkevänä sitä, että osan tonttien ja viheralueen pääkäyttötarkoitus muutettaisiin liikerakentamiseen ja teollisuuteen painottuvaksi. Alue on näkyvällä paikalla olevaa, hyvin saavutettavaa teollisuusaluetta, joka perustelee liikerakentamisen ja teollisuuden sijoittamista suunnittelualueelle. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine

Saadun palautteen perusteella valitaan kaavaehdotukseksi joko teollisuus- tai liiketoimintapainotteinen vaihtoehto. Ei muutoksia kaavaan.

Pelastuslaitos on lausunnossaan tuonut esille, että Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 § ja RakMK E1, kohta 11.2.1. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltävä asia. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Energia Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Rakennusvalvonta ilmoittaa lausuntonaan, että vaihtoehto 1 sopii paremmin käyttötarkoitukseltaan Kivistöntien varteen, jolloin pelkkä teollisuusrakentaminen ei tulisi kysymykseen, vaan siihen saataisiin korkeatasoisempaa rakentamista toimitilarakennusten korttelialueena. Rakennusvalvonta kuitenkin huomauttaa, että kaavamerkintä KTY-2 sallii myös pelkkien pienvarastorakennusten rakentamisen.

Vastine

Saadun palautteen perusteella valitaan kaavaehdotukseksi joko teollisuus- tai liiketoimintapainotteinen vaihtoehto. Kaavakartan yleismääräyksissä on erikseen mainittu, että "KTY -kortteleissa rakennusten ulkoasuun tulee kiinnittää huomiota. Pääosin varastomainen ulkoasu ei ole sallittua." Tutkitaan kaavaehdotukseen pääkäyttötarkoituksen (KTY-2) kaavamääräyksen ohjaavuuden riittävyttä.

Tarkistukset asemakaavaan

Saadun palautteen ja teollisuustonttitiimin kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta ehdotus laaditaan liikepainotteisen vaihtoehdon mukaan (VE 1).

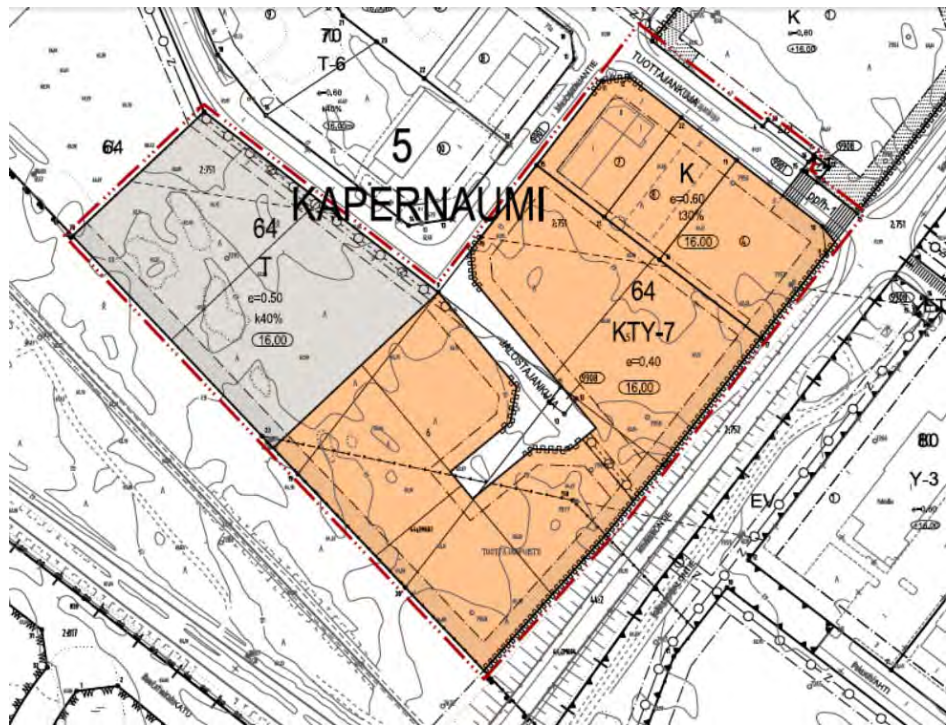
KTY- korttelialueen kaavamääräystä on tarkistettu ohjaavampaan suuntaan. Korttelialueella on määrätty, että KTY- tonteille ei saa rakentaa pelkästään varastorakennuksia ja varastotiloja saa olla enintään 40 prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta. Lisäksi nykyinen ilmajohto on osoitettu tonttien rajalle Seiverkkojen kanssa käydyn keskustelun perusteella.

Asemakaavaehdotus 13.11.2018

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 13.11.2018.

Asemakaavalla muutetaan korttelissa 64 Jalostajantien kulmauksessa olevat asumisen mahdollistavat teollisuus- ja varastorakennusten tontit (T-6) pelkäksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetonteiksi (T) sekä toimitilarakennusten tonteiksi (KTY-2) sekä puisto (VP) toimitilarakennusten tonteiksi (KTY-7). Aiemman 3 tontin sijaan alueelle muodostuu 8 tonttia. KTY-tonteille on osoitettu uusi katuyhteys. Teollisuustonteilla mahdollistetaan myös liiketoimintaa enintään 40 prosenttia rakennusoikeudesta. KTY- tonteilla on mahdollista toteuttaa alue liike- ja toimistorakentamiseen sekä ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan teollisuus- ja varastorakentamiseen. Pelkkää varastorakentamiseen on asetettu rajoitteita.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.11.2018 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.11.2018. – 28.12.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnalta, Seinäjoen Energia Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Elisa Oyj:llä ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia.

Vastine

Elisan kaapelit sijaitsevat Jalostajantien ja Tuottajankujan varressa. Katualueella johtoja ei merkitä. Korttelialueella kulkevat johdot ovat tonttikohtaisia liityntäjohtoja, joita ei ole tarkoituksenmukaista merkitä kaavakarttaan. Kaapeleista on silti syytä informatiivisena merkintänä mainita kaavamääräyksissä. Merkittää kaavamääräyksiin maininta teknisistä verkoista.

Etelä-Pohjanmaan liitto pitää järkevänä sitä, että osan tonttien ja viheralueen pääkäyttötarkoitus muutettaisiin liikerakentamiseen ja teollisuuteen painottuvaksi. Alue on osa hyvin saavutettavaa teollisuusaluetta, joka perustelee liikerakentamisen ja teollisuuden sijoittamista suunnittelualueelle.

Vastine

Kaavan maankäyttömuodon muutos mahdollistaa alueella liike- ja teollisuusrakentamisen. Ei muutoksia kaavaan.

Pelastuslaitos on lausunnossaan tuonut esille, että Pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 § ja RakMK E1, kohta 11.2.1. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m. Kaupungin on huolehdittava

va sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltävä asia. Jalostajankujan katualueeseen on varattu raskaiden ajoneuvojen kääntöpaikka. Ei muutoksia kaavaan. Ei muutoksia kaavaan.

Seiverkot Oy esittää lausunnossaan, että kaavamuutoksessa muodostuvien uusien tonttien sähkönsyötön kannalta olisi tärkeää voida sijoittaa uusi puistomuuntamo Jalostajankujan mutkaan, kaavaan merkityn johtorasitteen kohdalle tai sen välittömään läheisyyteen. Muuntamon rakentamisen mahdollistavan ohjeellisen et-1 alueen sijoittaminen tontille, rakennusalueen ulkopuolelle ei häiritä kiinteistön rakentamista.

Vastine

Et - alueen varaaminen ohjeellisena on perusteltua. Sijainti Jalostajankujan mutkassa liittymäkiellon vieressä rajaa tontin liittymismahdollisuuksia katuun. On tarpeen käydä keskustelu Seiverkkojen kanssa muusta mahdollisesta paikasta.

Rakennusvalvonta pyytää, että kaavamerkinnän KTY-7, Toimitilarakennusten korttelialue, tekstiosaan muutosta. Varastotiloja saa rakentaa enintään 40 % sallitusta rakennusoikeudesta. Tekstiä toivotaan muutettavaksi: Varastotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä rakennusoikeudesta.

Vastine

KTY-7 kaavamääräyksessä on rajattu, ettei alueelle voi pelkästään rakentaa varastorakennuksia. Koska teollisuusalueella monesti käytetty rakennusoikeus on ollut vain 10 - 20 % tontin pinta-alasta ja koska rakentamista on haluttu ohjata niin, ettei rakennusoikeutta käytetä pääosin varastotilojen rakentamiseen, on perusteltua muuttaa määräys rakennusvalvonnan esityksen mukaisesti. Muutetaan KTY- 7 kaavamääräystä niin, että sallitaan varastotiloja enintään 40 % käytetystä rakennusoikeudesta.

ELY -keskus on saanut tiedoksi 5. Kapernaumi, korttelin 64 osan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta (päättöy 28.12.2018). Varsinaista lausuntoa ELY -keskukselta ei siis ole tätä hanketta koskien pyydetty. ELYn alueidenkäytön ryhmän puolesta pyydetään kuitenkin tarkistamaan kaavaselostuksen alueen suunnittelutilannetta käsittelevään kappaleeseen 3.2. tiedot valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston asettamat uudet tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaselostuksessa on viitattu vuoden 2009 tilanteeseen, mikä on vanha tieto. Periaatteessahan tavoitteet ovat sisällöllisesti pitkälti samat kuin ennenkin, mutta kaavaselostuksessa on hyvä viitata ajantasaiseen ohjeistukseen sekä varmistaa kaavaehdotuksen sisällöllistä vastaavuutta uusiin VAT:iin nähden.

Vastine

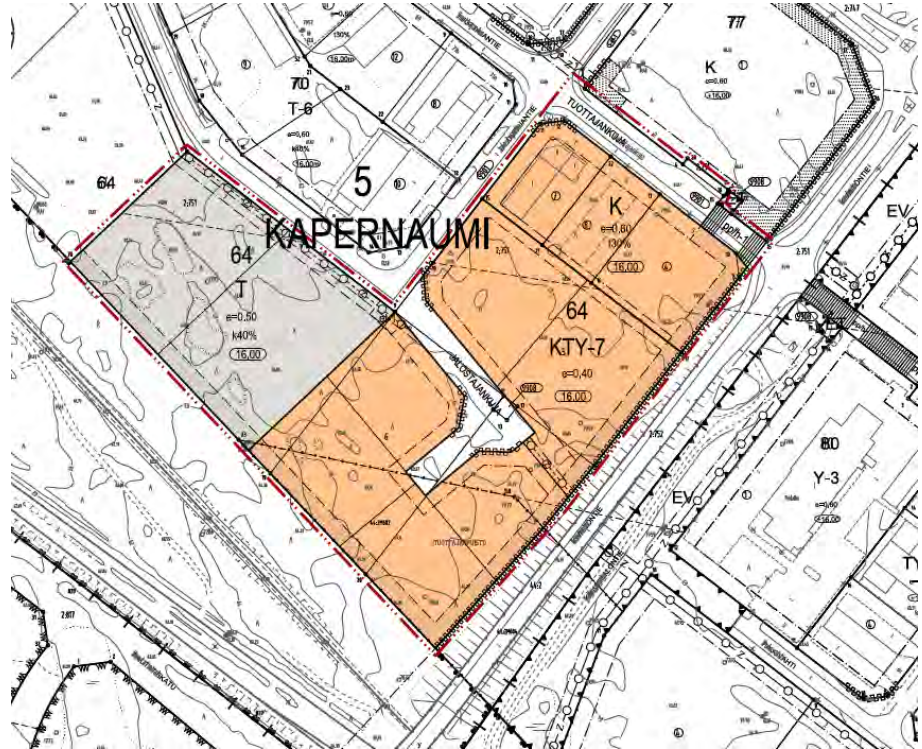
Tarkistetaan kaavaselostukseen valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tiedot ajan tasalle.

Kaavoitus on keskustellut Seiverkkojen edustajan kanssa ja todenneet, että puistomuuntamolle voidaan varata ohjeellinen et-alue Jalostajantien kulmaan T- ja KTY- korttelialueiden rajan molemmin puolin.

Tarkistukset asemakaavaan.

- Tarkistetaan VATien tiedot kaavaselostukseen.
- Puistomuuntamolle varattu ohjeellinen et-1 alue Jalostajantien kulmassa T- ja KTY-korttelien rajalla.

- Muutetaan KTY-7 kaavamääräystä niin, että varastotiloja sallitaan enintään 40% käytetystä rakennusoikeudesta.
- Täydennetään kaavan yleismääräyksiä, koskien tontilla sijaitsevia, kaavaan merkitsemättömiä teknisiä verkostoja.



Asemakaava KH 21.1.2019

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella tarkastellaan teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimilarakennusten korttelialueiden ja uuden Jalostajantieltä tulevan katuyhteyden sijainnit. Nykyisessä kaavassa esitetty viheralue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi osoitetaan Tuottajankujan päässä oleva kevyenliikenteen kadun leveys riittäväksi pelastusajoneuvojen liikenteelle ja todetaan Tuottajankadun varrelle rakentuneiden liiketonttien olemassa oleva tilanne.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 25004 k-m². Suunnitelma vähentää rakentamisoikeutta 331 k-m². Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) on rakennusoikeutta 5658 k-m², josta on käytetty 1761 k-m². Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-7) on sallittu rakennusoikeutta yhteensä 11428 k-m². Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) on esitetty rakennusoikeutta 7918 k-m².

Kaavassa autopaikkavaatimus on 1 ap/150 teollisuushalli k-m², 1 ap/100 muu teollisuus k-m², 1 ap/250 varasto k-m², 1 ap/50 myymälä-, liike- ja toimistotilojen k-m².

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

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa tuleville liike- ja teollisuusyrityksille tarkoituksenmukaisemman alueenkäytön ja saavutettavuuden näkyvällä paikalla.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen elinkeinotoiminta kehittyy liiketoiminnan suuntaan. Alueen rakentuksessa työpaikkoja tulee lisää.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Määräykset on pyritty kaavakartassa esittämään siten muotoillen, että ne kertovat esitetyn tavoitteen. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike ja toimistorakennusten korttelialue K

Korttelialueen K tontit on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja enintään 30% enimmäiskerrosalasta.

- Tehokkuusluku on $e=0,60$

- Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeus saa olla enintään 16 m maanpinnasta
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/50 myymälä-, liike- ja toimistotilojen krsm2

Toimitilarakennusten korttelialue KTY-7

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa pelkästään varastorakennuksia. Varastotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa logistiikkakeskuksen tai siihen liittyviä toimintoja.

- Tehokkuusluku on $e=0,40$
- Rakennusten ulkoasuun tulee kiinnittää huomiota. Pääosin varastomainen ulkoasu ei ole sallittua
- Rakennuksen vesikaton ylin kohta saa olla enintään 16 m maanpinnasta
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään
 - 1ap/50 myymälä-, liike- ja toimistotilojen krsm2
 - 1ap/100 muiden teollisuustilojen krsm2
 - 1ap/150 teollisuushallitilojen krsm2
 - 1ap/250 varastotilojen krsm2

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T

Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Enintään 40% rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia liike- ja toimistotiloja.

- Tehokkuusluku on $e=0,50$
- Rakennuksen vesikaton ylin kohta saa olla enintään 16 m maanpinnasta
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään
 - 1ap/50 myymälä-, liike- ja toimistotilojen krsm2
 - 1ap/100 muiden teollisuustilojen krsm2
 - 1ap/150 teollisuushallitilojen krsm2
 - 1ap/250 varastotilojen krsm2

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ks. kohta 5.6 *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueisiin tulee muutoksia kaavamuutoksen yhteydessä.

Tuottajankujan alkupäässä kaavassa on huomioitu toteutunut kevyenliikenteen yhteys ja hyökkäystie kevyenliikenteen katuna.

Jalostajantieltä osoitetaan uusi katuyhteys toimitilarakennusten korttelialueelle.

5.3.3 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Kapernaumin kaupunginosa eteläkulmassa Kivistöntien ja radan risteyksen ääressä. Lähiympäristö on enimmäkseen rakentunutta teollisuus- ja liiketoiminta-alueita.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuutos täydentää ympärillä olevaa teollisuusaluetta.

Virkistys

Voimassa olevassa kaavassa alueelle on osoitettu noin 8200 m² suuruinen rakentamaton virkistysalue (Tuottajanpuisto). Virkistysalue on sijainniltaan epäedullisessa paikassa, eikä ole yhteydessä muuhun viherverkostoon.

Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnallistekniikan verkoston piiriin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat uusien rakennuspaikkojen rakennustapaa ja sen sovittamista ympäristöön.

- KTY -kortteleissa rakennusten ulkoasuun tulee kiinnittää huomiota. Pääosin varastomainen ulkoasu ei ole sallittua.
- Kivistöntien viereisten tonttien rakennukset tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti. Hulevesiä tulee pidättää tontilla sekä mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään ennen hulevesiverkostoon liittymistä. Mikäli tontilla käytetään kemia-kaaleja imeyttäminen ei ole mahdollista. Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.
- Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin. Varastoalueet tulee aidata rakennuksen kanssa yhteensopivalla aidalla.
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueina, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa. Katualueen vasten on tehtävä vähintään 2 metriä leveä istutusalue, johon on istutettava puu- tai pensasrivi.
- Rautatiealuetta ja Kivistöntietä vasten on tonteille jätettävä olevaa puustoa tai istutettava puita vähintään 3 metrin levyiselle alueelle. Istutettavat puut tulee olla mäntyä.
- Piha-alueet, joita käytetään liikenteeseen tai varastointiin, on asfaltoitava.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan ja ne on maalattava tumman harmaiksi kauttaaltaan (RAL 5017).
- Tontilla saattaa sijaita kaavaan merkitsemättömiä teknisiä verkostoja, jotka tulee selvittää ja huomioida uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa. Mikäli tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta vastaa toimenpiteen tarvitseva ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa.
- Rakennukset on liitettävä MRL 57a §:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon.
- Rakennusten etäisyys tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta.
- Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaiheittain. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää liittyminen vie-

reisiin tontteihin ja katuun tai muuhun yleiseen alueeseen.

- Tonteilla tulee tutkia mahdollisuudet passiivisen energian hyödyntämiseen.

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Nimitoimikunta on nimennyt uuden kadun Jalostajankujaksi.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue yhtyy muuhun Kapernaumin rakennettuun ympäristöön, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkossa on yhdyskuntataloudellisesti edullista.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden rakentamisesta.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen osalta.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu katusuunnitelma, koskien Tuottajankujan Kivistöntien puoleista päätä. Rakennushankkeita ohjataan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan toimesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Uutta katuyhteyttä edellyttävät rakennuspaikat voidaan kuitenkin ottaa käyttöön vasta, kun katualue on kaupungin budjetoinnin kautta rakennettu.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavasuunnittelija Eija Tuomaala.

7.1 Käsittelyvaiheet

12.09.2018	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
28.09. – 11.10.2018	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
19.11.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
28.11. – 28.12.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
21.01.2019	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
28.01.2019	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

13.11.2018
Täydennykset 15.01.2019

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

TUOTTAJANPUISTON LUONTO

Tuottajanpuisto sijaitsee Seinäjoen Kapernaumissa, ja sen sijainti on esitetty **kartoissa 1 ja 2**. Alueen pinta-ala on n. 1 hehtaari.



Kartta 1.



Kartta 2.



Tuottajanpuisto on talousmetsänä käsiteltyä turvekangasta ja kuivaa kangasmetsää, ja sen valtapuustona on noin 40 vuotta vanhoja mäntyjä. Pensaskerroksessa on hieskoivua, ja kenttäkerroksen valtalajeina kasvaa puolukkaa, kanervaa, mustikkaa, juolukkaa, metsälauhaa, variksenmarjaa, tupasvillaa ja suopursua.



Tuottajanpuisto rajautuu koillisreunastaan sähkölinjaan.



Alueen eteläosassa on maastopalon vaurioittamaa puustoa ja metsäpohjaa.



Lounaisreuna rajautuu rata-alueeseen.



Kivistöntie reunaluiskineen Tuottajanpuiston itärajana. Suojapuustona muutamia kookkaita hieskoivuja ja pihlajia.



Kivistöntie Tuottajanpuiston itäpuolella. Kuvaussuunta lounaaseen.

Yhteenveto

Tuottajanpuistossa ei esiinny viranomaisvaatimusten tai lainsäädännön suojaamia luontoarvoja.

Seinäjoella 13.9.2018

**Hannu Tuomisto FM
luontokartoittaja**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KAPERNAUMI KORTTELI 64 (osa)

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kapernaumin kaupunginosassa teollisuusalueella, n. 3 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta kaakkoon, Kivistöntien ja rautatiesillan risteuksen pohjoispuolella. Suunnittelualueen laajuus on n. 6 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Teollisuuskorttelit ovat olleet pitkään rakentamatta ja osin niitä on pidetty varattuna toimivien yritysten laajennukseen. Ne ovat myös olleet täysikasvuisen puuston peitossa, eikä niillä ole ollut näkyvyyttä siten Kivistöntielle. Osalle teollisuustontteja on kulku kaavassa vain viereisen tontin kautta, mikä on koettu hankalaksi toteuttaa. Tuottajankujan varressa kaavassa on varattu liiketontteja, jotka ovat viime aikoina lähteneet rakentumaan.

Kaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu ja kiinteistöpuoli ovat käyneet Into Seinäjoki Oy:n kanssa keskusteluja alueen maankäytön kehittämiseksi. Into Seinäjokea ovat lähestyneet liiketilaa tarvitsevat teollisuusyritykset, joilla olisi tarve 3000 – 5000 m² kokoisille tonteille tällä alueella. Alue sijaitsee näkyvällä paikalla yhden Seinäjoen sisääntuloväylistä olevan kadun sekä pääradan varrella.

Kaavamuutoksella tutkitaan teollisuustonttien (T-6) jakamista pienempiin tontteihin sekä osan tonttien ja viheralueen pääkäyttötarkoituksen muuttamista liikerakentamiseen tai teollisuuteen painottuvaksi. Alueelle on tarkoitus osoittaa uusi katuysteys. Kaavassa pyritään ohjaamaan raken-

tamista niin, että pelkkä varastorakentaminen ei ole sallittua. Samalla tarkistetaan Tuottajankujan kevyen liikenteen katualueen leveys niin, että noudattaa nykyistä pelastusajoneuvojen hyökkäystiekäyttöä.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

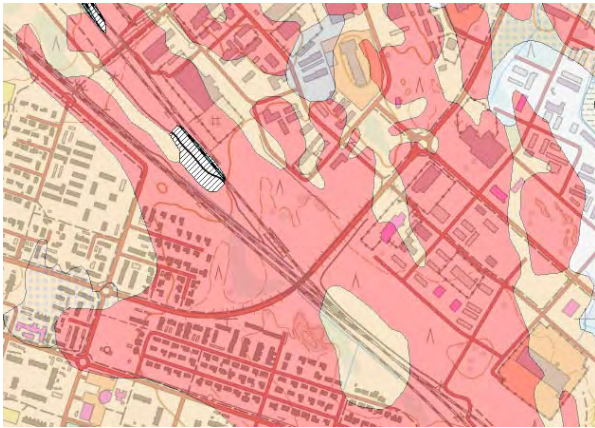
Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, nykyisin harvennettua metsää. Tuottajankujan varteen on vuonna 2018 rakentunut liiketiloja.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

Suunnittelualueen maanpinta on korkeimmillaan +64,00 (N2000) vaihdellen +61,00 - +64,00. Kaavoitettava alue voidaan liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Pohjoispuolen kaukolämpöverkosto on hyödynnettävissä.

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia (Mr).



Maaperäkarttaote

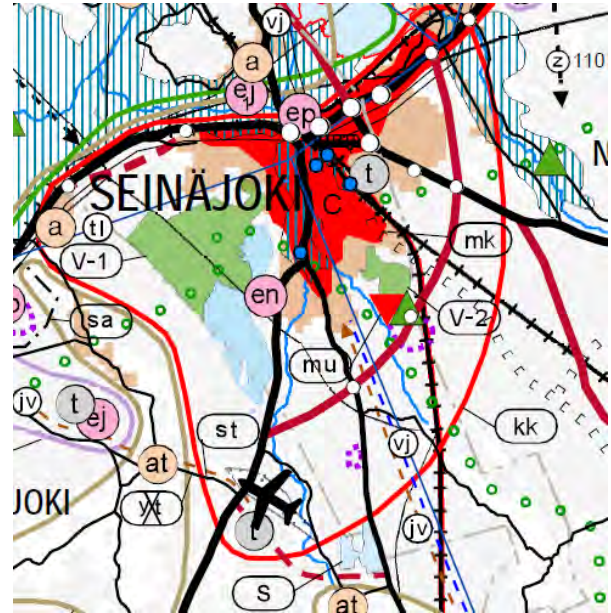
Suunnittelualue on kaupungin omistamaa aluetta, lukuun ottamatta Tuottajankujan tontteja 7 ja 8.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

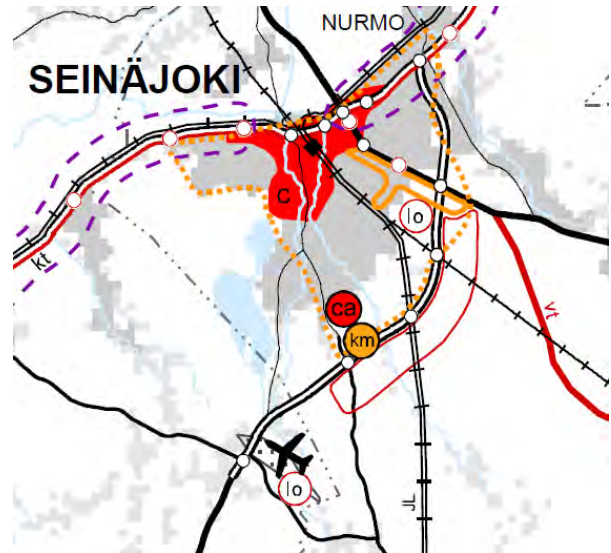
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten 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. Kohdemarkintana on (t) Teollisuus- ja varastoalue.



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. Kaavassa Kapernaumin alueella on logistiikan kohdemarkintä (lo) sekä logistiikan kehittämisen vyöhyke.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteen Keskustan osayleiskaava tullut voimaan 1994. Alue on osayleiskaavassa Teollisuus- ja varasto-alue (T), Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK) ja Virkistysaluetta (V).



Keskustan oikeusvaikutteen osayleiskaava (ote)

Asemakaava

Jalostajantien varressa korttelissa 64 on vuosina 1991, 2005 ja 2011 hyväksytyt asemakaavat, joissa aluetta on osoitettu teollisuus- ja varstorakennusten (T-6) sekä liike- ja toimistorakennusten (K-3) korttelialueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita.

Luontoselvitys

Tuottajanpuistossa on tehty syksyllä 2018 luontoselvitys. Luontoselvityksen mukaan tuottajan-

puistossa ei esiinny viranomaisvaatimusten tai lainsäädännön suojaamia luontoarvoja.

Liikennesuunnittelu

Tuottajankujalle Kivistöntien puoleiseen päähän on laadittu katusuunnitelma.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan laajennusalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on kaupungin omistuksessa, joten alueelta ei laadita maankäyttösopimusta.

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:

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos ja Into Seinäjoki

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Liikennevirasto/rata-asiat

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

Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 12.9.2018.

Aloit- 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 ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville 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 perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (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 §). Valtuuston päätöksestä 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 syyskuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä marraskuussa 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan tammikuussa 2019

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 06 416 6435, 044 754 1645
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi

Kaavasuunnittelija Eija Tuomaala
p. 06 416 6340, 050 575 7974
eija.tuomaala@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	22.11.2018
Kaavan nimi	Kapernaumi kortteli 64, Tuottajankuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,0191	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,0191

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,0191	100,0	25004	0,42	0,0000	-331
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7999	63,1	17086	0,45	2,8254	11239
T yhteensä	1,5853	26,3	7918	0,50	-2,3140	-11570
V yhteensä	0,0000		0		-0,8781	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6339	10,5	0		0,3767	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0100	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	6,0191	100,0	25004	0,42	0,0000	-331
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7999	63,1	17086	0,45	2,8254	11239
K	0,9429	24,8	5658	0,60	0,9429	5658
K-3	0,0000		0		-0,9745	-5847
KTY-7	2,8570	75,2	11428	0,40	2,8570	11428
T yhteensä	1,5853	26,3	7918	0,50	-2,3140	-11570
T	1,5853	100,0	7918	0,50	1,5836	7918
T-6	0,0000		0		-3,8976	-19488
V yhteensä	0,0000		0		-0,8781	0
VP	0,0000		0		-0,8781	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6339	10,5	0		0,3767	0
Kadut	0,5735	90,5	0		0,3451	0
Kev.liik.kadut	0,0604	9,5	0		0,0316	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0100	0
ET	0,0000		0		-0,0100	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						