

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KASPERI

KORTTELI 29 (osa) ja 86

Kasper, 8. Kaupunginosa, kortteli 29 (osa) ja 86 sekä siihen liittyvät viher- ja katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 9. päivänä huhtikuuta 2019 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 08037.



Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 27.6.2018.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ	6
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	7
3.2 SUUNNITTELUKILAILANNE	12
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1 VIREILLETULO	16
4.3.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	17
4.3.3 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	17
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	17
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	17
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	19
5.1. KAAVAN RAKENNE	29
5.1.2 PALVELUT	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.3.1 KORTTELIALUEET	29
5.3.2 SUOJELUKOhteet	30
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	31
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	32
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	32
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	32
5.7 NIMISTÖ	32
5.8 KAAVATALOUS	32
5.8.1 YLEISTÄ	32
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	33

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Pilaantuneisuustutkimus 2018
Liite 4	Asemapiirros 20.3.2019
Liite 5	Havainnekuva Kasperinviidan suunnasta 20.3.2019
Liite 6	Havainnekuva Kivistöntien suunnasta 20.3.2019

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys, FCG 21.5.2014
- Yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi 2008, Mikroliitti Oy.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 9. päivänä huhtikuuta 2019 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 08037.

Asemakaavan muutos koskee Kasperin (8) kaupunginosan kortteliä 29 (osa) ja 86 sekä niihin liittyviä viher- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kasperin (8) kaupunginosan kortteli 29 (osa) ja 86 sekä niihin liittyvät viher- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kasperin kaupunginosassa noin 3 km Seinäjoen keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue sijoitsee Tapiolantien, Kivistöntien ja Kasperinviidan kulmauksessa. Suunnittelualueen laajuus on n. 2 ha.



Kaavamuuotosalueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen v. 2012 tavoitteena tutkia erityisasumisen sijoittamismahdollisuuksia alueelle, mistä sittemmin luovuttiin. Kaavoitettavasta alueesta on keskusteltu tämän jälkeen Keskon kanssa. He ovat osoittaneet kiinnostuksen alueeseen liikepaikkana. Kesko on jättänyt kaavamuuotoshakemuksen alueelle toukokuussa 2018. Kesko esittää, että kaavamuuotoksella mahdollistetaan K-ruokakaupan ja polttoaineenjakeusaseman sijoittaminen kaavamuuotosalueelle.

Seinäjoen Energia Oy on lopettanut alueella lämmöntuotannon ja purkanut rakennukset ja säiliön vuonna 2018. Alueen uusi maankäyttö on tarve tutkia. Kaavalla mahdollistetaan Kasperin palvelurakenteen kehittyminen osoittamalla liikerakentamista sekä tutkitaan muu maankäyttö Kivistöntien, Tapiolantien ja Kasperinviidan risteysalueen läheisyydessä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan 27.6.2018.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 30.1. – 12.2.2019. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 30.1.2019. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 15.4.2019 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 24.4.2019. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 24.4. – 23.5.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 10.6.2019 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan 17.6.2019.

2.2 Asemakaava

Alueella on ollut osin kaavoitettu liikepaikaksi (K-3) vuoteen 1999 saakka, jolloin asemakaavalla on alue muutettu puistoksi (VP) ja asumiseen (AR, AO). Kasperinviidan varsi on ollut vuodesta 1973 lähtien silloisten kaavamerkintöjen mukaisesti kaavoitettuna huoltorakennusten korttelialueeksi (AH), jolla on toiminut vuoteen 2018 saakka Seinäjoen Energian lämpölaitos. Koska lämpölaitos rakennuksineen ja säiliöineen on purettu, tulee kaavalla ratkaista alueen uusi maankäyttö.

Kaavalla varataan pääosa huoltorakennusten korttelialueesta ja puistoalueesta liikerakentamiseen (K). Liikerakennusten korttelialueelle rakennusohjeita on osoitettu 3000 krsm². Korttelialueelle Tapiolantien ja Kivistöntien risteysalueen tuntumaan on mahdollistettu polttoaineenjakeluasema (pj) ja mainospylonin paikka (py). Ahonviidan varren omakotiasumista vasten jätetään puistoalue, jolla edellytetään puuston säilyttämistä tai tarvittaessa puuston istuttamista (VP-5). Ahonviidan puoleinen osa AH-korttelialueesta on osoitettu pientalojen korttelialueeksi (AP). Rivitalokorttelin osalta kaavamääräyksiä ei ole muutettu. Ainostaan rakennusala sekä tontille kulku on muutettu vastaamaan toteutunutta rakentamista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen. Kesko ja Seinäjoen kaupunki ovat tehneet 24.9.2018 aiesopimuksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja maan luovuttamisesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt aiesopimuksen 01.10.2018. Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja yhtiö ovat valmiit solmimaan aiesopimuksen perusteella sopimusaluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kaavan toteuttamista varten tarpeellisista maa-alueiden luovutuksista, jotka tullaan neuvottelemaan erikseen.

Kaavan saatua lainvoiman Keskolla on valmiudet lähteä rakentamaan. Kunnallistekniikka on olemassa alueen lähistöllä. Muilta osin kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan tarpeen mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin rakentamatonta, metsäistä aluetta. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee rivitalo ja alueen eteläosassa on sijainnut Seinäjoen Energia Oy:n varalämpölaitos, joka on purettu vuoden 2018 lopussa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kivistöntiehen, lännessä Tapiolantiehen, etelässä Kasperinviitaan ja idässä osittain Ahoviitaan. Lähiympäristö on pääosin asuinalueita, suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kasperin palvelukeskittymä.



Ilmakuva vuodelta 2016. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on osin rakentamatonta, metsäistä aluetta. Alue on ollut ihmistoiminnan piirissä. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee rivitalo ja alueen eteläosassa on sijainnut Seinäjoen Energia Oy:n varalämpölaitos.

Luontoselvittäjä on arvioinut maaliskuussa 2018 alueen luonnonympäristöä seuraavasti: "Alueella on melko voimaperäisesti käsiteltyä kuivaa kangas-metsää, ja ojitusten kuivattamaa vanhaa rämeperäistä. Valtapuustona n. 35-40 vuotta vanhaa männikköä. Alue ei sovellu esim. liito-oravan elinympäristöksi, eikä sillä mitään todennäköisimmin ole muitakaan merkittäviä luontoarvoja. Metsikön itäreunassa on paikoin melko tiheää kuusialikasvustoa, jota varmasti kannattaa säästää suojapuustona suhteessa Ahoviidan omakotiasutukseen."

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +58,00 -+61,00 (N2000) välillä. Maanpinta on korkeimmillaan suunnittelualueen itä- ja eteläosissa ja laskee pohjoiseen päin.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin kalliota (Ka).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen asukasluku vuoden 2017 lopussa oli 62 676 ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1-1,5 % prosenttia:

2010	2011	2012	2013	2015	2017
57811	58703	59556	60371	61536	62676

Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2040 asti:

	2020	2025	2030	2035	2040
Seinäjoki	64956	67792	70186	72054	73436

Suunnittelualue sijaitsee keskellä Kasperin asuntoaluetta. Suunnittelualueen koillisosassa on asumista. Lähiympäristö on pääosin asuinalueita ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kasperin palvelukeskittymä. Suunnittelualueesta 1km etäisyydellä asuu noin 4500 asukasta ja 2km etäisyydellä noin 13 100 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

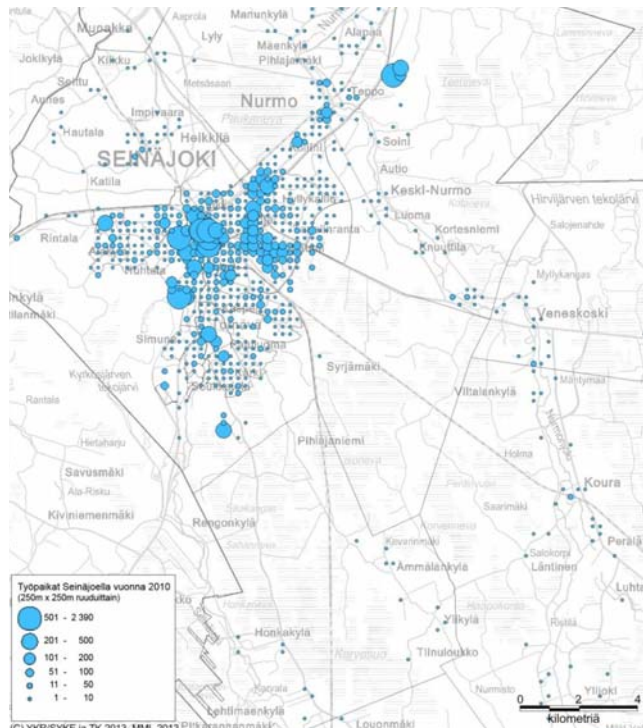
Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Kasperin kaupunginosan taa-jamarakenteessa.

Rakennuskanta

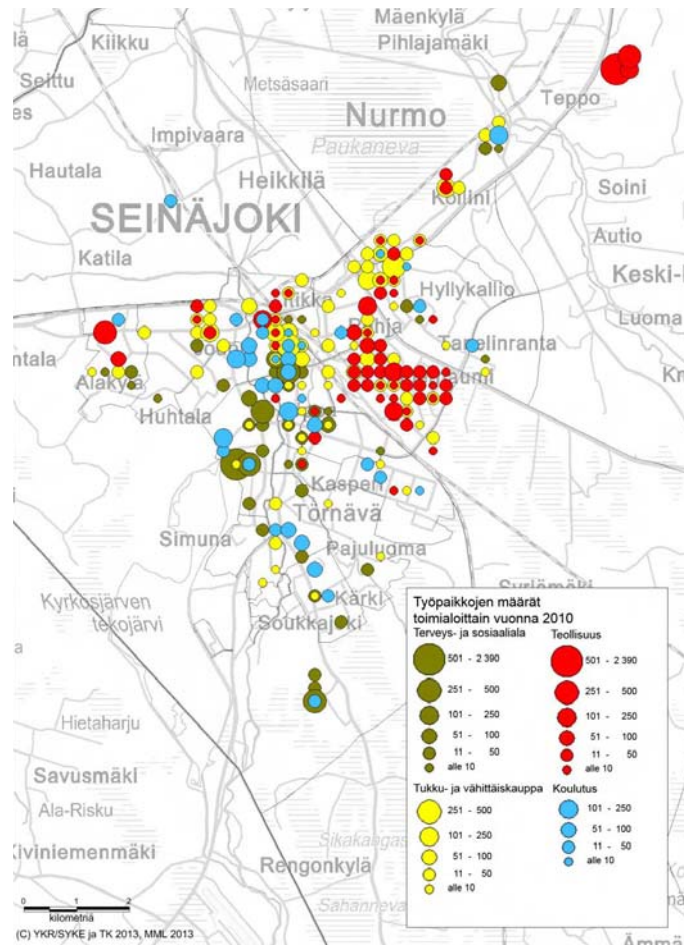
Kaavamuutosalueen koillisosassa sijaitsee vuonna 2003 valmistunut rivitalo ja talousrakennukset. Alueen eteläosassa on sijainnut Seinäjoen Energia Oy:n varalämpölaitos, joka on purettu vuoden 2018 lopussa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

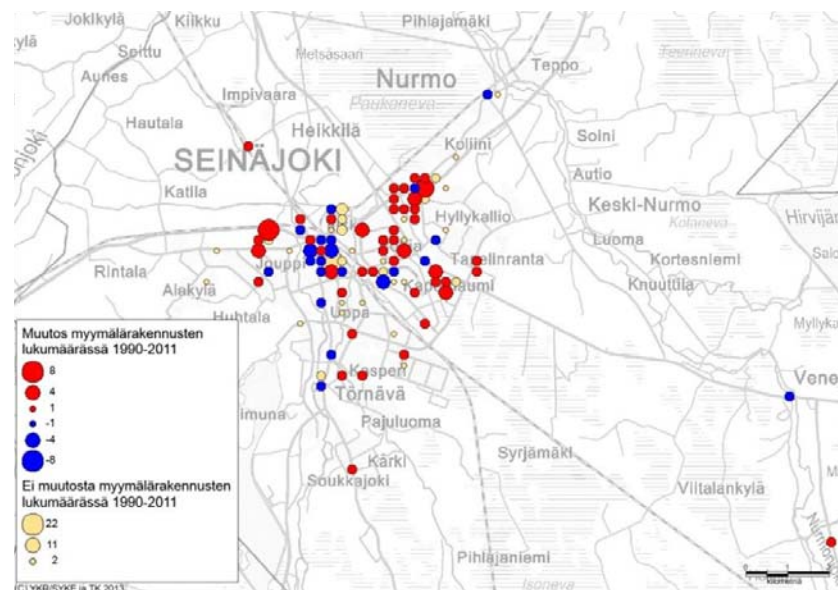
Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja, mutta alueen läheisyydessä on työpaikkoja.



Kuva. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen seudulla vuonna 2010 (Kaupunkirakennanalyysi 2013).



Kuva. Työpaikkojen sijoittuminen toimialoittain vuonna 2010, vähintään 10 työpaikkaa (Kaupunkirakennepolitiikka 2013).

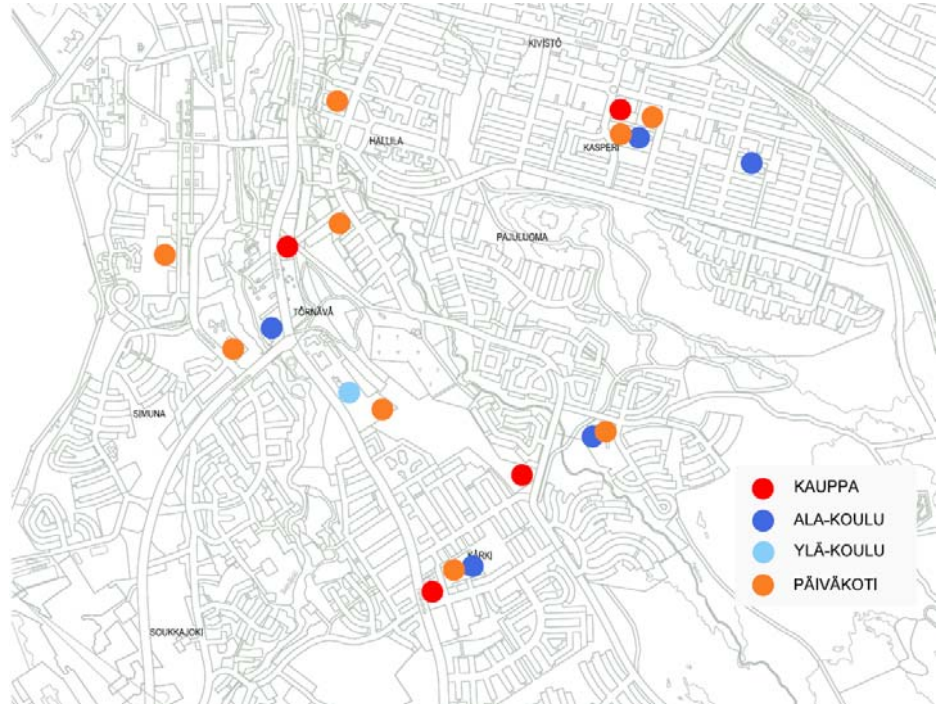


Kuva. Myymälärakennusten lukumäärän muutos vuosina 1990-2011 (Kaupunkirakennepolitiikka 2013).

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa ja R-kioski sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella, Kasperinviidan toisella puolella. Muuten alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, jotka sijaitsevat n.4 km päässä.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Kasperinviidan toisella puolella sijaitsee alueen lähin alakoulu ja päiväkotikoti sekä Toimintojen Talo, joka on monipuolinen asukkaiden kohtaamispaikka. Lintuviidan koulun yhteydessä sijaitsee myös seurakunnan tilat, neuvola ja hammashoitola sekä Kansalaisopiston tiloja.



Kuva. Alueen läheisyydessä sijaitsevat kaupat ja koulut sekä kaupungin päiväkotiyksiköt. Näiden lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsee yksityisiä päiväkoteja.

Virkistys

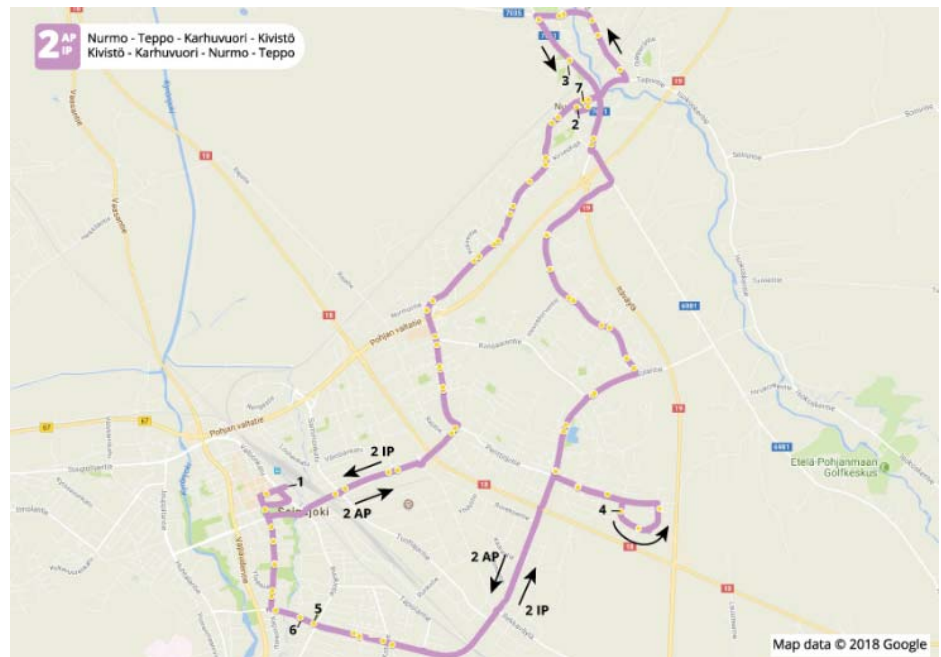
Alueen ympäristössä on hyvät virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Hallilan valaistu kuntorata kulkee alueen eteläpuolella noin kilometrin päässä. Hallilanvuoren reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Alueen reiteiltä on yhteydet Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin. Lisäksi Lintuviidan koulun yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Liikenne

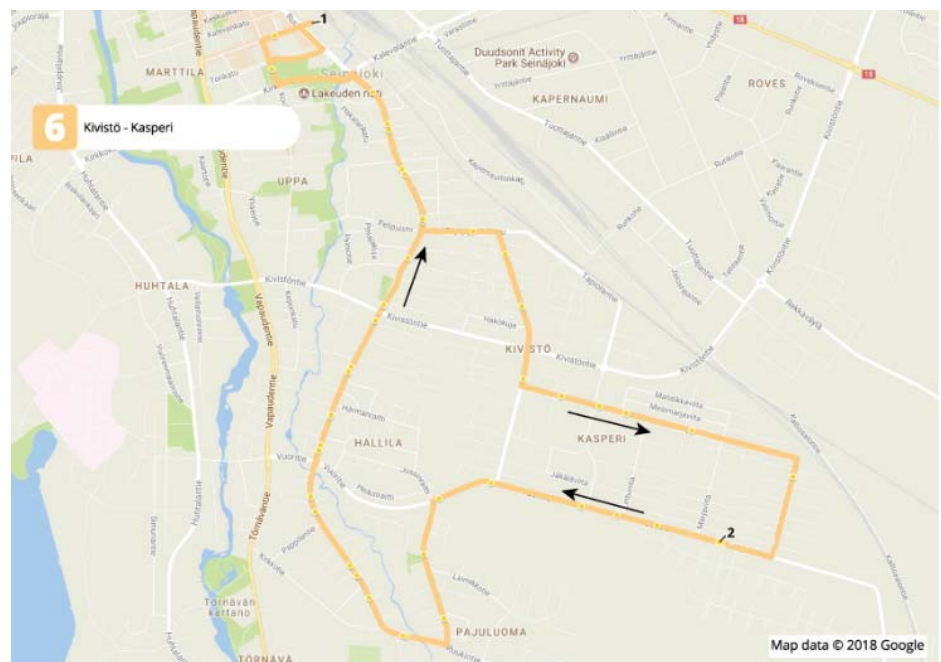
Kivistöntie toimii alueen pääväylänä kaupungista suunnittelualueelle.

Joukkoliikenne

Alueen vierestä, Kasperinviitaa pitkin kulkee paikallisliikenteen linja 6 (Matkakeskus – Kivistö – Kasper) ja Kivistöntietä pitkin paikallisliikenteen linja 2 (Matkakeskus – Nurmo – Teppo – Karhuvuori – Kivistö). Linja 6 liikennöi arkisin puolen tunnin välein. Linja 2 liikennöi arkisin noin tunnin välein.



Paikallisliikenteen linjan 2 reittikartta ja pysäkit.

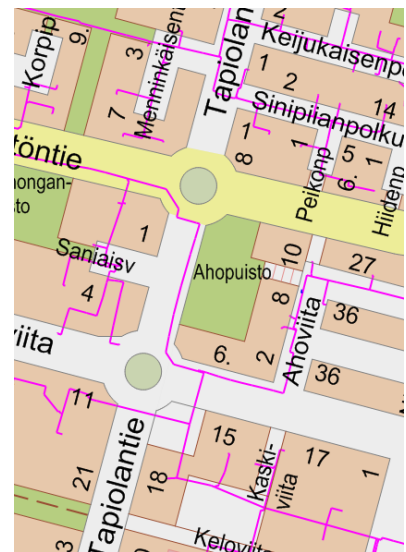


Paikallisliikenteen linjan 6 reittikartta ja pysäkit.

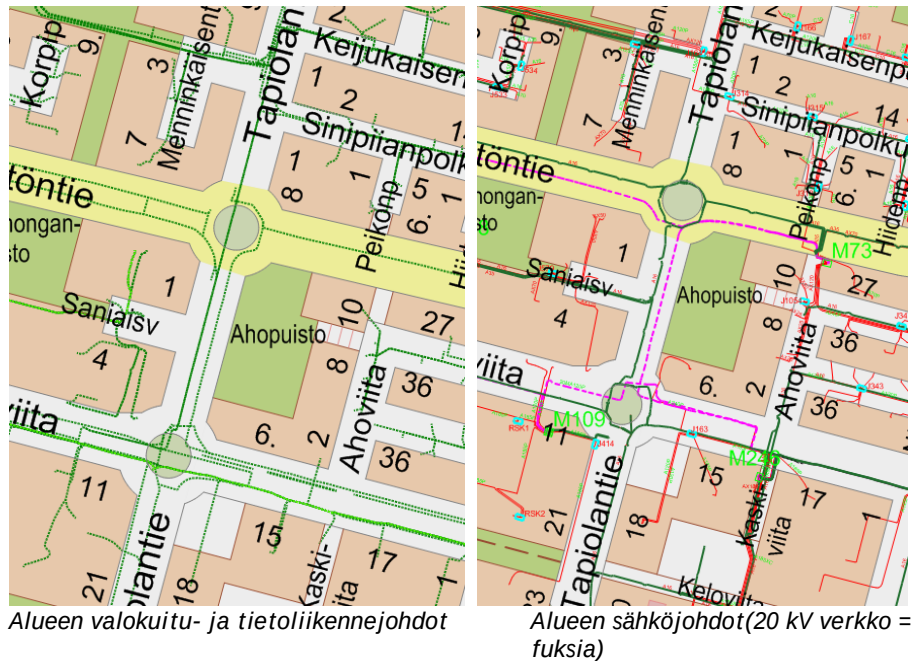
Vesi- ja jätevesiverkostoa sijaitsee suunnittelualueella.



A Alueen vesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



Alueen kaukolämpöputket



3.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa pääosin Seinäjoen kaupunki, lukuun ottamatta AR-korttelia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto on päättänyt 14.12.2017 uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

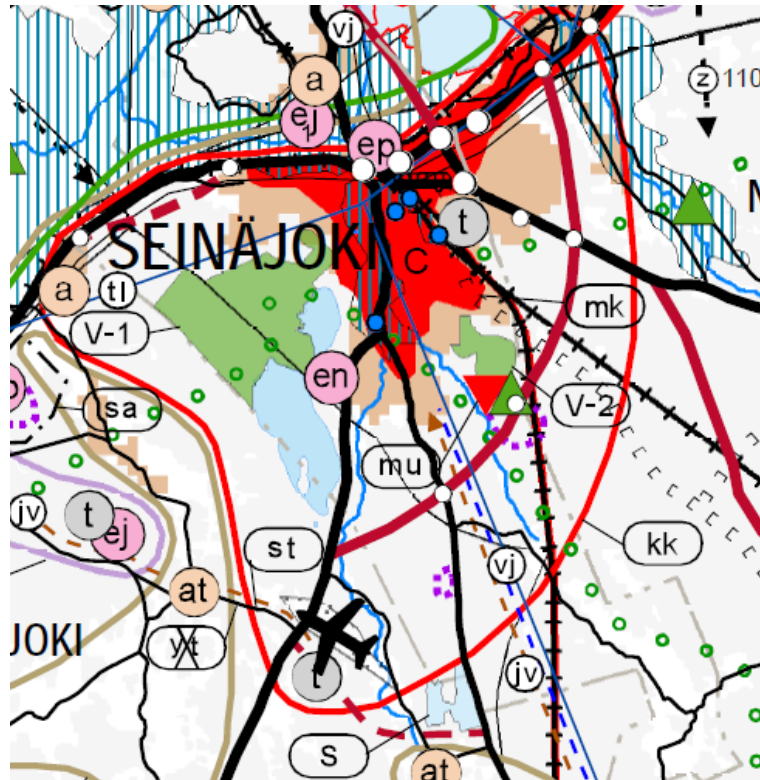
Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen: 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2. tehokas liikennejärjestelmä, 3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö, 4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, 5. uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kokonaismaakuntakaava

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

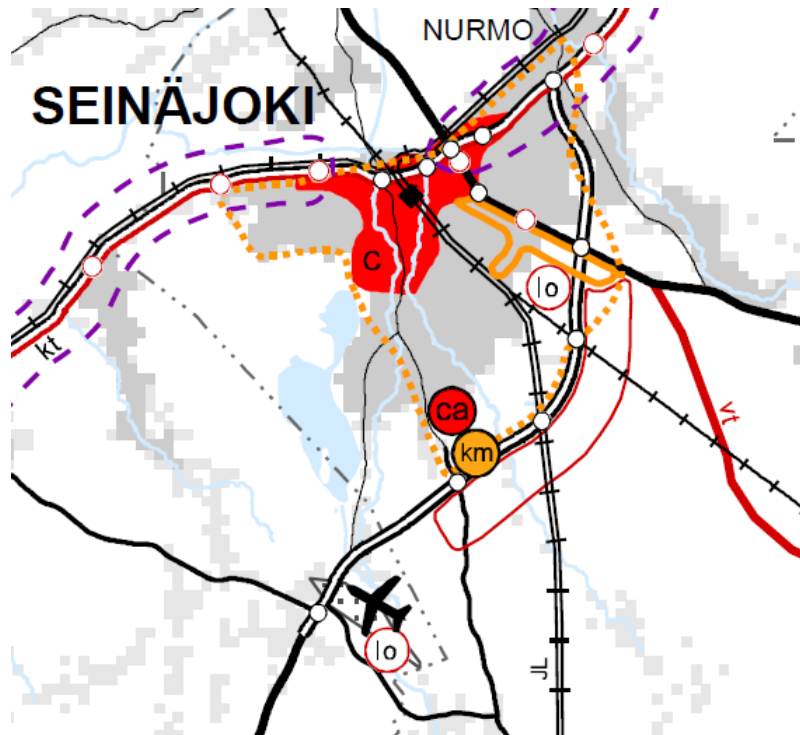


Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavan tultua voimaan osa kokonaismaakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä on kumottu. Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

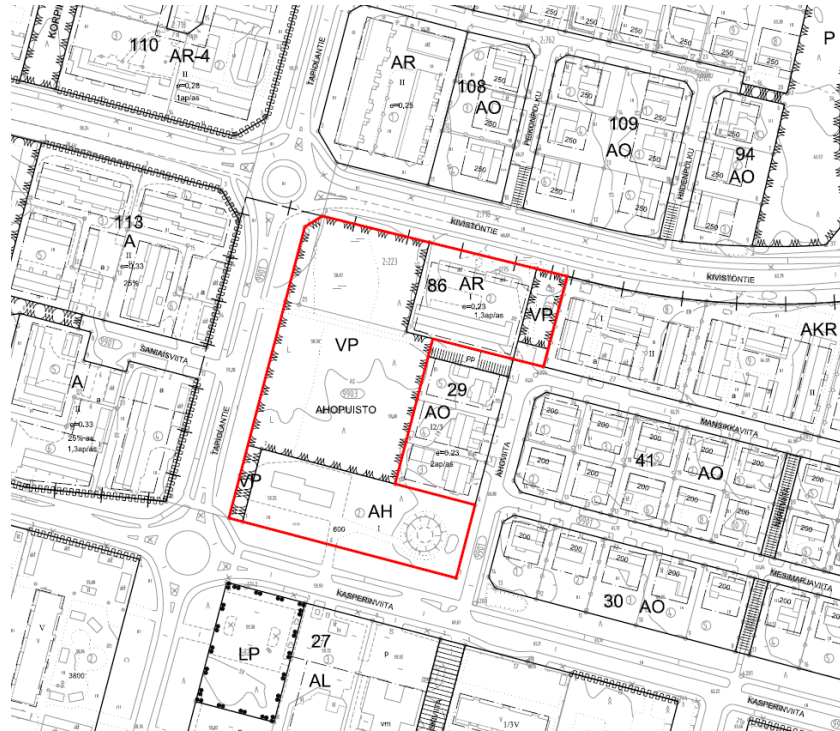
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on yleiskaavassa Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), Lähivirkistysaluetta (VL) ja Yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Alueella on voimassa 1999 hyväksytty asemakaava, jossa korttelissa 86 alue on Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), korttelissa 29 alue on Erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja muuten puistoaluetta (VP). Suunnittelualan eteläosassa on voimassa 1973 hyväksytty asemakaava, jossa alue on Huoltorakennusten korttelialuetta (AH). Alueen lounaiskulmassa on voimassa 1989 hyväksytty asemakaava, jossa alue on pieneltä osin puistoaluetta (VP).



Suunnittelualue ja ote ajantasa-asetuksesta

PIMA-selvitys

Seinäjoen Energia Oy on kaukolämpölaitoksen ja öljysäiliön purun yhteydessä teettänyt öljysäiliön maavallien pilaantuneisuusselvityksen vuonna 2018 (Ramboll). Selvityksen mukaan tutkitulla alueella ei ole kunnostustarvetta.

Liite 3. Pilaantuneisuustutkimus 2018

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

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vilkaasti liikennöityjen Kivistöntien ja Tapiolantien kulmaukseen jäänyt hoitamattomalla puistoalueella ei ole ollut oleellista virkistysarvoa vaan alue on toiminut lähinnä asutuksen suoja-alueena liikennettä ja lämpölaitosta vasten. Kesko on hakenut alueelle kaavamuutosta liikepaikkarakentamisen mahdollistamiseksi. Puretun lämpölaitoksen alueen uusi maankäyttö on tarve tutkia.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan alueen liike- ja asuntorakentamisen toteuttamisen edellytykset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 27.6.2018.

Sopimukset

Kesko ja Seinäjoen kaupunki ovat tehneet 24.9.2018 aiesopimuksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja maan luovuttamisesta. Kaupunginhalitus on hyväksynyt aiesopimuksen 01.10.2018. Sopimuksen mukaan asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja yhtiö ovat valmiit solmimaan aiesopimuksen perusteella sopimusaluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kaavan toteuttamista varten tarpeellisista maa-alueiden luovutuksista, jotka tullaan neuvottelemaan erikseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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:**

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Elinvoiman ja kilpailukykyyn toimiala, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos,

Valtion ja muut viranomaiset: Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus/Alueidenkäyttö ja vesihuolto

Yritykset ja yhdistykset yms: Kesko Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera, Kasper, Kivistö seura ry

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

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 27.6.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 30.1.2019 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 30.1.2019. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti ollut nähtävillä 30.1. – 12.2.2019.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta tiedoksi. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä ja tarvittaessa viranomaisneuvotteluilla.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Keskon asettamat tavoitteet

Kesko on jättänyt kaavamuutoshakemuksen siten, että kaavamuutos koskettaisi VP- alueen lisäksi myös pääosaa AH korttelista. Kesko esittää, että kaavamuutoksella mahdollistetaan K- ruokakaupan ja polttoaineenjakeluaseman sijoittaminen kaava-muutosalueelle. Kokonaisrakennustavoite on 3000 k-m².

Yhtiön mukaan ” sijoittuminen Kivistön tien varteen mahdollistaa näkyvän ja saavutettavan sijainnin Kasperin kohdealueen ohella myös muilta lähialueilta monipuolistaen siten koko vaikutusalueen ruokakaupparjontaa. Taus-talla on Kivistöntien merkityksen kasvu lähialueita yhdistävänä kehätienä ja kohdesijainti mahdollistaakin siten investoimisen monipuolisiin ja nykyaikai-siin ruokakauppal palveluihin kehittyvän vaikutusalueen tarpeisiin. Kasperin alueelle edelleen sijoittuvana hankkeena kohde turvaa kuitenkin samalla lähikauppal palvelujen säilymisen Kasperin kaupunginosan alueella myös jat-kossa.”

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan asemakaavan käyttötarkoitukset ja aluerajaukset. Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuudet kaupan ja polttoaineenjakeluaseman sijoittumiseen alueelle. Suunnittelualueen eteläosissa, Kasperinviidan ja Tapiolantien kulmauksessa sijaitsevan Seinäjoen Energia Oy:n varalämpölaitoksen poistuessa korttelista 29 tulee alueen käyttö ratkaista uudelleen. Ahonviidan varressa tutkitaan mahdollisuudet lisätä asumisen mahdollisuuksia alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy. Kaupan paikka sijoittuu joukkoliikenneväylien varteen ja on siten hyvin saavutettavissa. Kaavamuutoksella edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen alueidenkäytön tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kokonaismaakuntakaavassa alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²), missä seudullisen pt- kaupan alaraja on 5 000 km² ja et - kaupan alaraja 10 000 km².

Yleiskaavassa alue on Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), Lähi-virkistysaluetta (VL) ja Yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Asemakaava

Suunnittelualue on ollut vuoteen 1999 asti varattu osin kaupalliseen palveluun (K-3). Vuoden 1999 asemakaavamuutoksessa liikerakennusten kortteli-alue kaavoitettiin puistoksi ja rivitalojen korttelialueeksi (AR). Kasperinvii-dan varsi on ollut varattuna huoltorakennusten korttelialueena (AH). Alueella on sijainnut Seinäjoen Energia Oy:n varalämpölaitos. Kaava on hyväksytty vuonna 1973. Kaavamerkintä AH on vanha ja vastaa nykyisin ET-merkintää (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitostaen alue).



Ote vuoden 1999 asemakaavatilanteesta vasemmalla ja suunnittelualue ajantasa-asemakaavalla oikealla

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaupallisia palveluita tarvitaan tulevaisuudessa yhä enemmän asuntoalueiden tiivistyessä ja laajentuessa. Seinäjoen Energia on päättänyt vuonna 2017 lopettaa lämpölaitoksen toiminnan alueella. Laitoksen saattaminen uusien asetusten vaatimalle tasolle olisi vaatinut isot investoinnit. Seinäjoen Energia on purkanut laitoksen ja siihen kuuluneen öljysäiliön vuonna 2018. Purun yhteydessä on selvitetty maaperän pilaantuneisuus, eikä alueella todettu kunnostustarvetta. Lämpölaitoksen poistuessa korttelista 29 tulee alueen käyttö ratkaista uudelleen. Kaupallisen tarjonnan lisäyksen lisäksi alueelle on mahdollista tuottaa lisää asuntorakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan.

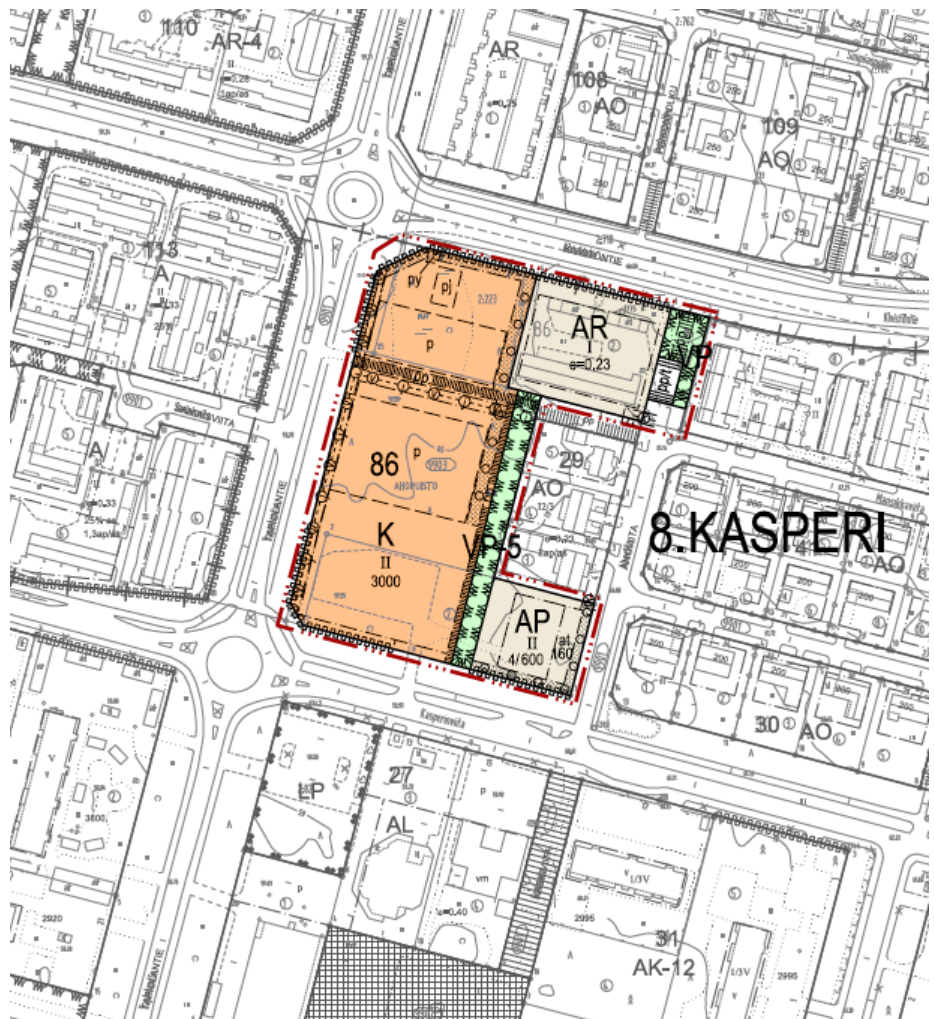
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 30.1.2019

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos. Tapiolantien varteen on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolle saa rakentaa enintään 3000 kerrosalaneliötä käsittävän liikerakennuksen. Liiketontille on varattu ohjeelliset alueet pysäköintiin, polttoaineenjakuasemalle ja mainospylönille. Ahonviidan ja Kasperinviidan kulmaukseen on osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP), jolle saa rakentaa enintään neljä asuntoa käsittävän pientalon. Rivitalojen korttelialueella (AR) on rakennusala muutettu vastaamaan toteutunutta rakentamista. Muita muutoksia voimassa olevaan kaavan nähden ei ole tehty.

Mansikkaviidan suunnalta tuleva nykyinen kevyen liikenteen väylän paikka on huomioitu varauksena kaavassa. Uusia kevyen liikenteen yhteyksiä on esitetty liiketontille Kasperinviidan suuntaan ja Ahonviidan päässä olevalle puisto-kaistalle. Olemassa olevaa puistoa on säilytetty puistovarauksella (VP-5) Ahonviidan asutusta vasten.



Ote kaavaluonnoksesta 30.1.2019

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 30.01. -12.02.2019 välisen ajan. Kaava-luonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELY:ltä, Elisa Oyj:ltä, Seinäjoen Energialta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta sekä Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta, rakennusvalvonnalta ja puistotoimelta.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu hanke ja sen lähtökohdat. Osallisiksi on tunnistettu keskeiset intressiryhmät. ELY suosittelee, että kiinteistöjen omistajien tietoisuus kaava-hankkeesta varmistetaan tiedottamalla kaikkia kortteleiden 29 ja 86 kiinteistönomistajia kaavahankkeen vireilletulosta kirjeitse.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavassa tulee siten huomioida, mitä MRL:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §). Yleiskaavallisen kokonaisuuden näkökulmasta kaava-hankkeessa on syytä selvittää, onko lähialueelta mahdollista osoittaa korvaavaa viheraluetta poistuvan tilalle.

MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on mm. turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elin- ja toimintaympäristön luominen. Maan-ikäytössä tulisi kiinnittää huomiota häiriötekijöiden minimoimiseen erityisesti helposti häiriintyvien käyttötarkoitusten alueilla mukaan lukien asuminen. Asumisen tarpeiden huomioimiseksi sekä ristiriitojen ja häiriöiden välttämiseksi olisi tavoiteltavaa erottaa pientaloalueiksi varatut AO ja AP -alueet mahdollisista häiriötä aiheuttavista käyttötarkoituksista riittävällä puistovyöhykkeellä.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavamuutoksessa ei ole osoitettu kaavanmukaisesti rakentuneen AR-tontin ja polttoaineenjakeluaseman ja mainospylön välille lainkaan häiriötekijöiltä suojaavaa puistoaluetta. Vastaavasti korttelin 29 AO-tonttien ja korttelin 86 liiketontin väliin on jätetty vain kapea, n. 10 m levyinen puistovyöhyke, joka ei välttämättä ehkäise tehokkaasti liiketontilla ja sen tankkauspisteellä asioimisesta sekä Tapiolantien liikenteestä asuintonteille koituvia häiriöitä. ELY-keskus esittää, että kaavanmukaisesti rakentuneisiin tontteihin kohdistuvien vaikutusten minimoimiseksi kortteleiden 86 ja 29 välissä sijaitsevaa suojaavaa puistovyöhykettä levennetään, ja sitä jatketaan ulottumaan myös korttelin 86 K- ja AR-tontin välille.

Asemakaavan mukaisen puistoalueen (VP) poistamisen edellytykset on luotettavasti selvitettävä sen häiriöiltä suojaava toiminnallisen merkitys huomioiden. Kaavoituksen edetessä tulee kiinnittää huomiota liikenteestä ja pysäköinnistä aiheutuviin vaikutuksiin, sillä kaupan alue osoitetaan jo rakentuneen asuinalueen yhteyteen. Vaikutukset tulee selvittää hankkeessa MRL 9 §:n mukaisesti.

Vastine

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu julkisesti kuulutuksella. Kortteleiden 29 ja 86 sekä kaava-alueeseen rajoittuvia kiinteistön omistajia on tiedotettu kirjeitse Seinäjoen kaupungin kaavoituksen yleisen käytännön mukaisesti.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Kasperin kaupunginosan ja viereisen Kivistön kaupunginosan toteutunut maankäyttö on yleiskaavan mukainen ainoastaan suunnittelualuetta ja Hallilan-vuoren viereisiä liikealueita lukuun ottamatta. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu osin liikealueeksi (PK), osin viheralueeksi (VL) ja yhdyskuntatekniikan alueeksi (ET). Asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen yhdyskuntatekniikan varausta lukuun ottamatta.

ta. MRL:n 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Koska asemakaavassa osoitettu puistoalue sijoittuu Tapiolantien ja vilkkaasti liikennöidyn Kivistöntien varteen, ei sillä ole ollut virkistysarvoa. Eikä sitä myöskään ole siinä tarkoituksessa käytetty. Rakennuslain aikaisissa asemakaavoissa oli tapana osoittaa tien viereisiä suoja-alueita puistoksi (VP) kun nykyään maankäyttö- ja rakennuslain aikana niitä osoitetaan suojaviheralueena (EV). Kasperin alueella on runsaasti lähietäisyydellä virkistyskäyttöön varattuja puistoalueita. Täten ei ole tarve osoittaa niitä lisää. Huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa yleiskaavan sisältövaatimukset tarvittavilta osin.

Kaavaluonnoksessa on varattu puistoaluetta liikealueen ja AO- ja AP -tonttien väliin. Keskon esittämässä havainnekuvassa on esitetty osalla matkaa lisäksi melusuoja puiston ja tontin välille. AR tontin ja liikealueen välille kaavassa on osoitettu istutettava alue ja istutettavaa puustoa. Kivistöntien liikenne vaikuttaa rivitalotonttiin enemmän kuin liikealueen pysäköintialueen liikenne. Kaavaehdotusvaiheessa voidaan tutkia liikealueen ja omakotitaloalueen välillä puistoalueen kasvattamista ja melusuojan jatkamista esitetystä sekä liikealueen ja rivitalotontin välillä istutettavan alueen kasvattamista ja havupuuston istuttamisvelvoitteen lisäämistä kaavamääräyksiin.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos esittää lausuntonaan, että pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa, pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m ja että vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m ja 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.

Elisa Oyj toteaa, että heillä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnokseen.

Vastine

Merkittää lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Energia toteaa, että heillä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnokseen.

Vastine

Merkittää lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin puistotoimi toteaa lausuntonaan, kaavan jää niin kapeat viherkaistaleet, että he ehdottavat puistoalueen liittämistä tonttiin ja tontin reunaan merkittäisiin 5m istutusvelvoite.

Vastine

Koska alue on ollut puistoa ja osin puustoinen, on tarpeen jättää liikealueen ja omakotitalotonttien väliin suojaksi puistoa. Alue on toiminut näkösuojana teiden suuntaan. Osoittaminen puistona varmistaa paremmin mahdollisuudet säilyttää alueen puusto kuin tontin osana. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen.

Vastine

Merkittää lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausuntonaan, että asemakaavaluonnoksessa mahdollistetaan aikaisemmin asumista palvelevan yhteiskäyttöisen alueen, jolla on sijainnut nykyisellään jo purettu kaukolämpölaitos, muuttaminen liike- ja toimistorakennusten alueeksi. Lisäksi puisto kaavassa poistuu. Kaavassa pohjoisimpaan kohtaan ollaan sijoittamassa polttoaineen jakelua. Kun erittäin tiheästi rakennettua vanhaa asumiseen painottuvaa aluetta muutetaan kaavalla, olisi syytä kiinnittää huomiota haitalliseen asiaan, jossa vihreys ja peitteisyys alueella vähenevät. Kaupan alueen lisäksi kaavaan on varattu silmiin pistävän isolle alueelle parkkipaikkaa. Tämä ei lähikaupan toimintaa ajateltaessa tunnu välttämättömältä. Jos vertaa tilannetta Tanelinrannan S-Marketin piha-alueeseen, tai minkä tahansa muun uuden kaupan piha-alueeseen, parkkipaikkaa varataan nykyisin merkittävästi enemmän kuin sille suoraan on tarvetta. Törnävän S-Marketin ympäristö suojaavine puustoineen on alueenakin viihtyisämpi. Jotta alue säilyttäisi edes hiukan vihreyttä, toivoisimme, olemassa olevaa puustoa jätettävän, eikä parkkipaikalle varattaisi esitetyn kaltaista isoa aluetta. Samalla pystyittäisiin huomioimaan paremmin puistoon rajoittuneella tontilla asuvat, ettei ympäristö muutu niin merkittävästi. Vain 10 metrin viher-/puistokaistale entisen Ahopuiston kohdalla asutusta vasten on liian vähän. Se ei ole enää asutusta suojaava, eikä myöskään säilytä siihen asti ollutta vihreyttä, kuten leveämpi kaistale tekisi. Siitä häviää kokonaan puistomaisuus ottaen huomioon, että tilalle tulee avoin parkkipaikka.

Ympäristönsuojelun näkökulmasta parkkipaikkaa ei tuolle toiminnalle tarvita niin paljon kuin kaavassa on esitetty, ottaen huomioon, että parkkialuetta on jakeluasemankin vieressä. Tällä hetkellä kaavaan on laitettu säilytettävä/istutettava puurivi itäreunaan. Käytännössä tämä mahdollistaa puiston kokonaan raivauksen ja tilalle voidaan istuttaa jotain vähemmän suojaavaa. Mieluiten siinä säilyttäisi entisen, jo olemassa olevan puuston nykyistä esitystä leveämpänä ja sen parkkipaikan puoleiseen reunaan sijoittaisi sitten jalankulkijoille reitin. Ympäristönsuojelu haluaa esittää, että jos asemakaavoilla pyritään tihentämään rakennetta, sitä ei toteutettaisi näin totaalisesti liiketoiminnan toimintojen ehdoilla. Parkkipaikkoja on hyvä olla, mutta koska on lähikaupasta kyse, osa kulkee myös muutoin kuin autoilla. Puistojen muuttaminen ja kaavan tiivistäminen asuinalueeksi on ympäristöhaiiriöiden osalta aivan toista kuin muuttaminen alue liikerakennuksille. Kaavassa olisi myös syytä miettiä puuston paremman säilyttämisen lisäksi myös muuta mm. melusuojausta aidan tms. muodossa asutukseen nähden. Tahdomme näin ennaltaehkäistä varmasti meillekin tulevia yhteydenottoja naapurustosta.

Vastine

Alue ei ole kehittynyt puistovarauksesta huolimatta virkistystoimintaan osin vilkkaasti liikennöityjen katujen, Kivistöntien ja Tapiolantien, takia. Rakennuslain aikaisissa asemakaavoissa oli tapana osoittaa tien viereisiä suoja-alueita puistoksi (VP, kun nykyään maankäyttö- ja rakennuslain aikana niitä osoitetaan suojaviheralueena (EV). Alue on ollut pitkään epä-määräisessä asussa, mitä on tarve kehittää. Alueella on ollut merkitystä lähinnä näkösuojaa asuntoalueelle antavana alueena, koska puustolla ei suurta merkitystä melunsuojauksessa. Pysäköintialueella nopeudet ovat hyvin matalat, joten liikennöinti niillä ei tuota vastaavaa melua kuin katualueen liikenne. Kaavoitettava alue sijaitessaan kahden kadun liittymässä, joista toinen on hyvin vilkkaasti liikennöity, ei ole välttämättä suosiollinen asuinalueen sijoittumispaikkana. Liikealueen pysäköintialue antaa edelleen asuntoalueille saman etäisyyden kaduista kuin aiempi puisto. Etäisyys katualueeseen pienentää katualueiden liikennemelun vaiikutusta. Alue on yleiskaavassa osin liiketoiminnan varauksena, mikä puoltaa alueen ottamista siihen käyttöön.

Kesko on esittänyt alustavissa suunnitelmissaan n. 2000 kem liikeraken-
nusta alueelle. Kaava sallii alueelle toteutettavaksi 3000 kem:n liikera-
kennuksen. Pysäköintialueella on varauduttu kaavan mukaiseen rakenta-
miseen. Alue tullee käyttämään ensi vaiheessa todennäköisesti vain kau-
pan läheistä pysäköintialuetta, mikä vähentää mahdollista häiriötä rivita-
loyhtiölle. Kaupunginosakeskuskaupan koko tulee lain muutoksen jälkeen
ja tarpeiden perusteella jatkossa liikkumaan n. 2500 - 3000 kem:n paik-
keilla. Vertailun vuoksi Kivistön S-market (2000 kem) on varannut pysä-
köintiin n. 110 autopaikkaa ja Törnävän S-market (2000 kem) on varannut
n. 150 autopaikkaa pysäköintiin, joiden perusteella tarvittaisiin laajem-
paa pysäköintialuetta täällä. Kaavassa on kuitenkin tavoitteena, että alu-
eelle tullessa osin jalkaisin ja pyörällä ja mitoitus on sen mukainen. Mo-
lemmat, Kivistön ja Törnävän S-market, sijoittuvan alueelle, jossa vie-
reisiä tontteja on varattu asumiseen ja osin omakotitaloasumiseen.

Kaavassa on määräys pysäköintialueen jäsennoimisesta puurivein, istutuk-
sin ja erilaisin päälystematerialein. Lisäksi puustoveloitetta on liikealu-
een ja asumisen välillä istutusveloittekaistoilla ja puistoaluemerkinnällä.
Näillä merkinnöillä ja määräyksillä alueen puustoinen ilme säilyy. Ha-
vainnekuvassa on esitetty puustoa liikealueen ja asumisen väliin, tontin
reunoille ja osin pysäköintialueelle. Lisäksi havainnekuvassa esitetään
melusuojausta osalle matkaa liikealueen ja asumisen väliin. On perustel-
tua lisätä puuston tuomaa näkösuojaa sekä mahdollista melusuojaavelvoi-
tetta liikealueen ja asumisen välillä vähentääkseen mahdollista huolta
liikenteen aiheuttamasta häiriöstä. Tutkitaan mahdollisuudet kasvattaa
puistoaluetta liikealueen ja omakotitalotonttien sekä istutettavaa aluet-
ta liikealueen ja rivitalon välillä. Tutkitaan mahdollisuudet osoittaa ha-
vainnekuvassa esitetty melusuoja kaavassa melusuojaavelvoitteena.

Mielipiteessä 1 toivotaan, että kaupan ja omakotitaloasutuksen väliin jäävä
puistokaistale olisi riittävän leveä. Kaavaluonnoksesta ei täysin selviä, mon-
tako metriä kaistale tulee olemaan. Lisäksi mielipiteessä toivotaan, että me-
luaita/suoja-aita rakennettaisiin koko omakotitaloasutuksen pituudelta, nyt
se näyttäisi päättyvän Ahoviita 4 kohtaan. Mielipiteen jättäjät haluavat mie-
lellään riittävän leveän puistokaistaleen lisäksi aidan näköesteeksi/
kulkuesteeksi korttelin 86 ja 29 väliin. Mielipiteen jättäjät muistuttavat,
että heidän asunnon kohdalla puisto on harvempaa jo valmiiksi kuin muulla
kohtaa, joten on todella tärkeää, että suojapuustoa on tarpeeksi ja sitä istu-
tetaan tarvittaessa lisää.

Kaavasuunnitelmassa on luvattu, että Ahonviidan varren omakotiasumista
vasten jätetään puistoalue, jolla edellytetään puuston säilyttämistä. Puuston
hoidolliset toimenpiteet sallittuja. Riittävän suojapuuston turvaamiseksi tu-
lee puustoa tarvittaessa istuttaa (VP-5).

Mielipiteen jättäjät haluavat tarpeeksi leveän puistoalueen lisäksi suo-
ja/meluaidan jatkuvan pidemmälle, ainakin heidän talon kohdalle asti.

Vastine

Kaavaluonnoksessa on osoitettu puistoa (VP-5) liikealueen ja omako-
tiasumisen väliin. Puistoalueen leveys on n. 10 metriä. Puuston kaavamää-
räyksessä edellytetään alue säilytettävän puustoisena ja tarvittaessa istu-
tettavaksi puustoa. Havainnekuvassa on esitetty puustoa liikealueen ja
asumisen väliin, tontin reunoille ja osin pysäköintialueelle. Lisäksi ha-
vainnekuvassa esitetään melu-suojausta osalle matkaa liikealueen ja
asumisen väliin. On perusteltua lisätä puuston tuomaa näkösuojaa sekä
mahdollista melusuojaavelvoitetta liikealueen ja asumisen välillä vähen-
tääkseen mahdollista huolta liikenteen aiheuttamasta häiriöstä. Tutki-
taan mahdollisuudet kasvattaa puistoaluetta liikealueen ja oma-
kotitalotonttien sekä istutettavaa aluetta liikealueen ja rivitalon välillä.

Tutkitaan mahdollisuudet osoittaa havainnekuvassa esitetty melusuoja kaavassa melu-suojavelvoitteena koko omakotitaloalueella.

Mielipiteessä 2 toivotaan, että uusi K-kauppa suunniteltaisiin nykyisen kaupan paikalle, eikä Kasperin vähäisiä puustoisia alueita otettaisi rakennuskäyttöön. Ihmettelemme, miksi liike-elämä ja asfalttikentät laitetaan asukkaiden tarpeiden edelle olletikin, kun suunnitellulla toiminnalla on jo hyvä paikka olemassa.

Mielipiteen jättäjien omakotitalo sijaitsee nykyisen Ahopuiston laidalla. Rakentamisen yhteydessä heidän tonttia on jouduttu nostamaan huomattavasti, jotta se on saatu koko alalta Ahoviidan tasolle. Tämä tarkoittaa sitä, että suunniteltu puistokaista ja liikekiinteistö ovat olennaisesti matalammalla. 10 metrin puustoinen suojakaista on aivan liian kapea, jotta yksityisyys säilyisi ja tämä kaistale pitäisi vähintään kaksinkertaistaa. Mielipiteen jättäjät ovat huolissaan, että metsikön muuttaminen liikekiinteistöksi lisää ilkeivallan mahdollisuuksia heidän kiinteistöllään. Vähittäiskauppa aiheuttaa huomattavasti suurempia häiriöitä kuin esimerkiksi asutuksen tiivistäminen olisi aiheuttanut.

Mielipiteen jättäjien mielestä uuden kaupan parkkialue on ylimitoitettu. Kaupan asiakasmäärän ei voi olettaa kasvavan niin valtavasti paikanvaihdoksen jälkeen, että parkkipaikka olisi tarpeen tehdä yli 100:lle autolle. Hyvä esimerkki ylimitoitetusta parkkialueesta on uusi Tanelinrannan S-marketin piha, jossa ruuhka-aikanakin on alle puolet paikoista käytössä. Lähitulevaisuudessa toteutuva jakamistalouteen ja robottiautoihin perustuva liikennöimistapa ei ainakaan lisää pysäköintipaikkatarvetta. Suuret parkkipaikat keräävät myös autojen ja mopojen kaasuttelijoita, mistä aiheutuu lähialueen asukkaille meluhaittoja. Kaavassa pitäisi antaa määräyksiä siitä, miten meluhaittoja estetään. Olisiko mahdollista tehdä esimerkiksi meluaita parkkipaikan reunaan.

Suunnittelussa mukana oleva alue on yli 1 ha ja uskomme, että on mahdollista huomioida olemassa olevat asuintalot pihoiheen nykyistä suunnitelmaa paremmin. Toivottavasti suunnittelua jatketaan vielä, jotta meillä asukkailla säilyy hyvä asuinympäristö.

Vastine

Nykyinen liikekiinteistö on tällä hetkellä sivussa, kiinteistönä liian pieni (700 kem) ja pysäköintialuetta omalla kiinteistöllä on hyvin rajallisesti. Kaupan asiakkaat käyttävät kaupungin torialuetta pysäköintiin. Kuten edellisissä vastineissa on todettu ei nykyinen puistoalue täytä virkistysalueelle asetettuja vaatimuksia vilkkaasti liikennöityjen katujen vieressä. Puisto on ollut pelkästään näkösuojaa antava elementti. Näkösuoja pystytään antamaan kapeammallakin puistokaistalla. Kasperin alueella on lähietäisyydellä virkistyskäyttöön soveltuvia ja osoitettuja alueita riittävästi, osin laajojakin alueita. Kaavassa on annettu puistolle puuston säilyttämisvelvoite ja tarvittaessa puuston istuttamisvelvoite, jotta suojaliikealueen ja asumisen välillä syntyy. Kaavassa on määräys pysäköintialueen jäsennöimisestä puurivein, istutuksin ja erilaisin päällystymateriaalein. Näillä merkinnöillä ja määräyksillä alueen puustoinen ilme säilyy.

Mikäli nykyinen kiinteistö on huomattavasti nykyistä puistoa ylempänä, parantaa se asuinkiinteistöjen tilannetta. Nouseva maanpinta absorboi ääntä jonkin verran ja vähentää mahdollisen melun vaikutusta. Joskin pysäköintialueella nopeudet ovat hyvin matalat, joten liikennöinti niillä ei tuota vastaavaa melua kuin katualueen liikenne. Tapiolantien kadun liikennöinti on myös etäällä asutuksesta (n. 110 m) ja Kivistöntien liikenne on muun asutuksen takana.

Havainnekuvassa on esitetty puustoa liikealueen ja asumisen väliin, tontin reunoille ja osin pysäköintialueelle. Lisäksi havainnekuvassa esitetään melu-suojauksia osalle matkaa liikealueen ja asumisen väliin. On perusteltua lisätä puuston tuomaa näkösuojaa sekä mahdollista melusuojajavelvoitetta liikealueen ja asumisen välillä vähentääkseen mahdollista huolta liikenteen aiheuttamasta häiriöstä. Tutkitaan mahdollisuudet kasvattaa kaavan puistoaluetta liikealueen ja omakotitalotonttien välillä. Tutkitaan mahdollisuudet osoittaa havainnekuvassa esitetty melusuoja kaavassa melusuojajavelvoitteena koko omakotitaloalueen kohdalla.

Kesko on esittänyt alustavissa suunnitelmissaan n. 2000 kem liikerakennusta alueelle. Siis kolminkertaisesti nykyiseen verrattuna. Kaava sallii alueelle toteutettavaksi 3000 kem:n liikerakennuksen. Pysäköintialueella on varauduttu kaavan mukaiseen rakentamiseen. Alue tulee käyttämään ensi vaiheessa todennäköisesti vain kaupan läheistä pysäköintialuetta. Vertailun vuoksi Kivistön S-market (2000 kem) on varannut pysäköintiin n. 110 autopaikkaa ja Törnävän S-market (2000 kem) on varannut n. 150 autopaikkaa pysäköintiin, joiden perusteella tarvittaisiin esitettyä laajempaa pysäköintialuetta myös täällä. Kaavassa on kuitenkin tavoitteena, että alueelle tultaisiin osin jalkaisin ja pyörällä ja mitoitus on sen mukainen. Tanelinrannan S-market on rakentunut n. 2300 kem:n liiketilana. Kaavassa on varauduttu 4000 kem:iin, minkä mukaisesti pysäköintialueet on mitoitettu siellä. Pysäköintialuetta ei ole siis ylimitoitettu.

Neuvottelu/Kesko 12.2.2019

Keskon edustajien kanssa on pidetty neuvonpitoa helmikuussa 2019. Neuvonpidossa päätettiin siirtää liikerakennustarakennusta ja kevyenliikenteen yhteyttä Tapiolantien suuntaan. Tällä toimenpiteellä saadaan puistoa kasvatettua 3 metriä ja kortteli 29 vasten leveämpi viherkaistale. Lisäksi kaavaan on sovittu laajennettavaksi liikealueen ja rivitalon välistä istutettavaa aluetta sekä merkittäväksi alueelle havupuita istutettavaksi. Havainnekuvassa esitetty melusuojaa päätettiin lisäksi jatkaa koko omakotitalojaksolle.

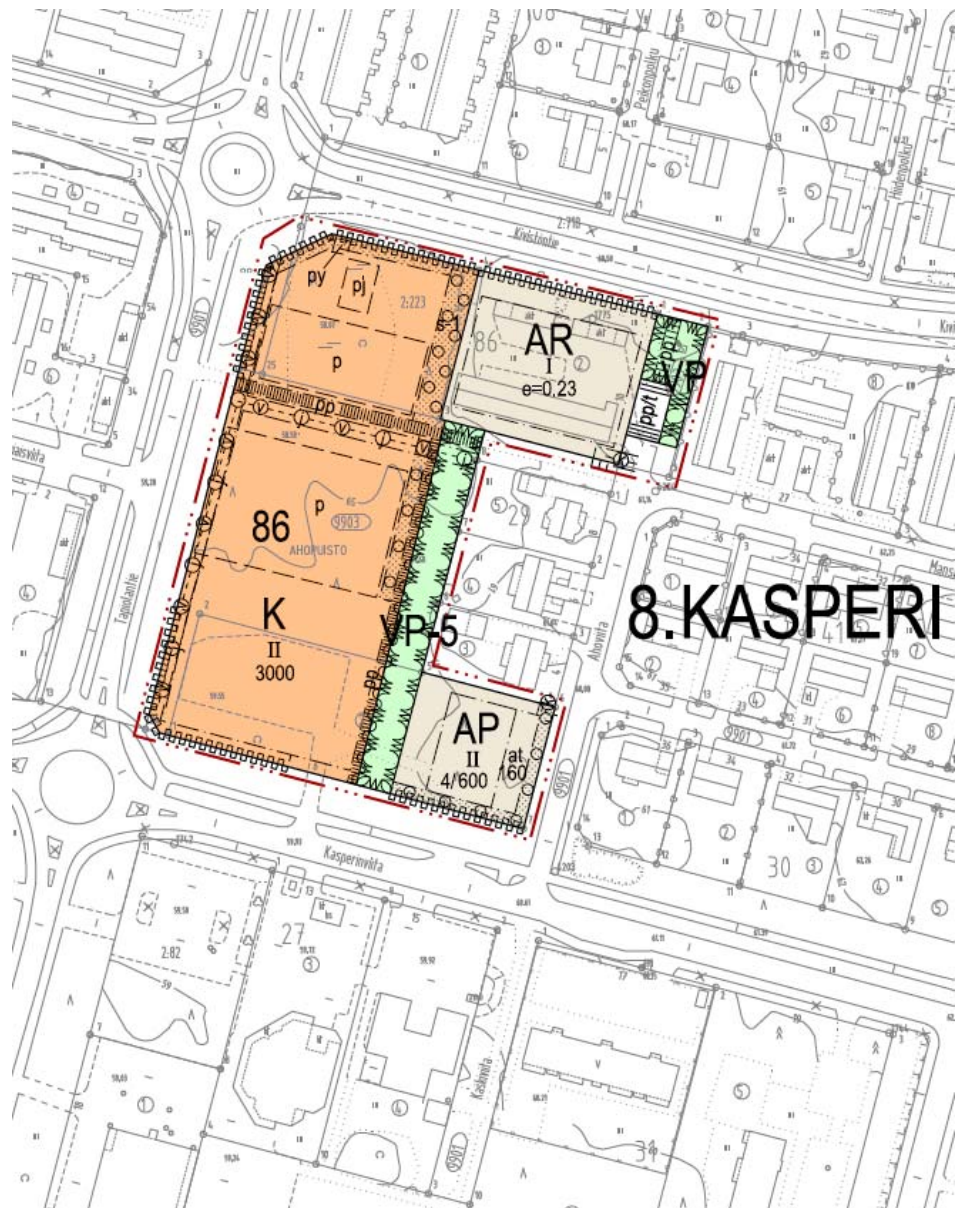
Ehdotuksen valmistelu

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella asemakaavaa on tarkistettu laajentamalla puistoaluetta (VP-5) liikealueen suuntaan ja edellyttämällä melusuojaa liikealueen reunassa omakotitalotonttien kohdalla. Istutettavaa aluetta rivitaloa vasten on laajennettu ja edellytetty alueelle havupuiden istuttamista.

Kaavamuutoksella osoitetaan liikerakennusten korttelialuetta (K) Tapiolantien varteen. Liikerakentamiseen rakennusoikeutta on osoitettu 3000 krsm², josta toteutunee alkuvaiheessa n. 2000 krsm². Korttelialueelle Tapiolantien ja Kivistöntien risteysalueen tuntumaan on mahdollistettu polttoaineenjakeusasema (pj) ja mainospylonin paikka (py). Ahonviidan varren omakotiasumista (AO) vasten jätetään puistoalue, jolla edellytetään puuston säilyttämistä tai tarvittaessa puuston istuttamista (VP-5). Ahonviidan puoleinen osa AH-korttelialueesta on osoitettu pientalojen korttelialueeksi (AP). Lisäksi mahdollisen koetun häiriön vähentämiseksi liikealueen reunaan puistoaluetta vasten on edellytetty melusuojan rakentamista. Rivitalokorttelin osalta kaavamääräyksiä ei ole muutettu. Ainoastaan rakennusala sekä tontille kulku on muutettu vastaamaan toteutunutta rakentamista.

Asemakaavaehdotus 09.04.2019

Saatujen lausuntojen, mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu kaavaehdotus 09.04.2019.



Ote asemakaavaehdotuksesta 9.4.2019.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.4. – 23.5.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, yhtään muistutusta ei saatu. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELY:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Etelä-Pohjanmaan liitolta.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa, että kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat oikean suuntaisia. ELY-keskus kuitenkin esittää huolensa siitä, ovatko ne riittäviä. Tontille osoitettu istutusalue ei takaa häiriöiden puskurina toimivan alueen säilymistä puustoisena ja viihtyisänä yhtä hyvin kuin puistoksi osoitettu V-alue. Tonttialueelle voidaan mm. sallia rakentaminen poikkeusluvalla. ELY-keskus suosittelee, että rivitalotontin (AR) ja polttoaineidenjakeluaseman välille osoitetaan viheraluetta (V) puskuriksi ja häiriöiden ehkäisemiseksi.

Asemakaavan sisältövaatimusten mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset, terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle ympäristölle, ja että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita (MRL 54 §). ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan V-aluevarauksella osoitettavilla viheralueilla on merkitystä paitsi virkistyskäyttöalueina, myös viihtyisyyden ja monimuotoisuuden lisääjinä, pienilmaston ja ilman laadun suotuisuuden parantajana, hulevesien imeytymisalueina, maanalaisen infrastruktuurin sijoittamispaikkana, häiriövaikutusten puskurina, kaupunkitilan jäsentäjinä jne. Puiston merkitys tuodaan esille myös asukkaiden kaavaluonnoksessa esittämissä huomautuksissa.

Kasperin lämpölaitoksen pilaantuneisuustutkimuksessa on (päivätty 25.10.2018) on otettu näytteitä öljysäiliön maavalleista. Tutkimus on tehty ennen säiliön ja lämpölaitoksen purkamista. Tutkimusraportissa todetaan: "Lämpölaitoksen purkutöiden jälkeen on aiheellista suorittaa kiinteistöllä lisätutkimukset, joilla tutkitaan koko kiinteistön alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus sekä erityisesti säiliön sijaintipaikan alapuolisen maaperän tila." Kaavaehdotuksessa ei mainita, että näitä tutkimuksia olisi tehty ja ne olisi suositeltavaa tehdä ennen kuin alueelle rakennetaan.

Vastine

Ehdotusvaiheessa asemakaavassa on istutettavaa aluetta laajennettu rivitaloa vasten ja edellytetty alueelle havupuiden istuttamista, mikä tuottaa puistomaisen esteen rivitaloa vasten ja estää mahdollisen häiriön syntymistä. Rakennusvalvonta valvoo kaavan mukaista toteutusta rakentamisen yhteydessä. Kesko kaavan hakijana on omaehtoisesti ehdottanut melusuojausta mm. oma-kotitalotontteja vasten, joten oletettavaa on, että istutusvyöhyke myös alueelle toteutuu. Rivitaloyhtiö ei ole myöskään luonnos- tai ehdotusvaiheessa huomauttanut ratkaisusta. Rivitalon huoneistojen piha-alueet suuntautuvat lisäksi pois päin pysäköintialueesta.

Kasperin alueella on runsaasti lähietäisyydellä virkistyskäyttöön varattuja puistoalueita. Täten kaava-alueelle ei ole tarve osoittaa niitä lisää. Omakotitalo-asukkaiden mielipiteet puistosta on kaavassa huomioitu ja niitä vasten olevaa puistoa on laajennettu ehdotusvaiheessa.

Öljysäiliön purkamisen yhteydessä yleensä seurataan mahdollista maaperän pilaantuneisuutta ja niin tässäkin on tehty. Seinäjoen Energian ilmoituksen (31.05.2019) mukaan säiliön purkamisen ja putkiston poiston sekä pintamaan kaivun yhteydessä on pintamaata tarkkailtu silmämääräisesti, eikä pilaantuneita maita ole havaittu Ei muutoksia kaavaan.

Elisa Oyj toteaa, että heillä ei ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen.

Vastine

Merkittään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liiton lausunnossa todetaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Lausunnossa tuodaan esiin vaihemaakuntakaavan II osalta kaupallisen vyöhykkeen alue merkinnän (km²) tarkempi kuvaus ja suunnittelumääräys. Liitolla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine

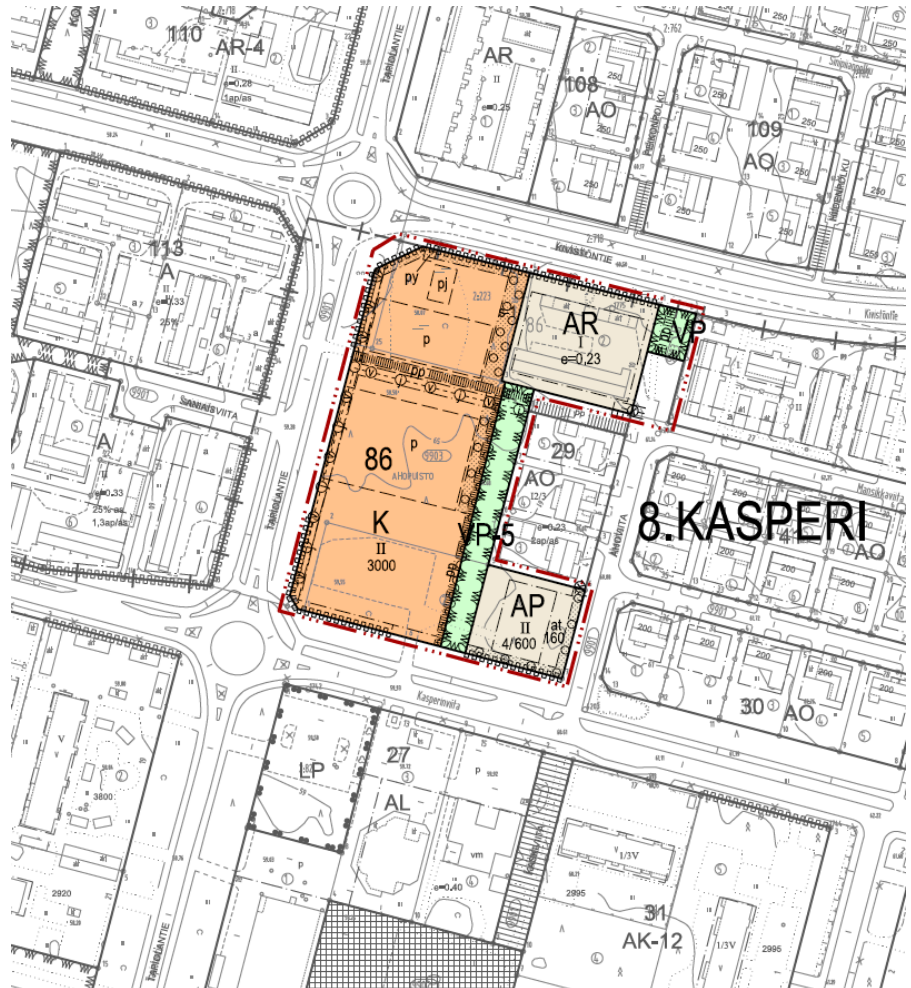
Kaavaselostuksessa on esitetty vaihemaakuntakaavan II osalta kaupallisen vyöhykkeen aluemerkinän (km²) suunnittelumääräys, mutta ei merkinnän tarkempaa kuvausta. Lisätään kaavaselostukseen vaihemaakuntakaava II kaupallisen vyöhykkeen aluemerkinän (km²) tarkempi kuvaus.

Yhdyskuntatekniikan suunnittelun kanssa käytyjen tarkentavien keskustelujen perusteella on todettu, että Ahoviidan päässä sijaitseva pp/t ja sen itäpuolella sijaitseva kapea puistokaistale muutetaan kaduksi ja että Ahoviidan päästä Kivistöntielle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) muutetaan ohjeelliseksi yhteydeksi.

Muutokset ehdotusvaiheen jälkeen

- Kaavaselostukseen on lisätty vaihemaakuntakaava II kohtaan kaupallisen vyöhykkeen alue merkinnän (km2) tarkempi kuvaus.
- Kaavakartassa Ahoviidan päässä sijaitseva pp/t ja sen itäpuolella sijaitseva kapea puistokaistale on muutettu kaduksi.
- Kaavakartasta on poistettu merkintä Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).
- Kaavakartassa Ahoviidan päästä Kivistöntielle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on muutettu ohjeelliseksi yhteydeksi.

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn ja esitettäväksi em. vähäisillä muutoksilla kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.



Ote kaavaehdotuksesta KH 10.6.2019

Kaupunginhallitus 10.6.2019

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 10.6.2019 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla mahdollistetaan palvelurakenteen kehittyminen osoittamalla liikerakentamista Tapiolantien, Kivistöntien ja Kasperinviidan risteyksen ympäristöön.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2 ha.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) kokonaisrakennusoikeus on 3000 k-m², mikä vastaa noin tehokkuuslukua $e=0.25$. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) alueen tehokkuus on $e = 0,23$. Rivitalokorttelin osalta kaavamääräyksiä ei ole muutettu. Ainostaan rakennusala sekä tontille kulku on muutettu vastaamaan toteutunutta rakentamista. Asuinpienalojen korttelialueella (AP) alueen rakennusoikeus on 600 k-m² ja 160 k-m² autotallille ja talousrakennukselle.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa ja R-kioski sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella, Kasperinviidan toisella puolella. Asemakaavan muutoksen toteututtua päivittäistavarakauppa tulee siirtymään uuteen paikkaan kaavamuutosalueelle Tapiolantien, Kivistöntien ja Kasperinviidan risteyksen ympäristöön. Muuten alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, jotka sijaitsevat n.4 km päässä.

Suunnittelualueen eteläpuolella, Kasperinviidan toisella puolella sijaitsee alueen lähin alakoulu ja päiväkotikoti sekä Toimintojen Talo, joka on monipuolinen asukkaiden kohtaamispaikka. Lintuviidan koulun yhteydessä sijaitsee myös seurakunnan tilat, neuvola ja hammashoitola sekä Kansalaisopiston tiloja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueelle tulee lisää työpaikkoja nykyiseen verrattuna.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Asuinpienalojen korttelialue AP

- Korttelin rakennusoikeus on 600 krsm²
- Autotallille ja talousrakennukselle rakennusoikeus 160 krsm²
- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia
- Korttelin asuntojen enimmäismäärä on neljä
- Kasperinviidan varteen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2ap/asunto

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

- Tehokkuusluku on $e=0,23$
- Kortteliin saa rakentaa enintään I-kerroksisia rakennuksia
- Kivistöntien varteen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,3ap/asunto

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K

- Korttelin rakennusoikeus on 3000 krsm²
- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia
- Kortteliin on osoitettu ohjeelliset alueen osat (p), joille saa sijoittaa autopaikkoja
- Korttelin pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen alueen osa (pj), jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman
- Kortteliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (pp)
- Korttelin itäreunalle puistoaluetta vasten on rakennettava melusuoja, joka tulee toteuttaa tiiviinä rakenteena ja riittävän korkeana sekä alueen ympäristöön sovitteen.
- Kortteliin on osoitettu istutettavat alueen osat
- Korttelin pohjoisosaan on edellytetty istutettavalle alueen osalle havupuiden istuttamista (s-1)
- Korttelin reunoille on merkitty katualueen rajan osat, joista kohdista ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap/30 päivittäistavarakaupan k-m2 ja 1ap/50 muu liike- ja toimisto k-m2.

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

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Puistoon on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Ahoviidan päästä Kivistöntielle.

Puisto VP-5

Ahonviidan varren omakotiasumista vasten jätetään puistoalue, jolla edellytetään puuston säilyttämistä. Puuston hoidolliset toimenpiteet sallittuja. Riittävän suojapuuston turvaamiseksi tulee puustoa tarvittaessa istuttaa.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on asemakaavassa otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §).

Kaavoitettava alue on kokonaismaakuntakaavan ja vaihemaakuntakaava II mukainen. Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²), missä seudulliseksi luettavan päivittäistavarakaupan (pt) alaraja on 5 000 kem² ja erikoistavara-kaupan (et) alaraja on 10 000 kem². Liikerakentaminen on maakuntakaavan mukainen.

Suunnittelualue sijoittuu jo rakentuneeseen ympäristöön. Alue tukeutuu olemassa oleviin katuihin ja joukkoliikenteeseen. Alueen voidaan katsoa sijoittuvan kiinteästi Kasperin kaupunginosan toteutuneen yhdyskuntarakenteen osaksi. Kunnallistekniset verkostot ovat ääressä. Alueen ottaminen rakentamiseen ei hajauta yhdyskuntarakennetta ja alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Alueelle on mahdollista kulkea palveluihin kevyellä tai julkisella liikenteellä. Joukkoliikennereittien kulkiessa alueen vieritse liikepaikka parantaa palvelujen saavutettavuutta osalle käyttäjistä, esim. vanhukset ja autottomat. Parhaimmillaan hyvät yhteydet ja toimiva julkisen liikenteen verkosto voivat toimia kannusteina autottomaan arkeen tai ainakin ns. kakkosautosta luopumiseen.

Suunnittelualueen varaaminen liikerakentamiseen parantaa Kasperin kaupunginosan palveluja ja turvaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualueen puisto ei ole toiminut virkistysalueena, lähinnä suoja-alueena asutuksen suhteen. Kasperin kaupunginosassa on suunnittelualueen läheisyydessä runsaasti ja liikenteeltä suojattuja viheralueita virkistyskäyttöön. Lisäksi lähialueella on laajoja virkistysalueita ulkoiluun esim. Hallilanvuoren ulkoilumaastot noin kilometrin etäisyydellä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue on olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan.

Asuminen

Kaava-alueen lähiympäristössä on paljon asutusta. Suunnittelualueella sijaitsevan AP-korttelin rakentuminen lisää lähialueen asutusta.

Palvelut

Kaavamuutoksen myötä alueelle tulee uusi päivittäistavarakaupan myymälä ja kaupan koon kasvaessa kaupalliset palvelut alueella lisääntyvät.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Hankkeen rakentamisaikaiset työllisyysvaikutukset ovat merkittäviä. Kaavan toteutuessa alueelle tulee lisää työpaikkoja noin kymmenkunta.

Virkistys

Alueen ympäristössä on hyvät virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Halli-

lan valaistu kuntorata kulkee alueen eteläpuolella noin kilometrin päässä. Hallilanvuoren reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Alueen reiteiltä on yhteydet Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin. Lisäksi Lintuvii-dan koulun yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Liikenne

Liikekortteli sijaitsee Kivistöntien, Tapiolantien ja Kasperinviidan risteysalueella ja liikennöinti tapahtuu kaavaratkaisun perusteella Tapiolantieltä. Suunnittelualueen ympäristössä on olemassa erilliset kevyen liikenteen väylät, joten kevyelle liikenteelle on olemassa turvalliset yhteydet rakennettuna.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen reitit kulkevat suunnittelualueen vieritse. Liikepaikka on saavutettavissa joukkoliikenteellä hyvin.

Tekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkostot ovat alueen läheisyydessä. Alueen liittyminen kunnallisteknisiin verkostoihin ei synnytä kynnyskustannuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan ja huonokuntoinen puisto poistuu. Kaavassa on annettu puuston säilyttämis- ja istuttamisvelvoitteita. Ahonviidan varren omakotiasumista vasten jätetään puistoalue, jolla edellytetään puuston säilyttämistä ja riittävän suojapuuston turvaamiseksi tulee puustoa tarvittaessa istuttaa. Liikealueen reunoille ja pysäköinti-alueelle istutetaan puustoa, joten alueen ilme säilyy puustoisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaupan sijoittuminen Tapiolantien ja Kasperinviidan kulmaukseen tuo suojaa katuliikenteeltä asutuksen suuntaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

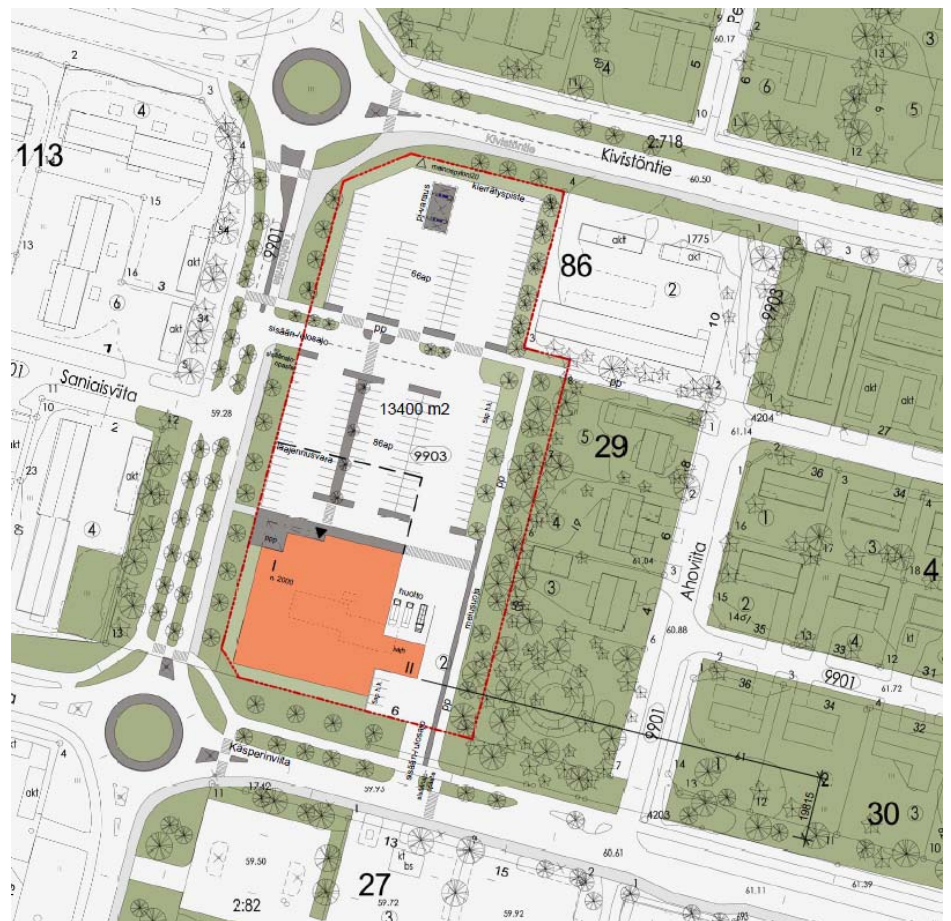
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman, alueen rakentaminen alkaa tarpeen mukaan. Kes-kolla on valmiudet lähteä rakentamaan kaupan aluetta. Asuinpientalotontti tulee aikanaan kaupungin tonttitarjontana myyntiin. Kunnallistekniikka on olemassa alueen lähistöllä. Muilta osin kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan tarpeen mukaan.

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

Luonnosvaiheen havainnekuvia



Ote luonnosvaiheen asemapiirroksesta kaupan alueesta 27.12.2018



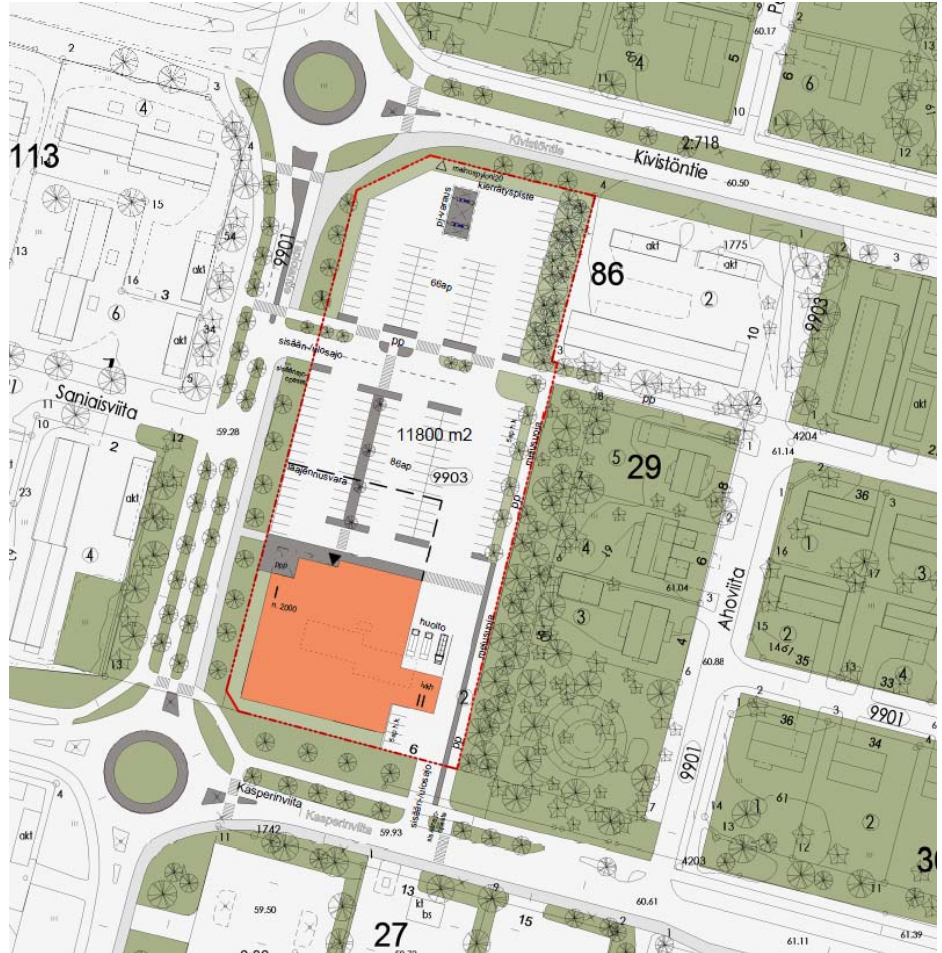
Havainnekuva kaupan alueesta Kasperinvälin suunnasta 18.12.2018



Havainnekuva kaupan alueesta Kivistöntien suunnasta 18.12.2018

Ehdotusvaiheen havainnekuvia

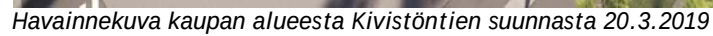
Ehdotusvaiheen havainnekuviin on lisätty melusuojaa liikealueen reunaan omakotitalotonttien kohdalle. Lisäksi puistoaluetta (VP-5) on laajennettu liikealueen suuntaan ja alueen pohjoisosissa istutettavaa aluetta on laajennettu rivitaloa vasten.



Ote ehdotusvaiheen asemapiirroksista kaupan alueesta 20.3.2019



Havainnekuva kaupan alueesta Kasperinviidan suunnasta 20.3.2019



Liite 6. Havainnekuva Kivistöntien suunnasta 20.3.2019

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö.

7.1 Käsittelyvaiheet

27.06.2018	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
30.01. -12.02.2019	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
15.4.2019	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
24.4. - 23.5.2019	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
10.6.2019	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
17.6.2019	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

09.04.2019
Täydennykset 4.6.2019

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KASPERI KORTTELI 29 (osa) ja 86

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kasperin kaupunginosassa noin 3 km Seinäjoen keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue sijaitsee Tapiolantien, Kivistöntien ja Kasperinviidan kulmauksessa. Suunnittelualueen laajuus on n. 2 ha. Alueen omistaa pääosin Seinäjoen kaupunki, lukuun ottamatta AR-korttelia.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavamuutoksen v. 2012 tavoitteena tutkia erityisasumisen sijoittamismahdollisuuksia alueelle, mistä sittemmin luovuttiin. Kaavoitettavasta alueesta on keskusteltu tämän jälkeen Keskon kanssa. He ovat osoittaneet kiinnostuksen alueeseen liikepaikkana. Kesko on jättänyt kaavamuutoshakemuksen alueelle toukokuussa 2018. Kesko esittää, että kaavamuutoksella mahdollistetaan K-ruokakaupan ja polttoaineenjakeluaseman sijoittaminen kaavamuutosalueelle.

Korttelissa 29, Kasperinviidan ja Tapiolantien kulmauksessa, sijaitsee Seinäjoen Energia Oy:n varalämpölaitos huoltorakennusten korttelialueella (AH). Kaava on hyväksytty vuonna 1973. Kaavamerkintä AH on vanha ja vastaa nykyisin ET-merkintää (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue). Seinäjoen Energia on päättänyt vuonna 2017 lopettaa toiminnan. Laitoksen saattaminen uusien asetusten vaatimalle tasolle olisi vaatinut isot investoinnit. Seinäjoen Energia on purkanut laitoksen vuonna 2018. Lämpölaitoksen poistuessa korttelista 29 tulee alueen käyttö ratkaista uudelleen.

Korttelien 29 ja 86 viereinen puistoalue (VP) on ollut vuoteen 1999 asti puiston (VP) lisäksi osin liikerakennusten korttelialuetta (K-3). Vuoden 1999 asemakaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialue kaavoitettiin puistoksi ja rivitalojen korttelialueeksi (AR).

Kesko on jättänyt kaavamuutoshakemuksen siten, että kaavamuutos koskettaisi VP- alueen lisäksi myös pääosaa AH korttelista. Kesko esittää, että kaavamuutoksella mahdollistetaan K-ruokakaupan ja polttoaineenjakeluaseman sijoittaminen kaavamuutosalueelle. Kokonaisrakennustavoite on 3000 k-m2.

Kesko ja Seinäjoen kaupunki ovat tehneet 24.9.2018 aiesopimuksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja maan luovuttamisesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt aiesopimuksen 01.10.2018. Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja yhtiö ovat valmiit solmimaan aiesopimuksen perusteella sopimusaluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kaavan toteuttamista varten tarpeellisista maa-alueiden luovutuksista, jotka tullaan neuvottelemaan erikseen. Kesko vastaa kaavamuutoksen ja mahdollisten selvitysten kuluista.

Kaavalla mahdollistetaan palvelurakenteen kehittyminen osoittamalla liikerakentamista Tapiolantien ja Kivistöntien risteysympäristöön sekä asuntorakentamisen lisääminen Ahonviidan varteen. Kaavamuutosalueessa on mukana kortteli 86 ja sen itäpuolinen puistoalue lähinnä korttelinumeromuutoksien tai muiden hallinnollisten seikkojen takia.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa 2017-2021 esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Seinäjoki on 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 63 100 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on tällä hetkellä 1-1,5 % luokkaa.

Kaupungin vuosittainen väestönkasvu ja ostovoiman kasvu lisäävät tarvetta varautua kaupan kasvun muodostamaan lisätilarapeeseen, mikä on selvitysten mukaan arvioitu olevan vuoteen 2030 mennessä n. 250 000 – 350 000 kem2 kuluksen kasvusta riippuen (Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset 2014).



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016.



Viistokuva alueesta vuodelta 2015. Blom WEB Viewer.

Alueen luontakartoituksen perusteella alue on melko voimaperäisesti käsiteltyä kuivaa kangasmetsää, ja ojitusten kuivattamaa vanhaa räme-pohjaa. Valtapuustona n. 35-40 vuotta vanhaa männikköä. Alue ei sovellu esim. liito-oravan elinympäristöksi, eikä sillä ole muitakaan merkittäviä luontoarvoja. Metsikön itäreunassa on paikoin melko tiheää kuusialikasvustoa, jota säästetään suojapuustona suhteessa Ahoviidan omakotiasutukseen.

Seinäjoen Energia Oy on kaukolämpölaitoksen ja öljysäiliön purun yhteydessä teettänyt öljysäiliön

maavallien pilaantuneisuusselvityksen vuonna 2018 (Ramboll). Selvityksen mukaan tutkitulla alueella ei ole kunnostustarvetta.

Suunnittelualan koilliskulmassa sijaitsee rivitalo. Alueen eteläosissa sijaitsee Seinäjoen Energian lämpökeskus, joka puretaan tarpeettomana vuoden 2018 loppuun mennessä.

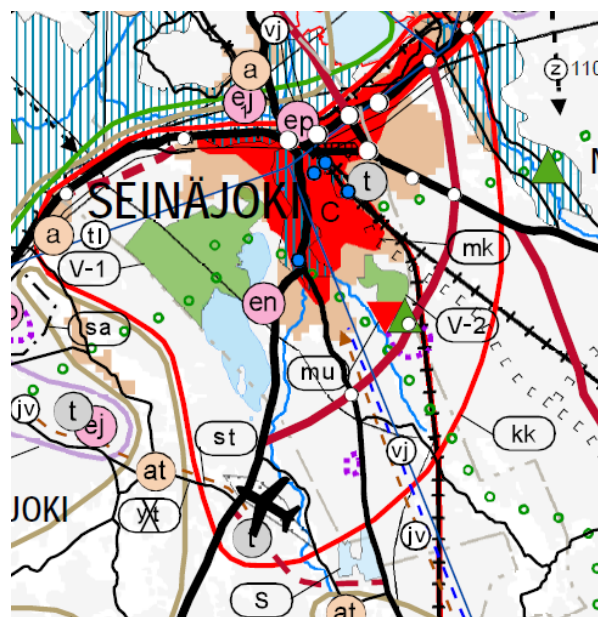
Suunnittelualan maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +58,00 -+61,00 (N2000) välillä. Maanpinta on korkeimmillaan suunnittelualan itä- ja eteläosissa ja laskee pohjoiseen päin.

Suunnittelualan maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin kalliota (Ka).

Voimassa olevat kaavat

Kokonaismaakuntakaava

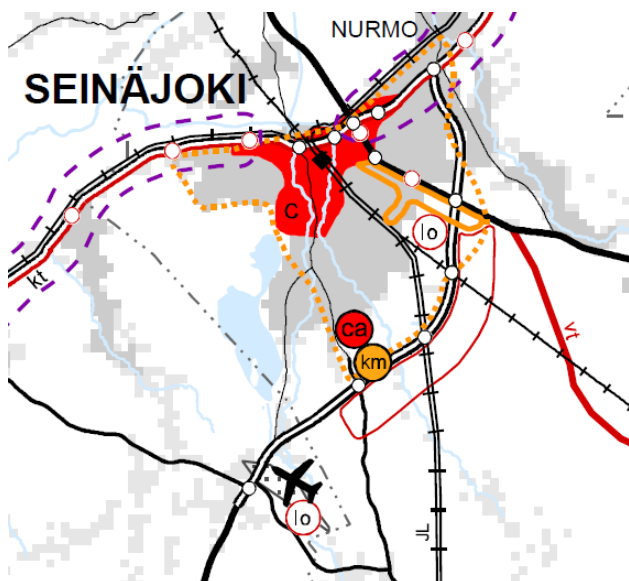
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealue (kk).



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 kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2), missä seudulliseksi luettavan päivittäistavarakaupan (pt) alaraja on määritelty 5 000 kem2:iin ja erikoistavarakaupan (et) alaraja 10 000 kem2:iin.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteen Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on yleiskaavassa Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), Lähivirkistysaluetta (VL) ja Yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Alueella on voimassa 1999 hyväksytty asemakaava, jossa korttelissa 86 alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), korttelissa 29 alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja muuten puistoaluetta (VP). Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa 1973 hyväksytty asemakaava, jossa alue on silloisten kaavamääräysten mukaisesti huoltorakennusten korttelialuetta (AH). Alueen lounaiskulmassa on voimassa 1989 hyväksytty asemakaava, jossa alue on pieneltä osin puistoaluetta (VP).



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kesko ja Seinäjoen kaupunki ovat tehneet 24.9.2018 aiesopimuksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja maan luovuttamisesta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt aiesopimuksen 01.10.2018.

Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa **osallisia ovat**: Kaavamuutoksen hakija, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystalvet, Elinvoiman ja kilpailukyyn toimiala, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

Valtion ja muut viranomaiset: Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus/ Alueidenkäyttö ja vesihuolto

Yritykset ja yhdistykset yms: Kesko Oyj, Elisa Oyj, Telia Sonera, Kasperin-Kivistö seura ry

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/kaupunkisuunnittelujakaavoitus>).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 27.6.2018.

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 kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävillääpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopakkakuntalaiselle 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.

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavamuutoksen 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 helmikuussa 2019
- Kaavaehdotus on nähtävillä keväällä 2019
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan touko-kesäkuussa 2019

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 06 416 6435, 044 7541 645
[jyrki.kuusinen\(at\)seinajoki.fi](mailto:jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi)

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö
p. 06 416 6282
[maija.hakola-aijo\(at\)seinajoki.fi](mailto:maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	18.06.2019
Kaavan nimi	Kasper, korttelit 29 (osa) ja 86		
Hyväksymispvm	17.06.2019	Ehdotuspvm	09.04.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	27.06.2018
Hyväksymispykälä	63	Kunnan kaavatunnus	08037
Generoitu kaavatunnus	743V170619A63		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9188	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9188

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	1,9188	100,0	4456	0,23	0,0000	3160
A yhteensä	0,4874	25,4	1456	0,30	-0,3068	160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1818	61,6	3000	0,25	1,1818	3000
T yhteensä						
V yhteensä	0,2001	10,4			-0,9076	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0495	2,6			0,0326	
E yhteensä						
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	1,9188	100,0	4456	0,23	0,0000	3160
A yhteensä	0,4874	25,4	1456	0,30	-0,3068	160
AP	0,1845	37,9	760	0,41	0,1845	760
AR	0,3029	62,1	696	0,23		
AH					-0,4913	-600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1818	61,6	3000	0,25	1,1818	3000
K	1,1818	100,0	3000	0,25	1,1818	3000
T yhteensä						
V yhteensä	0,2001	10,4			-0,9076	
VP	0,0484	24,2			-1,0593	
VP-5	0,1517	75,8			0,1517	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0495	2,6			0,0326	
Kadut	0,0286	57,8			0,0117	
Kev.liik.kadut	0,0209	42,2			0,0209	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Vastaanottaja
Seinäjoen Energia
Sanna Niinisalo

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
10/2018

SEINÄJOEN ENERGIA

KASPERIN LÄMPÖLAITOS

PILAANTUNEISUUSTUTKIMUS

SEINÄJOEN ENERGIA PILAANTUNEISUUSTUTKIMUS

Tarkastus	
Päivämäärä	25/10/2018
Laatija	Sirpa Muotio
Tarkastaja	Pekka Grims
Hyväksyjä	Sanna Niinisalo
Kuvaus	Raportti Seinäjoen Energian Kasperin lämpölaitoksen öljysäiliö maavallien pilaantuneisuustutkimus

Viite

SISÄLLYSLUETTELO

1.	YLEISTÄ	1
1.1	Kohteen sijainti ja nykyiset rakenteet	1
1.2	Maaperä	2
1.3	Pohjavesi ja pintavesi	2
1.4	Naapurusto	2
2.	MAASTOTYÖT	2
2.1	Maanäytteet	3
3.	TULOKSET	3
3.1	Maaperän pilaantuneisuuden arviointi	3
3.2	Maaperänäytteiden analyysitulokset	4
3.2.1	Laboratorioanalyysit	4
3.3	Arvio maaperän pilaantuneisuudesta	4
4.	JOHTOPÄÄTÖKSET	4

LIITTEET

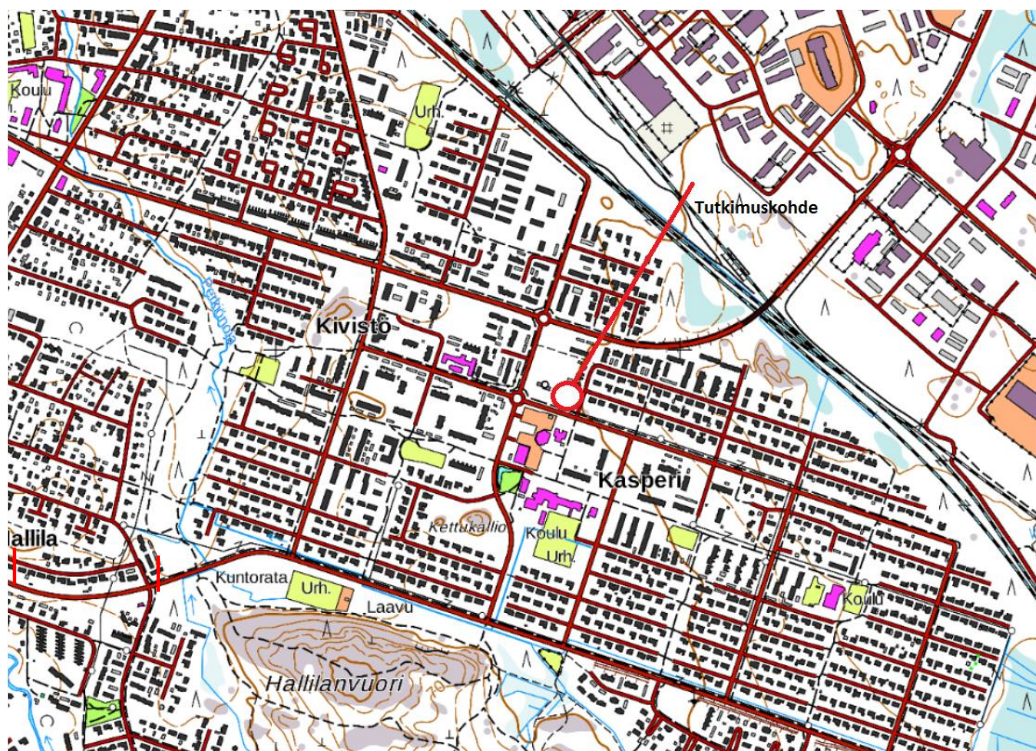
Liite 1	Koekuoppakortit
Liite 2	Alkuperäiset analyysitodistukset

1. YLEISTÄ

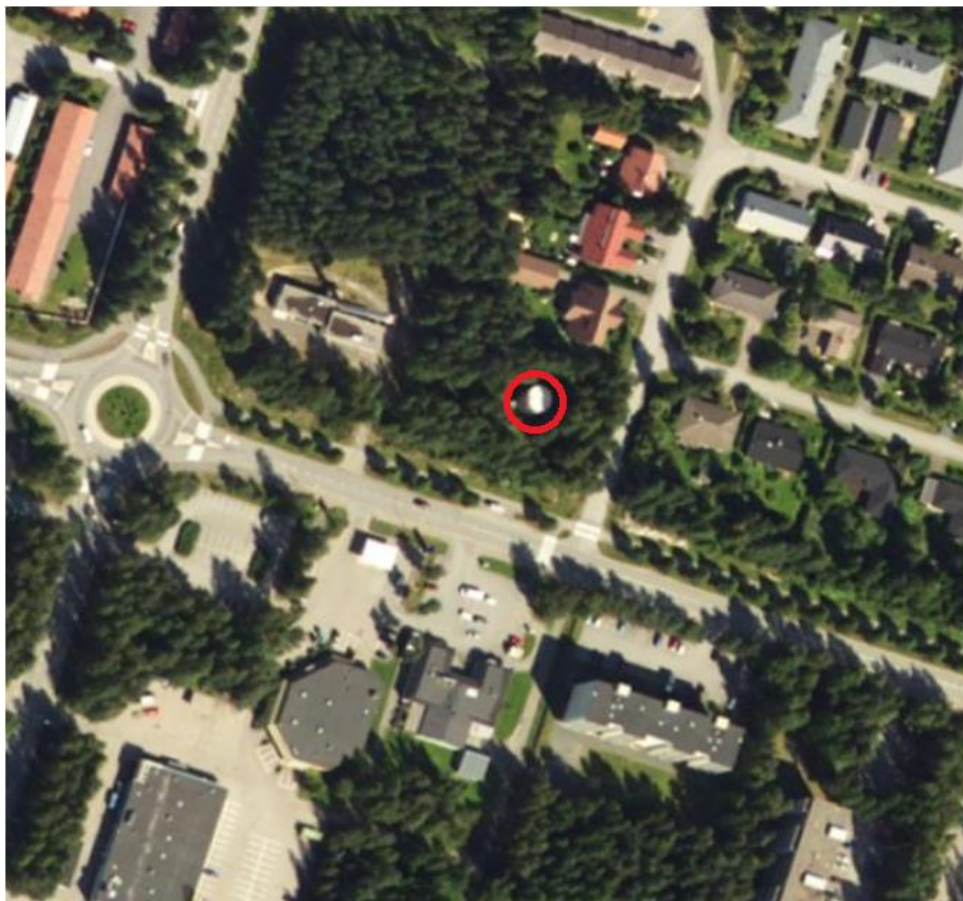
Seinäjoen Energian Kasperin lämpölaitosta ollaan purkamassa. Ennen purkutöitä haluttiin tutkia öljyhiilivetytitoisuudet laitoksen öljysäiliön ympärillä olevista maavalleista sekä täyttöpaikan läheisyydestä. Sanna Niinisalo tilasi 10.10.2018 ympäristötutkimuksen Ramboll Finland Oy:ltä.

1.1 Kohteen sijainti ja nykyiset rakenteet

Tutkimuskohde sijaitsee ositteessa Kasperinviita 6. Kiinteistötunnus 743-8-29-2. Kiinteistöllä sijaitsee Seinäjoen Energian lämpölaitos sekä siihen liittyvä öljysäiliö. Öljysäiliön ympäristössä on puustoa.



Kuva 1. Kohteen likimääräinen sijainti esitetty punaisella



Kuva 2. Ilmakuva säiliön sijainnista kiinteistöllä.

1.2 Maaperä

Alueen maaperä on moreenia. Kalliopinta alueella on lähellä maanpintaa.

1.3 Pohjavesi ja pintavesi

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pintavesistö Seinäjoki sijaitsee noin 1,4 km Lounaaseen.

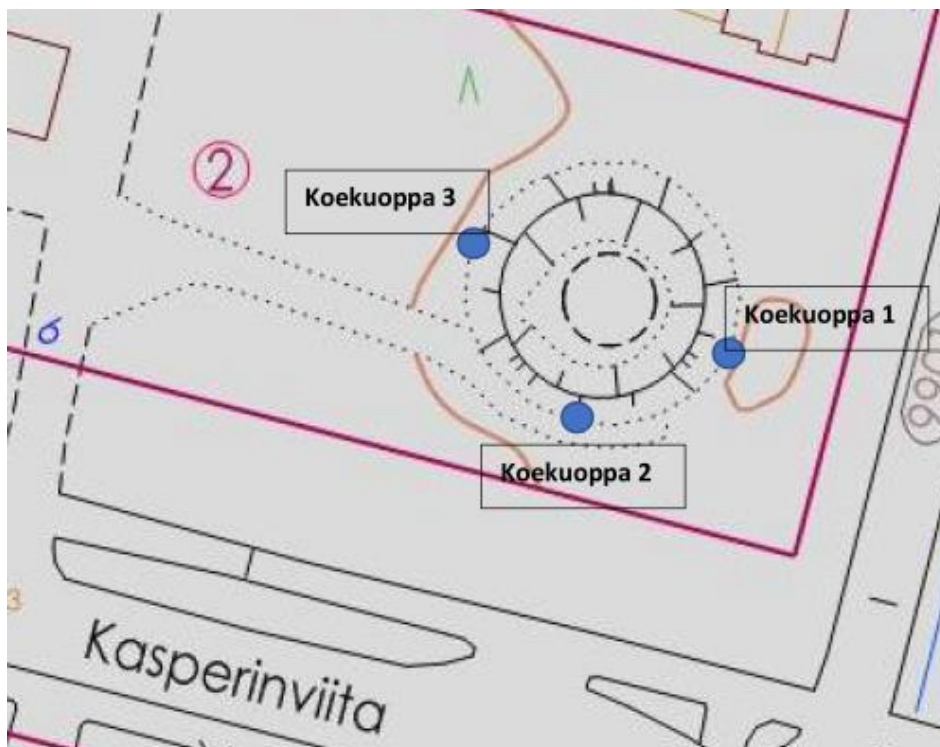
1.4 Naapurusto

Kiinteistö rajoittuu etelässä Kasperinviitaan, lännessä Tapiolantiehen, pohjois- ja itäpuolella on asutusta. Koulu sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä etelässä. Kohde sijaitsee Seinäjoen keskustasta noin 2 km itään.

2. MAASTOTYÖT

Maaperän öljyhiilivetytypitoisuuden määrittämiseksi öljysäiliön ympärillä olevista maavalleista otettiin maanäytteitä 11.10.2018. Pisteiden sijainnit on esitetty alla olevassa kuvassa.

Tutkimuspisteistä laaditut koekuoppakortit ovat liitteenä 1.



Kuva 3. Tutkimuspisteet

2.1 Maanäytteet

Maanäytteet otettiin koekuopista kokoomanäytteinä eri puolilta kuoppaa. Aistinvaraisesti todettuina kaikki otetut näytteet olivat puhtaita. Kaikki näytteet lähetettiin analysoitavaksi Eurofinsin Lahden laboratorioon (ent. Ramboll Analytics).

Kallio oli kaikissa pisteissä lähellä maanpintaa. Pisteissä 1 ja 2 se oli 1,1-1,2 m syvyydellä ja pisteessä 3 vain 0,5 m maanpinnasta. Pohjamaa on alueella moreenia. Pohjavettä ei kaivettuihin kuoppiin kertynyt.

3. TULOKSET

3.1 Maaperän pilaantuneisuuden arviointi

Kohteessa käytetään pitoisuustarkastelun lähtökohtana Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annettuja kynnyks- ja ohjearvoja (taulukko 1).

Taulukko 1. VNa:n kynnyks- ja ohjearvoja (mg/kg)

Aine	Kynnyksarvo	Alempi ohjearvo	Ylempi ohjearvo
Öljyjakeet (>C10-C40)	300		
Keskitisleet (>C10-C21)		300	1 000
Raskaat öljyjakeet (>C21-C40)		600	2 000

Asetuksen mukaan maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen määrittelyn tulee perustua arvioon maaperässä olevien haitallisten aineiden aiheuttamasta vaarasta tai haitasta terveydelle ja ympäristölle. Asetuksen liitteessä on arvioinnin apuna käytettävät, viimeisimpään kansainväliseen tutkimustietouteen perustuvat, kynnyks- ja ohjearvot (ylempi ja alempi ohjearvo) noin 50:lle maaperänsuojelun kannalta olennaiselle haitalliselle aineelle/aineryhmälle.

- **Kynnysarvo** ilmaisee haitta-aineen sellaisen pitoisuuden, jonka ylittävät pitoisuudet edellyttävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia
- **Alempi ohjearvo** ilmaisee haitta-aineen pitoisuuden, jonka ylittävät pitoisuudet yleensä edellyttävät maaperän kunnostustoimenpiteitä alueilla, joiden maankäyttö on herkkää (esim. koulut, päiväkodit, asuinrakennukset)
- **Ylempi ohjearvo** ilmaisee haitta-aineen pitoisuuden, jonka ylittävät pitoisuudet yleensä edellyttävät maaperän kunnostustoimenpiteitä.

Alempaa ohjearvoa käytetään pilaantuneisuuden osalta vertailuarvona yleensä, jos alueen maankäyttö on herkkää, esimerkiksi asutus tai puistoalueet leikkikenttineen. Ylempi ohjearvo on vertailuarvona lähtökohtaisesti, jos maankäyttö ei ole herkkää, kuten esimerkiksi teollisuus-, varastointi- tai katualueilla.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava, jos yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus maaperässä ylittää kynnysarvon. Yleisenä lähtökohtana maaperän kunnostuksen tavoitetasoksi voidaan asuinkiinteistöillä pitää alempaa ohjearvotasoa ja teollisuuskiinteistöillä ylempää ohjearvotasoa.

3.2 Maaperänäytteiden analyysitulokset

3.2.1 Laboratorioanalyysit

Laboratoriossa todettiin öljyhiilivetytypitoisuuksien jäävän alle alempien ohjearvojen jokaisessa näytteessä.

Öljyhiilivetyjen summa pitoisuudet mg/kg (C10-C40) olivat:

Koekuoppa 1	11 mg/kg
Koekuoppa 2	33 mg/kg
Koekuoppa 3	<10 mg/kg

Koekuoppa 2:ssa raskaiden hiilivetyjen (>C21-C40) pitoisuus oli 31 mg/kg. alemman ohjearvon (Vna214/2007) ollessa 600 mg/kg.

Muissa näytteissä raskaiden ja keskitisleiden pitoisuudet jäivät alle 10 mg/kg.

3.3 Arvio maaperän pilaantuneisuudesta

Tehtyjen tutkimusten perusteella voidaan arvioida, ettei maaperä ole kyseiseltä alueelta pilaantunut öljyhiilivedyillä.

4. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tehtyjen tutkimusten perusteella **tutkitulla** alueella ei ole kunnostustarvetta.

Tehdyt tutkimukset keskittyivät öljysäiliön ympärillä olevaan maavalliin ulkoreunoille sekä täyttöpaikalle (koekuoppa 2).

Lämpölaitoksen purkutöiden jälkeen on aiheellista suorittaa kiinteistöllä lisätutkimukset, joilla tutkitaan koko kiinteistön alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus sekä erityisesti säiliön sijaintipaikan alapuolisen maaperän tila.

Liite 1

Työ:	Maaperätutkimukset Seinäjoen Energia Kasperin lämpölaite		
Tutkimuskohde:			
Tilaaaja:	Seinäjoen Energia Oy		
Sijainti:	Ks. tutkimuskartta		
Piste/Paalu:	Koekuoppa 1		
Maanpinnan taso:	+ m		
Kaivutapa:	kaivinkone		
Rakennekerrokset:	syvyys, m	maalaji	
	0-0,2	Hm	
	0,2-1,2	SiMr	
	1,2	kallio	
Vedenpinta:	ei vettä		
Vedentulo:	ei vettä		
Koekuopan halkaisija:			
Koekuopan syvyys:	1,2		
Kalliopinnan sijainti:	1,2		
Näytteet:	nro	syvyys, m	kuvaus
	1	0-1,2	SiMr; ei hajua

Kuoppa täytetty



LAATIJÄ: Pekka Grims

PVM:11.10.2018

Työ:	Maaperätutkimukset Seinäjoen Energia Kasperin lämpölaitos		
Tutkimuskohde:			
Tilaaaja:	Seinäjoen Energia Oy		
Sijainti:	Ks. tutkimuskartta		
Piste/Paalu:	Koekuoppa 2		
Maanpinnan taso:	+ m		
Kaivutapa:	kaivinkone		
Rakennekerrokset:	syvyys, m		maalaji
	0-0,8		täytemaa Mr + ki; (yksittäisiä teräskappaleita)
	0,8-0,9		tällä syvyydellä hk/hkSr-kerros
	0,9-1,1		Mr
	1,1		ka
Vedenpinta:	ei vettä		
Vedentulo:	ei vettä		
Koekuopan halkaisija:			
Koekuopan syvyys:	1,1		
Kalliopinnan sijainti:	1,1		
Näytteet:	nro	syvyys, m	kuvaus
	1	0-1,1	Mr; ei hajua

Kuoppa täytetty



LAATIJJA: Pekka Grims

PVM:17.10.2018

Työ:	Maaperätutkimukset Seinäjoen Energia Kasperin lämpölaitos		
Tutkimuskohde:			
Tilaaaja:	Seinäjoen Energia Oy		
Sijainti:	Ks. tutkimuskartta		
Piste/Paalu:	Koekuoppa 3		
Maanpinnan taso:	+ m		
Kaivutapa:	kaivinkone		
Rakennekerrokset:	syvyys, m	maalaji	
	0-0,1	Hm	
	0,1-0,5	Mr	
	0,5	Kallio	
Vedenpinta:	ei vettä		
Vedentulo:	ei vettä		
Koekuopan halkaisija:			
Koekuopan syvyys:	0,5		
Kalliopinnan sijainti:	0,5		
Näytteet:	nro	syvyys, m	kuvaus
	1	0-0,5	Mr; ei hajua

Kuoppa täytetty



LAATIJA: Pekka Grims

PVM:17.10.2018

Liite 2



Tutkimustodistus AR-18-RZ-002701-01

Sivu 1/2

Päivämäärä 16.10.2018

Tutkimusno EUAA56-00003692

Asiakasno RZ0000605

Näytteenottaja Pekka Grims

Tutkimuksen yhteyshenkilö Anri Aallonen

Ramboll Finland Oy

Pekka Grims

Säterinkatu 6

02600 Espoo

FINLAND

s-posti: pekka.grims@ramboll.fi

Seinäjoen Enegia: Kasperin lämpölaitos

Näyttenumero	750-2018-00010013	750-2018-00010014	750-2018-00010015
Näytteen nimi	Kuoppa 1	Kuoppa 2	Kuoppa 3
Näytteen kuvaus	MAAPERÄ	MAAPERÄ	MAAPERÄ
Näytteenottoaika	11.10.2018.00:00	11.10.2018.00:00	11.10.2018.00:00

Kuiva-aine

Kuiva-ainepitoisuus	RZDRY	%	92	91	93
---------------------	-------	---	----	----	----

C10-C40 Öljyhiilivetyjakeet

Öljyhiilivedyt (summa C10-C40)	RZP40	mg/kg ka	11	33	<10
Öljyhiilivedyt >C10-C21	RZP40	mg/kg ka	<10	<10	<10
Öljyhiilivedyt >C21-C40	RZP40	mg/kg ka	<10	31	<10


Menetelmätiedot

Testikoodi	Parametrin nimi	Menetelmän mittauserävarmuus	Menetelmän määritysraja	Akkreditoitu	Menetelmä	Laboratorio
Kuiva-aine						
RZDRY	Kuiva-ainepitoisuus	1,5%(>30%) 5%(<30%)	3	Kyllä	SFS 3008, SFS-ISO 11465, SFS-EN 14346	RZ T039
C10-C40 Öljyhiilivetyjakeet						
RZP40	Öljyhiilivedyt (summa C10-C40)	31%	10	Kyllä	SFS-EN ISO 16703	RZ T039
RZP40	Öljyhiilivedyt >C10-C21	31%	10	Kyllä	SFS-EN ISO 16703	RZ T039
RZP40	Öljyhiilivedyt >C21-C40	31%	10	Kyllä	SFS-EN ISO 16703	RZ T039

Laboratorio

RZ T039 Eurofins Environment Testing Finland (Lahti) FINAS akkr. num. SFS-EN ISO/IEC 17025:2005 FINAS T039

Menetelmäkuvaukset

SFS 3008, SFS-ISO 11465,
SFS-EN 14346
SFS-EN ISO 16703

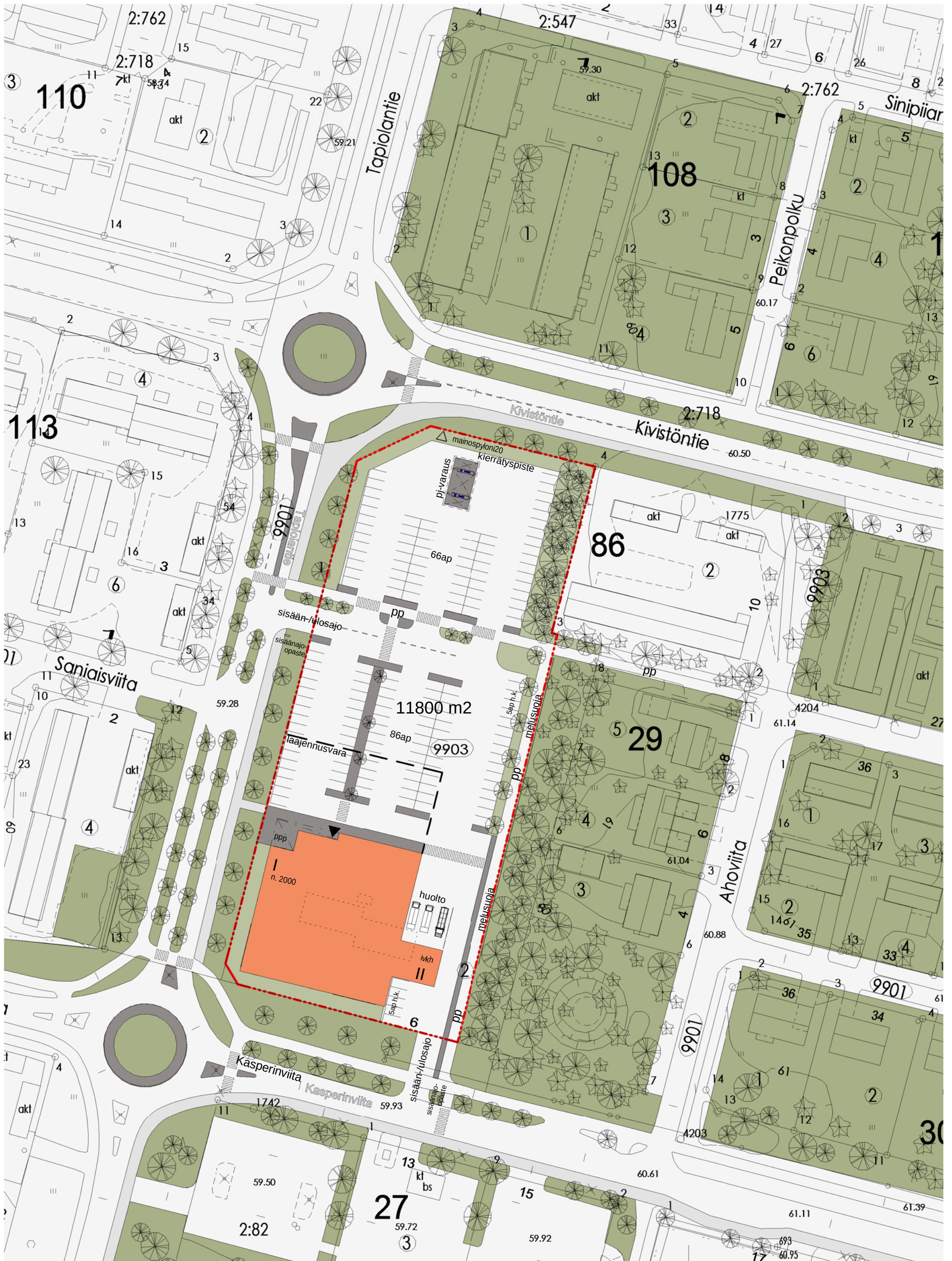
ALLEKIRJOITUS


Anri Aallonen +358 504344099
Production Business Unit AnriAallonen@eurofins.fi
Line Manager

Tutkimustodistus on sähköisesti hyväksytty.

Huomautukset

Tutkimustodistuksen osittainen julkaiseminen on sallittu vain laboratorion kirjallisella luvalla. Testaustulokset koskevat vain tutkittua näytettä. Mahdollinen lausunto ei kuulu akkreditoinnin piiriin.

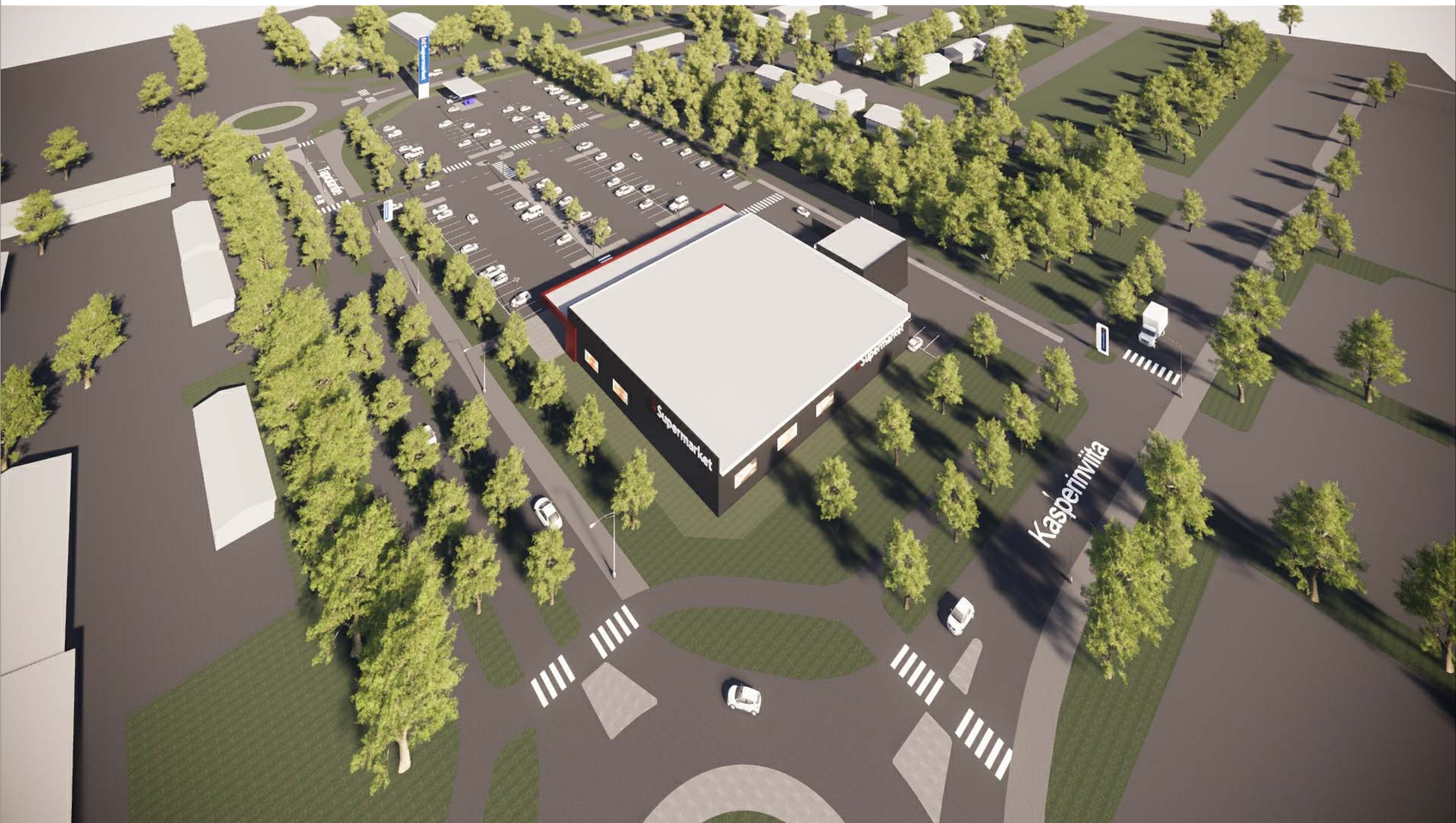


Ksm Kasperi

Ark L0/1 asema_v2 1 : 1000

Arkitehti Oy Asmala

Pori 20.03.2019



Ksm Kasperi
Ark L0/3 havainne_v2
Arkkitehti Oy Asmala
Pori 20.03.2019

