

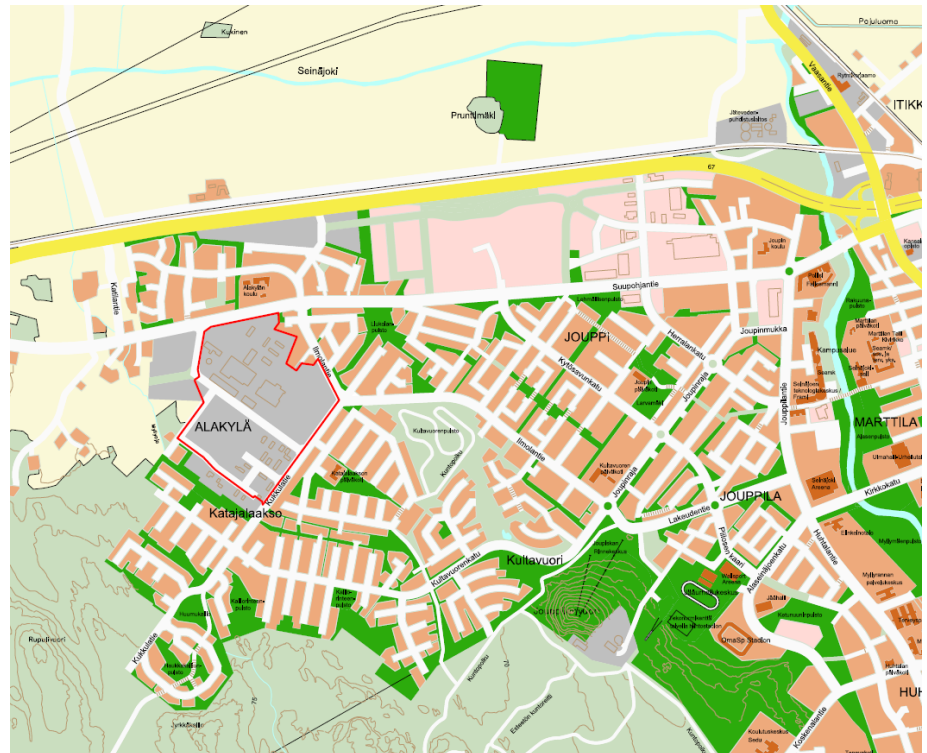
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ALAKYLÄ

KORTTELIT 19 (osa), 69 (osa) ja 118

Alakylä, 9. Kaupunginosa, korttelit 19 (osa), 69 (osa) ja 118 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

Asemakaavan selostus koskee 9. päivänä lokakuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 09036.



Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 14.2.2018.

Laatija

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

SISÄLLYS

1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN 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
3.1.4 MAANOMISTUS	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	23
4.3.1 OSALLISET	23
4.3.2 VIREILLETULO	23
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	23
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	24
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	24
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	24
4.5.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	25
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	40
5.1.2 PALVELUT	40
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	40
5.3 ALUEVARAUKSET	40
5.3.1 KORTTELIALUEET	40
5.3.3 SUOJELUKOhteet	42
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	42
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	43
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	43
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	43
5.7 NIMISTÖ	43
5.8 KAAVATALOUS	43
5.8.1 YLEISTÄ	43
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	43
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	43

LIITTEET:

Liite 1	Alakylän luontoselvitys 2018
Liite 2	Liito-oravaselvitys 2018
Liite 3	Liikennemeluselvitys
Liite 4	Liikenneselvitys
Liite 5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 6	Havainnekuva (Rataskatu) 27.08.2018
Liite 7	Valion lausunto 10.10.2018
Liite 8	Havainnekuva (Rataskatu) 18.09.2018
Liite 9	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Valio Seinäjoen tehdas, Konttorin inventointi, Anu Buri Valio Engineering 5.10.2018
- Valio Seinäjoki konttorin kuntoarvio, Esa Kemppainen ProLeader Oy, 2.7.2012
- Valio Oy / Adven Oy, Seinäjoen tehtaan meluselvitys 2017, Ramboll
- Valio Oy, Seinäjoen tehtaiden kuivaimien pölypäästömittaukset 12.4.2017, Ramboll
- Ilmanlaatu Seinäjoen seudulla 2016, Seinäjoen seudun ilmanlaadun seurantaryhmä, Seinäjoen ammattikorkeakoulu, Eija Rintamäki
- Valio Oy Seinäjoen tehtaan ympäristöluvan lupamääräysten tarkistaminen 1.3.2016
- Seinäjoen seudun bioindikaattoritutkimus 2012, Ramboll
- Seinäjoen seudun ilmapäästöjen leviämismalli vuonna 2010, Finnish Consulting Group oy
- Fortum Lämpö Oy:n kattilalaitoksen nro 153 toiminta, Ympäristölupapäätös 3.7.2007
- Yleiskaava-alueiden muinaisjäänneinventointi 2008, Mikroliitti Oy.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

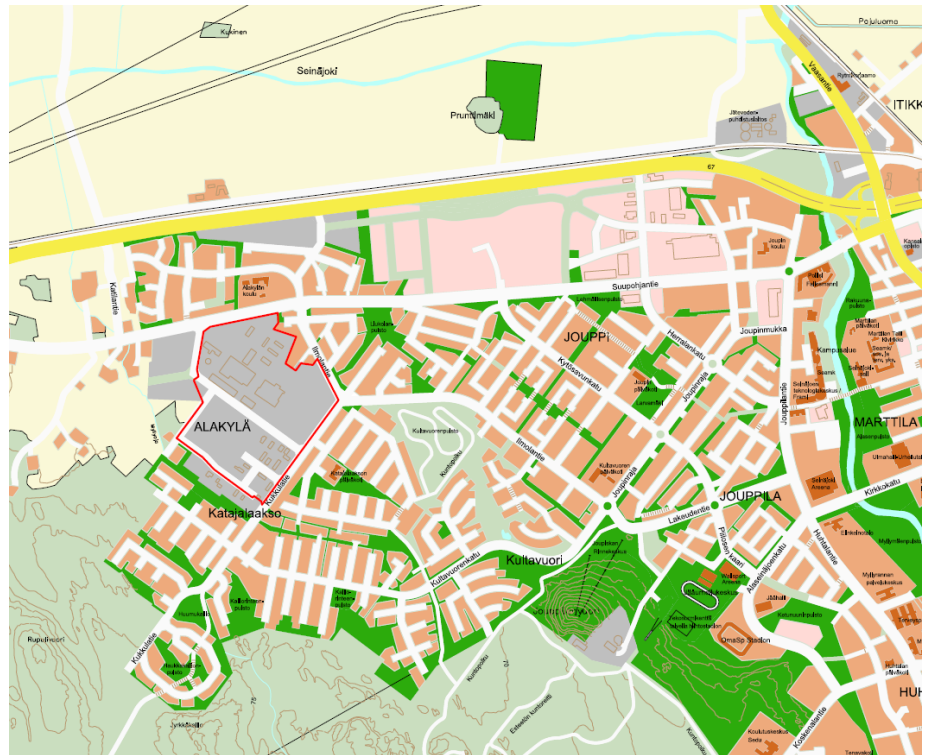
Asemakaavan selostus, joka koskee 9. päivänä lokakuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 09036.

Asemakaavan muutos koskee Alakylän (09) kaupunginosan korttelia 19 (osa), 21 (osa), 22 ja 69 (osa) sekä niihin liittyviä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Alakylän (09) kaupunginosan korttelit 19 (osa), 69 (osa) ja 118 sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Alakylässä n. 3 km Seinäjoen keskustasta länteen, Suupohjantien eteläpuolella. Suunnittelualueen laajuus on noin 35 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Valio Oy on tekemässä tulevaisuuden suunnitelmia tehtaan laajentamiseksi. Se edellyttää asemakaavan tarkistamista ja uudistamista nykyaikaisen tehdaslaitoksen rakentamiseksi. Valion tavoitteena on yhdistää nykyiset korttelit 19 ja 22 yhtenäiseksi tehdasalueeksi ja mahdollistaa tehtaan sisäinen liikenne omalla tehdasalueellaan. Osmankadun katkaiseminen edellyttää alueen liikenneverkon uudelleenjärjestelyitä ja alueen liikenneverkko on suunniteltava uudelleen myös kaavamuutosaluetta laajemmin. Uudisrakentaminen on alustavasti ajateltu sijoittuvan nykyisen Osmankadun ja Sarkakujan liittymän läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös koko Valion tehdasalueen rakentamisen laatu ja määrä huomioiden myös tulevaisuuden laajenemistarpeet sekä tutkitaan edellä mainitut katuverkolliset toimenpiteet sekä joukkoliikenteen uudet yhteydet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 14.2.2018.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 6.6. – 19.6.2018. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 6.6.2018. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 15.10.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 24.10.2018. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 24.10. – 22.11.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 21.1.2019 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan 28.1.2019.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on kortteli 19 ja korttelin 22 tontit 16 ja 21 yhdistetty yhdeksi korttelinosaksi poistamalla Osmankadun katualue ko. korttelien väliseltä osalta. Samalla korttelinumero 22 poistuu ja korttelista 22 tulee osa korttelia 19. Osmankadun pohjoispuoli on osoitettu omaksi tontiksi ja entiset korttelin 22 tontit 16 ja 21 ovat osoitettu omaksi tontiksi, johon kuuluu myös entinen Osmankadun osa. Voimassa olevan asemakaavan kerrosluku- ja korkeusmääräyksiä on päivitetty vastaamaan nykypäivän teollisuus- ja tehdasrakentamista. Varmistaakseen Valion teollisuusalueen tulevaisuuden rakennushankkeet on pohjoisosan tontille varattu rakennusoikeutta 110 000 krsm² ja eteläiselle tontille 60 000 krsm², mikä vastaa tehokkuuslukua noin $e = 0.60$. Konekadun viereiset korttelit ovat mukana korttelinumeromuutoksen takia. Niiden kaavamääräyksiä ei ole muutettu.

Osmankatu on toiminut alueen joukkoliikennekatuna sekä ollut katuverkollinen yhteys tulevalle asemakaavan laajentumiselle. Osmankadun tilalle asemakaavassa on Rataskadusta muodostettu korvaava yhteys jatkamalla sitä Kukkulatielle saakka. Rataskadun jatkamisen myötä osa kortteli 69 tontista 7 on osoitettu katualueena. Rataskadun linjausta on myös muutettu jouhevammaksi joukkoliikenteelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman Valiolla on mahdollisuus tehdä mahdolliset päätökset investoinnista ja hakea rakennuslupaa. Rataskadun jatkaminen Kukkulatiehen ja sen linjausmuutokset ovat riippuvaisia kaupungin katurakentamisen budjetoinnista.

Alueen maankäytölliseen kehittämiseen ja katuverkollisiin muutoksiin liittyen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Valio Oy:n kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee Valion tehdasrakennukset toimistorakennuksineen. Alueen kaakkois- ja lounaisosat ovat rakentamatonta, metsäistä aluetta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Suupohjantiehen ja itäosiltaan Ilmolantiehen ja Kukkulatiehen sekä etelässä Rataskatuun. Lähiympäristö on teollisuusaluetta, osin käyttöönnottamatonta peltoa tai metsää. Katajalaakson asuntoalueet ovat Kukulantien varressa alueesta itään ja etelään.



Ilmakuva vuodelta 2016. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Valion tehdasrakennukset, teollisuus- ja varastoalueita sekä metsäisiä alueita.

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +51,00 - +57,00m (N2000) välillä. Maanpinta on korkeimmillaan suunnittelualueen itäosissa ja laskee länteen päin.

Alueelta on laadittu liito-oravaselvitys maaliskuussa 2018 ja luontoselvitys kesäkuussa 2018. Selvityksistä on kerrottu enemmän kohdassa 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperä-kartan mukaan pääosin hiekkamoreenia (Mr), suunnittelualueen itä-, etelä- ja lounaisreunalla on vähäisiltä osin kalliota (Ka).

Ympäristölupa

Valiolla on 2016 hyväksytty ympäristölupa, joka kohdistuu korttelin 19 tontille 10 ja korttelin 22 tonteille 16 ja 21. Ympäristöluvassa on tehty selvityksiä meluun, ilmanlaatuun ja päästöihin liittyen.

Valion tehdasalueelle sijoittuu Adven Oy:n 4 kattilaa, joille ympäristöluvut on myönnetty 2003 ja 2007. Ympäristölupien mukainen kokonaisteho niillä on n. 49 MW. Kattilat tuottavat höyryä ja lämpöä Valiolle

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

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Alakylän ja Katajalaakson asuntoalueet, joilla n. 1km etäisyydellä asuu noin 2700 asukasta. Teollisuusalueen kiinteistöissä sijaitsee muutama asunto/asuinrakennus.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Alakylän kaupunginosan taa-jamarakenteessa. Suunnittelualue kytkeytyy kiinteästi Alakylän teollisuus- ja asuntoalueisiin.

Rakennuskanta

Kaavamuutosalueella sijaitsee Valion tehdasrakennukset sekä alueen kaakkois- ja lounaiskulmassa yksityisessä omistuksessa olevia teollisuus- ja varastorakennuksia. Valion vanhin rakennuskanta on 1960-luvulta, jolloin toiminta alueella on alkanut. Tehdasalue on laajentunut 1970-luvulla. Rakennuksia on laajennettu 1990-luvulla ja 2010-luvulla, mm. vuonna 2014 Rahka- ja rasvatehtaan osalta. Muuten lähiympäristö on teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka ovat pääosin 1980- ja 1990-luvulta. Etäämpänä aluetta ympäröi pientalovaltaista asuntoaluetta, joka on pääosin 1980-luvulta.

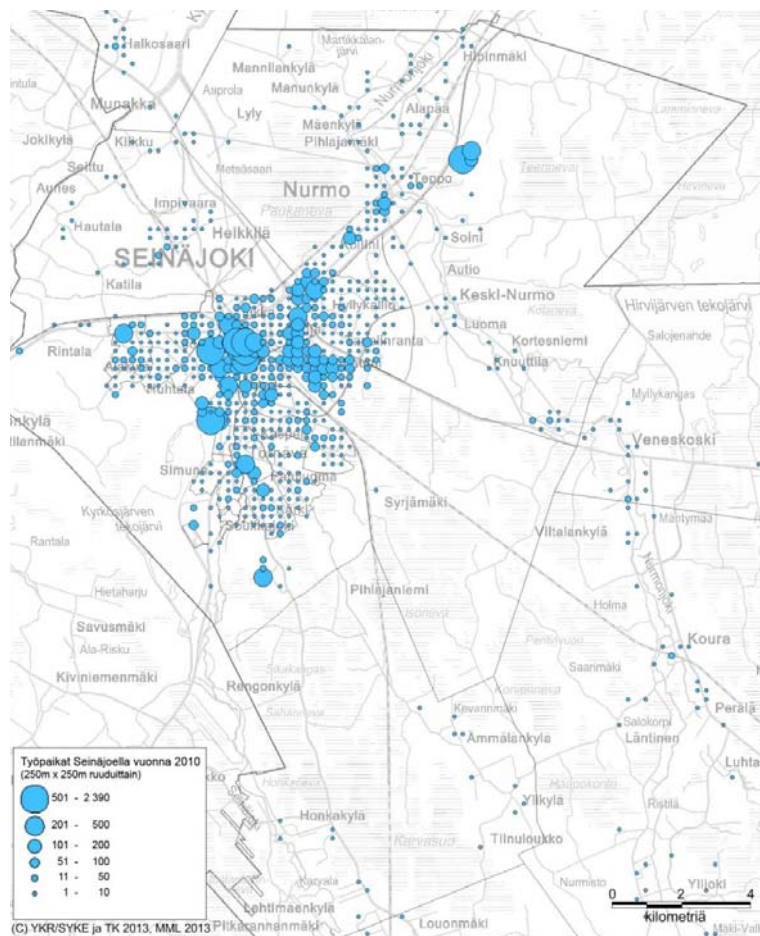
Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella toimii Valio Oy Seinäjoen tehdas, joka valmistaa tuoretuotteita, ravintorasvoja ja jauheita. Meijerissä otetaan lisäksi vastaan irtomaito säiliökuljetuksin. Maito toimitetaan asiakkaille, jotka käyttävät maitoraaka-ainetta tuotteissaan. Rasvaosasto on Valio Oy:n ainoa voita ja voipohjaisia leivitteitä jalostava tuotantoyksikkö. Vastaavasti jauheosastolle on keskitetty Valio Oy:n maitojauheiden valmistus. Tehdas toimittaa myös puolivalmisteita Valion muille tehtaille jatkojalostettavaksi.

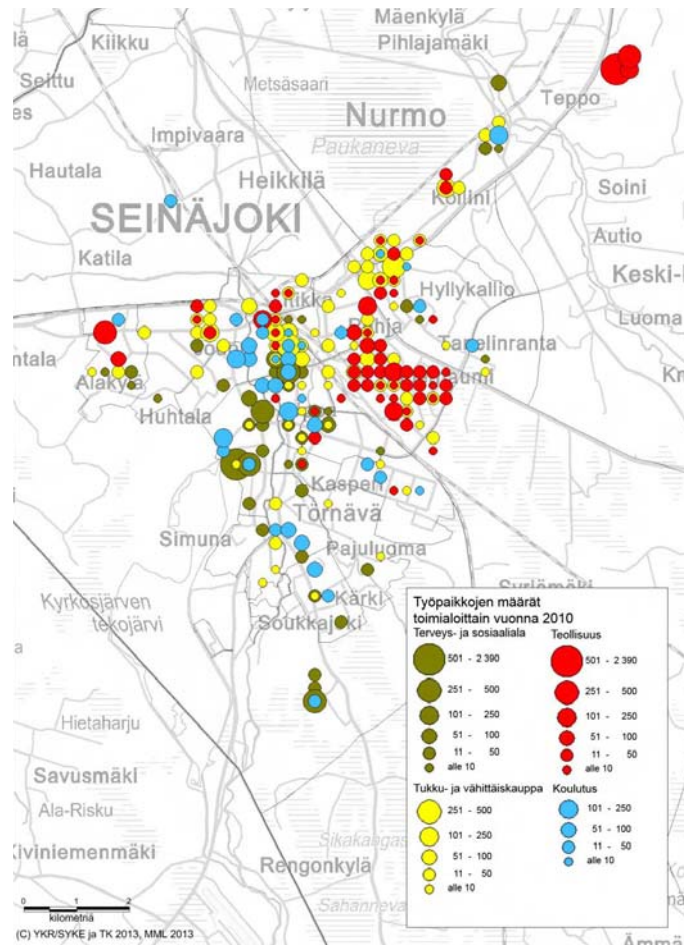
Tehdas on otettu käyttöön vuonna 1965. Tehdas on toiminnassa seitsemänä vuorokautena viikossa ympäri vuoden. Maitokuormia vastaanotetaan ympäri vuorokauden. Tehtaan alueella työskentelee keskimäärin noin 395 henkilöä. Valion tehdasalueella sijaitsee myös Osuuskunta Maitosuomen toiminnot tuottajamyymlöineen.

Tuoretuotteita Seinäjoella tehdään lähes 30 miljoonaa, maitojauheita 34 miljoonaa kiloa ja voita sekä levitteitä 64 miljoonaa kiloa vuodessa. Valio Oy Seinäjoen tehtaan tuoretuoteosaston, jauheosaston ja rasvaosaston yhteenlaskettu maksimikapasiteetti maitopohjaisten raaka-aineiden vastaanottokapasiteetiksi laskettuna on 780 000 tn/a ja sen ennakoitua olevan 970 000 tn/a vuoteen 2020 mennessä.

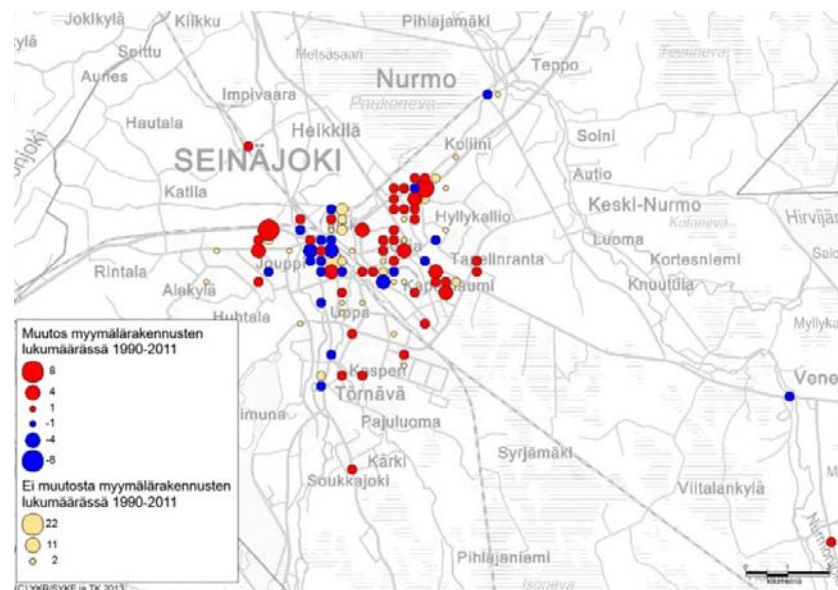
Etelä-Pohjanmaalla maitotilayrittäjien kautta Seinäjoen Valion tehtaan työllistävä vaikutus on yli 3 700 henkilöä. Muu suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, jossa toimintaa on rakennustarvikemyynnistä kuljetusliiketoimintaan.



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 posti sijaitsevat Alakylässä Poutunkadun ja Suupohjantien risteyksessä noin 0,7 km päässä suunnittelualueesta itään. Joupin Citymarketin kauppakeskittymä sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta itään. Muuten alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, jotka sijaitsevat n.3,8 km päässä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Suupohjantien toisella puolella sijaitsee alueen lähin alakoulu. Alakylän koulussa on oppilaita noin 300.

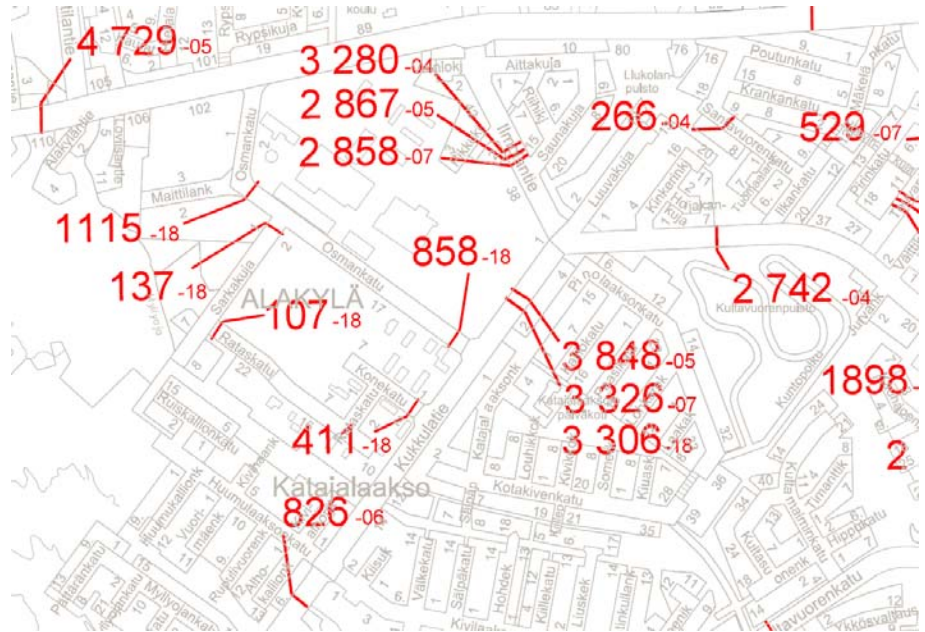
Suunnittelualueen kaakkoispuolella Kukkulatien toisella puolella sijaitsee alueen lähin päiväkotikoti, Katajalaakson päiväkotikoti.

Virkistys

Jouppilanvuoren liikuntapaikat sijaitsevat alueen kaakkoispuolella noin 1,5km päässä suunnittelualueesta. Alueen ympäristössä on hyvät kevyen liikenteen reitit.

Liikenne

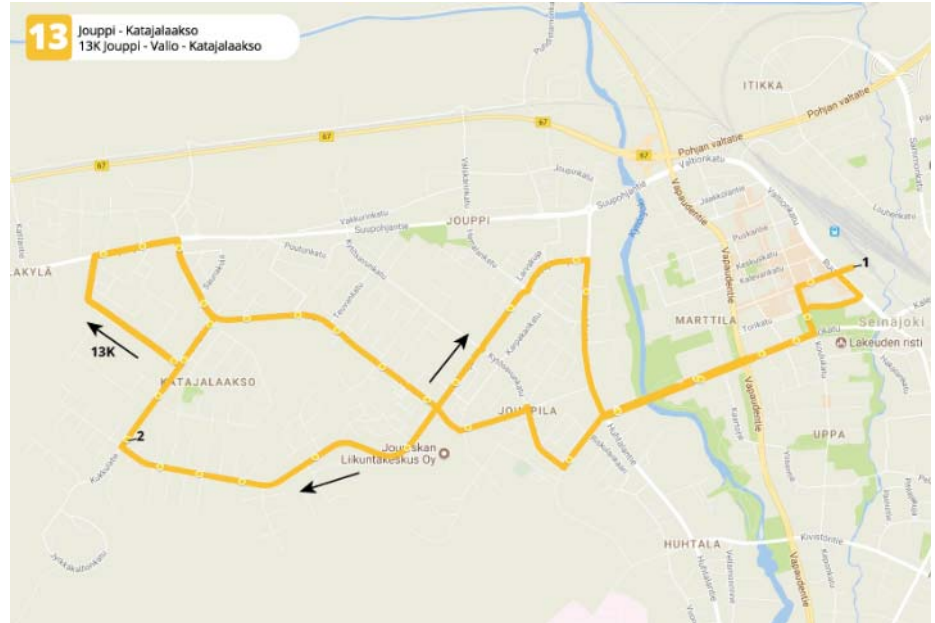
Alueen pääliikenneyhteydet ovat Suupohjantie, Ilmolantie ja Kukkulatie. Suupohjantieltä Kukkulatielle kulkeva Osmankatu palvelee pääosin valiolle suuntautuvaa tehdas- ja työpaikkaliikennettä ja Alakylän koululle suuntautuvaa koululaisliikennettä. Tällä hetkellä Valion tehtaan rekkaliikennemäärä on noin 114 rekkaa päivässä. Alueen katuverkolla on tehty liikennelaskentoja useimpina vuosina. Pääkokoojakaduilla (Ilmolantie, Kukkulatie) liikennemäärät ovat vähentyneet. Liikennemäärät alueella ei ole merkittäviä kaupungin pääkatuihin verrattuna, joissa liikennemäärät vaihtelevat 10 000 ajoneuvoa/vrk – määrän molemmin puolin, esim. Huhtalantie/Jouppilantie n. 10 000 – 13 000 ajon./vrk.



Kuva. Alueen katuverkon liikennemääriä vuosilta 2004 – 2018 (Seinäjoen kaupunki)

Joukkoliikenne

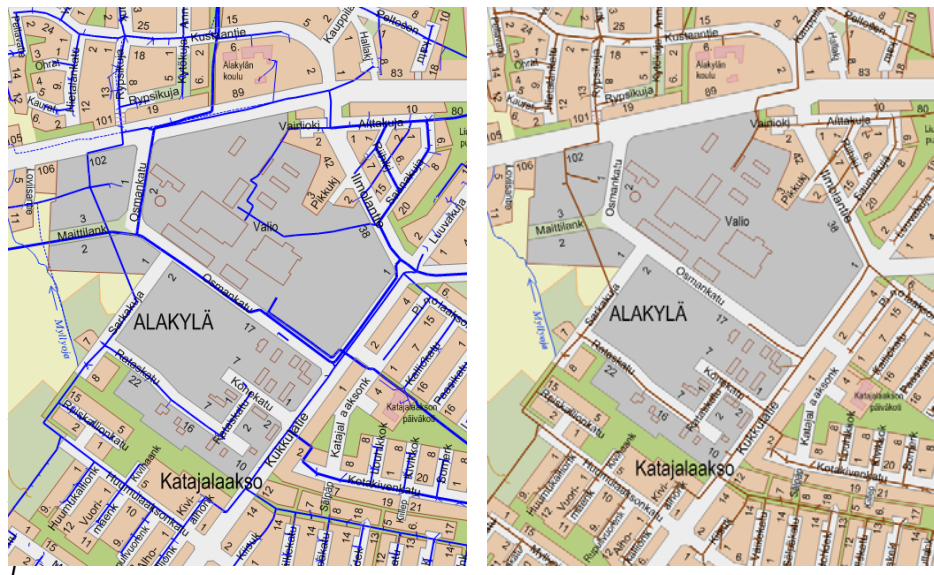
Alueella kulkee paikallisliikenteen linja 13 Matkakeskus – Katajalaako – Frami – Matkakeskus, joka liikennöi arkisin noin tunnin välein ja lauantaisin keskipäivää ja iltaa lukuun ottamatta myös noin tunnin välein. Arkisin linjan (13 K) reitti kiertää aamu- ja iltapäivisin Osmankadun ja Suupohjantien kautta. Linjan pysäkit ovat aivan suunnittelualueen ympäristössä. Seudullisen liikenteen pysäkki on Suupohjantien varressa.



Paikallisliikenteen linjan 13 ja 13K reittikartta ja pysäkit.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja jätevesiverkosto sijaitsee suunnittelualueella. Jäteveden viemärointi perustuu tehtaan ja Seinäjoen Vesi Oy:n 19.2.2008 solmimaan teollisuusvesisopimukseen. Tehtaan jätevedet johdetaan erillisviemäriinjaa pitkin Seinäjoen jätevesipuhdistamolle. Jätevettä käsitellään tehdasalueella ennen erillisviemäriin johtamista.



Alueen vesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)

Tehdasalueelle sijoittuu Adven Oy:n 4 kattilalaitosta, joiden yhteenlaskettu teho on 49,2 MW. Adven Oy toimittaa Valiolle tulistettua höyryä ja pieniä määriä lämpöä. 12 MW:n pääkattila toimii kiinteällä polttoaineella ja 3 muuta kattilaa toimivat huippu- ja varakattiloina raskaalla polttoöljyllä.



Alueen hulevesiverkosto (vihreä = hulevesi)

Alueen 20 kV verkko = fuksia

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 19 tontin 10 sekä korttelin 22 tontit 16 ja 21 omistaa Valio Oy, katualueet Seinäjoen kaupunki ja muilta osin yksityiset maanomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

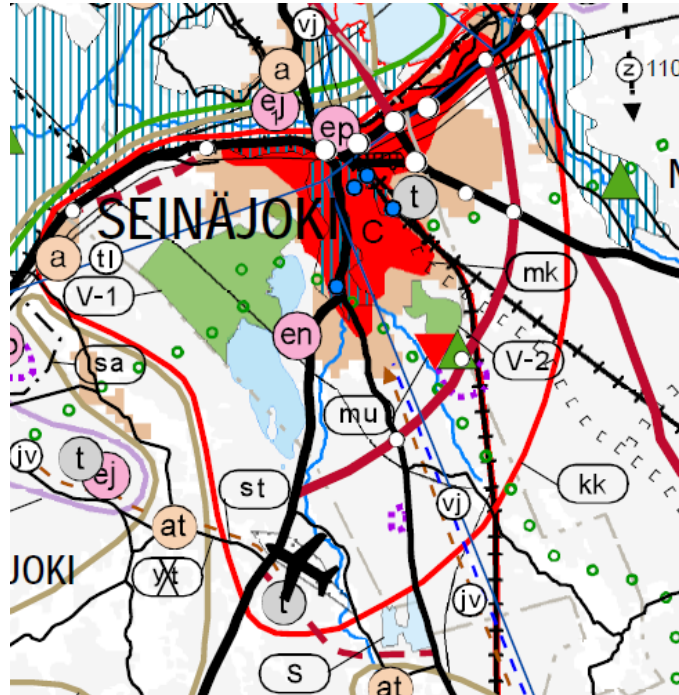
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Edellisen kerran tavoitteita on tarkisteltu vuonna 2008. Tavoitteiden uudistamisella pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

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.

Kokonaismaakuntakaava

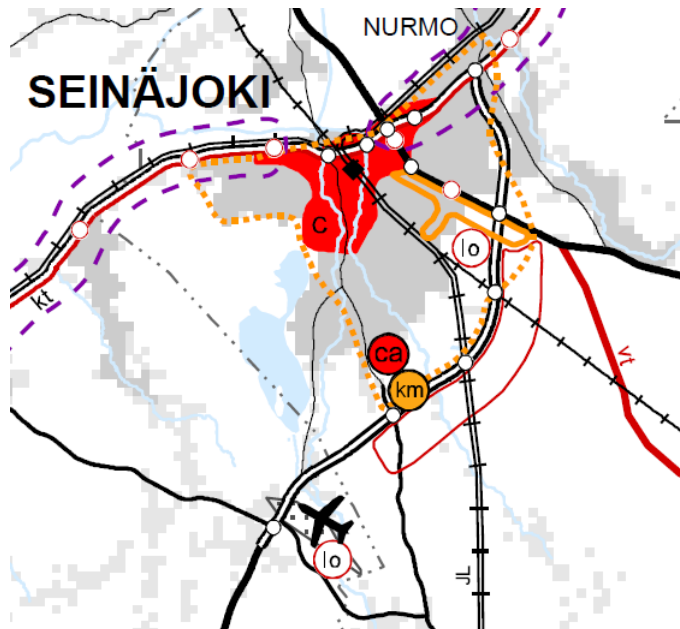
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

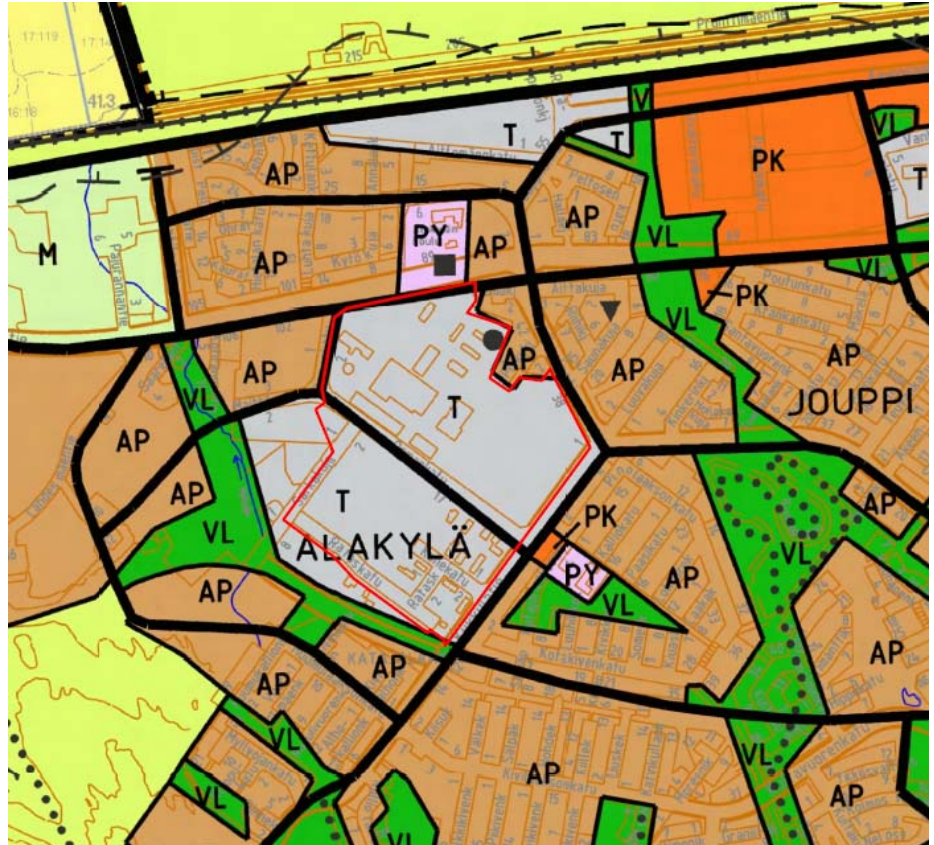
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²) ja rajautuu Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava -käytävän kehittämisalueeseen.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Alue on osayleiskaavassa **teollisuus- ja varastoaluetta (T)**. Suunnittelualueen pohjoisosassa on yleiskaavaan osoitettu merkintä esihistoriallinen löytöpaikka. Sen osalta on todettu yleiskaavassa, ettei ole kiinteää muinaisjäännös. Vuonna 2008 laaditussa muinaisjäännösinventoinnin yhteydessä ei alueelta todettu muinaisjäännöksiä. Yleiskaavassa Osmankatu on osoitettu katuverkollisena yhteytenä laajentuvalle maankäytölle lännen suuntaan.



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Alueella on voimassa korttelissa 19 (osa) vuonna 1986 hyväksytty asemakaava, jossa alue on **teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-4)**. Korttelissa sijaitsevat Valion tehtaat. Korttelissa 22 (osa) on voimassa vuosina 1981, 1985 ja 1999 hyväksytyt asemakaavat, jossa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T, T-1 ja T-4).

Korttelissa 69 on voimassa vuosina 1985 ja 2008 hyväksytyt asemakaavat, joissa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-4) ja pieneltä osin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Korttelissa 21 (osa) on voimassa vuonna 1977 hyväksytty asemakaava, jossa alue on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT1) ja muuntaja-alue (VM). Korttelissa Osmankadun varressa kulkee voimansiirtoalue (VS).

Asemakaavat ovat osittain vanhentuneet nykyaikaisen tehdaslaitoksen rakentamisessa ja ne on uudistettava näiltä osin.



Suunnittelualue ja ote ajantasa-asemakaavasta

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 laaditaan kaavan yhteydessä. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako korttelissa 19 (osa) ja korttelissa 118.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

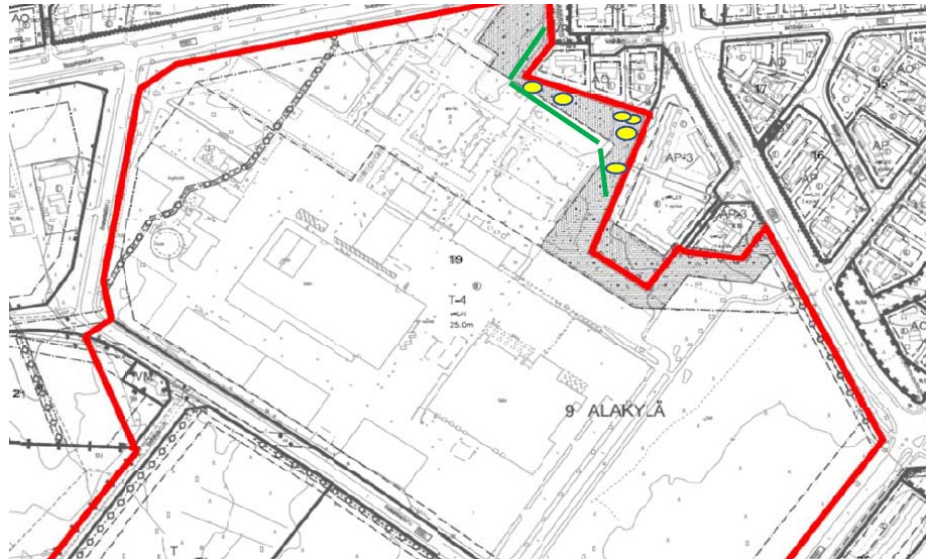
Luontoselvitys

Alueelle on tehty luontoselvitys kesäkuussa 2018. Asemakaavan muutosalueella ei esiinny lakisääteisesti suojeltavia luontotyyppisiä tai kasvilajeja.

Liite 1. Alakylän luontoselvitys 2018

Liito-oravaselvitys

Alueelle on tehty liito-oravaselvitys maaliskuussa 2018. Luontoselvityksessä on todettu alueen pohjois-/koillisnurkassa alue, joka on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysaluetta. Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukainen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja.



Kuva. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue.

Liite 2. Liito-oravaselvitys 2018

Yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi 2008

Vuonna 2008 on tehty muinaisjäännösinventointi kantaseinäjoen alueella. Inventoinnin yhteydessä ei ole löydetty suunnittelualueelta kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Konttorirakennuksen inventointi

Konttorirakennus on inventoitu vuonna 2018 Valion arkkitehtisuunnittelijan toimesta. Konttorirakennus on rakennettu vuonna 1965 tehtaan apurakennuksena samaan aikaan, kun Maitojalosteen ensimmäinen tehdasrakennus on rakennettu. Samassa yhteydessä on rakennettu useita rakennuksia: Tehdas A, aluetta palveleva lämpölaitos, maidon vastaanottorakennus, työntekijöiden rivitalot, rivitalojen huoltorakennus, autokatos ja konttorirakennus. Konttorirakennus on ainoana rakennuksena säilyttänyt alkuperäisen ulkoasunsa. Muut rakennukset on joko purettu tai niiden ulkoasu on muuttunut. Konttorirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on toimistotiloja, kokoustiloja ja ruokala ja kellaritiloissa on varasto- ja sosiaalitiloja.

Konttorirakennuksen on suunnitellut Matti K. Mäkinen, Valiotekniikka. Valiolalla on kolme samantyyppistä toimistorakennusta, joista ensimmäinen on rakennettu Lappeenrantaan. Lappeenrannan toimistorakennus on valmistunut vuosi ennen Seinäjoen konttoria ja Seinäjoen konttorista poiketen sen julkisivupinnat ovat pääosin betonia ja vain 1/3 on lasia. Äänekosken toimistorakennuksen julkisivu on Seinäjoen tavoin lasinen. Seinäjoen konttorirakennus on pohjaltaan hiukan Lappeenrannan ja Äänekosken toimistorakennuksia isompi. Lasipintaiset toimistorakennukset ovat selkeästi arvokkaamman oloisia kuin 2/3 betonisella julkisivulla tehty toimistorakennus.

Seinäjoen konttorirakennus on suunnitteluaikaan edustanut edustuksellista arkkitehtuuria. Rakennus on arkkitehtuuriltaan linjassa tehdasalueen modernistisen ja monumentaalisen tehdasrakentamisen kanssa. Rakennushistorial-

lisesti rakennus edustaa 1960-luvun tehdasrakentamista; 1960-luvun arkkitehtuuri oli vähäeleistä, järkipäistä sekä materiaaleja ja rakenteita korostavaa. Tätä suuntausta kutsuttiin joko strukturalismiksi tai konstruktivismiksi. Molemmat termit tarkoittavat sitä, että rakennuksessa käytettyjä rakenteita ei peitetty, vaan niitä jopa korostettiin. Konttorirakennus on hyvä esimerkki konstruktivistisesta arkkitehtuurista.

Rakennuksen nykyinen kunto ei puolla rakennuksen suojelua rakennusteknisten ongelmien ja toimitilojen ajantasaistamisen vaatimusten synnyttämien korkeiden kustannusten takia. Nykyisellään rakennuksen kellaritilat eivät ole enää kokoaikaisessa käytössä rakennusteknisten ongelmien takia. Tehdasalueelle on pystytetty vuonna 2015 väliaikainen konttikonttorirakennus odottamaan uutta toimistotilaa. Nykyisen tehdasalueen kehityksen myötä osa toimitiloista on siirtymässä tehdasrakennusten yhteyteen, joten osa tiloista jää tarpeettomaksi.



Kuva. Konttorirakennuksen pääjulkisivu. Lähde: Konttorin inventointi 2018.

Ympäristölupa

Valiolla on tehdasalueelleen korttelin 19 tontille 10 sekä korttelin 22 tonteille 16 ja 21 vuonna 2016 hyväksytty ympäristölupa. Ympäristöluvassa veloitetaan, että Valion on osallistuttava Seinäjoen seudun ilmanlaadun yhteistarkkailuun. Ympäristölupaan liittyen on tehty pölymittaus- ja melumittaus-selvityksiä vuosina 2017 sekä aiempiin lupiin liittyen Seinäjoen seudun ilmanlaadun yhteistarkkailua vuonna 2016, bioindikaattoritutkimusta vuonna 2012 sekä Seinäjoen seudun ilmanpäästöjen leviämismalli vuonna 2010. Selvityksiä voidaan hyödyntää myös asemakaavan muutoksen laadintaprosessissa.

Ympäristöluvassa on annettu Valion tehdasalueen toiminnalle lupamääräyksiä mm. päästöistä vesiin ja viemäriin, jätteiden käsittelystä, aineiden varastoinnista, päästöistä ilmaan, melusta, tekniikasta, poikkeustilanteista ja tarkkailusta.

Valion tehdasalueella olevilla Adven Oy:n kattilalaitoksilla on ympäristöluvut vuosilta 2003 ja 2007. Alueella 4 kattilalaitosta, joista yksi on pääkattila ja teholtaan 12 MW. Kolme muuta toimivat huippu- ja varakattiloina. Niistä kaksi on teholtaan 12,6 MW ja yksi 12 MW. Pääkattila käyttää kiinteää polttoainetta (jyrsinturve, metsätähde- ja kokopuuhioke, sahanpuru, kutterinlastu, muu puuperäinen polttoaine) ja muut kattilat raskasta polttoöljyä.

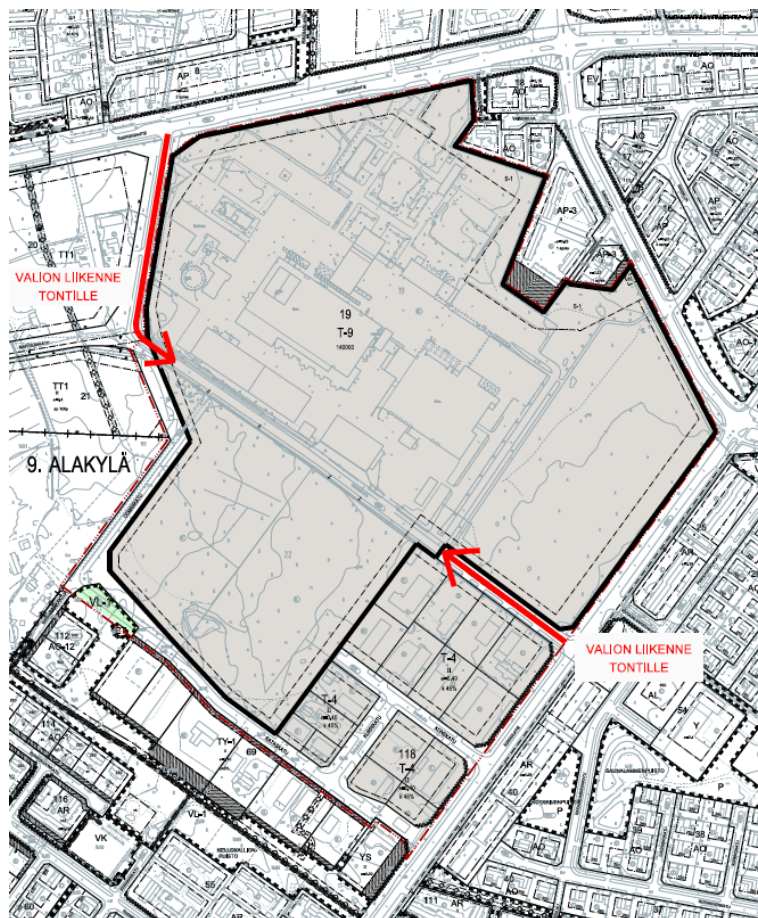
Ympäristöluissa on annettu kattilalaitoksille lupamääräyksiä mm. päästöistä ilmaan, jätteiden käsittelystä, jätevesistä ja päästöistä viemäriin, meluntorjunnasta, varastoinnista, poikkeustilanteista ja tarkkailusta.



Kuva. Viistokuva Valion tehdasalueelta etelästä. BlomWEB Viewer 2015.

Liikenne

Valion tehtaan rekkaliikennemäärä on noin 114 rekkaa päivässä. Mukana lu-
vuissa on lämpölaitoksen liikenne. Kaavamuutoksen jälkeen päivittäinen rek-
kaliikennemäärä lisääntyy noin 25 rekalla, jonka jälkeen tehtaan rekkalii-
kennemäärä on noin 140 rekkaa päivässä.

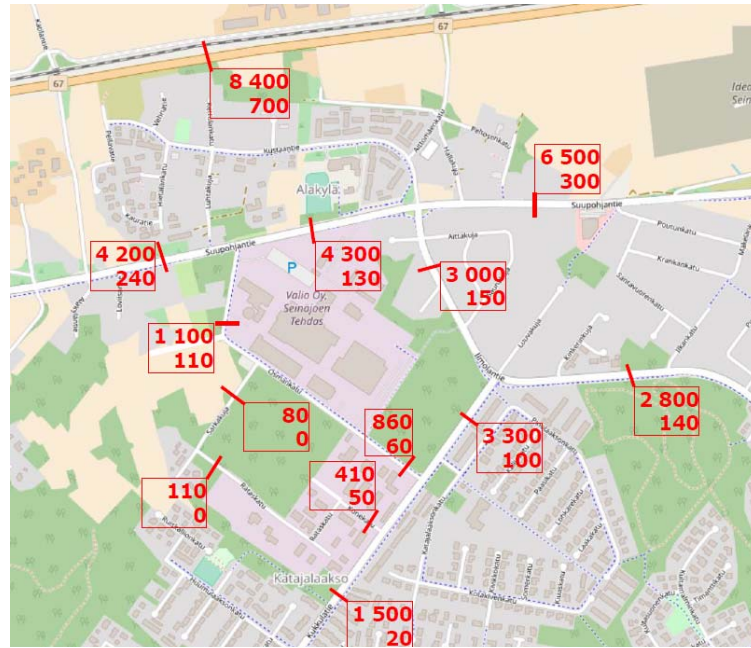


Kaavamuutoksen jälkeen Valion liikenne tontille.

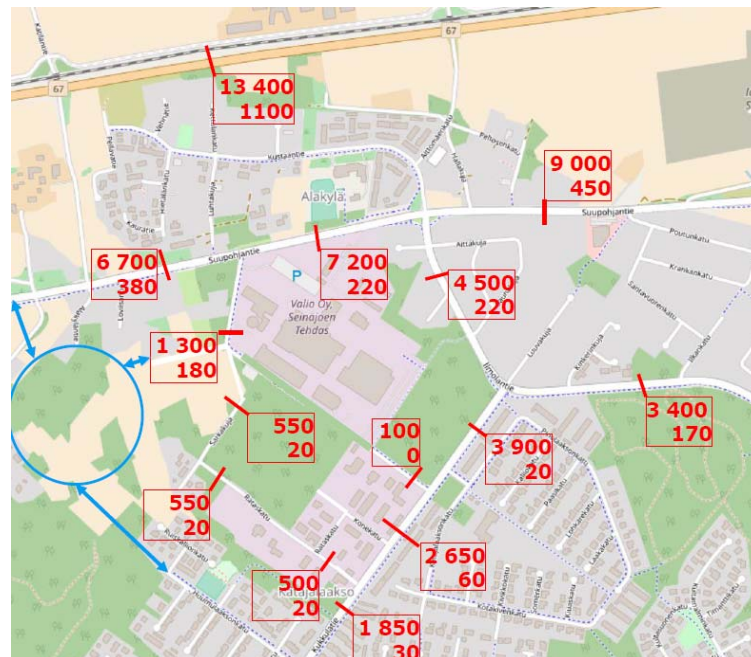
Kaavamutoksen tilanteen toteuduttua raskas liikenne ja pääosa henkilöliikenteestä ohjautuu Osamankadulta tehtaalle ja osa henkilöliikenteestä Lehmällisenkadun kautta. Valion liikennemäärä on noin 10 % Osamankadun liikennemäärästä (1115 ajon./vrk).

Liikennemelu- ja liikenneselvitys

Alueen ympäristöstä on laadittu kaavoitusta varten vuonna 2018 liikenneluseselvitys ja liikenneselvitys (Ramboll). Meluselvityksessä on huomioitu katu liikenteen aiheuttamat melutasot nykytilassa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Liikenneselvityksessä on selvitetty liikennemääräennusteita vuodesta 2018 vuoteen 2040 saakka.

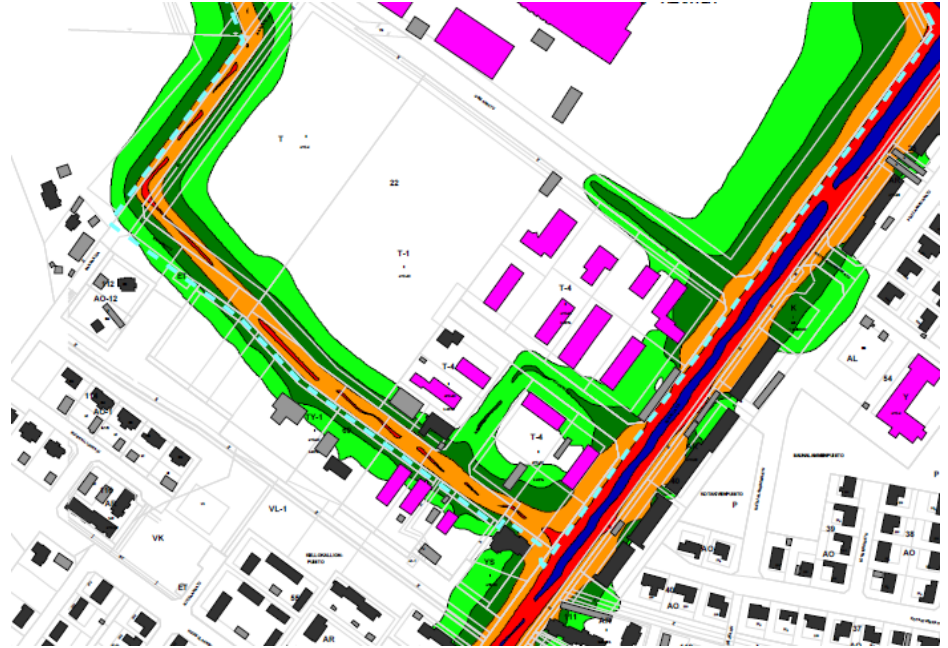


Nykytilanteen liikennemäärät



Ennustetut liikennemäärät vuonna 2040

Selvitysten mukaan ennustetut liikennemäärät vuoteen 2040 eivät kasva Rataskadulla merkittävästi. Ennustettujen liikennemäärien perusteella 55 dB(A):n päiväohjearvon ja 50 dB(A):n yöohjearvon mukaiset liikennemelualueet eivät ulotu asutusalueille Rataskadun varressa. Rataskadun varressa osalla teollisuuskiinteistöjä on asumista, joilla päiväohjearvo ei ulotu piha-alueelle tai tontilla on suojattua piha-alueita. Teollisuustonttien asunnoilla yöohjearvot eivät ylitä.



Liikennemelualueet (päivä) vuonna 2040. (Oranssin ja vihreän rajalla 55 dB(A).



Liikennemelualueet (yö) vuonna 2040. (Vihreän ja vaalean vihreän rajalla 50 dB(A).

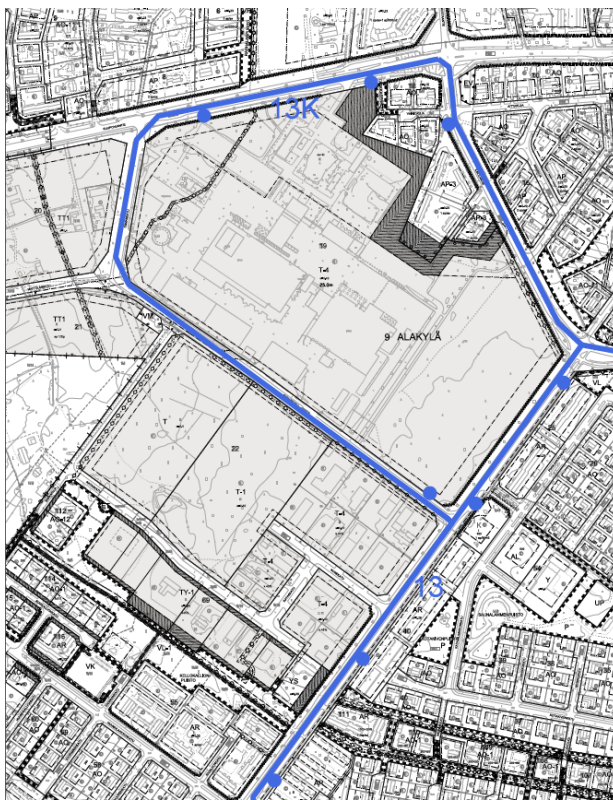
Liite 3. Liikennemeluselvitys

Liite 4. Liikenneselvitys

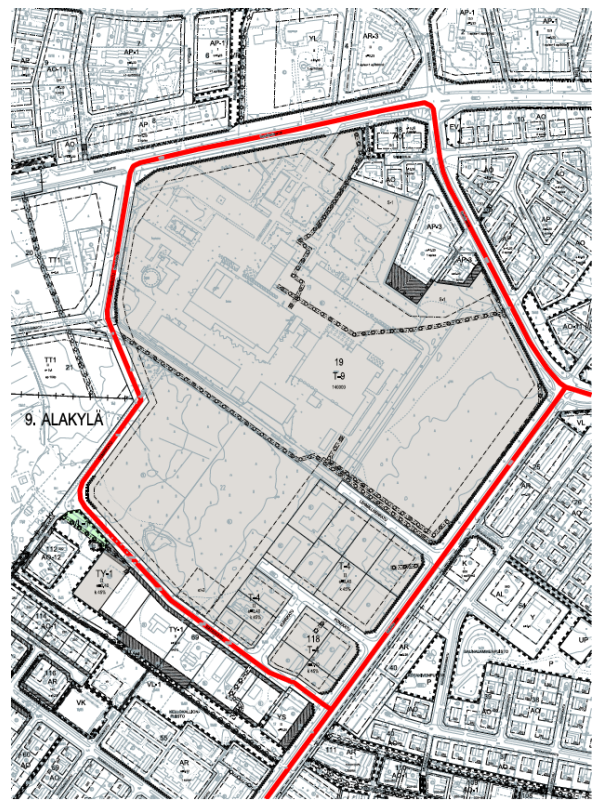
Joukkoliikenne

Osmankatua pitkin ajaa tällä hetkellä paikallisliikenteen linja 13 K. Linja on palvellut Valion työmatkaliikennettä ja Alakylän koululaisliikennettä. Joukkoliikennekadun poistumisesta ja korvaavan yhteyden tarpeellisuudesta on käyty keskustelut kaupungin joukkoliikenteen suunnittelun ja katuverkon suunnittelun kanssa. On nähty tarpeelliseksi joukkoliikenteen palvelutason säilyminen alueella. Rataskatu nähtiin neuvotteluissa mahdollisena korvaavana yhteytenä. Sujuvan joukkoliikenteen mahdollistamiseksi Rataskatu tulee kuitenkin jatkaa Kukkulatiehen sekä kadulla tulee välttää 90 asteen kulmia kadun linjauksessa. Muuten paikallisliikenteen reitti tulee kulkemaan Kukkulatietä ja Ilmolantietä, kuten ennenkin.

Aikaisemmin osa päivän vuoroista on kiertänyt Valion tehdasalueen Osmankatua pitkin. Kaavamuutoksen jälkeen tehdas alueen kiertävä yhteys on suunniteltu kulkeväksi Rataskatua ja Osmankatua pitkin Suupohjantielle ja sieltä Ilmolantietä pitkin kohti keskustaa.



Paikallisliikenteen linjan 13 reittikartta ja pysäkit.



Paikallisliikenteen uusi reittikartta.

Kaavarunko

Huumunlaakson asuntoalueen ja Rataskadun teollisuusalueen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2008 on laadittu alustavaa kaavarunkoa alueen maankäytön laajentumisesta länteen. Kaavarungossa Osmankatu ja Huumunlaaksonkatu toimivat pääkokoojakatuina maankäytön laajennukselle lännen suuntaan. Rataskatukin toimii osittaisena yhteytenä teollisuusalueen laajennukselle länteen. Kaavarungon perusteella Rataskadun jatkamisella Kukkulatiele voidaan korvata Osmankadun maankäytöllinen yhteys.



Kuva. Huumun alueen rakennemalli vuodelta 2008

Valion tulevaisuuden suunnitelmat 2020 - 2050

Valio Seinäjoen mahdollisia laajennuksia vuoteen 2050 mennessä on esitetty alla olevassa kuvassa. Laajennuksille ei ole vielä Valion päätöksiä olemassa, joten esitykset ovat suuntaa antavia. Kaavamuutoksen valmistuttua todennäköisin tehdasalueen laajentaminen kohdistuu Osmankadun eteläpuolisen kortteliin.



Kuva, Valion mahdolliset laajennukset Seinäjoella 2020 – 2050. Valio Oy.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valio Oy on tekemässä tulevaisuuden suunnitelmia tehtaan laajentamiseksi. Se edellyttää asemakaavan tarkistamista ja uudistamista nykyaikaisen tehdaslaitoksen rakentamiseksi. Valion tavoitteena on yhdistää nykyiset korttelit 19 ja 22 yhtenäiseksi tehdasalueeksi ja mahdollistaa tehtaan sisäinen liikenne omalla tehdasalueellaan. Osmankadun katkaiseminen edellyttää alueen liikenneverkon uudelleenjärjestelyitä ja alueen liikenneverkko on suunniteltava uudelleen myös kaavamuutosaluetta laajemmin.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös koko Valion tehdasalueen rakentamisen laatu ja määrä huomioiden myös tulevaisuuden laajenemistarpeet sekä tutkitaan edellä mainitut katuverkkolliset toimenpiteet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 14.2.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, 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, Varhaiskasvatus, Opetus, Elinvoiman ja kilpailukykyyn toimiala, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Valio Oy, Elisa Oyj, Telia Sonera, Alakylän asukasyhdistys,

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

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 14.2.2018.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 6.6.2018 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 6.6.2018. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen

kanssa MRA 30§:n mukaisesti ollut nähtävillä 6.6. – 19.6.2018.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta 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

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Valion toimintaedellytykset tehtaan laajentamiseen ja turvataan tulevaisuuden laajentuvalle maankäytölle katuverkon jatkuvuus sekä joukkoliikenteen toimivuus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne pysyy tiiviinä. Katujärjestelyt mahdollistavat myös sujuvat joukkoliikennetilat. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä.

Lisäksi 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) ja rajautuu Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava -käytävän kehittämisalueeseen.

Yleiskaavassa alue on Teollisuus- ja varastoaluetta (T).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Voimassa olevan asemakaavan teollinen toiminnan jatkuminen mahdollistetaan huomioiden olemassa oleva rakennettu ja luonnonympäristö. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen katuverkollinen jatkuvuus ja toimiva joukkoliikenne. Asemakaavan muutoksella tutkitaan Valion tehdasalueen rakentamisen laatu ja määrä huomioiden myös tulevaisuuden laajenemistarpeet.

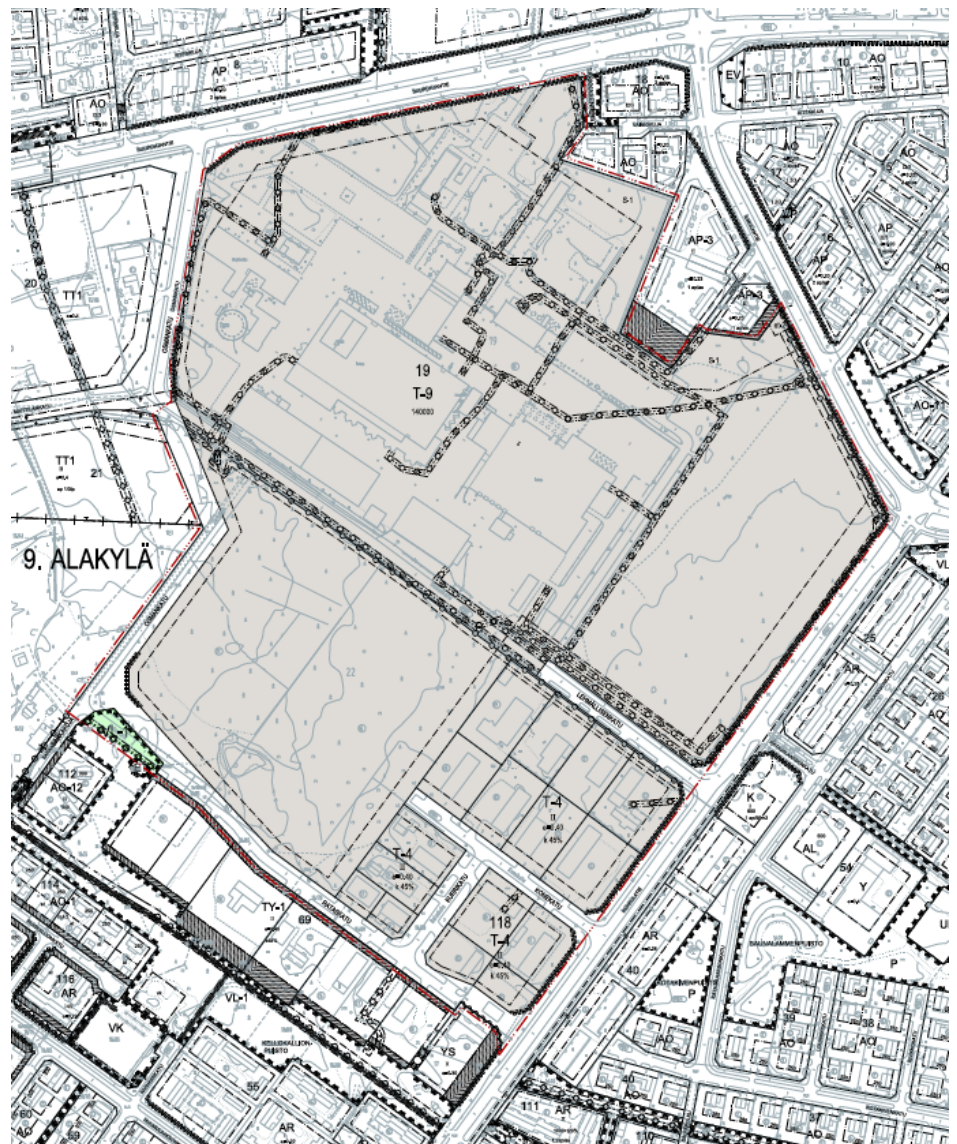
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 6.6.2018

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos.

Asemakaavassa on poistettu Osmankadun katualue osittain korttelien 19 ja 22 väliltä. Valion omistamat tontit kortteleissa 19 ja 22 on yhdistetty yhdeksi tontiksi. Kaavamääräykset ja rakennusoikeus on tarkistettu mahdollistaakseen Valion tulevaisuuden suunnitelmat. Korttelista 22 on muodostunut osa korttelia 19. Osmankadun korvaavana yhteytenä on Rataskatu osoitettu Kukulatiehen saakka. Rataskadun ja Osmankadun muodostama katuyhteys on linjattu joukkoliikenteelle sopivaksi. Konekadun ja Rataskadun varren korttelit ovat muutoksessa mukana korttelinumero muutoksen vuoksi. Niiden asemakaavamääräykset on säilytetty ennallaan.



Ote kaavaluonnoksesta 6.6.2018

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 6.6. – 19.6.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELYltä, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Telia Oyj:ltä sekä Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta ja rakennusvalvonnalta.

Etelä-Pohjanmaan ELY:llä ei ole erityistä huomautettavaa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavamuutoksella todetaan olevan liikenteen järjestämisen kannalta kaavan suunnittelualuetta laajempiakin vaikutuksia katuverkkoon. Ely-keskus pyytää tarkemmin selvittämään näitä esim. erillisellä liikenteellisellä selvityksellä. Selvityksessä tulisi huomioida vaikutukset erityisesti lähikortteleiden asutukselle.

Ely:n luonnonvarayksikkö pyytää huomioimaan suunnittelualueen pohjoisosassa olevan liito-oravan esiintymisalueen turvaamisen. Alueelle on osoitettu kaavaluonnoksessa merkintä s-1, jota koskevalla määräyksellä edellytetään puuston säilyttäminen ja hoito, siten että pesäpuut sekä niitä suojaava ja liikkumisen kannalta riittävä muu puusto säilytetään. Ely pitää määräystä tältä osin riittävänä, mutta on huolissaan, miten liito-oravien kulkuyhteys s-1 alueella tulisi säilymään, kun kapealle noin 15metriä leveälle puustoiselle vyöhykkeelle on merkitty aluevaraus kahta maanalaista vesi- ja valokuitujohtoa varten. Ely-keskus muistuttaa myös yhdyskuntateknisen huollon tarpeiden huomioimisen yritystoiminnan kehittyessä. Heidän mukaan olisi hyvä tarkastella kunnallisen jätevesihuollon kapasiteetin puolesta.

Vastine

Tehdasalueen liikenne ei lisäänty kovinkaan merkittäväksi ja suuntautuu jäljelle jäävälle Osmankadulle (25 rekan lisäys/vrk). Vaikutukset ovat paikalliset. Valion tontilla esitetyt johtovaraukset ovat olemassa olevia, joten puusto säilyy siltä osin. Liito-oravan liikkumisen varmistamiseksi lähiympäristöön voidaan Suupohjantien varteen lisätä rakennusalan ulkopuolelle jäävälle alueelle myös puuston säilyttämismuoto. Vesi- ja jätevesiverkosto sijaitsee suunnittelualueella. Alueen vesihuoltoa on parannettu vuonna 2015 toteuttamalla uusi siirtovesijohto alueelle. Jäteveden viemärointi perustuu tehtaan ja Seinäjoen Vesi Oy:n 19.2.2008 solmimaan teollisuusvesisopimukseen. Tehtaan jätevedet johdetaan erillisviemärijä pitkin Seinäjoen jätevesipuhdistamolle. Jätevettä käsitellään tehdasalueella ennen erillisviemäriin johtamista. Osoitetaan liito-oravan liikkumisen varmistamiseksi puuston säilyttämismuoto (s-1) Suupohjantien varressa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Liitto huomauttaa, kun Osmankatu on toiminut joukkoliikennekatuna, on tärkeää, että joukkoliikenne saadaan järjestettyä sujuvasti uusilla katu- ja järjestelyillä. Etelä-Pohjanmaan liitto pitää Valion investointia erittäin tärkeänä maakunnan elintarvikeklusterin kannalta. Investoinnilla kehitetään ja turvataan Valion toimintaa Seinäjoella pitkälle tulevaisuuteen.

Vastine

Kaavalla huomioidaan Osmankadun katkaiseminen Rataskadun korvaavalla yhteydellä. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu asianmukaisesti. Museoilla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta. Museo edellyttää kuitenkin, että tehdasalueen konttorirakennus inventoidaan ja merkitään suojeltavaksi sen säilymisen varmistamiseksi. Vuonna 1964

rakennettu konttorirakennus on puhdaslinjainen oman aikansa edustaja ja liittyy kiinteästi tehtaan historiaan.

Vastine

Tehdasaluetta ja rakennuksia on laajennettu useaan otteeseen 1960-luvun puolen välin ensimmäisten rakennusten valmistumisen jälkeen. Vuonna 1965 alueelle valmistui Tehdas A, lämpölaitos, maidon vastaanottorakennus, konttorirakennus, rivitalot, huoltorakennus ja autokatos. Rakennuksista konttorirakennus on säilynyt ulkoiselta hahmoltaan alkupeiräisen mukaisena ikkunamuutoksia lukuun ottamatta. Konttorirakennus edustaa Valion 1960-luvun tehdasrakentamiseen liittyvää strukturalistista rakentamista ja on edustanut aikanaan edistyksellistä rakentamista. Rakennuksen nykyinen kunto ei puolla rakennuksen suojelua rakennusteknisten ongelmien ja toimitilojen ajantasaistamisen vaatimusten synnyttämien korkeiden kustannusten takia. Osa tiloista ei enää voida käyttää. Lisäksi nykyisen tehdasalueen kehityksen myötä osa toimitiloista on siirtymässä tehdasrakennusten yhteyteen, joten osa tiloista jää tarpeettomaksi. Valion mukaan rakennus tulee toistaiseksi säilymään eikä heillä ole halua toistaiseksi myöskään purkaa rakennusta. On perusteltua tehdä konttorirakennuksen osalta rakennusinventointi, jotta rakennuksen rakennushistoriallinen asema tulee dokumentoitua.

Tehdään konttorirakennuksen osalta rakennusinventointi.

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 §). Katujen päihin on varattava riittävä tila raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltävä asia. Kaavassa tullaan huomioimaan Lehmällisenkadun päähän riittävä tila raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen. Konekadun osalta kadun ympäristö on kaavassa mukana vain korttelimuutoksen takia. Kadun ympäristö toetunut jo aiemman kaavan mukaisesti eikä kääntöpaikka ole enää mahdollista toteuttaa. Osoitetaan Lehmällisenkadun päähän raskaiden ajoneuvojen kääntymisen mahdollistava kääntöpaikka.

Telia Oyj toteaa lausuntonaan, että heidän kuitukaapeli kulkee nykyisen Osmankadun varressa. Telia on huolissaan, voiko kaapeli jäädä paikalleen, kun Osmankatu katkaistaan. Kaapelin päälle ei saa rakentaa mitään ja varoetäisyydet kaapeliin on huomioitava rakentamisen aikana. Jos kaapelia tarvitsee siirtää, siirto tehdään sulan maan aikana ja ilmoitus siirtotarpeesta vähintään 3kk ennen production-desk@teliacompany.com. Siirron kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine

Kaavaluonnoksessa on esitetty nykyisiä johtoalueita. Osmankadun varteen on varattu valokuidulle kaapelivaraus. Kaavamääräyksessä on lisäksi huomioitu ja turvattu muut mahdolliset johdot ilmoittamalla, että "Tontilla sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida uutta rakennuspaikka suunniteltaessa. Mikäli tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta vastaa toimenpiteen tarvitseva ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa."

Tarkistetaan kaapelivaraukset poistuvan Osmankadun varressa.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausuntonaan, että molemmilla toimijoilla on voimassaolevat AVI:n myöntämät ja ELY-keskuksen val-

vomat ympäristöluvat. Valion tehdas on yksi suurimmista työllistäjistä Seinäjoella. Koska tehdas sijaitsee tiiviisti asutulla alueella keskustan tuntumassa, on se kevyen liikenteen tehokkainta toimintavyöhykettä. Autojen p-alueiden ohella on tarpeen osoittaa kaavassa tai alueen sisäisissä suunnitelmissa polkupyörille katettavat alueet tai varastot. Myös sähköautojen tuloon on tarpeen varautua tarjoamalla henkilökunnalle ja vieraille latauspaikka.

Suuret rakennusmassat ja päällystetyt pihat tuovat haasteita hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen alavalle peltolakeudelle. Kasvillisuusalue pienenee vanhasta kaavasta. Veden sitomiseen voi käyttää kasvillisuusalueita tai muita veden sitomiseen soveltuvia aineksia. Vesien pidättäminen kiinteistöllä on ensisijaisen tärkeää. Kaavaluonnoksessa tämä on hyvin huomioitu. Hulevesien viivyttäminen on kaavamääräyksenä. Suunnittelun on perustuttava vuoden kokonais- ja hetkellisten maksimien sademääriin sekä alueen kautta johdettujen ulkopuolisten vesien määriin sekä alapuolisten ojien vastaanottokykyn.

Vastine

Autojen pysäköintivaatimukset on esitetty kaavamääräyksissä. Niiden sijainti samoin kuin polkupyörien säilytys huomioidaan Valion omassa tehdasalueen suunnittelussa oikeaan paikkaan. Ei ole tarkoituksen mukaista sitoa niitä kaavassa. Uudessa kaavassa rakennettavaksi sallitut alueet ovat lähestulkoon samat. kasvillisuus alue ei pienene. Päinvastoin osalla pohjoisosaa on puuston säilyttämisvelvoite. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomauttamista kaavamuutosluonnokseen.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 1 ollaan huolissaan uuden katulinjan sijainnista Rataskadun ja Kukkulatien kulmauksessa ja vaikutuksista asumisyksikölle. Mielipiteessä esitetään tontin ja kadun väliin näköesteeksi korkeaa aitaa sekä melusuoja. Mielipiteen esittäjät ovat huolissaan heidän tontillaan olevista pysäköintipaikoista ja lämmitystolpista, jotka jäävät uuden katuliittymän alle. Jokainen paikka on heille tärkeä ja niitä tarvitaan. Mielipiteessä tiedustellaan mistä korvaava alue ja kuka hoitaa/kenen kustannuksella.

Vastine

Katualue tulee nykyiseen tontin rajaan kiinni, mutta ajorata tulee toiseen laitaan katualuetta. Kaavaluonnoksessa on esitetty melusuojausta edellyttävä aita, mutta tarve melusuojukselle tutkitaan kaavaehdotukseen. Näkösuojana toimiva aita voidaan, joka tapauksessa harkita toteutettavaksi katurakentamisen yhteydessä. Piha-alueella on tilaa siirtää pysäköintiä tarvittaessa Kukkulantien suunnassa etelän suuntaan. Kaupunki tekee maankäytösopimuksen Valion kanssa, missä yhteydessä todetaan kaavamuutoksesta aiheutuneet infraan yms. syntyneet kustannukset. Kaavamuutoksen vaikutuksista käydään vielä asumisyksikön edustajien kanssa neuvottelu. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 2 (Osmankatu 19) ollaan huolissaan Osmankadun katkaisemisesta, liikenteen uudelleen järjestelyistä sekä kadun nimen muuttamisesta. Kadun katkaiseminen rajoittaa yrityksen materiaali- ja huoltoliikennettä. Nykyisellä liikennejärjestelyllä mielipiteen jättäjien liiketoiminnassa käytämät pitkät (12m) rautarakenteet puretaan rekasta siten, että rekka on pysäköityneenä tien varteen, mistä purku tapahtuu trukin avulla tontin liittymästä. Esitetystä kaavamuutoksesta täysperävaunullisen rekan kääntyminen uuden esitetyn Lehmällisenkadun päässä ei ole mahdollista. Rekka ei myöskään pääse kääntymään yrityksen piha-alueella. Mielipiteessä pyydetään huomioimaan rekan kääntymismahdollisuus kadun päässä.

Vastine

Selvitetään kääntöpaikan toteuttaminen Lehmällisenkadun päähän.

Mielipiteen 3 esittäjät Sarkakujan varrelta ovat tyytyväisiä kaupungin esittämään kaava-ehdotukseen Sarkakujan osalta. Mielipiteen jättäjät pyytävät huomioimaan, että kuorma-autoliikenne Sarkakujalla tulee sallia, koska osa jakeluautoista luokitellaan kuorma-autoiksi. Nykyään kuorma-autoilla ajo on kielletty Sarkakujalla tien huonon kunnan vuoksi.

Vastine

Kaavaluonnoksessa on huomioitu Sarkakujan jäljelle jäävä osa aiemman mukaisena katualueena. Liittyminen Rataskatuun suunnitellaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä huomioiden liikenneturvallisuus. Sarkakujan osa, joka muuttuu Osmankaduksi, rakennetaan uudelleen. Siinä huomioidaan raskaiden ajoneuvojen kulku sekä se, että katu toimii osana joukkoliikenneyhteyttä. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 4 Sarkakujan varrelta ei ole huomautettavaa Valion tonttien osalta. Mielipiteessä ollaan huolissaan Sarkakujan omakotiasujien asumisviihtyvyydestä, kuin myös Rataskadun yritystoimijoiden kiinteistöjen toimivuudesta. Mielipiteen jättäjien mielestä Sarkakujan omakotiasujien ja Huumun asuntoalueen asujien asumisviihtyvyyden etuna on selkeä ja riittävä yhtenäinen suoja-alue vasten suurteollisuus toimintaa. Nykyisen kaavasuosittelman katualue ehdotus vaarantaa, ja rikkoo laajuudessaan tuon suoja-alueen avaten maiseman suoraan ja laajalti teollisuustonttiin. Samoin katusuunnittelman laajuus vaarantaa teollisuuskiinteistöjen toimintaa. On ehdottoman ymmärrettävää, että Seinäjoki kehittää joukkoliikennettä. Joukkoliikenteen varjolla toimivan pienteollisuusalueen toiminnan, ja asuinalueen asumiskäytön vaarantaminen ei kuitenkaan voi olla Seinäjoen etu. Mielipiteen jättäjät pyytävät kunnollista perehtymistä katusuunnittelman osalta ja aitoa vuoropuhelua asukkaiden ja yritysmaailman toimijoiden kanssa. He toivoivat oikean mittakoon ratkaisua kadulle, joka halkoo pienteollisuusalueen kaavoittamattomaan maatalousalueen reunamilla.

Vastine

Kts mielipiteen 6 vastine. Kaavamuutoksella varaudutaan Valion tehtaan laajennukseen, mikä toimivan ratkaisun saamiseksi edellyttää Osmankadun osittaista liittämistä Valion omistamiin tontteihin. Tehtaan laajennus olisi ollut mahdollista myös nykyisellä kaavalla, muttei toimivalla tavalla. Osmankatu on toiminut Suupohjantien, joka on pääkatu, rinnakkais tienä ja yhteysvarauksena aikanaan laajentuvalle maankäytölle lännen suuntaan sekä joukkoliikenneyhteytenä. Sarakuja jää voimassa olevan kaavan mukaiseksi katualueeksi eikä sinne olla tuomassa lisää liikennettä.

Kaavaluonnoksessa Rataskatu on linjattu etäämmäksi Sarkakujan asutuksesta verrattuna aiempaan kaavaan ja poistuva rataskadun osa on osoitettu viheralueena, mitkä molemmat lisäävät suojaetäisyyttä asutuksen ja edistävät alueen asumisviihtyvyyden säilymistä. Rataskadun varrella toimiville yrityksille Rataskadun katualueen leveyteen ei ole tulossa muutoksia vain linjaus muuttuu. Sarkakujan liittyminen Rataskatuun suunnitellaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä huomioiden liikenneturvallisuus. Siinä yhteydessä voidaan tutkia myös, voidaanko Sarkakujan linjata niin, ettei suoraa yhteyttä syntyisi tai sitä syntyisi mahdollisimman vähän. Katusuunnitelmat laitetaan yleisesti nähtäville ja niistä kuullaan naapureita. Valion tontilla on myös mahdollisuus jättää suojaavaa puustoa Sarkakujan kohtaan.

Kaavaa esiteltiin kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä Valion kutsussa tilaisuudessa. Kaavassa on varattu kulkuyhteyksille katualue, jonka tarkempi suunnittelu tapahtuu katusuunnittelun yhteydessä kaavan

hyväksymisen jälkeen. Tilaisuudessa sovittiin kuitenkin uudesta tilaisuudesta kesän jälkeen, missä esiteltäisiin alustavia havainnekuvia katujärjestelyistä. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 5 ollaan huolissaan Valion alueen kaavoituksesta lähinnä jalan- kulkijoiden ja pyöräilijöiden osalta. Alakylän ala-aste sijaitsee välittömässä läheisyydessä ja koululaisia kulkee sekä kukkulatien että muutettavan hiekkatien (Sarakuja) kautta. Mielipiteen jättäjät eivät ole huomanneet kohtaa missä koululaisten turvallisuus olisi otettu huomioon. He muistuttavat, että kasvava rekkamäärä tiheän asutusalueen reunalla täytyy ottaa huomioon kuten myös henkilöautoliikenne, joka kasvaa mm. kukkulatien puolelta. Kukkulatie on jo tällä hetkellä suuri turvariski erityisesti alueen lapsille. Mielipiteessä esitetään, että alueelle on laitettava suuria hidasteita risteysalueille sekä ennakoivia risteysvaloja. Mielipiteen jättäjät haluavat selvityksen miten kevyt liikenne tullaan ottamaan huomioon.

Vastine

Kaavassa mahdollistetaan katualueen leveydessä mahdollisuus kevyen liikenteen toteuttaminen Rataskadun ja uuden Osmankadun varteen. Voimassa olevassa asemakaavassa on kevyen liikenteen varaus Sarakujan päähän. Huumunlaaksosta on siten mahdollisuus tulevaisuudessa kaavan mukaisesti kevyen liikenteen väylien toteuduttua liikkuu suoraan Alakylän koululle turvallista väylää Sarakujaa ja Osmankadun kevyen liikenteen väylää pitkin. Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen kuuluu kunnallistekniikan toteuttamisen piiriin, mutta kaavassa se on mahdollistettu. Kukkulatien ja Rataskadun liittymän katu- ja kevyen liikenteen järjestelyt samoin kuin liikenneturvallisuus tutkitaan tarkemmin katusuunnittelu yhteydessä. Liittymään todennäköisesti tulee suojatie kevyelle liikenteelle. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 6 omakotitalon asukkailla Sarkakujan varrelta ei ole huomautettavaa Valion laajennuksen osalta. Mielipiteessä ollaan huolissaan Sarkakujan omakotiasujien kotirauhan säilymisestä, minkä epäilevät häiriintyvän liikenteen uudelleenjärjestelyssä. Esittävät myös liitteenä oman ratkaisun Rataskadun liittymiseen Osmankatuun. Heidän mukaan luonnosvalintaa perusteltiin turvallisemmalla T-risteyksellä V-risteyksen sijasta; ymmärrän ja arvostan turvallisuuskäytännön, mutta korostamme myös, että Sarkakujalla on kokonaisuudessaan neljä omakotitaloa; näin ollen emme usko, että suuria liikenneturhuksia on odotettavissa kyseisellä tieosuudella tulevaisuudessakaan ja vakituisesti risteystä käyttävät kykenevät varmistumaan riittävästä näkyvyydestä ennen tielle liittymistä turvallisuusuhan minimoimiseksi.

Turvallisuushkaa suurempana huolena kokisimmekin siis jo mainitun kotirauhan. Kaavaluonnoksen hahmotelma Sarkakujan yhdistymisestä Osmankatuun avaa sekä näkymän että meluhaitan suoraan Sarkakujalle ja erityisesti omistamaamme kiinteistöön. Väliin tulisi suunnitelman mukaan ilmeisesti jäämään viheraluetta ja puita näköesteeksi. Valitettavasti tilaisuuksissa on käynyt ilmi, ettei kaupungin edustajistosta kukaan ole ilmeisesti itse käynyt paikan päällä katsomassa suunnitelmaansa käytännössä. Ja valitettavasti äärettömän pieneksi jäävä viheralue ei tule suojaamaan kotirauhaa, kun vastassa on 40- metrin maitojauhetehtä ja pahimmassa tapauksessa myös joukko- ja raskas liikenne sekä lisääntyvä henkilöautoliikenne. Omakotitaloalueet luvattiin ensimmäisessä keskustelutilaisuudessa rauhoittaa mahdollisuuksien mukaan ja toivomme, että tämän lupauksen eteen ollaan valmiita myös toimimaan

Esittäisimme, että Sarkakujan liittämisessä hyödynnettäisiin jo olemassa olevaa Rataskadun alkua ja Sarkakuja laitettaisiin kääntymään suunnassaan oikealle 90 asteen kulmassa, jolloin se liittyisi suoraan Rataskatuun; Osman-

kadun osalta loiva kaarros on perusteltu mahdollisen tulevan joukkoliikenneyhteyden turvaamiseksi. Rataskatu on myös tienä tällä hetkellä leveä, joten uudelle Sarkakujan osuudelle voisi tehdä kavennuksen, että tämä selkeäsi erottuisi Osmankadusta ja Rataskadusta ja siten myös viheraluetta saataisiin kasvatettua viihtyvyyden maksimoimiseksi. Joukkoliikenteen avaaminen uuden Osmankadun ja Rataskadun kautta avaa väistämättä myös muun raskaan liikenteen ohjautumisen alueelle; nykyäänhän Sarkakujalla on kuorma-autolla ajo kielletty ja toivon mukaan tämä pätee myös tulevaisuudessa. Joukkoliikenne ja raskas liikenne tuovat luonnollisesti turvallisuuskulman lisäksi myös melua, jonka vuoksi meluvalli tulee olla ehdoton, sillä Osmankadun kaarre Sarkakujan kohdalla tuo väistämättä sekä jarrutus- että kiihdytysääniä. Meluvalli tulisi sijoittaa Osmankadun ja viheralueen väliin. Näin toimien Sarkakujan asumisrauha saataisiin turvattua näkemyksemme mukaan parhaiten.

Toinen huolenaihe koskee ylipäättään joukkoliikenteen epätarkoituksenmukaista ohjautumista uuden Osmankadun ja Rataskadun kautta. Kuten keskustelutilaisuudessa kävi ilmi, Sarkakujan ja Rataskadun asukkaat ja toimijat eivät käytä joukkoliikennettä kulkemiseen, eikä näin ollen ohjaus kyseisille teille ole tarkoituksenmukaista taikka järkevää. Lisäksi Rataskadun toinen pää, kartasta katsottuna oikea, tulisi joukkoliikenneyhteyden vuoksi asemakaavaluonnoksen mukaan puhkaista Kukkulatielle saakka, joka ei käytännössä vaikuta tilansa puolesta ylipäättään mahdolliselta, mikäli paikan päällä on käynyt, puhumattakaan viereisten toimijoiden kotirauhasta tai jopa turvallisuudesta, kun tie ja liikenne kulkisi kirjaimellisesti kiinni kiinteistössä. Joukkoliikenteen ohjaus Kurrikadun ja Konekadun kautta ei ilmeisesti myöskään tule kyseeseen 90 asteen kulmiensa vuoksi. Näiden seikkojen vuoksi joukkoliikenteen ohjauksen eri vaihtoehtoja tulisi kartoittaa, eikä turvautua ensimmäiseen "helppoon" valintaan. Ehdotuksemme olisikin, että linja-auto kävisi joko Suupohjantien toisella puolella olevan koulun pihassa taikka Valiolla kääntymässä; Valionsuunnitelmassahan on siirtää varmakauppa Suupohjantien puolelle tonttia, jonka pihassa kääntymispaikkahan olisi ihanteellinen myös kaupan asiakkaiden näkökulmasta. Näin koululaisten ja Valion työntekijöiden kulkuyhteydet turvattaisiin ja linja-autoreitti kulkisi edelleen Ilmolantietä ja Kukkulatietä pitkin, eikä muutoksia teihin tarvitsisi tehdä. Tämä lienisi kustannustehokaskin ratkaisu? Yhtenä vaihtoehtona voisi olla jopa erillisen kääntymispaikan rakentaminen taikka kierron puhkaiseminen koulun ohi Kustantietä Suupohjantielle; Suupohjantien toisella puolella, kun on paljon rivitaloja ja asuntoja, joista potentiaalisia matkustajia joukkoliikenteellä uskoisimme löytyvän suuremmalla todennäköisyydellä.

Lopuksi haluamme vilpittömästi pyytää teitä Seinäjoen kaupungin edustajia pohtimaan aidosti eri vaihtoehtoja ja niiden seurauksia, joita ei pysty hahmottamaan ilman käyntiä paikan päällä; kartta ja asemakaavaluonnos ei nimittäin anna ympäristöstä realistista kuvaa. Liikennöintilukujenkin valossa on selvästi nähtävissä, minkälaisen massojen ohjautumisesta omakotialueellemme puhumme, eikä sitä kuvaa "pari bussivuoroa päivässä" kuten eräs kaupungin edustaja totesi ensimmäisessä keskustelutilaisuudessa. Lähialueella on olemassa kuitenkin valmiita väyliä sekä joukko- että raskaalle liikenteelle, joten niiden tehokas hyödyntäminen lienisi tarkoituksenmukaisempaa kuin omakotitalojen kotirauhan häiritseminen perusteetta. Haluaisimmekin käydä omat vaihtoehtomme läpi kaupungin edustajan kanssa paikan päällä, jonka tiimoilta toivomme pikaista yhteydenottoa yhteisen kalenteriajan sopimiseksi.

Vastine

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Valion kanssa ja heidän suunnittelun kanssa. Kaupungilta kaavoituksen lisäksi suunnitteluun on osallistunut katusuunnittelu sekä joukkoliikenteen osalta kuultu joukkoliikenne-

teestä vastaavia. Suunnitteluun on liittynyt myös useampi maastokäynti.

Kaavamuutoksella varaudutaan Valion tehtaan laajennukseen, mikä toimivan ratkaisun saamiseksi edellyttää Osmankadun osittaista liittämistä Valion omistamiin tontteihin. Tehtaan laajennus olisi ollut mahdollista myös nykyisellä kaavalla, muttei toimivalla tavalla. Osmankatu on toiminut Suupohjantien, joka on pääkatu, rinnakkaistienä ja yhteysvarauksena aikanaan laajentuvalle maankäytölle lännen suuntaan sekä joukkoliikenneyhteytenä. Sarakuja jää voimassa olevan kaavan mukaiseksi katualueeksi eikä sinne olla tuomassa lisää liikennettä. Korvaavan yhteyden suunnittelun lähtökohtana on ollut laajentuvan maankäytön mahdollistaminen, sujuva joukkoliikenne, olemassa olevan asutusalueen (Sarkakauja) huomioiminen. Rataskadun ympäristö on teollisuusaluetta, vaikka kiinteistöhoitoon liittyvä asutus sallitaankin.

Mielipiteen esittäjän ratkaisussa Rataskadun ja Osmankadun liittymään syntyisi jyrkkä Y-haara, joka muodostaa näkyvyysongelman ja liikenneturvallisuusriskin eikä ratkaisu ole kaupungin katusuunnittelun mukaan mahdollinen.

Joukkoliikenteestä vastaavien henkilöiden mielestä korvaava yhteys tulee olla sujuva, jolloin 90 asteen kulmia risteyksissä tulee välttää aikataulunäkökulmasta. Samoin mahdolliset muutokset, jossa joukkoliikennereitti muuttuisi kulkemaan muuta kautta, aiheuttaisi aikataulussa pysymiseen ongelmia. Nykyinen Osmankadun kautta kulkeva reitti palvelee sekä Valion työntekijöitä ja Alakylän koulun oppilaita. Joukkoliikennereitin alkaessa kulkea Rataskadun kautta on alueen asukkailla sekä työntekijöillä mahdollisuus aiempaa paremmin ottaa reitti käyttöön, mikäli tulevaisuudessa ilmastosyistä oman auton käyttö huomattavasti kallistuu.

Kaavaluonnoksessa Rataskatu on linjattu etäämmäksi Sarkakujan asutuksesta verrattuna aiempaan voimassa olevaan kaavaan ja poistuva Rataskadun osa on osoitettu viheralueena, mitkä molemmat lisäävät suojaetäisyyttä asutuksen ja edistävät alueen asumisviihtyvyyden säilymistä. Viheralue tullaan metsittämään. Rataskadun varrella toimiville yrityksille Rataskadun katualueen leveyteen ei ole tulossa muutoksia vain linjaus muuttuu. Sarkakujan liittyminen Rataskatuun suunnitellaan tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä huomioiden liikenneturvallisuus. Siinä yhteydessä voidaan tutkia myös, voidaanko Sarakujan linjata niin, ettei suora yhteyttä syntyisi tai sitä syntyisi mahdollisimman vähän. Katusuunnitelmat laitetaan yleisesti nähtäville ja niistä kuullaan naapureita. Valion tontilla on myös mahdollisuus jättää suojaavaa puustoa Sarkakujan kohtaan.

Mielipiteessä on esitetty meluvallia Osmankadun ja viheralueen väliin. Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on arvioitu liikenteen kasvun olevan vähäistä, joten meluvallin rakentaminen on nähty tarpeettomaksi. Esitetyn epäilyn liikenteen aiheuttamasta johtuen on syytä tehdä kaavoituksen tueksi liikenne-ennusteet ja meluselvitys.

Kaavaa esiteltiin kaavaluonnoksen nähtävillälöön yhteydessä Valion kutsumassa tilaisuudessa. Kaavassa on varattu kulkuyhteyksille katualue, jonka tarkempi suunnittelu tapahtuu katusuunnittelun yhteydessä kaavan hyväksymisen jälkeen. Tilaisuudessa sovittiin kuitenkin uudesta tilaisuudesta kesän jälkeen, missä esiteltäisiin alustavia havainnekuvia katujärjestelyistä. Samassa yhteydessä on mahdollisuus kuulla asukkaita erikseen. Tilataan alueelta liikenne- ja meluselvitys kaavoituksen tueksi. Ei muutoksia kaavaan.

Yleisötilaisuus 12.06.2018

Valio kutsui lähinaapurikiinteistöjä kuulemaan Valion suunnitelmista laajenuksen suhteen. Kaupungin kaavoitus oli lisäksi esittelemässä kaavaluonnosta osallistujille. Keskustelua tilaisuudessa herätti Rataskadun toteuttamiseen liittyvät suunnitelmat ja liikennöinnin mahdollinen lisääntyminen ja vaikutus Sarkakujalla Rataskadun asumisyksikössä sekä Osmankadun katkaisemisen vaikutus lähimmän yritykseen liikennöintiin. Katusuunnitelmia ei ollut esitellytilaisuudessa mahdollista esittää, koska tarkemmat suunnitelmat tulevat vasta kaavaan hyväksymisen jälkeen katusuunnittelun yhteydessä. Alustavia havainnekuvia katujärjestelyistä lupauduttiin esittämään kesälomien jälkeen syksyllä.

Yleisötilaisuus 27.08.2018

Valion kutsusta järjestettiin uusi yleisötilaisuus elokuun lopulla, jossa esiteltiin laadittua havainnekuvaa katujärjestelyistä (ajorata + kevyt liikenne) Osmankadun ja Rataskadun varrella. Tilaisuudessa keskusteltiin luonnoksen nähtävilläolon yhteydessä saadusta palautteesta. Havainnekuva esitetty linjaus todettiin liikenneturvallisuus ja sujuvuusnäkökulmista ainoaksi mahdollisuudeksi toteuttaa Rataskatu. Havainnekuva esitettyä ajoradan ja kevyen liikenteen raitin välistä järjestystä todettiin voitavan muuttaa kaavaehdotuksen valmisteluun liittyen. Alustava havainnekuva ei ole lopullinen vaan tulevassa katusuunnitelmassa voidaan asioita ratkaista kaavan katualuevarauksen puitteissa esim. Sarkakujan liittyminen Rataskatuun. Sovittiin, että Buustin, Caverionin kanssa järjestetään erillisneuvottelu.



Ote Havainnekuva 27.08.2018

Liite 6. havainnekuva 27.08.2018

Neuvottelu/Caverion 31.08.2018

Osamankadun (kaavaluonnoksessa Lehmällisenkatu) katkaisemisen vaikutuksista on pidetty Caverion Oy:n, Valion ja kaupungin (kaavoitus, yhdyskuntatekn.) edustajien kesken neuvonpitoa 31.08.2018. Neuvonpidossa Lehmällisenkadulle päätettiin osoittaa kääntöpaikka niin, että se palvelee sekä Caverionin toimintaa että ei aiheuta Valion suunnitelmille haittaa. Kaavaluonnoksessa esitettyä Lehmällisenkadun nimiesitystä haluttiin muuttaa. Valion ja Caverionin esitys nimeksi oli Kirnukatu.

Neuvottelu/Maakuntamuseo 31.08.2018

Maakuntamuseon, Valion ja kaavoituksen kesken on pidetty neuvonpitoa museon esittämän konttorirakennuksen inventointitarpeen ja suojelun vuoksi. Neuvonpidossa sovittiin, että Valio teettää konttorirakennuksen inventoinnin. Konttorirakennuksen suojeluun Valio ei ole halukas rakennusten kellari-kerroksen rakennusteknisten ja sisäilmaongelmien sekä nykyisten toimistotilojen ja ruokalan nykyaikaistamisesta syntyvien korkeiden kustannusten vuoksi. Lisäksi konttorirakennuksen käyttö uhkaa jäädä osin tarpeettomaksi, koska tehdasalueen kehityksen mukaisesti toimitilat ja ruokala ovat siirtymässä osin teollisuusrakennusten yhteyteen. Neuvottelun yhteydessä tutustuttiin konttorirakennuksen sisätiloihin.

Neuvottelu/Buusti ry 25.09.2018

Rataskadun vaikutuksista Rataskadun päässä olevan asumisyksikölle on keskusteltu Buusti ry:n edustajien kanssa. Keskustelun yhteydessä todettiin tehty liikennemeluselvitys sekä melumittaus tontilla. Niiden perusteella aiempi kaavaluonnoksessa esitetty melusuojaus ei ole tarpeen. Tontille jää melulta suojattua piha-aluetta sekä päiväohjearvoilla että yöohjearvoilla. Todettiin kuitenkin, että Rataskadun jatkamisen katusuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä kaupunki voi toteuttaa näkösuojaa palvelevan aidan, jonka avulla parannetaan piha-alueen turvallisuutta. Katualueen hallinnointiin liittyvän katuviiste siirtää autojen pysäköinti, mutta piha-aluetta on pysäköintialueen jatkamiseksi riittävästi. Rataskadun jatkeen myötä pysäköinnin kulku voidaan järjestää suoraan Rataskadulta, mikä parantaa tontin käyttöä.

Ehdotuksen valmistelu

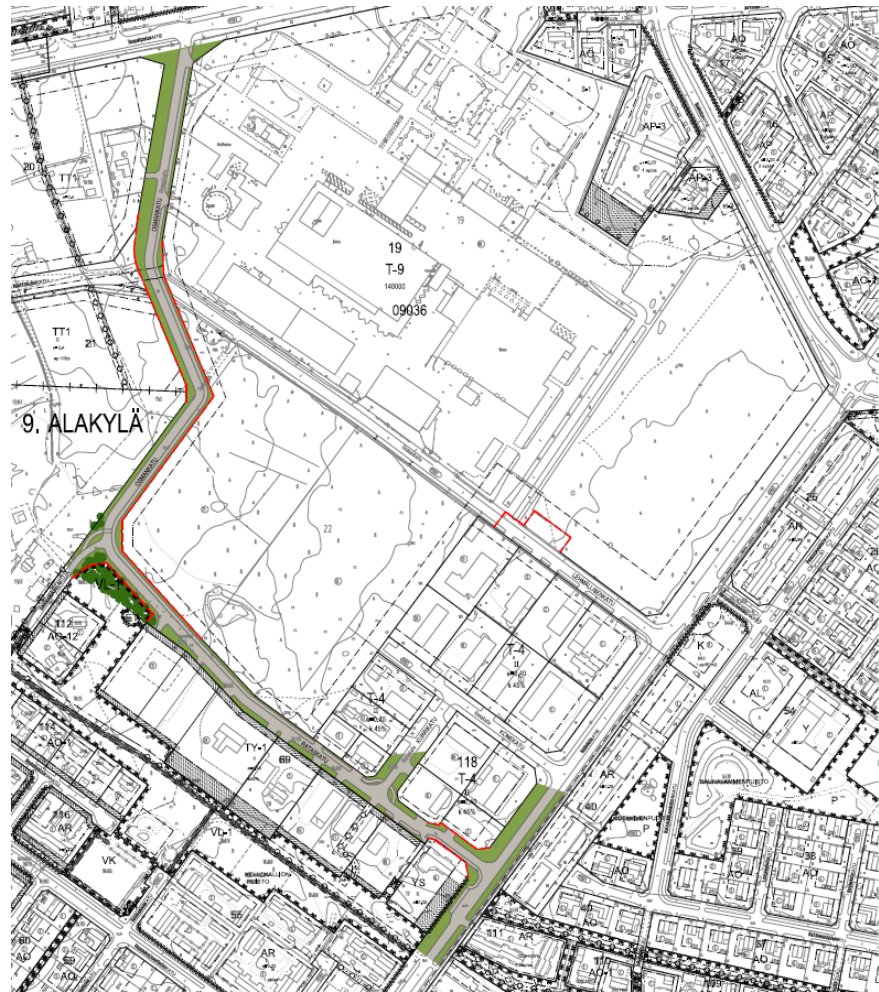
Ehdotusta on valmisteltu elokuun yleisötilaisuuden ja käytyjen erillisneuvottelujen pohjalta. Rataskadun katualueen linjaukseen on huomioitu viisteen siirto Rataskadun ja Osmankadun liittymässä sekä Osmankadun kääntyessä entiseltä Sarkakujalta nykyiselle Osmankadulle. Tämä mahdollistaa kevyen liikenteen osoittamisen kokonaan Valion puolella.

Kaavan vaikutuksia Rataskadun liittymässä Kukkulatiehen on vierisille asumisyksikön ja teollisuustonteille pyritty minimoimaan yhdessä katusuunnittelun kanssa. Ajoradan leveyttä on kavennettu ja sitä on linjattu viistäen hiekan asumisyksikön tonttia rataskadun päässä. Asumisyksikön tontille sallitaan tonttiliittymä Rataskadun ja Kukkulatien liittymän läheisyyteen, jolloin pysäköintialueen käyttö helpottuu.

Alueelta on laadittu lisäksi liikenne- ja meluselvitys syyskuussa 2018. Selvitysten mukaan ennustetut liikennemäärät vuoteen 2040 eivät kasva Rataskadulla merkittävästi. Ennustettujen liikennemäärien perusteella 55 dB(A):n päiväohjearvon ja 50 dB(A):n yöohjearvon mukaiset liikennemelualueet eivät ulotu asutusalueille Rataskadun varressa. Rataskadun varressa osalla teollisuuskiinteistöjä on asumista, joilla päiväohjearvo ei ulotu piha-alueelle tai tontilla on suojattua piha-aluetta. Teollisuustonttien asunnoilla yöohjearvot eivät ylity. Selvitykseen liittyvät havainnollistavat kuvat selostuksen sivuilla 19-20.

Valio on antanut 10.10.2018 erillisen lausunnon konttorirakennuksen suoje-luesityksestä. Lausunnossaan he katsovat suojelun olevan liian rajoittava huomioiden rakennuksen nykyinen kunto ja ongelmat, henkilökunnan sijoit-tuminen tällä hetkellä väistötiloihin sekä Valion tulevaisuuden suunnitelmat ja tarpeet.

Liite 7. Valion lausunto 10.10.2018



Ote havainnekuvasta (Rataskatu) 18.09.2018

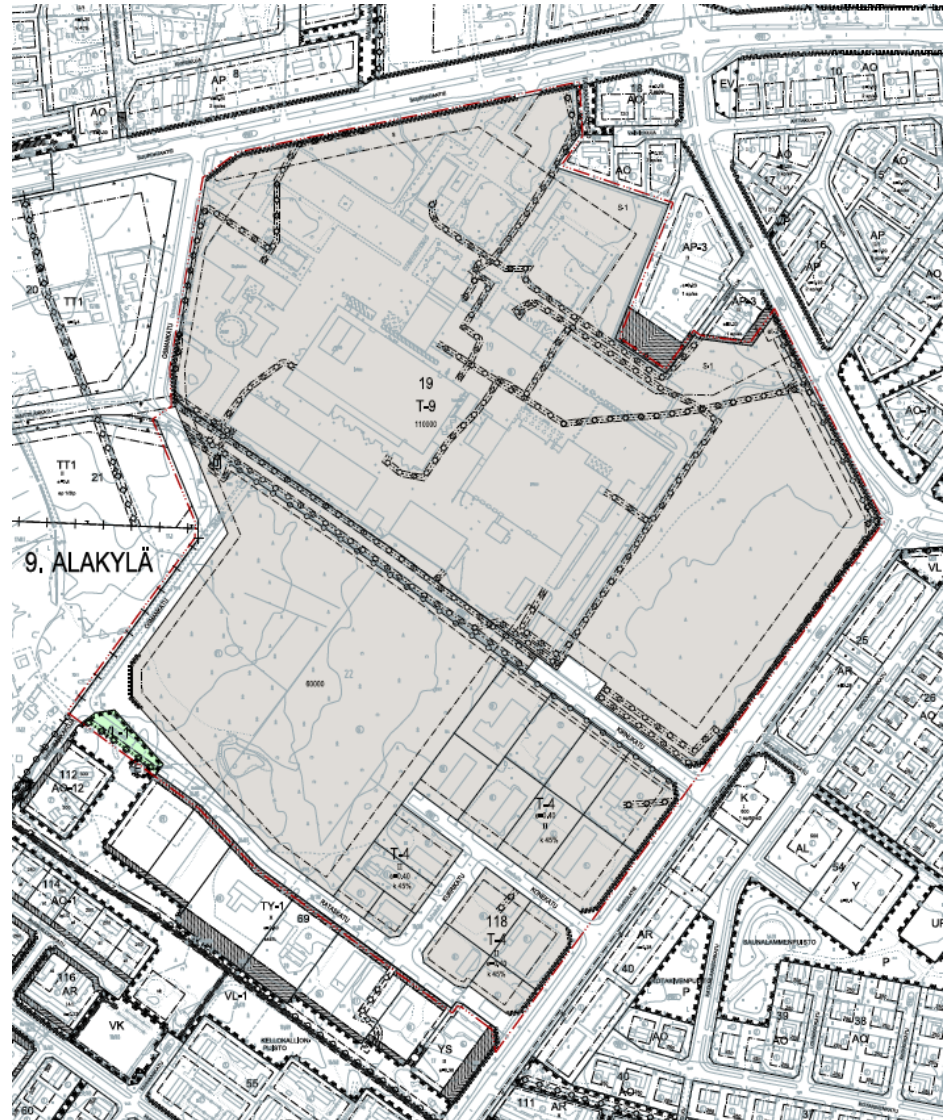
Liite 8. havainnekuva 18.09.2018



Ote havainnekuvasta Rataskadun ja Kukkulatien liittymästä 18.09.2018

Asemakaavaehdotus 09.10.2018

Saatujen lausuntojen, mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu uusi luonnos kaavaehdotukseksi 09.10.2018.



Ote asemakaavaehdotuksesta 09.10.2018.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.10. – 22.11.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan liitolta, Telia Oyj:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Seinäjoen kaupungin ympäristöterveydenhuollolta sekä rakennusvalvonnalta. Etelä-Pohjanmaan ELY ilmoitti, ettei heillä ole tarvetta lausua.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Etelä-Pohjanmaan liitto on antanut lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta aikaisemmin. Liitto mukaan, kun Osmankatu on toiminut joukkoliikennekatuna, on tärkeää, että joukkoliikenne saadaan järjestettyä sujuvasti uusilla katujärjestelyillä. Etelä-Pohjanmaan liitto pitää Valion investointia erittäin tärkeänä maakunnan elintarvikeklusterin kannalta. Investoinnilla kehitetään ja turvataan Valion toimintaa Seinäjoella pitkälle tulevaisuuteen.

Vastine

Kaavassa on huomioitu Osmankadun katkaiseminen Rataskadun korvaavalla yhteydellä. Korvaavan yhteyden suunnittelun yhteydessä on kuultu kaupungin joukkoliikennevastaavia. Ei muutoksia kaavaan.

Telia Oyj toteaa lausuntonaan, että heidän kaapelireitti kulkee Osmankadun varressa ja jää uudessa kaavassa tehdasalueen tontille. Kaapelireitin päälle ei saa rakentaa mitään. Jos kaapelia on tarpeen siirtää, siitä pitää ilmoittaa vähintään 3kk etukäteen. Siirto tehdään lähtökohtaisesti sulan maan aikana ja kustannukset laskutetaan siirron tilaajalta.

Vastine

Kaavakarttaan lisätään Telian puuttuvat kaapelireitti Ilmolantien varressa. Maanalaisia johtoja varten on varaukset tontilla ja Osmankadun varressa Telian esittämissä paikoissa. Mikäli niistä puuttuu valokaapelimerkintä, se lisätään. Lisäksi kaavassa on huomioitu ja turvattu muut mahdolliset merkitsemättömät johdot ilmoittamalla, että "Tontilla sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida uutta rakennuspaikka suunniteltaessa. Mikäli tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta vastaa toimenpiteen tarvitseva ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa." Lisätään kaavakarttaan Telian puuttuva kaapelireitti Ilmolantien varteen.

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta. Alueen läheisyydessä 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

Kaavakartassa ei esitetä rakennuksen alle jääviä johtoja. Kaavakarttaan voidaan puuttuvilta osin lisätä Elisan tietoliikennekaapelilinjat. Lisäksi kaavassa on huomioitu ja turvattu muut mahdolliset merkitsemättömät johdot ilmoittamalla, että "Tontilla sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida uutta rakennuspaikka suunniteltaessa. Mikäli tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta vastaa toimenpiteen tarvitseva ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa." Lisätään kaavakarttaan Elisan puuttuvat tietoliikennekaapelit.

Seinäjoen alueen ympäristöterveydenhuolto toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa tai lisättävää asemakaavaehdotukseen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomauttamista kaava muutosehdotukseen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Muistutuksessa 1 ollaan tyytymättömiä tie-ehdotukseen Sarkakujan liittymän osalta. Muistutuksessa ihmetellään, että miksi 18.9.2018 tehdyssä ehdotuksessa on lisätty pyörätie liittymää leventämään. Muistutuksen jättäjien mukaan viime kokouksessa on ollut puhe tehdä ehdotus, joka myötäilee mahdollisuuksien mukaan vanhaa Sarkakujaa, eikä huonontaisi ainakaan edellistä ehdotusta. Muistutuksen jättäjät olisivat toivoneet, että tie olisi piirretty edellisen esityksen pyörätien paikalle ja suojatie siihen viereen. Lisäksi muistutuksessa ihmetellään Rataskadun ja Kurrikadun pyörätiesuunnitelmaa. Nyt pyörätie ylittää kaksi tietä, kun vastaavasti esimerkiksi noin 100metriä Valiolle päin (metsäalueen reunassa) selviäsi yhdellä selkeällä yli-

tyksellä. Siinä tapauksessa myös yrityksille koituisi vähemmän haittaa pyörätiestä.

Vastine

Asemakaavassa on osoitettu katualue. Asemakaavassa ei ole suunniteltu ajorataa tai kevyen liikenteen väylää eikä siinä päätetä kummalla puolen kevyen liikenteen väylä lopullisesti kulkee. Laaditut havainnekuvat esittävät kuitenkin, mitä mahdollisuuksia siihen on. Viimeiseen havainnekuvan ratkaisuun vaikuttivat yleisötilaisuudessa annetut teollisuustonttien mielipiteet kevyen liikenteen haitasta Rataskatuun liittymisessä ja ole-massa oleva jalankulkuyhteys Osmankadun varressa Suupohjantien puoleis-sessa päässä. Lisäksi Buusti ry:n toiminta vaatii kevyen liikenteen väylä osoittamista Rataskadun eteläpuolella Kukkulantien puoleisessa päässä. Sarkakujan liittyminen Rataskatuun ja Rataskatu sekä Osmankatu kevyen liikenteen väylälineen suunnitellaan ja ratkaistaan kuitenkin vasta tar-kemmin katusuunnittelun yhteydessä huomioiden liikenneturvallisuus. Katusuunnitelmat laitetaan yleisesti nähtäville ja niistä kuullaan naapu-reita, missä vaiheessa on vielä mahdollisuus vaikuttaa.

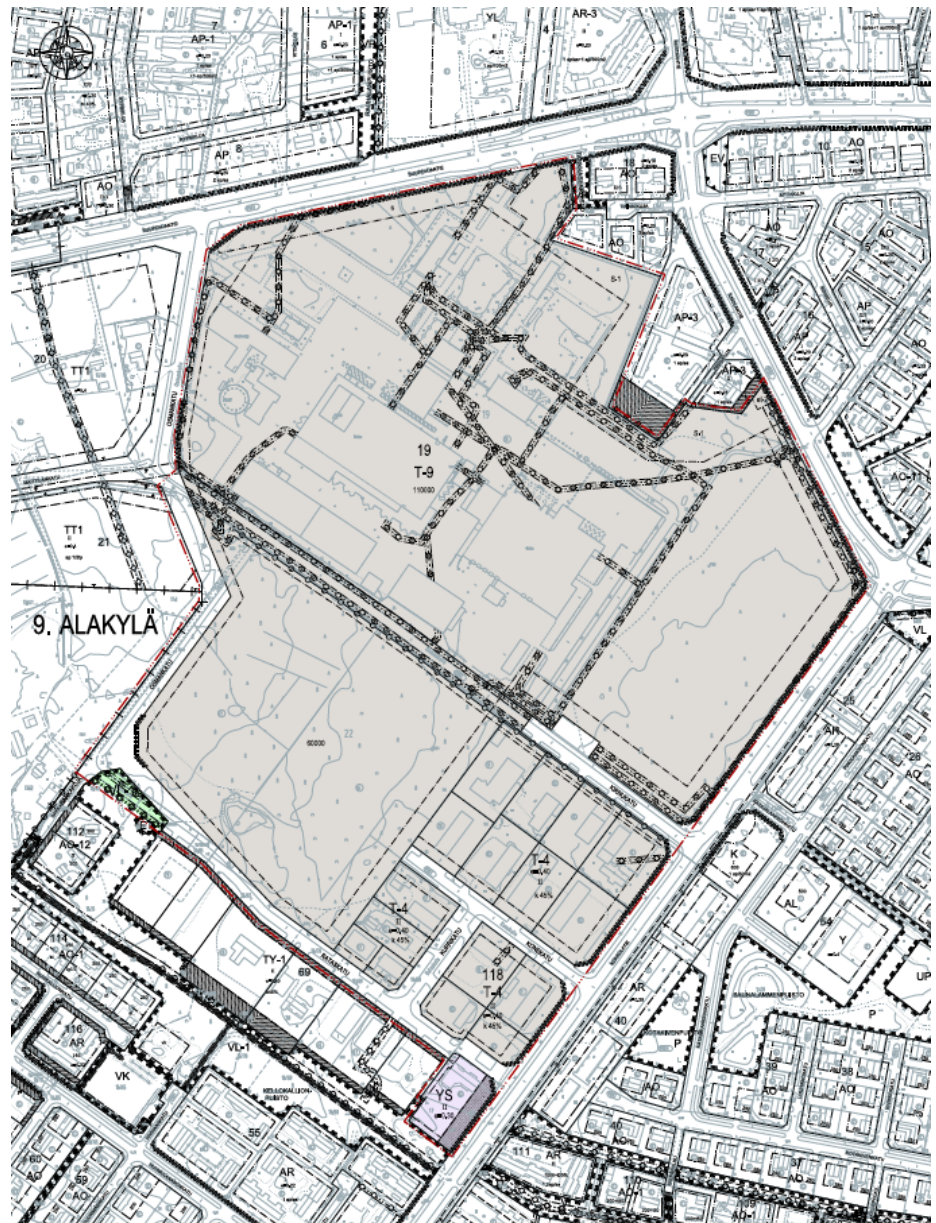
Ei muutoksia kaavaan.

Rataskadun katualueen uusi linjaus vie YS-korttelin alueesta kaksi pientä pa-laa, joiden koko on noin 6 m² ja 50 m². Alueet korvataan luovuttamalla vas-taavat maa-alueet korttelialueen sisällä kaupungin maa-alueelta. Koska uut-ta tonttijakoa ei voida laatia ilman teknisiä ongelmia, on kaavaa laajennettu koskemaan YS -korttelialuetta vähäisenä muutoksena. MRL 32 § mukaisesti yksityistä maanomistajaa (Buusti ry) on kuultu, eikä heillä ole laajennukselle estettä.

Muutokset ehdotusvaiheen jälkeen

- Kaavakarttaan on lisätty Elisan ja Telian kaapeleita
- Kaavakartan yleismääräyksiin on täsmennetty tekstiä teknisten verkoston osalta: ” Tontilla saattaa sijaita kaavaan merkitsemättömiä teknisiä verkostoja, jotka tulee selvittää ja huomioida uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa”.
- Rataskadun ja Kukkulantien risteyksessä sijaitseva YS-korttelialue on otettu kokonaisuudessaan mukaan kaava-alueeseen, näin välttyään hankaluuk-silta tontinmuodostuksessa. YS korttelialueella säilyvät aiemmat kaava-merkinnät ja määräykset.
- Kaavakarttaan on lisätty YS-korttelia koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset.

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 21.1.2019

Kaupunginhallitus 21.1.2019

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 21.1.2019 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella yhdistetään nykyiset korttelit 19 ja 22 yhtenäiseksi tehdasalueeksi, mikä mahdollistaa tehtaan sisäisen liikenteen omalla tehdasalueella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan liikenneverkon uudelleenjärjestelyt ja huomioidaan myös tulevaisuuden laajenemistarpeet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 35 ha.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T-9, joka tulee olemaan kaavamuutoksen jälkeen Valion tehdasaluetta, kokonaisrakennusoikeus on 170 000 k-m², mikä vastaa noin tehokkuuslukua $e=0.60$. Korttelialueelle T-9 laaditaan tonttijako kaavan yhteydessä. Pohjoispuolella sijaitsevalle tontille osoitetaan rakennusoikeutta 110 000 k-m² ja eteläpuolella sijaitsevalle tontille 60 000 k-m².

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T-4 alueen tehokkuus on $e = 0,40$.

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

Liite 9. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa ja posti sijaitsevat Alakylässä Poutunkadun ja Suupohjantien risteyksessä noin 0,7 km päässä suunnittelualueesta itään. Joupin Citymarketin kauppakesittymä sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta itään. Muuten alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, jotka sijaitsevat n.3,8 km päässä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueen korttelit osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Valio on suunnittelualueen suurin työllistäjä. Valion lisäksi alueella on paljon muitakin työpaikkoja.

Valion Seinäjoen tehtaalla tuotteiden valmistuksessa ja muissa tehtävissä työskentelee noin 395 työntekijää. Etelä-Pohjanmaalla maitotilayrittäjien kautta tehtaan työllistävä vaikuttavuus kasvaa yli 3 700 henkilöön.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla 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

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-9

Korttelialueen T-9 tontit 12 ja 13 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa myymälä-, liike- ja toimistotiloja enintään

10 % enimmäiskerrosalasta. Tontille voidaan rakentaa muunta-mo/sähköasema ja energiatuotantoa palvelevia rakennuksia. Mikäli alueelle laaditaan tonttijako, kokonaisrakennusoikeus saadaan jakaa muutoin kuin tontin pinta-alan mukaan.

- Korttelin T-9 rakennusoikeus on yhteensä 170 000 krsm², mikä vastaa noin tehokkuusluku e=0.60.
- Korttelialueelle T-9 laaditaan tonttijako kaavan yhteydessä. Pohjois-puolella sijaitsevalle tontille osoitetaan rakennusoikeutta 110 000 k-m² ja eteläpuolella sijaitsevalle tontille 60 000 k-m². Korttelin reunoille on merkitty osittain katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelin pohjoisosaan on osoitettu alueen osa (s-1), jossa sijaitsee LsL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
- Korttelin pohjoisosaan on osoitettu alueen osa (s), joka tulee säilyttää puustoisena.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/ 2 työpaikkaa ja 1 ap/50 myymälä-, liike- ja toimistotilojen krsm²

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-4

Korttelin 19 tontit 14 – 25 sekä korttelin 118 tontit 1 -4 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Asuntoja saa tontille rakentaa vain henkilökunnalle, jonka jatkuva läsnäolo on tarpeellista.

- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on e=0,40
- Korttelialueille T-4 laaditaan tonttijako kaavan yhteydessä.
- 45% rakennusosalta sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
- Kukkulatien varteen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/ 2 työpaikkaa, 1 ap/50 myymälä-, liike- ja toimistotilojen krsm² sekä 1 ap / asunto

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS

- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on e=0,30
- Korttelin luoteisreunalla on alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/ 80 k-m²

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

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL-1

Lähivirkistysaluetta on laajennettu poistuvan Rataskadun osalle. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Maiseman ja metsänhoidolliset sekä kulkuväyliin ja verkostoihin liittyvät toimenpiteet sallittuja.

Katualueet

Asemakaavassa on poistettu Osmankadun katualue osittain korttelien 19 ja 22 väliltä. Valion omistamat tontit kortteleissa 19 ja 22 ovat yhdistetty yh-

deksi tontiksi. Osmankatu on toiminut alueen joukkoliikennekatuna sekä ollut katuverkollinen yhteys tulevalle asemakaavan laajentumiselle. Osmankadun tilalle asemakaavassa on Rataskadusta muodostettu korvaava yhteys jatkamalla sitä Kukkulatielelle saakka. Rataskadun jatkamisen myötä osa kortteli 69 tontista 7 on osoitettu katualueena. Rataskadun linjausta on myös muutettu jouhevammaksi joukkoliikenteelle.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueen pohjoisosassa sijaitsee LsL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa alue on varattu teollisuustoimintaan. Kaavamuutos tukee alueen kehittymistä teollisuuden osalta. Alueen rakentaminen tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on oikeusvaikutteettoman Seinäjoen yleiskaavan periaatteiden mukaista. Teollisuus- ja varastoalue noudattelee yleiskaavaa. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan.

Asuminen

Alueen ympäristössä asumista on pääosin etäämpänä. Suunnittelualueella on asuntoja osin teollisuuskiinteistöissä kiinteistönhoidollisin perustein.

Virkistys

Jouppilanvuoren liikuntapaikat sijaitsevat alueen kaakkoispuolella noin 1,5km päässä suunnittelualueesta. Alueen ympäristössä on hyvät kevyen liikenteen reitit.

Liikenne

Asemakaavan liikenteelliset ratkaisut tukeutuvat soveltavin osin yleiskaavan, aiempien maankäyttösuunnitelmien sekä Valion tulevaisuuden suunnitelmien mukaisiin ratkaisuihin. Rataskadun jatkamisella Kukkulatiehen on mahdollista korvata Osmankadun joukkoliikenteellinen ja katuverkollinen yhteys. Tehdasalueen ympäröivän katuverkon liikennemäärät eivät ole nykyisin merkittäviä (100 – 1000 ajon./vrk) verrattuna joihinkin asuntoalueiden läpi meneviin yhteyksien liikennemääriin (Pajuluoma 2000 – 4000 ajon./vrk) tai Kapernaumin teollisuusalueen liikennemääriin (3000 – 6000 ajon./vrk). Alueen toteututtua kaavan mukaisesti eivät liikennemäärät lisäänty merkittävästi, koska Valion liikenne ohjautuu Osmankadun alkupäähän ja joukkoliikenteen osalta on kysymys noin 2 vuorosta vuorokaudessa.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Puustoinen ilme säilyy alueella tehdasalueen pohjoisosissa ja muualla korttelialueella rakennusalan rajan ulkopuolella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöluissa on annettu Valion Oy:n tehdasalueen ja Adven Oy:n kattilalaitosten toiminnoille lupamääräyksiä, joiden perusteella toiminnot eivät aiheuta haitallista melua, päästöjä veteen tai ilmaan tms. Lisäksi lupaehtoja tarkkaillaan yhden tai useamman vuoden periodeilla.

Liikenne- ja liikennemeluselvityksen mukaan vuoden 2040 ennustettujen liikennemäärien mukaiset liikennemelualueet (päivä 55 dBA / yö 50 dBA) eivät ulotu asuntoalueelle ja teollisuusalueen asunnoilla on suojattua piha-aluetta.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on nimennyt kokouksessaan 5.4.2018 kaavamuutoksen vuoksi jäljelle jäävät Osmankadun osan Lehmällisenkaduksi ja Rataskadun jäljelle jäävän osan Kurrikaduksi. Nimistötoimikunta on käsitellyt kokouksessaan 9.10.2018 saadun palautteen perusteella uudestaan Lehmällisenkadun nimiehdotusta ja nimennyt sen Kirnukaduksi.

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.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden ja verkostojen rakentamisesta.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, kevyen liikenteen reittien ja sekä kunnallistekniikan rakentamisen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman, alueen rakentaminen alkaa tarpeen mukaan. Katujen ja vesihuollon rakentaminen tapahtuu kaupungin kunnallisteknisen budjetoinnin mukaan.

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

14.02.2018	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
06.06. - 19.06.2018	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
15.10.2018	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
24.10. - 22.11.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
21.01.2019	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
28.01.2019	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

09.10.2018
Täydennykset 15.01.2019

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja



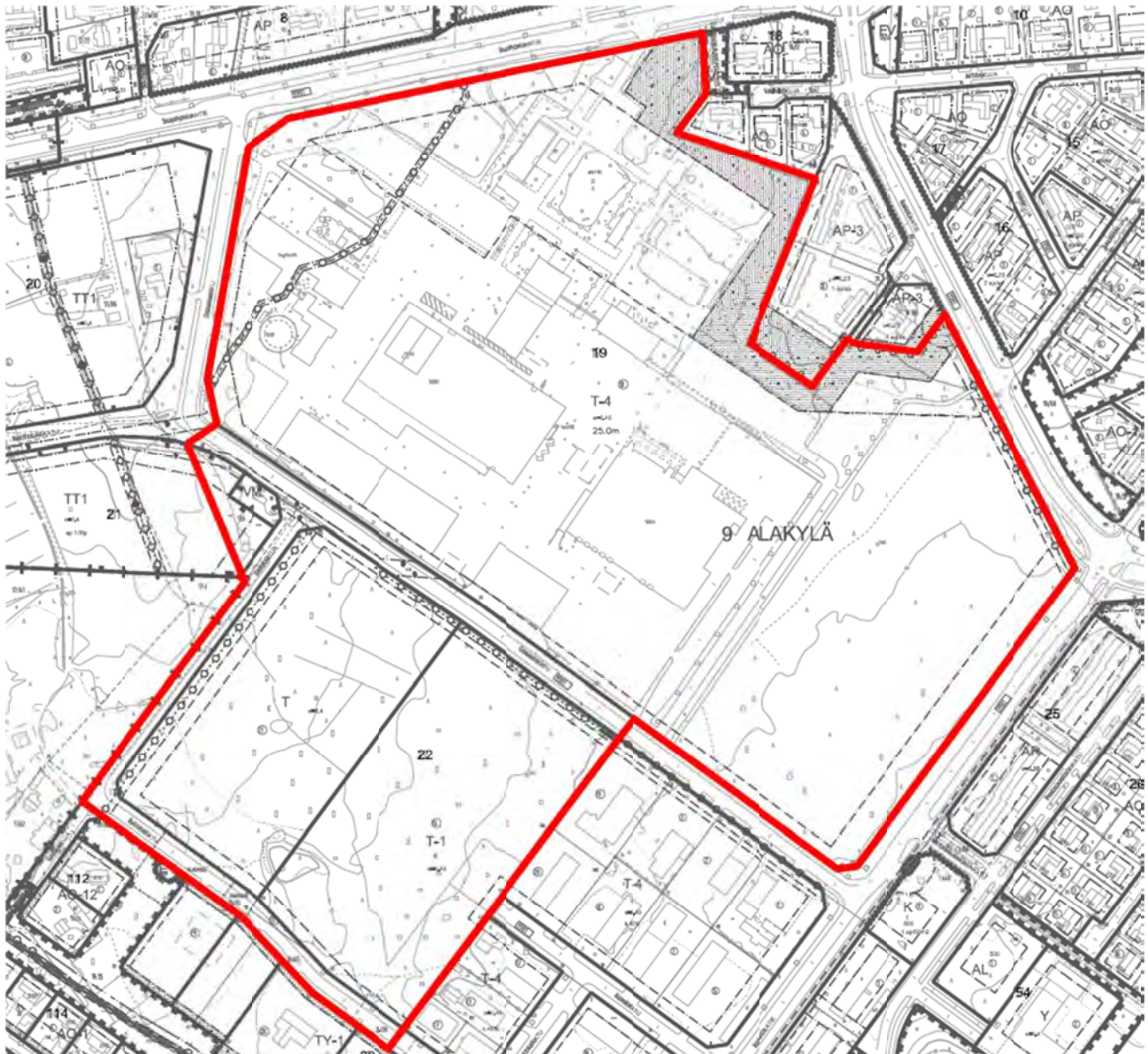
ALAKYLÄN LUONTOSelvitys

SEINÄJOEN KAUPUNKI

2018

1. Yleistä

Tämän luontoinventoinnin tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö Seinäjoen kaupungin Alakylässä, kartassa 1 rajatulla alueella, sellaisia luontoarvoja, että ne olisi huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Valio Oy:n Seinäjoen tuotantolaitos sijaitsee alueen keskellä. Inventoinnin teki luontokartoittaja Hannu Tuomisto FM kesäkuussa 2018.



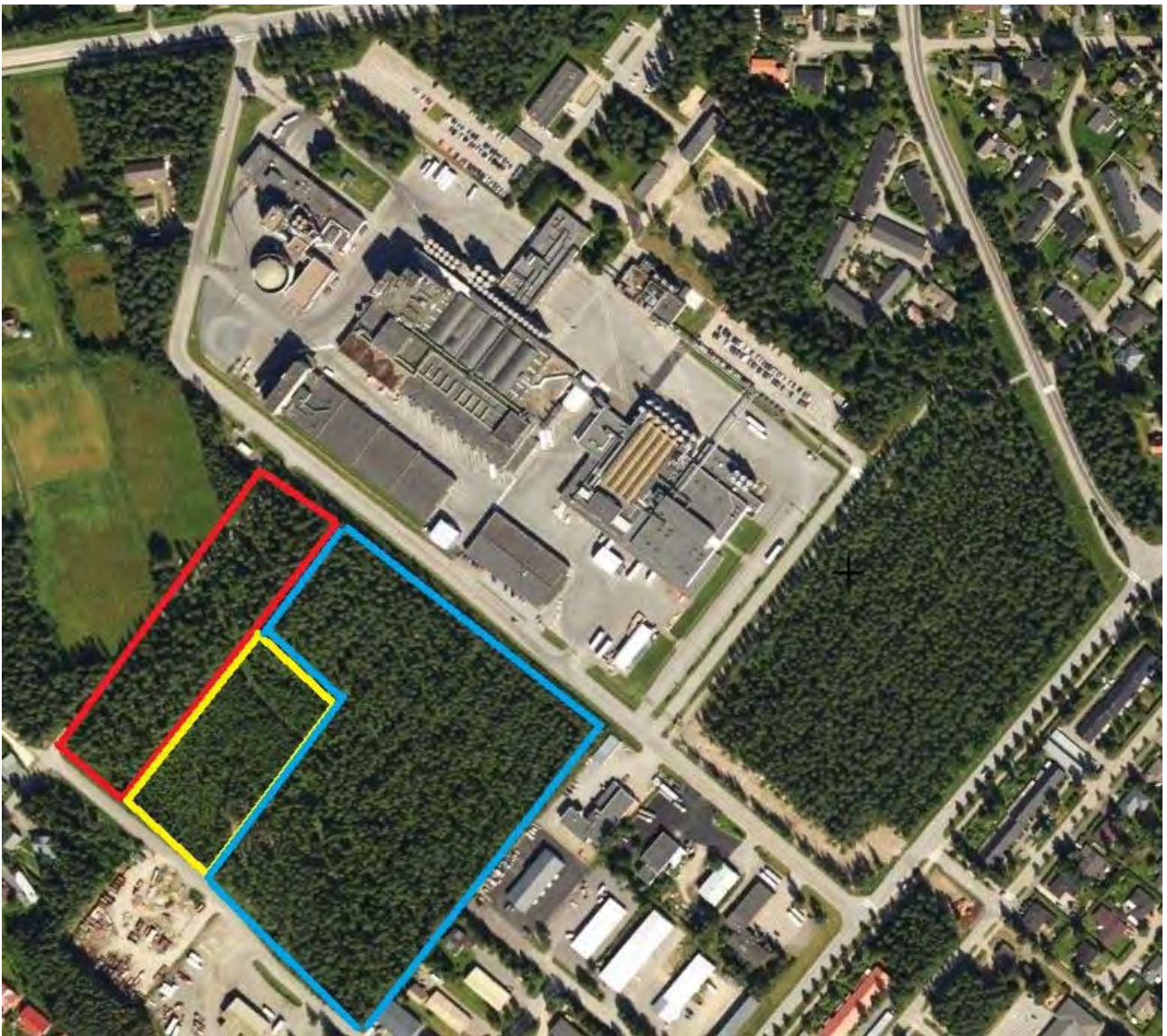
Kartta 1. Inventoitu alue

2. Kasvillisuus

Valio Oy:n tuotantolaitoksen pihamaa on pääosin hoidettua puistoa. Aidatun pihan koillisnurkassa on pienialainen metsäkuvio melko luonnontilaista tuoretta kangasmetsää. Luonnonkasvillisuutta esiintyy laajemmin kahdella erillisellä alueella tehtaan lounais- ja itäpuolella.

Osa-alue 1

Lounaassa - Osmankadun, Sarkakujan, Rataskadun ja Konekadun rajaamalla alueella – on talousmetsinä käsiteltyä kuivaa kangasmetsää ja turvekangasta. (Ilmakuva 1) Ilmakuvassa 1. turvekangas on rajattu sinisellä värillä. Se on entistä isovarpurämettä, ja on muuntunut turvekankaaksi ojitusten ja ympäröivän maankäytön aiheuttamien muutosten vuoksi. Valtapuustona on n. 40-50 vuotta vanhaa mäntyä (*Pinus sylvestris*). Kenttäkerroksen valtalajeina on mustikka (*Vaccinium myrtillus*), puolukka (*Vaccinium vitis-idaea*) ja suopursu (*Rhododendron palustre*). Pensaskerroksen muodostavat nuoret lehtipuut; hieskoivu (*Betula pubescens*) ja pihlaja (*Sorbus aucuparia*). Keltaisella rajatulla alueella on nuorta mäntytaimikkoa ja pieni avokalliopaljastuma. Punaisella rajatulla alueella on puustoltaan vanhaa tuoretta ja kuivaa kangasmetsää. Kangasmetsässä on pieniä rämelaikkuja. Sarkakujan reunassa on nuorempaa lehtipuustoa ja muutamia suuria raitoja (*Salix caprea*). **Lakisääteisesti suojeltavia luontotyypppejä tai kasvilajeja ei esiinny.**



Ilmakuva1. Osa-alue 1.

Kuvia osa-alueelta 1.



Turvekangasta, joka vaihtuu kuivaksi kankaaksi.





Rataskatu



Avokalliopaljastuma, jonka länsipuolella nuorta mäntytaimikkoa. (Vrt. Ilmakuva 1/keltainen raja)



Rämälaikku vanhassa männikössä. (Vrt. Ilmakuva 1/punainen rajaus)



Sarkakuja



Raita Sarakujan reunassa.



Osmankadun ja Sarakujan risteys.

Osa-alue 2

Idässä- Osmankadun, Kukkulatien, Ilmolantien ja Valio Oy:n piha-alueen rajaamana on ojitettua isovarpurämettä ja turvekangasta. Valtapuustona 30-40 vuotta vanhat männyt; **Ilmakuva 2.** Alueen kasvillisuus on ko. luontotyypeille ominaista. ***Lakisääteisesti suojeltavia luontotyypppejä tai kasvilajeja ei esiinny.***



Ilmakuva 2. Osa-alue 2.

Kuvia osa-alueelta 2.



Osa-alue 3

Valio Oy:n tuotantolaitoksen aidatun pihan koillisnurkassa on pienialainen metsäkuvio melko luonnontilaista tuoretta kangasmetsää. Sen valtapuuston muodostavat yli sata vuotta vanhat järeät kuuset. Alueen kasvillisuus on ko. metsätyypille ominaista. Pensakerroksessa on erittäin tiheä pihlaja-alikasvos. ***Lakisääteisesti suojeltavia luontotyypppejä tai kasvilajeja ei esiinny.***



Ilmakuva 3. Osa-alue 3

Kuvia osa-alueelta 3.



Puustoinen viherkäytävä parkkialueen reunassa.



Puustoltaan vanhaa tuoretta kangasmetsää.

3. Eläimistö

Osa-alueella 3 on liito-oravan (*Pteromys volans*) lisääntymis- ja levähdysalue. Liito-oravan esiintymistä selvitettiin erillisessä tutkimuksessa maaliskuussa 2018. (LIITE 1).

Alueen linnusto koostuu em. metsätyypeille ominaista lajeista, eikä siellä esiinny uhanalaisia tai muutoin lakisääteisesti huomioitavia lintulajeja.

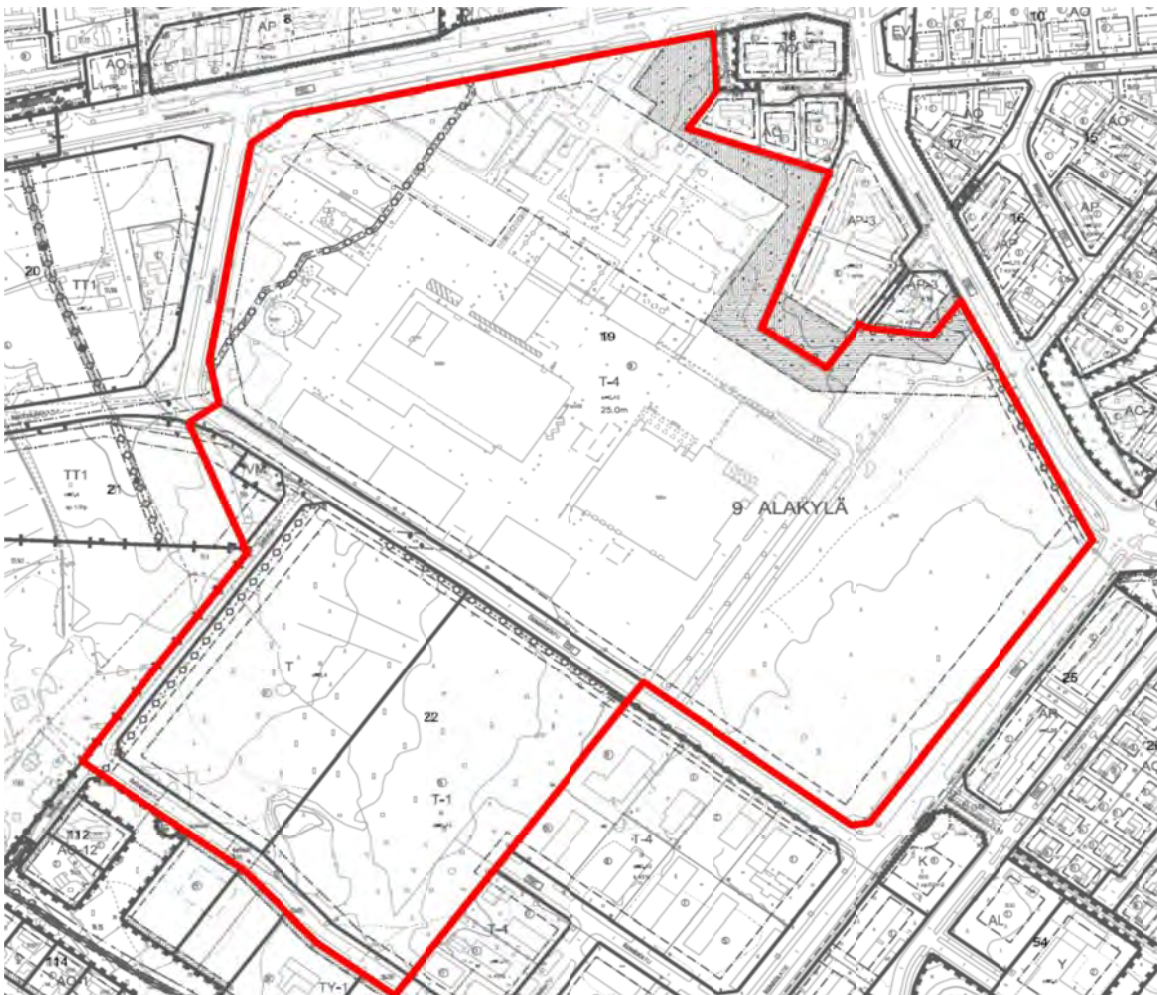
LIITO-ORAVASELVITYS; SEINÄJOKI, ALAKYLÄ 2018

Tein Seinäjoen Alakylässä 8.3.2018 maastokatselmuksen **kartan 1** osoittamalla alueella. Maastokäynnin tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö alueella liito-oravia (*Pteromys volans*). Laji luokitellaan uhanalaiseksi, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kiellettyä. Kartoituksen tuloksia käytetään alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Kartoitusmenetelmänä käytin liito-oravan ulostepapanoiden etsintää. Ulostepapanoita kertyy liito-oravan suosimien ravintopuiden ja suojapaikkoina käytettyjen suurten kuusten tyville. Papanalöytöjen ja puustorakenteen perusteella määrittelin alueella olevan lisääntymis- ja levähdysalueen.

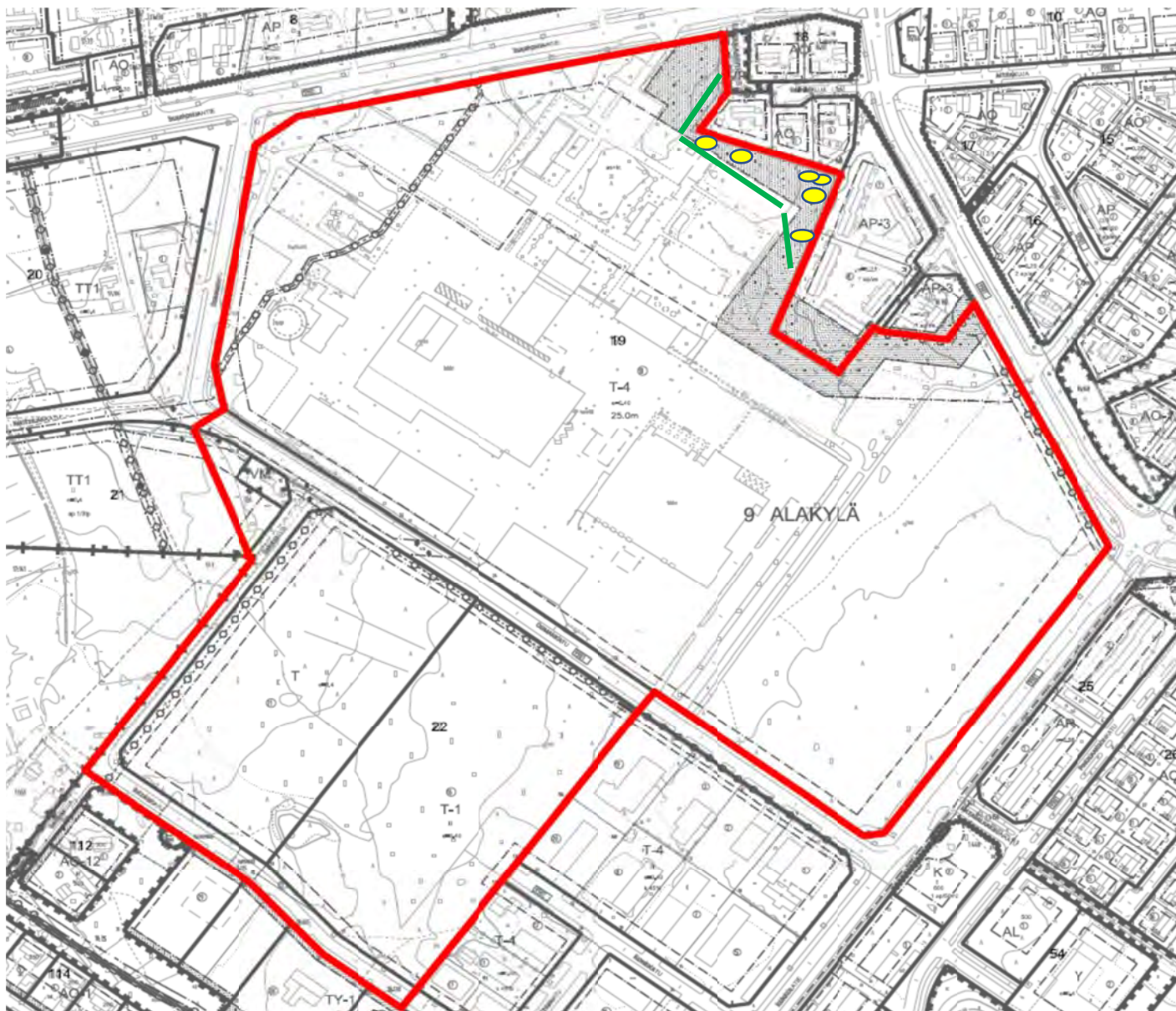
Hannu Tuomisto, FM luontokartoittaja

Seinäjoen kaupunki



Kartta 1. Tutkittu alue.

Tutkimani alueen pohjois-/koillisnurkassa on puustoltaan iäkästä tuoretta kangasmetsää, ja sen suurten kuusten ja muutamien ravintopuiden tyviltä löytyi runsaasti liito-oravan ulostepapanoita. Papanoiden löytöpaikat ja tulkitsemani lisääntymis- ja levähdysalue on merkitty **karttaan 2**.



Kartta 2. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue (vihreä raja) ja papanalöydöt (keltainen) 8.3.2018.

KUVIA

Osmankadun, Sarkakujan, Rataskadun ja Konekadun rajaama metsäalue on talousmetsänä käsiteltyä kuivaa kangasmetsää ja rämettä. Alueella ei ole lakisääteisesti huomioitavia luontoarvoja.



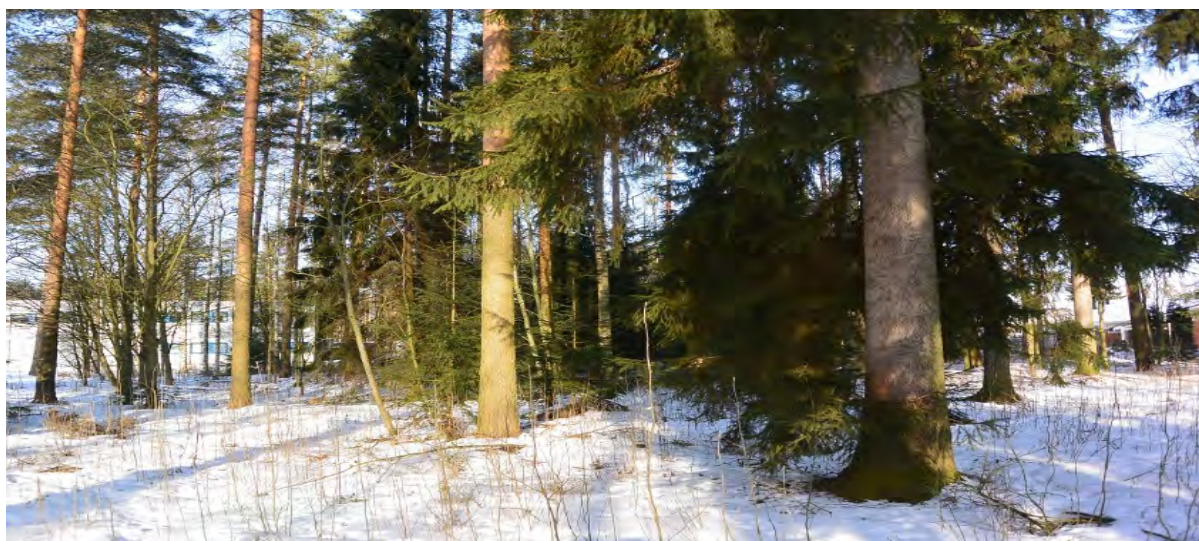


Sarkakujan kaakkoispuolella on muutamia lähimaisemallisesti merkittäviä vanhoja mäntyjä.



Valio Oy:n Seinäjoen tehdas

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue tutkitun alueen pohjois- /koillisnurkassa. Elinpiirin voidaan tulkita jatkuvan nyt tutkitun alueen ulkopuolelle so. viereisen omakotialueen pihapiireihin. Siellä on mm. runsaasti pesäpaikoiksi sopivia pesäpönttöjä.





Liito-oravan papanoita suuren haapapuun tyvellä 8.3.2018.

Osmankadun, Kukkulatien, Ilmolantien ja Valio Oy:n tehtaan rajaamalla alueella on osin ojitusten kuivattamaa isovarpurämettä ja turvekangasta. Alueella ei ole lakisääteisesti huomioitavia luontoarvoja.



Vastaanottaja
Seinäjoen kaupunki

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys

Päivämäärä
7.9.2018

VALION ALUE, SEINÄJOKI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

KORTTELIT 19 (OSA) JA 118, ALAKYLÄ

VALION ALUE, SEINÄJOKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELIT 19 (OSA) JA 118, ALAKYLÄ

Päivämäärä 7.9.2018
Laatija Oskari Mäkelä
Tarkastaja Jari Hosiokangas

Viite 1510043863

SISÄLTÖ

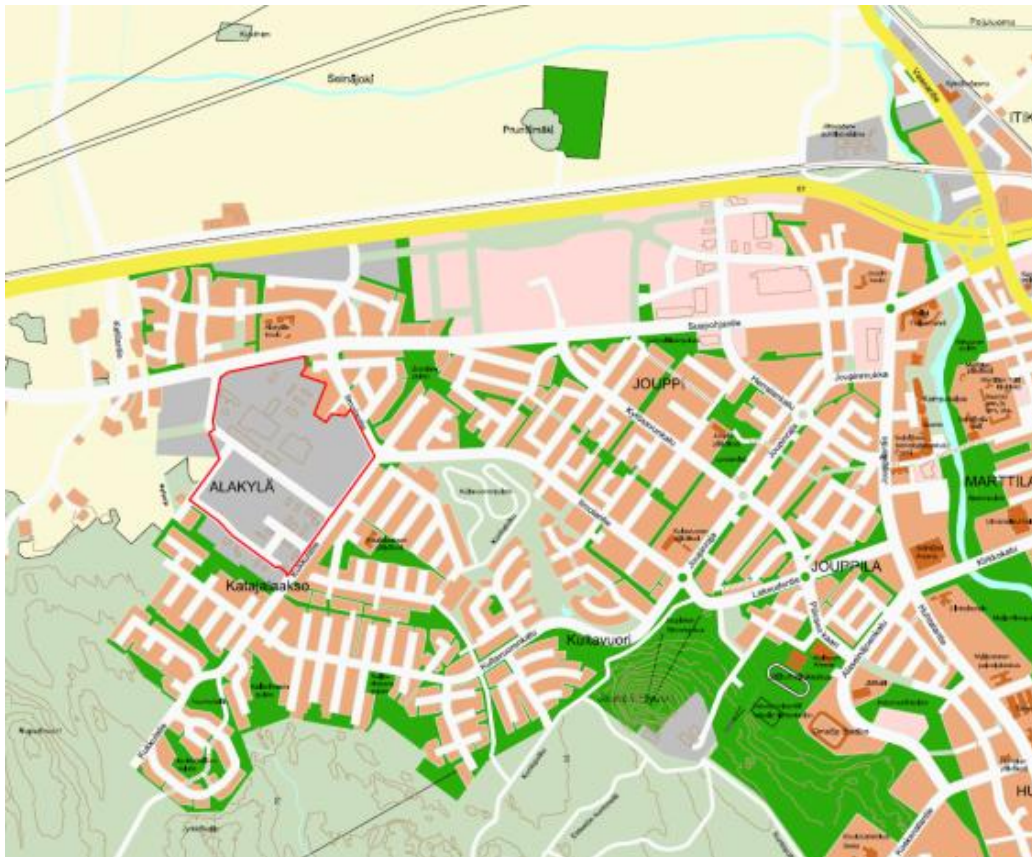
1.	Johdanto	1
2.	Melumallinnus	1
2.1	Maastomallin lähtötiedot	2
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melumittaus	4
4.	Melun ohjearvot	5
5.	Melulaskennat	5
6.	Tulokset ja suositukset	6
	LÄHTEET	6
	LIITTEET	6

1. JOHDANTO

Seinäjoen kaupunki valmistelee ns. Valion alueen asemakaavan muutosta Alakylän kaupungin-osaan kortteleille 19 ja 118. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty kartalla alla (Kuva 1.1.). Kaava mahdollistaa Valion tehdasalueen laajennuksen ja uudet liikennejärjestelyt alueella.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaavamuutosalueen lähialueilla nykytilassa, sekä ennustevuoden 2040 mukaisessa tilanteessa, kun kaavamuutos on toteutunut. Selvitys perustuu kaavaehdotusvaiheen mukaiseen tilanteeseen.

Selvitys perustuu melumallinnukseen. Lisäksi tehtiin liikennemelumittaus Rataskatu 10 kiinteistön piha-alueella.



Kuva 1.1. Kaavamuutosalueen sijainti

Meluseelvitys on tehty Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut FM Jari Hosiokangas. Melumallinnuksen on laatinut ja raportoinnissa avustanut ins. (AMK) Oskari Mäkelä.

2. MELUMALLINNUS

Katuliikenteen meluseelvitys on tehty SoundPLAN 8.0 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen

3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melusteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Maanmittauslaitoksen 2 metrin korkeusmallin aineiston pohjalta. Maastomallin rakennuskanta on mallinnettu Maanmittauslaitoksen maastotietokannan tiedoilla. Rakennusten korkeudet on mallinnettu käyttöluokituksen ja kerroslukumäärän perusteella.

2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu katuliikenteen aiheuttamat melutasot nykytilassa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Vuoden 2040 ennustetilanne sisältää Valion kaavamuutoksen aiheuttaman liikenneläisyyksen sekä yleisen liikenteen kasvun (mm. Ideaparkin aiheuttama lisäliikenne Kukkulatiellä ja Ilmolantiellä). Huumun/Katajalaakson itäpuolen mahdollista uutta maankäyttöä ei ole kuitenkaan mukana arvioissa. Mikäli alue rakennettaisiin ja tieyhteys Kukkulatieltä Huumulaakson tien kautta Suupohjantielle toteutetaan, nyt tutkittavan alueen liikenne tulisi todennäköisesti hieman pieneneään läpiajon siirtyessä osittain tälle reitille.

Katuliikenteen liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Ramboll Finland Oy:n alueelle laatiin liikennemääräarvioihin (päiväys 3.9.2018). Taulukoissa 2.2.1 ja 2.2.2 on esitetty mallinnuksessa käytetyt liikennemäärät ja ajonopeudet katuosuuksittain eriteltynä nyky- ja ennustetilanteissa. Päiväajan liikenteen osuudeksi on määritetty 90 % KVL:stä.

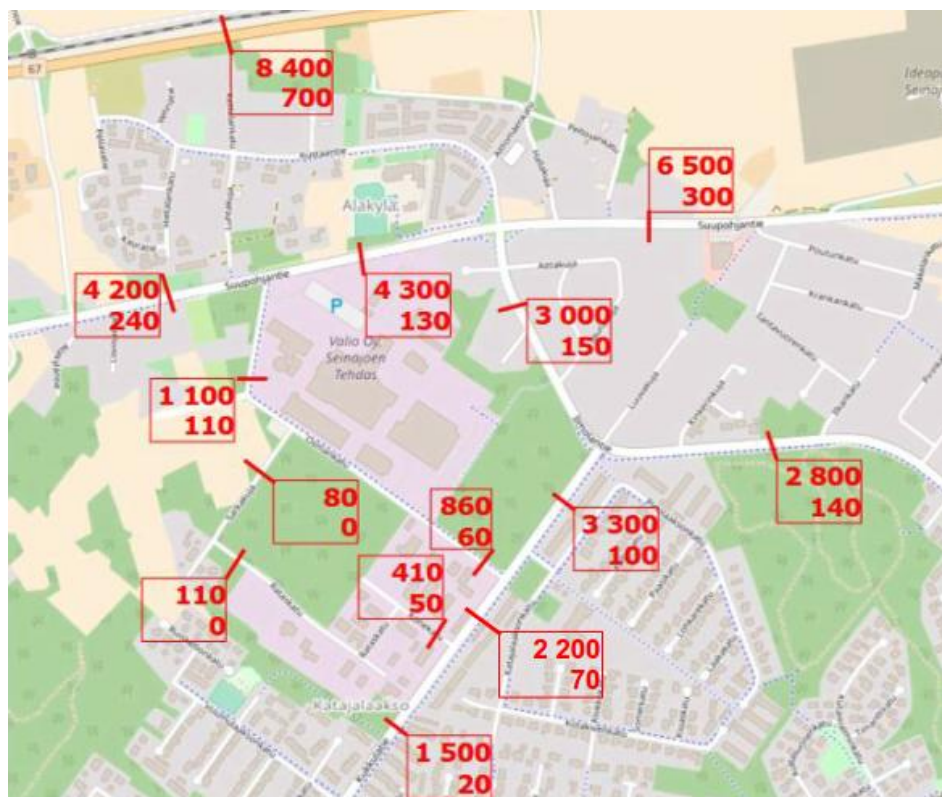
Taulukko 2.2.1. Katujen liikennetiedot nykytilanteessa vuonna 2018

Katu	KVL	Raskaiden ajoneuvojen osuus, %	Nopeusrajoitus, km/h
Osmankatu (Suupohjantie-Sarkakuja)	1100	10	50
Osmankatu, (Sarkakuja-Kukkulatie)	860	7	50
Sarkakuja	80	0	50
Rataskatu (Sarkakuja-Rataskatu 28)	110	0	50
Rataskatu, Konekatu (Rataskatu 28-Kukkulatie)	410	12,2	50
Kukkulatie (Konekadusta lounaaseen)	1500	1,3	50
Kukkulatie (Konekatu-Osmankatu)	2200	3,2	50
Kukkulatie (Osmankatu-Ilmolantie)	3300	3	50
Ilmolantie (Kukkulakatu-Suupohjantie)	3000	5	50
Ilmolantie (Kukkulakadusta itään)	2800	5	50

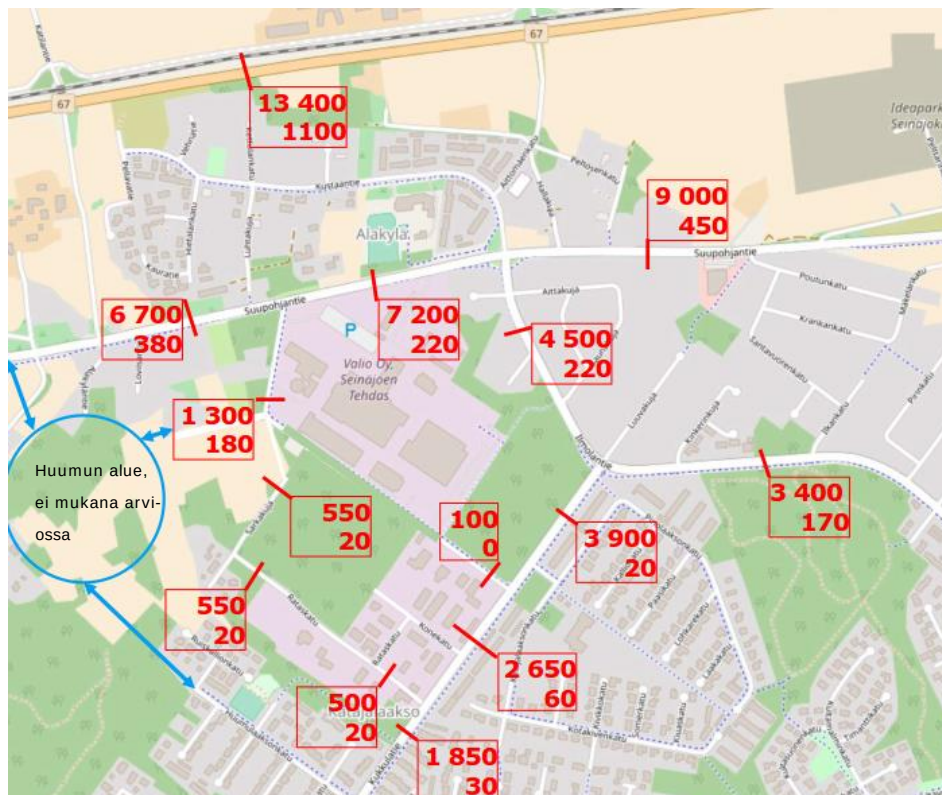
Taulukko 2.2.2. Katujen liikennetiedot vuoden 2040 ennustetilanteessa

Katu	KVL	Raskaiden ajoneuvojen osuus, %	Nopeusrajoitus, km/h
Osmankatu (Suupohjantie-Sarkakuja)	1300	13,8	50
Osmankatu, (Sarkakuja-Kukkulatie)	550	3,6	50
Osmankatu, (Tehdasalue-Kukkulatie)	100	0	50
Sarkakuja	550	3,6	50
Rataskatu (Sarkakuja-Rataskatu)	550	3,6	50
Rataskatu (Rataskatu-Kukkulatie)	500	4	50
Kukkulatie (Konekadusta lounaaseen)	1850	1,6	50
Kukkulatie (Konekatu-Osmankatu)	2650	2,3	50
Kukkulatie (Osmankatu-Ilmolantie)	3900	0,5	50
Ilmolantie (Kukkulakatu-Suupohjantie)	4500	4,9	50
Ilmolantie (Kukkulakadusta itään)	3400	5	50

Kuvissa 2.2.1 ja 2.2.2 on esitetty liikennetiedot karttapohjalla.



Kuva 2.2.1. Katujen KVL ja raskaiden ajoneuvojen määrä vuorokaudessa nykytilassa



Kuva 2.2.2. Katujen KVL ja raskaiden ajoneuvojen määrä vuoden 2040 ennustetilanteessa

3. MELUMITTAUS

Rataskatu 10 alueella tehtiin liikennemelun mittaus. Kiinteistöön tulee kaavamuutoksen vaikutuksesta kohdistumaan lisääntyvä meluvaikutus, kun kaavan mukainen uusi liittymä Kukkulatielle avataan.

Mittaus tehtiin 4.9.2018 klo 11-12.30 välisenä aikana, ympäristöministeriön ohjeen ”Tieliikennemelun mittaaminen, ympäristöopas 15/1996” mukaisesti.

Mittauspisteet (2 kpl) sijaitsivat tontin alueella kuvan 3.1. mukaisesti.



Kuva 3.1. Melumittauspisteet 1 ja 2

Mittauksen pöytäkirjat on esitetty liitteenä 1.

Mittaustulokset (nykyliikennemäärään KVL 1500 ja rs% 1,3 suhteutettuna) olivat seuraavat:

- piste 1:
 - o $L_{Aeq7-22} = 52 \pm 2 \text{ dB}$
 - o $L_{Aeq22-7} = 45 \pm 2 \text{ dB}$
- piste 2:
 - o $L_{Aeq7-22} = 52 \pm 2 \text{ dB}$
 - o $L_{Aeq22-7} = 44 \pm 2 \text{ dB}$

4. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 4.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 4.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitاسoa eli ekvivalenttiäänitاسoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

5. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty päivä- ja yöajan A-taajuuspainotetut ekvivalenttimelutasoina siten, että tuloksia voidaan verrata suoraan valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin.

Meluvyöhykelaskentojen äänitasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvien väriläuein. Esimerkiksi 50-55 dB melualue on esitetty kuvissa tummanvihreällä.

Meluvyöhykelaskennat on tehty 10 x 10 m laskentaruudukkoon ja laskenta on tehty vakiintuneen tavan mukaisesti + 2 m korkeudelle maanpinnasta.

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-4. Kuvissa 1 ja 2 on esitetty katuliikenteen päiväajan melu vuosille 2018 ja 2040. Kuvissa 3 ja 4 on vastaavasti esitetty katuliikenteen yöajan melu vuosille 2018 ja 2040.

6. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Kaavamutoksen mahdollistaman Valion tehdasalueen laajennuksen liikenteen ja uusien liikennejärjestelyiden meluvaikutukset jäävät melko vähäisiksi. Melumallinnuksen perusteella nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2040 sijoittuu ohjearvon 55 dB lievästi ylittävälle alueelle muutamia asuinrakennusten piha-alueita Kukkulatien ja Ilmolahdentien varrella.

Ennustetilanteessa v.2040 alueen liikenteen on ennustettu kasvavan nykytilanteeseen nähden, ja liikennejärjestelyissä tapahtuu muutoksia kaavan mukaisesti. Liikenneselvityksen mukaan Valion rekkaliikenne tulee jatkossa ohjautumaan suurelta osin Osmankadun kautta Suupohjantielle. Tämä vähentää raskaan liikenteen osuutta Kukkulatiellä, ja vähentää hieman meluvaikutusta ainakin Pinolaaksonkadun kohdalla. Katajalaaksonkadun kohdalla melutaso voi lievästi kasvaa, kun liikennettä ohjautuu uuden Rataskadun liittymän kautta Kukulakadulle. Osmankadun varressa olevan asuinkiinteistön pihan melutaso pysyy myös ennustetilanteessa ohjearvojen alapuolella.

Rataskadun uuden liittymän vaikutuksesta Rataskatu 10 asuinkiinteistöllä melutaso mallinnuksen perusteella lisääntyy hieman, ja osa Kukulakadun puoleisesta piha-alueesta jää 55 dB meluvyöhykkeelle. Kiinteistön oleskelupiha rakennuksen takana on kuitenkin myös ennustetilanteessa alle ohjearvon 55 dB. Melumittaukset nykytilanteessa ovat hyvin melumallinnuksen tuloksia vastaavia.

Meluselvityksessä on katujen nopeusrajoituksena käytetty nykyistä 50 km/h. Mikäli ennustetilanteessa nopeusrajoitusta alennetaan esimerkiksi tasoon 40 km/h, vaikuttaa se melua alentavasti n. 2 dB.

LÄHTEET

Nordic council of ministers, 1996a. Road Traffic Noise, -Nordic prediction method. TemaNord 1996:524.

Ympäristöministeriö, 1992. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

LIITTEET

Kuva 1. Päiväajan meluvyöhykkeet v.2018, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m

Kuva 2. Päiväajan meluvyöhykkeet v.2040, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m

Kuva 3. Yöajan meluvyöhykkeet v.2018, $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 4. Yöajan meluvyöhykkeet v.2040, $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Liite 1. Melumittauspöytäkirjat, Rataskatu 10

Äänitaso

dB	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Muu rakennus
- Likimääräinen AK-alueen raja

Mittakaava (A4) 1:5000

0 20 40 80 120 160 200 m

Valion alue, Seinäjoki

Asemakaavan muutos

MELUSELVITYS

Melualueet LAeq 07-22 v. 2018

Tie- ja katuliikenne

Laskentakorkeus mp +2 m

6.9.2018 OMAK

RAMBOLL

Kuva 1



dB

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY ORANSSISTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

ALAKYLÄ

SAUNALAMMENPUSTO

KOTIARVEMPUSTO

VL-1

AR

55

59

69

110

110-1

37

38

39

40

40-1

40-2

40-3

40-4

40-5

40-6

40-7

40-8

40-9

40-10

40-11

40-12

40-13

40-14

40-15

40-16

40-17

40-18

40-19

40-20

40-21

40-22

40-23

40-24

40-25

40-26

40-27

40-28

40-29

40-30

40-31

40-32

40-33

40-34

40-35

40-36

40-37

40-38

40-39

40-40

40-41

40-42

40-43

40-44

40-45

40-46

40-47

40-48

40-49

40-50

40-51

40-52

40-53

40-54

40-55

40-56

40-57

40-58

40-59

40-60

40-61

40-62

40-63

40-64

40-65

40-66

40-67

40-68

40-69

40-70

40-71

40-72

40-73

40-74

40-75

40-76

40-77

40-78

40-79

40-80

40-81

40-82

40-83

40-84

40-85

40-86

40-87

40-88

40-89

40-90

40-91

40-92

40-93

40-94

40-95

40-96

40-97

40-98

40-99

40-100

40-101

40-102

40-103

40-104

40-105

40-106

40-107

40-108

40-109

40-110

40-111

40-112

40-113

40-114

40-115

40-116

40-117

40-118

40-119

40-120

40-121

40-122

40-123

40-124

40-125

40-126

40-127

40-128

40-129

40-130

40-131

40-132

40-133

40-134

40-135

40-136

40-137

40-138

40-139

40-140

40-141

40-142

40-143

40-144

40-145

40-146

40-147

40-148

40-149

40-150

40-151

40-152

40-153

40-154

40-155

40-156

40-157

40-158

40-159

40-160

40-161

40-162

40-163

40-164

40-165

40-166

40-167

40-168

40-169

40-170

40-171

40-172

40-173

40-174

40-175

40-176

40-177

40-178

40-179

40-180

40-181

40-182

40-183

40-184

40-185

40-186

40-187

40-188

40-189

40-190

40-191

40-192

40-193

40-194

40-195

40-196

40-197

40-198

40-199

40-200

40-201

40-202

40-203

40-204

40-205

40-206

40-207

40-208

40-209

40-210

40-211

40-212

40-213

40-214

40-215

40-216

40-217

40-218

40-219

40-220

40-221

40-222

40-223

40-224

40-225

40-226

40-227

40-228

40-229

40-230

40-231

40-232

40-233

40-234

40-235

40-236

40-237

40-238

40-239

40-240

40-241

40-242

40-243

40-244

40-245

40-246

40-247

40-248

40-249

40-250

40-251

40-252

40-253

40-254

40-255

40-256

40-257

40-258

40-259

40-260

40-261

40-262

40-263

40-264

40-265

40-266

40-267

40-268

40-269

40-270

40-271

40-272

40-273

40-274

40-275

40-276

40-277

40-278

40-279

40-280

40-281

40-282

40-283

40-284

40-285

40-286

40-287

40-288

40-289

40-290

40-291

40-292

40-293

40-294

40-295

40-296

40-297

40-298

40-299

40-300

40-301

40-302

40-303

40-304

40-305

40-306

40-307

40-308

40-309

40-310

40-311

40-312

40-313

40-314

40-315

40-316

40-317

40-318

40-319

40-320

40-321

40-322

40-323

40-324

40-

 Asuinrakennus
 Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
 Muu rakennus
 Likimääräinen AK-alueen raja

Laskentakorkeus mp +2 m



dB

70 <		
65 <		<= 70
60 <		<= 65
55 <		<= 60
50 <		<= 55
45 <		<= 50
		<= 45

VANHOJEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJE
ARVO 50 dB YLITTYY VIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJE-
ARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN
VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

 Asuinrakennus
 Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
 Muu rakennus
 Likimääräinen AK-alueen raja



Kuva 3



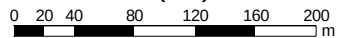
Äänitaso

dB	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Asuinrakennus
- Liike-, teollisuus- tai julkinen rakennus
- Muu rakennus
- Likimääräinen AK-alueen raja

Mittakaava (A4) 1:5000



Valion alue, Seinäjoki

Asemakaavan muutos

MELUSELVITYS

Melualueet LAeq 22-07 v. 2040

Tie- ja katuliikenne

Laskentakorkeus mp +2 m

6.9.2018 OMAK

RAMBOLL

Kuva 4



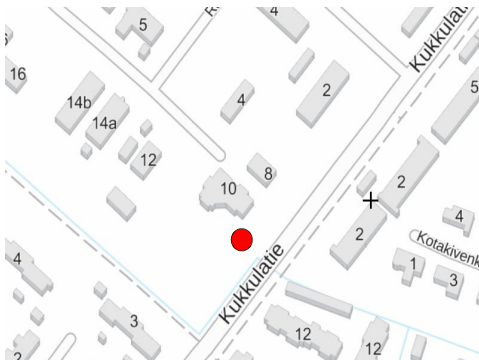
Mittauspisteen nro: 1
Osoite: Rataskatu 10, 60320 Seinäjoki
Mittauspäivä: 4.9.2018
Aloitusaika: 11:11
Lopetusaika: 12:21
Etäisyys tiehen: 20 m

Mittaja: Lauri Hopeakivi
Laitteisto: Norsonic 140 (RA-007-NOR), tuulisuoja, jalusta
Kalibrointi: 114,0 dB Sound Calibrator 1251 (RA-037-NOR)
Menettely: Aikavakio F, taajuuspainotus A, tallennusväli 1 s
Mikrofonin korkeus maasta 1,5 m

Valokuva mittauspaikalta:



Mittauspiste kartalla:



Kuvaukset:

Tien tiedot Kukkulan tie, tienpinta asfalttia, kaistat 1+1, ei pituuskaltevuutta
Mittauspaikka piha-alue, kevyttä kasvillisuutta mittauspisteen ja kadun välissä
Meluntorjunta -
Häiriöäänet

Säätila:

	Ilma			Tuuli		Pilvisuus
	Lämpötila	Ilmanpaine	mankosteus	Suunta	Nopeus	
Säätieto:	[°C]	[hPa]	[%]	[°]	[m / s]	
Seinäjoki, Pelmaa	21	1020	55	180	3	
Mittausajan havainnoima				180	3	3/8

☒ Mittausohjeen mukaiset sääolot

Liikenteen lähtötiedot:

Mittausajan liikenne	
Kevyet	101 ajon.
Raskaat	5 ajon.
Nopeusraja	50 km/h

Laskennalliset liikennemäärät			
	Kevyet	Raskaat	
KVL 2018	1500	20	ajon./vrk
Nopeus	50	50	km/h

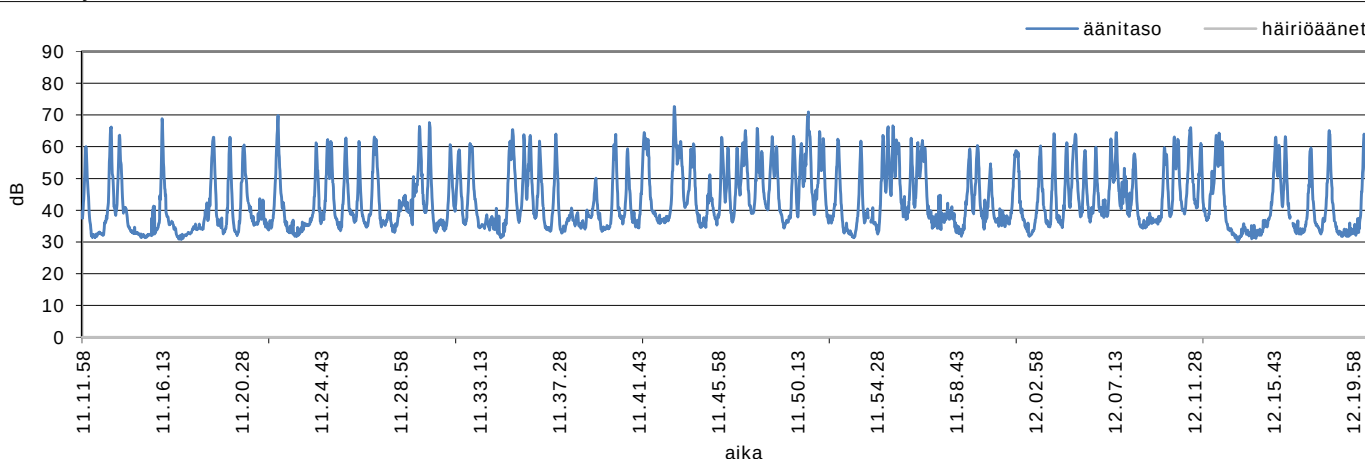
Mittaustulokset:

Mitattu LAeq (dB) 54 Sisältää kaiken mittausjakson äänen
Laskennassa käytettävä LAeq (dB) 54 Vähennetty mahdolliset häiriöäänet ja seinäheijastus
Mittauksen epävarmuustaso (± dB) 2,2 Etäisyyden, sääolojen ja mittarivirheen aiheuttama epävarmuus

Laskennalliset tulokset (Laajennus Ympäristöoppaan 15/1996 - 4.4.2. mukaan):

Nykytilanne KVL v. 2018
LAeq 07-22 52 dB
LAeq 22-07 45 dB

Kuvaaja äänitason vaihtelusta mittausaikana:



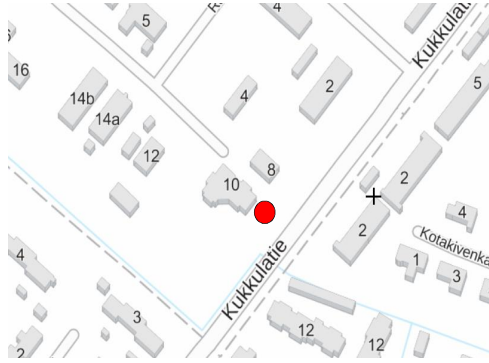
Mittauspisteen nro: 2
Osoite: Rataskatu 10, 60320 Seinäjoki
Mittauspäivä: 4.9.2018
Aloitusaika: 11:18
Lopetusaika: 12:21
Etäisyys tiehen: 25 m

Mittaja: Lauri Hopeakivi
Laitteisto: Norsonic 118 (RA-006-NOR), tuulisuoja, jalusta
Kalibrointi: 114,0 dB Sound Calibrator 1251 (RA-037-NOR)
Menettely: Aikavakio F, taajuuspainotus A, tallennusväli 1 s
Mikrofonin korkeus maasta 1,5 m

Valokuva mittauspaikalta:



Mittauspiste kartalla:



Kuvaukset:

Tien tiedot Kukkulantie, tienpinta asfalttia, kaistat 1+1, ei pituuskaltevuutta
Mittauspaikka piha-alue, kevyttä kasvillisuutta mittauspisteen ja kadun välissä
Meluntorjunta -
Häiriöäänet

Säätila:

	Ilma			Tuuli		Pilvisuus
	Lämpötila	Ilmanpaine	mankosteus	Suunta	Nopeus	
Säätiesto:	[°C]	[hPa]	[%]	[°]	[m / s]	
Seinäjoki, Pelmaa	21	1020	55	180	3	
Mittausajan havainnoima				180	3	3/8

☒ Mittausohjeen mukaiset sääolot

Liikenteen lähtötiedot:

Mittausajan liikenne	
Kevyet	97 ajon.
Raskaat	5 ajon.
Nopeusraja	50 km/h

Laskennalliset liikennemäärät			
	Kevyet	Raskaat	
KVL 2018	1500	20	ajon./vrk
Nopeus	50	50	km/h

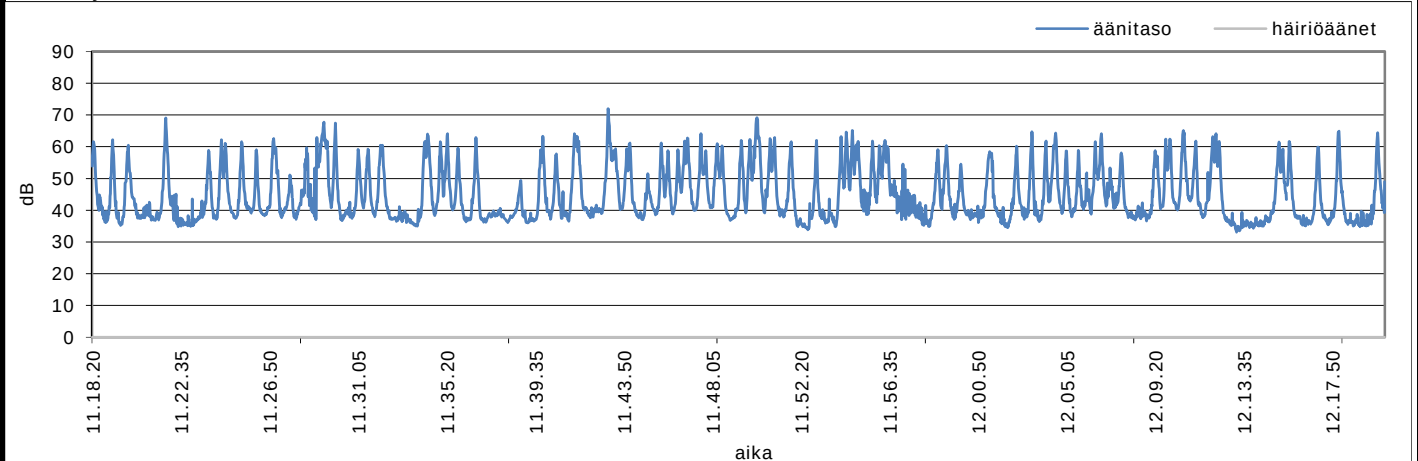
Mittaustulokset:

Mitattu LAeq (dB) 53 Sisältää kaiken mittausjakson äänen
Laskennassa käytettävä LAeq (dB) 53 Vähennetty mahdolliset häiriöäänet ja seinäheijastus
Mittauksen epävarmuustaso (± dB) 2,2 Etäisyyden, sääolojen ja mittarivirheen aiheuttama epävarmuus

Laskennalliset tulokset (Laajennus Ympäristöoppaan 15/1996 - 4.4.2. mukaan):

Nykytilanne KVL v. 2018
LAeq 07-22 52 dB
LAeq 22-07 44 dB

Kuvaaja äänitason vaihtelusta mittausaikana:



SEINÄJOKI

**VALION KAAVAMUUTOS,
LIIKENNEMÄÄRÄENNUSTEET**

SUUNNITTELUALUE



VÄESTÖN KASVU

Seinäjoen asukasluku vuoden 2016 lopussa oli 62 052 ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1,5 % prosenttia:

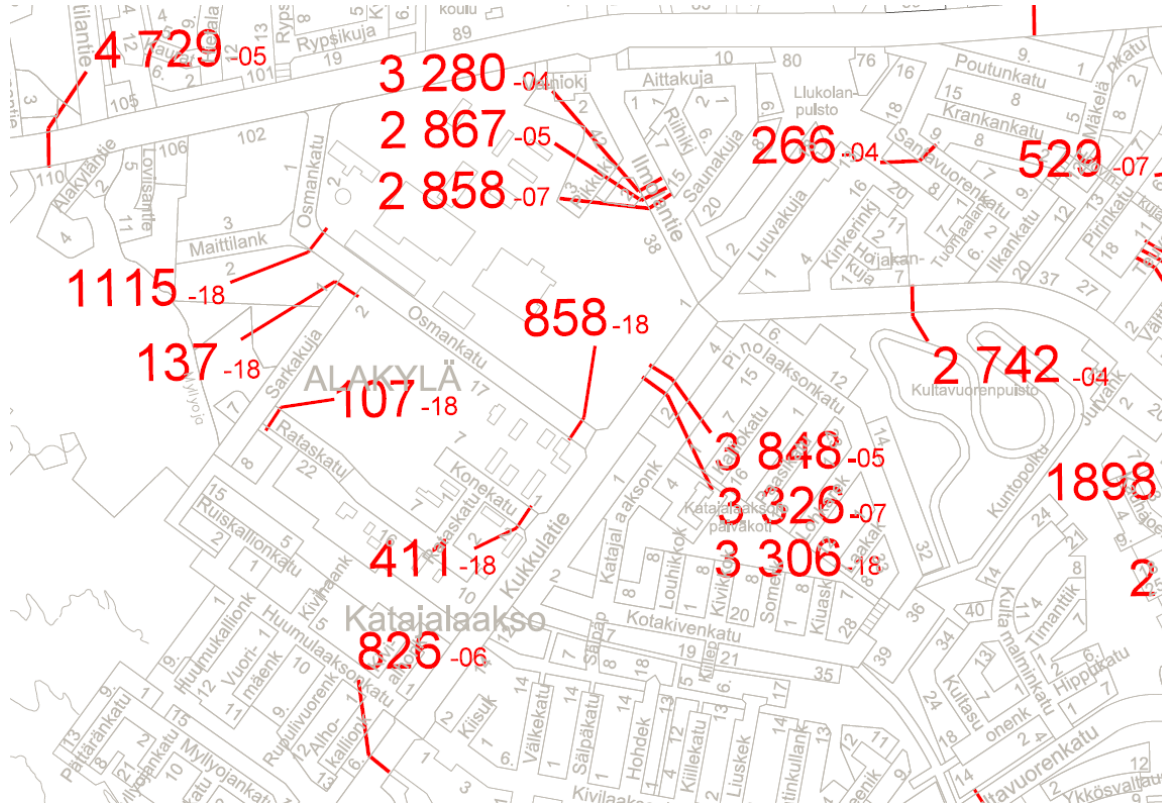
2010	2011	2012	2013	2015	2016
57811	58703	59556	60371	61536	62052

Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2040 asti:

2020	2025	2030	2035	2040
64956	67792	70186	72054	73436

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Alakylän ja Katajalaakson asuntoalueet, joilla n. 1km etäisyydellä asuu noin 2700 asukasta. Teollisuusalueen kiinteistöissä sijaitsee muutama asunto/asuinrakennus.

ALUEEN KATUVERKON LIIKENNEMÄÄRIÄ VUOSILTA 2004 – 2018 (SEINÄJOEN KAUPUNKI)

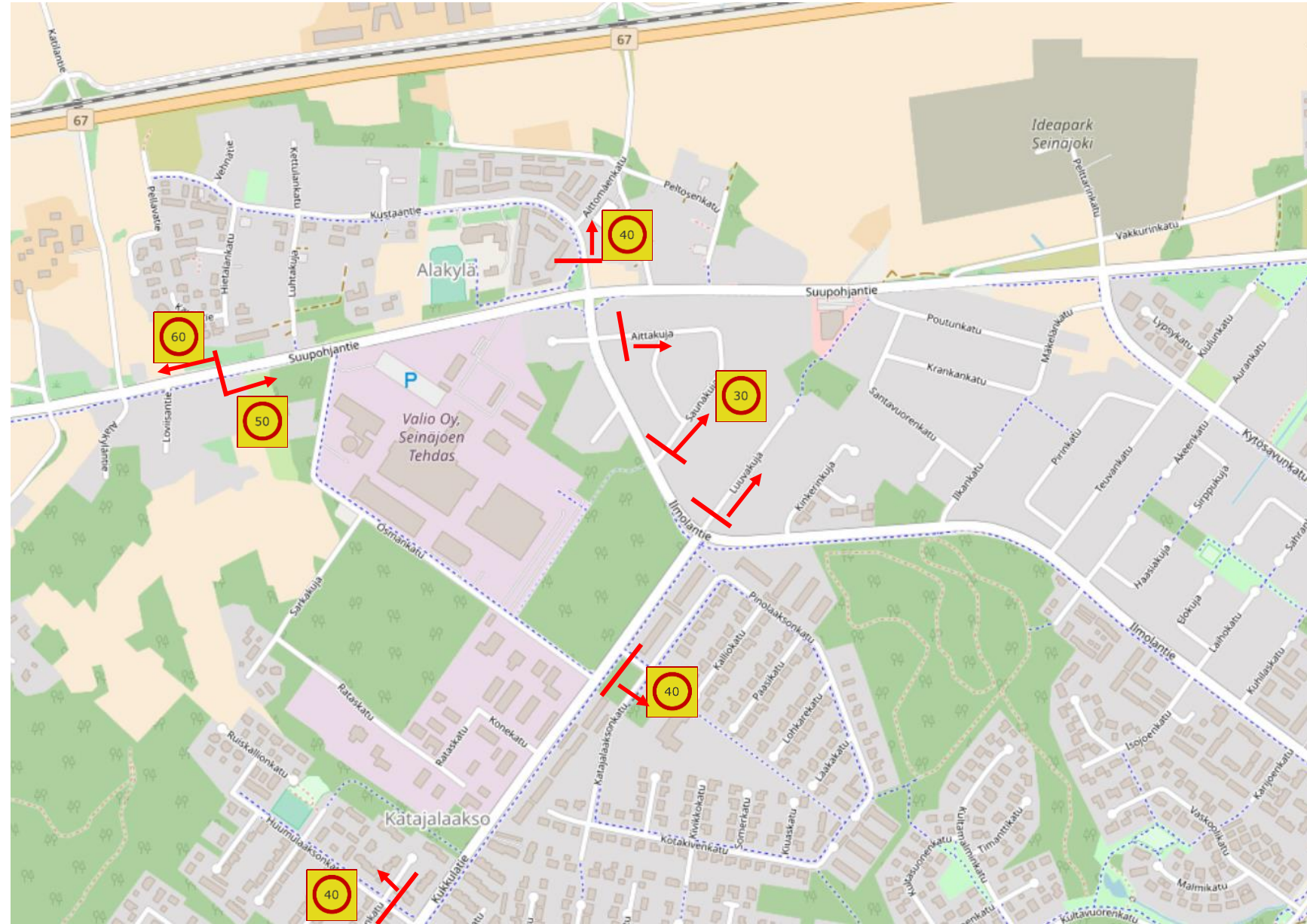


Liikenne

- Alueen pääliikenneyhteydet ovat Suupohjantie, Ilmolantie ja Kukkulatie.
- Suupohjantieltä Kukkulatiele kulkeva Osmankatu palvelee pääosin valiolle suuntautuvaa tehdas- ja työpaikkaliikennettä ja Alakylän koululle suuntautuvaa koululaisliikennettä. Tällä hetkellä Valion tehtaan rekkaliikennemäärä on noin 114 rekkaa päivässä. Kaavamuutoksen jälkeen rekkaliikenne kasvaa noin 140:een rekkaan päivässä.
- Aiempien liikennelaskentojen liikennemäärät ovat vähentyneet pääkokoojakaduilla (Ilmolantie, Kukkulatie).
- Kaavamuutoksen tilanteen toteuduttua raskas liikenne ja pääosa henkilöliikenteestä ohjautuu Osamankadulta tehtaalle ja osa henkilöliikenteestä Lehmällisenkadun kautta. Valion liikennemäärä on noin 10 % Osmankadun liikennemäärästä (1115 ajon./vrk).
- Ideaparkin valmistuminen Suupohjantien ja Vt67 väliselle alueelle lisää Suupohjantien, Ilmolantien ja Kukkulatien liikennettä

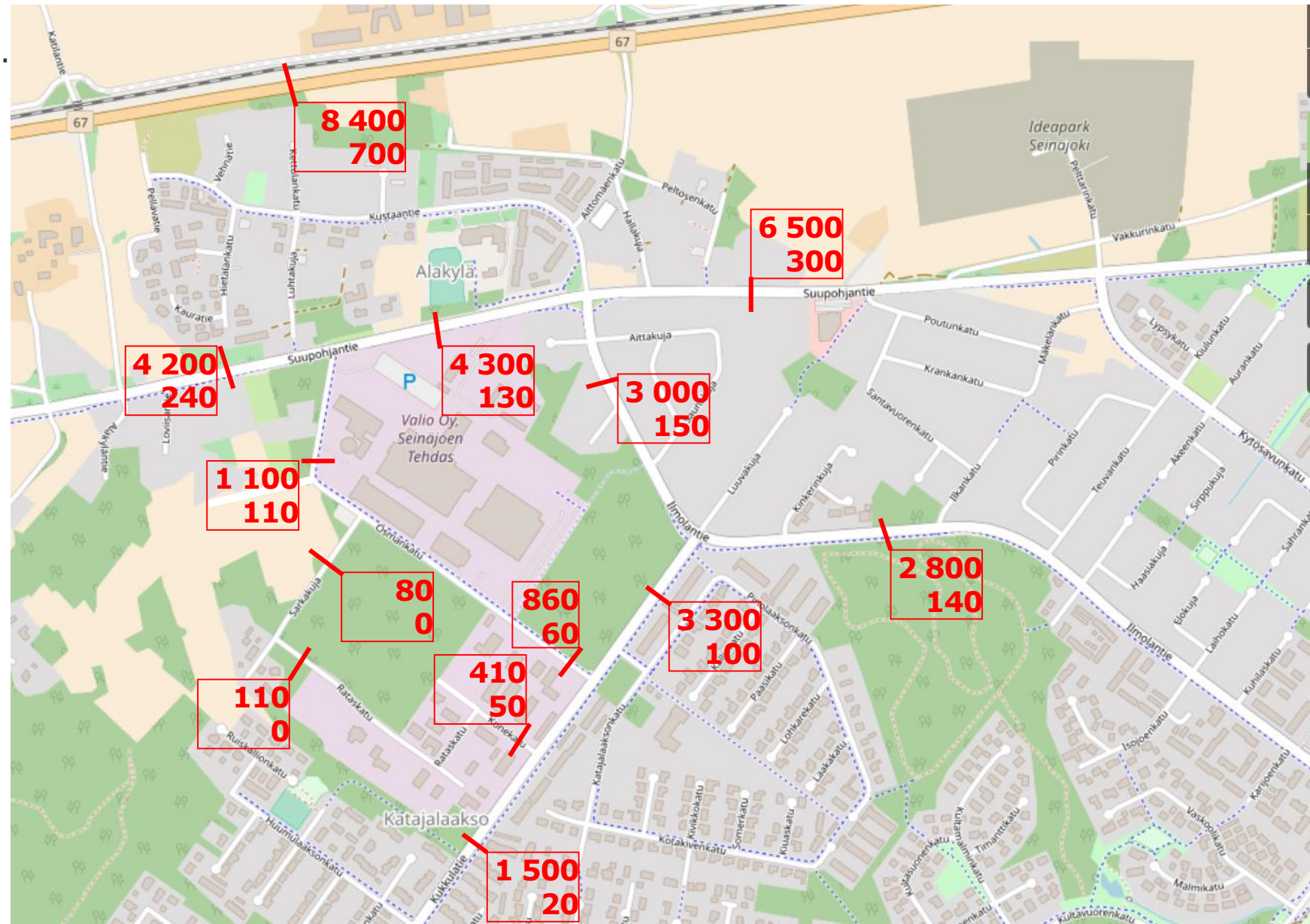
NOPEUSRAJOITUKSET

- Alueella on taajamamerkintä ilman nopeusrajoitusmerkintöjä
 - 50 km/h
- Suositellaan alueelle korkeintaan 40 km/h nopeutta
 - Osmankatu
 - Sarkakatu
 - Rataskatu
 - Konekatu



LIIKENNEMÄÄRÄARVIOT KVL 2018

- Tällä hetkellä Valion tehtaan rekka-liikennemäärä on noin 114 rekkaa päivässä.
- Valion liikennemäärä on noin 10 % Osmankadun liikennemäärästä (1115 ajon./vrk).
- Ideaparkia ei ole vielä avattu.
- Liikennemäärät: Seinäjoen kaupunki ja Liikennevirasto ja oma arvio edellä mainittujen perusteella

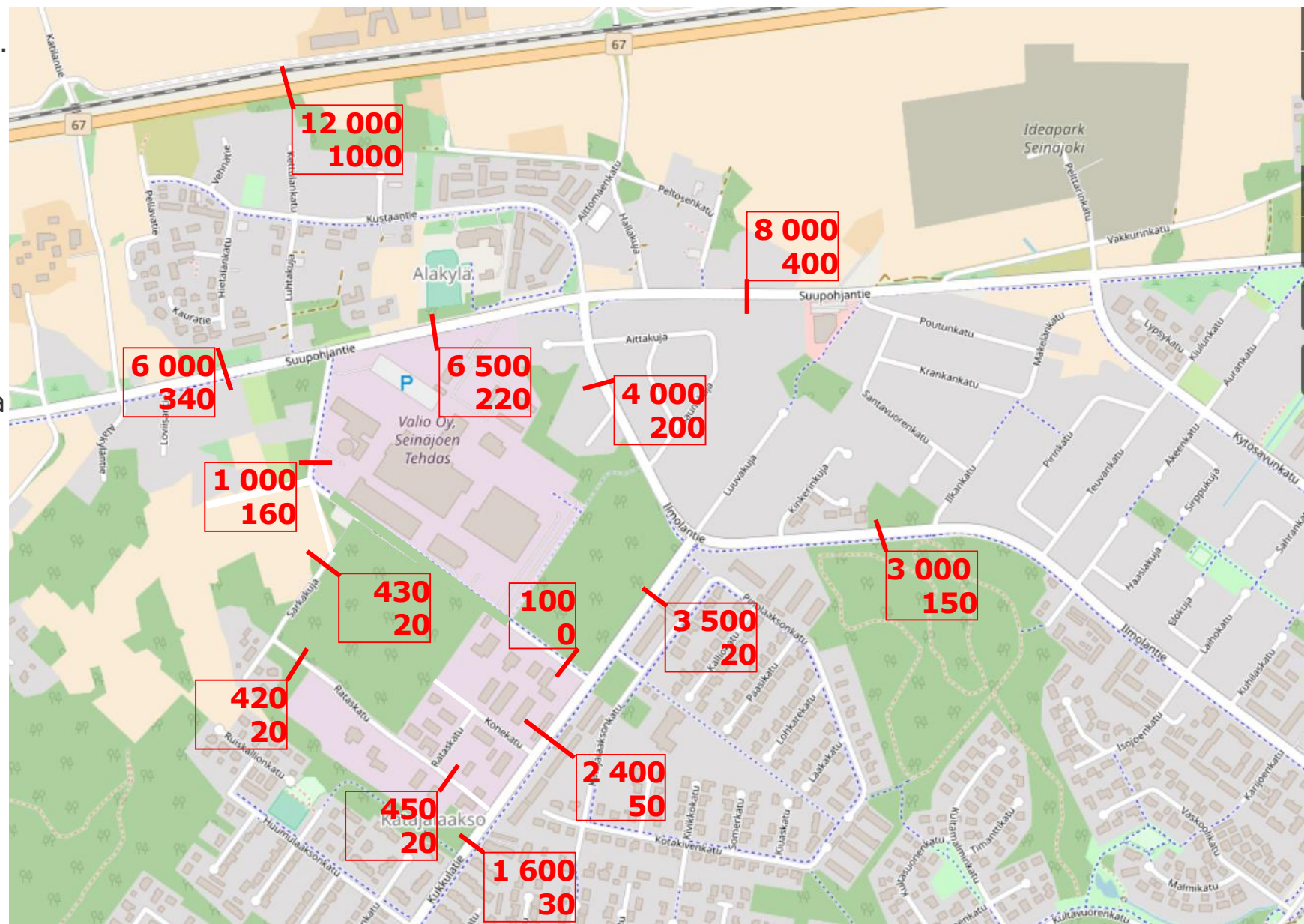


LIIKENNEMÄÄRÄENNUSTE KVL 2020

- Tällä hetkellä Valion tehtaan rekka-liikennemäärä on noin 114 rekkaa päivässä. Kaavamuutoksen jälkeen rekkaliikenne kasvaa noin 140 rekkaan päivässä.
- Kaavamuutoksen tilanteen toteuduttua raskas liikenne ja pääosa henkilöliikenteestä ohjautuu Osmankadulta tehtaalle ja osa henkilöliikenteestä Lehmällisenkadun kautta. Valion liikennemäärä on noin 10 % Osmankadun liikennemäärästä (1115 ajon./vrk).
- Ideaparkin valmistuminen Suupohjantien ja Vt67 väliselle alueelle lisää hieman Suupohjantien, Ilmolantien ja Kukkulatien liikennettä
- Kaavamuutoksen jälkeen tehdas alueen kiertävä joukkoliikenneyhteys on suunniteltu kulkeväksi Rataskatua ja Osmankatua pitkin Suupohjantielle ja sieltä Ilmolantietä pitkin kohti keskustaa.
- Rataskadun luonteen vuoksi läpiajo on pientä (< 400 ajon/vrk) tai se jopa voidaan estää muilta kuin joukkoliikenteeltä.

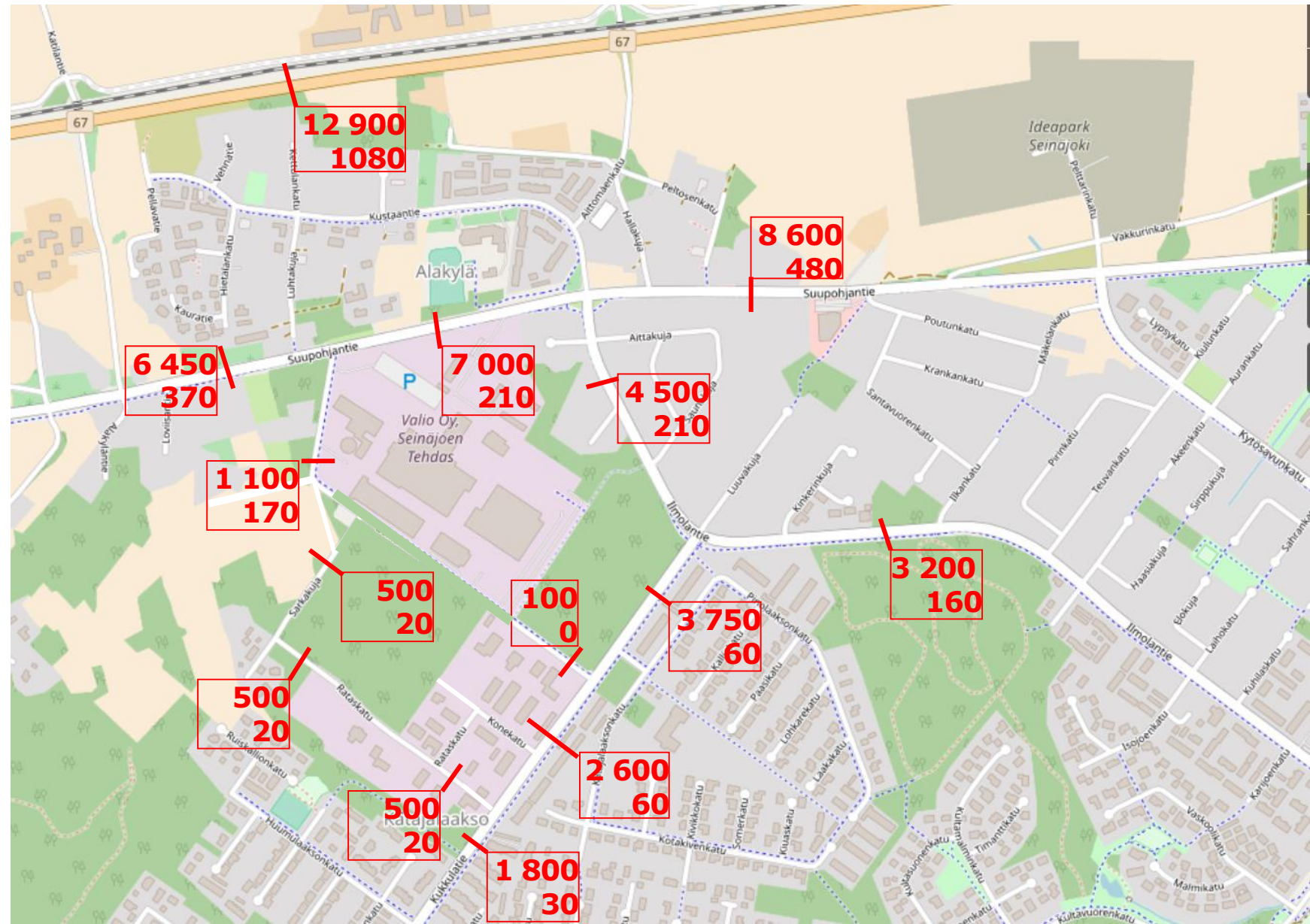
RAMBOLL

Kvl kaikki
Kvl raskas



LIIKENNEMÄÄRÄENNUSTE KVL 2030

- Seinäjoen kaupungin kasvuennusteen mukaan vuonna 2030 asukkaita on noin 70200 eli kasvua vuodesta 2020 on 7,5%.
- Rataskadulla läpiajo sallittu, raskas liikenne joukkoliikennettä

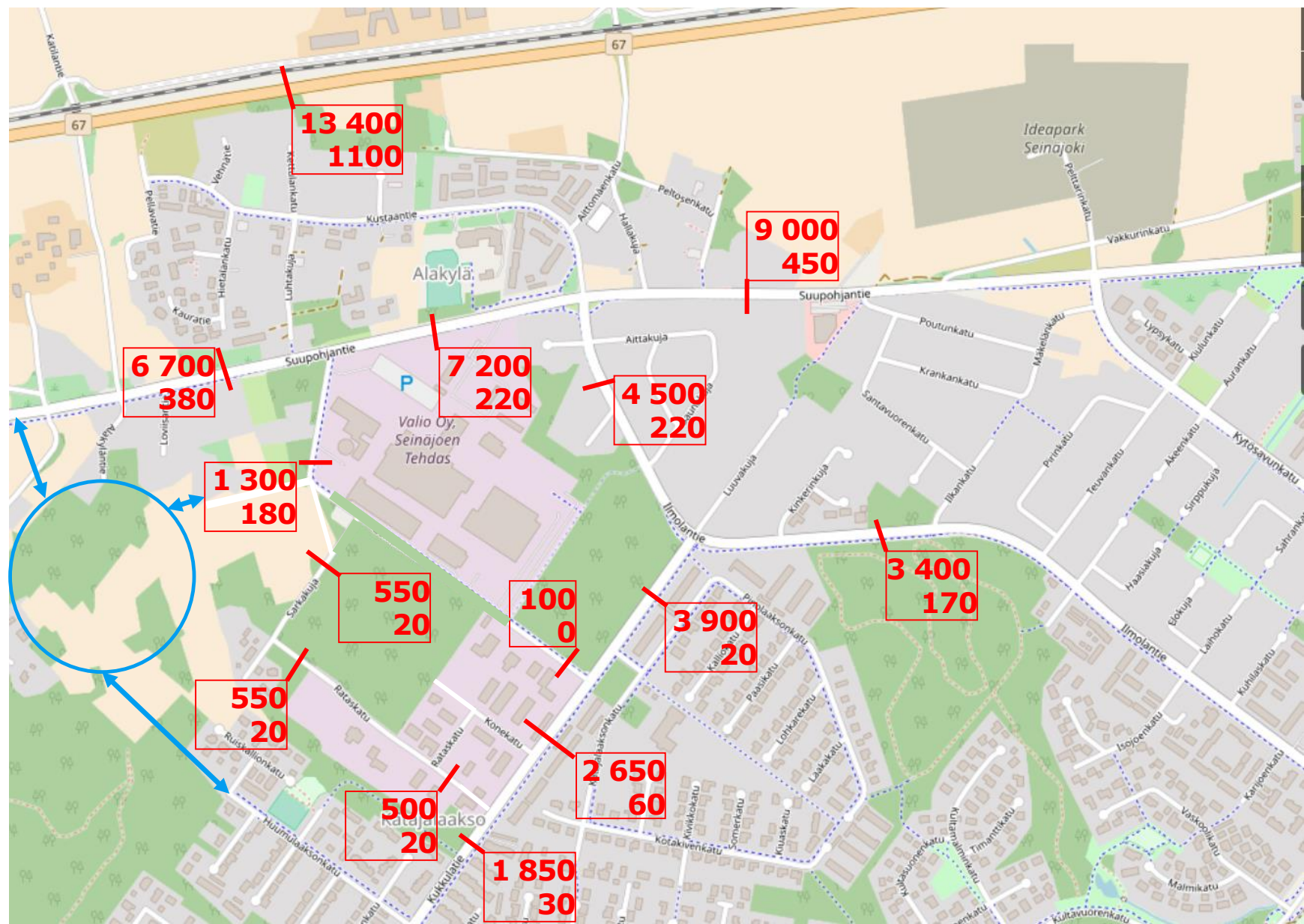


LIIKENNEMÄÄRÄENNUSTE KVL 2040

- Seinäjoen kaupungin kasvuennusteen mukaan vuonna 2040 asukkaita on noin 73400 eli kasvua vuodesta 2020 on 11,5% .
- Huumun alueelle / Katajalaakson länsipuolelle mahdollisesti kasvava maankäyttö on luonnollista ohjata kulkemaan Osmankadun ja/tai Suupohjantien kautta. Mahdollisesta liikenteestä suurin osa tulisi käyttämään Suupohjantien liittymää. Osmankadun liikenne tulisi hieman kasvamaan viereisestä arviosta.
- Mikäli alue rakennettaisiin ja tieyhteys Kukkulatieltä Huumulaakson tien kautta Suupohjantielle, nyt tutkittavan alueen liikenne tulisi hieman todennäköisesti laskemaan läpiajon siirtyessä osittain tälle reitille. (HUOM! Aluetta ei nyt huomioitu!)

RAMBOLL

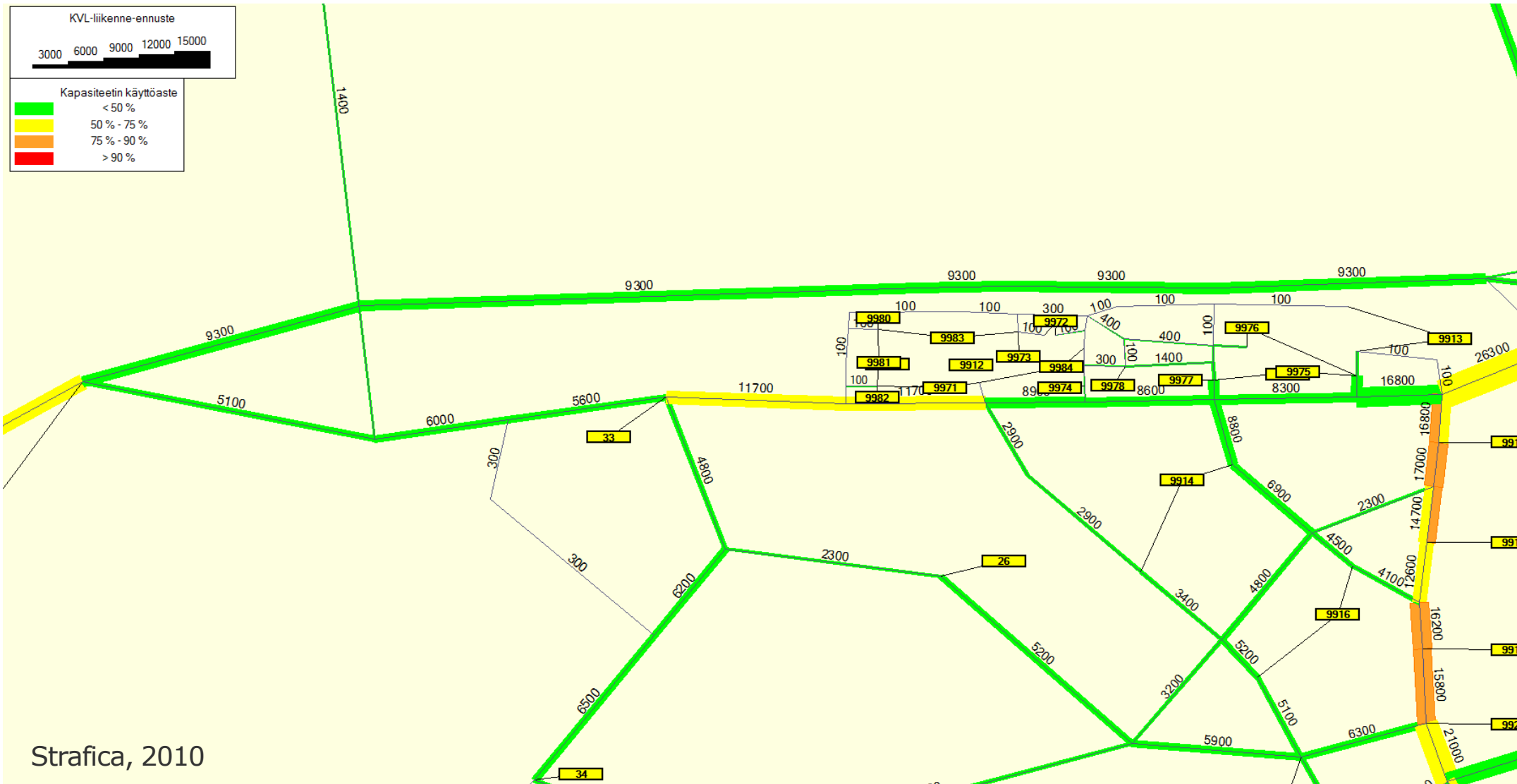
Kvl kaikki
Kvl raskas



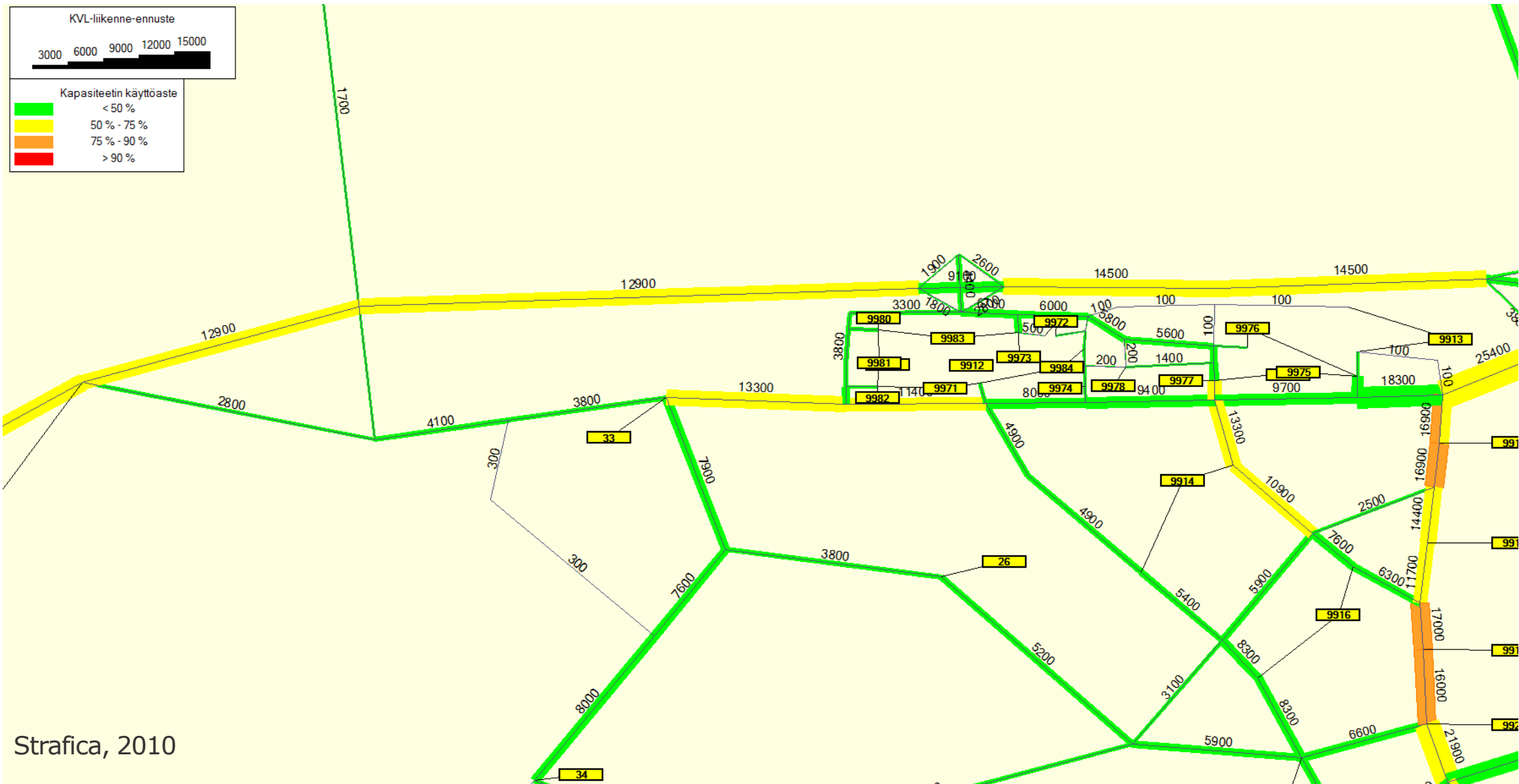
LIKENNEMÄÄRÄENNUSTE KVL 2020

- Valtatie 67:n ja Suupohjan väliselle alueelle rakennettavan Ideaparkin pysäköintipaikkojen ja rahtiliikenteen purkupaikkojen sijainneilla on vaikutusta liikennemääräarvioihin.
- Nyt vuoden 2020 liikennemääräennusteessa suurempi osa Ideaparkin liikenteestä kulkee valtatieen eritasoliittymän kautta
- Strafican ennusteissa vuodelta 2010 Kukkulatien liikennemääräksi oli arvioitu ennustevuonna 2030 noin 8000 ajoneuvoa. Mikäli Kukkulatien jatkeelle ei ole suunniteltu mitään suurempaa maankäyttöä, katsomme arvion olevan liian suuri.

EI KAUPPA-JOUPPIA, ENNUSTEVUOSI 2030



KAUPPA-JOUPPI, VT67 ERITASOLIITTYMÄ, ENNUSTEVUOSI 2030



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ALAKYLÄ KORTTELIT 19 (osa) ja 118

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Alakylän teollisuusalueella noin 3 km Seinäjoen keskustasta länteen. Suunnittelualue sijoittuu Valion tehtaiden ympäristöön Suupohjantien ja Rataskadun välisellä alueella. Suunnittelualueen laajuus on n. 35 ha. Alueen omistaa pääosin Valio Oy, katualueet Seinäjoen kaupunki ja muilta osin yksityiset maanomistajat.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Valio Oy on tekemässä tulevaisuuden suunnitelmia tehtaan laajentamiseksi, mikä edellyttää korttelien 19 ja korttelin 22 tonttien 16 ja 21 asemakaavan tarkistamista ja uudistamista nykyaikaisen tehdaslaitoksen rakentamiseksi.

Valion tavoitteena on yhdistää nykyiset korttelit 19 ja 22 yhtenäiseksi tehdasalueeksi ja mahdollistaa tehtaan sisäinen liikenne omalla tehdasalueellaan. Osmankadun katkaiseminen edellyttää alueen liikenneverkon uudelleenjärjestelyitä ja alueen liikenneverkko on suunniteltava uudelleen myös kaavamuutosaluetta laajemmin. Uudisrakentaminen on alustavasti ajateltu sijoittuvan nykyisen Osmankadun ja Sarkakujan liittymän läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan myös koko Valion tehdasalueen rakentamisen laatu ja määrä huomioiden myös tulevaisuuden laajenemistarpeet sekä tutkitaan edellä mainitut katuverkkolliset toimenpiteet sekä joukkoliikenteen uudet yhteydet.

Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelu- aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.2.2018.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Seinäjoki on 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 62 700 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina. Vuosittainen kasvu on tällä hetkellä 1-1,5 % luokkaa.

Seinäjoen työpaikkakehitys on ollut positiivista koko 2000 -luvun. Seinäjoella on työpaikkoja tällä hetkellä noin 30 000. Seinäjoen elinkeinotoiminnan osalta elintarviketeollisuus on merkittävä työllistäjä. Valio on sektorin suurimpia työllistäjiä Atrian lisäksi Seinäjoella.

Valion Seinäjoen tehtailla on jo pitkä perinne 1960 -luvulta voin ja maitojauheen valmistuksessa. Niiden lisäksi Seinäjoella valmistetaan leivitteitä ja tuoretuotteita. Tuotantomäärät ovat useita kymmeniä miljoonia kiloja vuodessa kussakin tuotantosunnassa. Tuotannosta merkittävä osa menee myös vientiin.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016.

Suunnittelualue on suurelta osin rakennettua ympäristöä. Valion toimisto-, teollisuus- ja energiatuotannon rakennukset sijaitsevat Osmanka-

dun pohjoispuolella. Tuotannon laajennusalue Osmankadun eteläpuolella on metsää.

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +51,00 -+57,00 (N2000) välillä. Maanpinta on korkeimmillaan suunnittelualueen itäosissa ja laskee länteen päin.

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin hiekkamoreenia (Mr), suunnittelualueen itä-, etelä- ja lounaisreunalla on vähäisiltä osin kalliota (Ka).

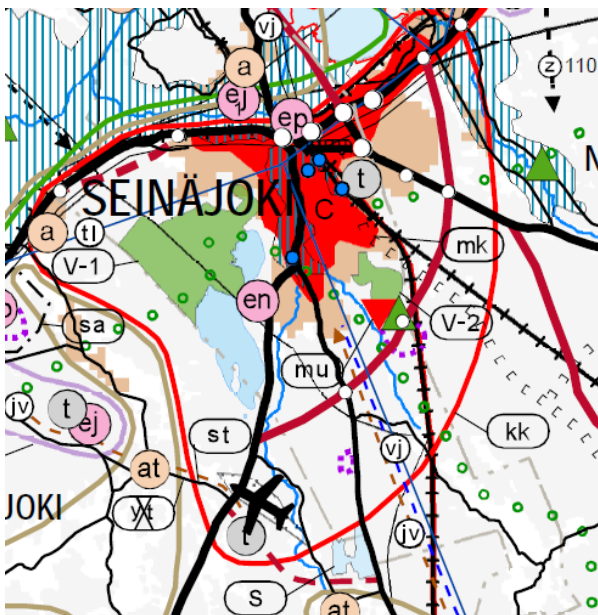


Viistokuva alueesta vuodelta 2015. Blom WEB Viewer.

Voimassa olevat kaavat

Kokonaismaakuntakaava

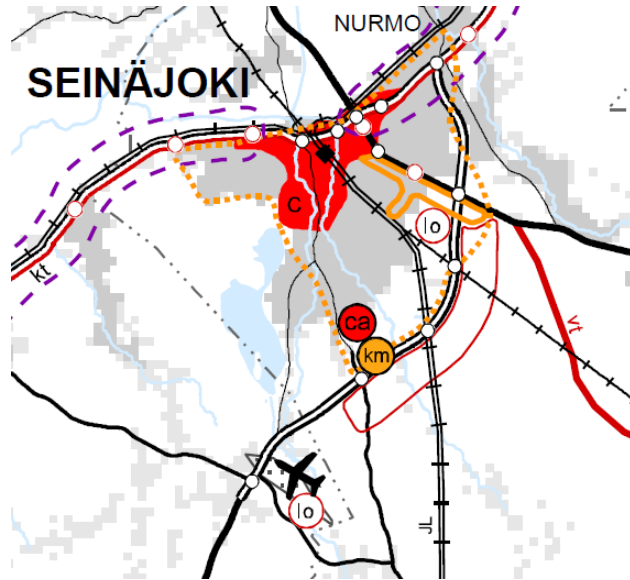
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunki-kehittämisen kohdealuetta (kk).



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

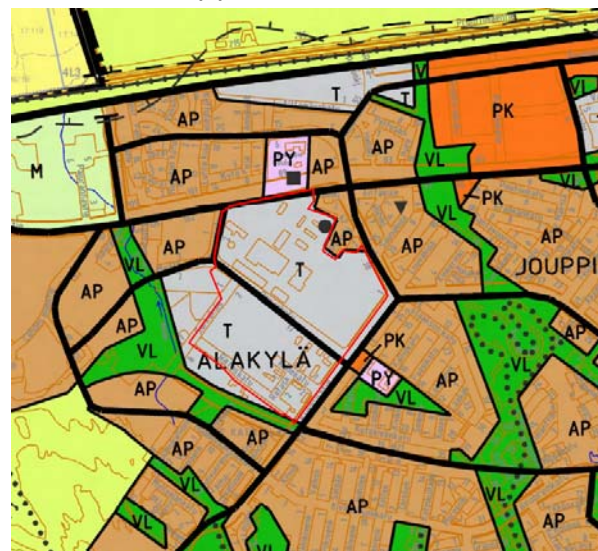
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2) ja rajautuu Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava -käytävän kehittämisalueeseen.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteen Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Alue on osayleiskaavassa Teollisuus- ja varastoaluetta (T).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

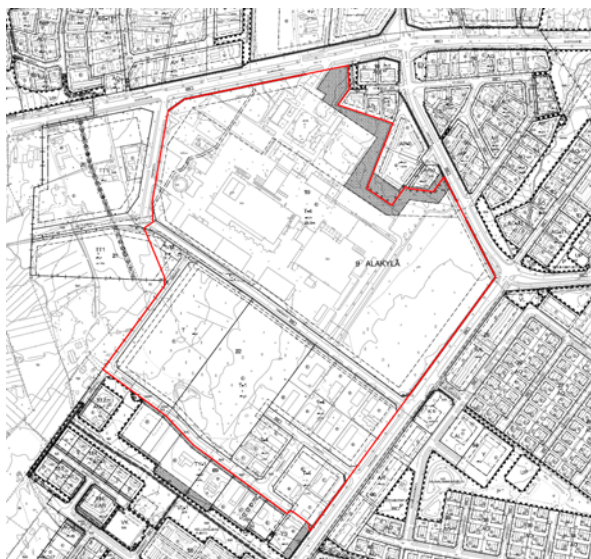
Asemakaava

Alueella on voimassa korttelissa 19 (osa), jossa sijaitsevat Valion tehtaat, vuonna 1986 hyväksytty asemakaava, jossa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-4). Korttelis-

sa 22 (osa) on voimassa vuosina 1981, 1985 ja 1999 hyväksytyt asemakaavat, jossa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T, T-1 ja T-4).

Korttelissa 69 (osa) on voimassa vuosina 1985 ja 2008 hyväksytyt asemakaavat, joissa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-4) ja pieneltä osin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Korttelissa 21 (osa) on voimassa vuonna 1977 hyväksytty asemakaava, jossa alue on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT1) ja muuntaja-alue (VM). Korttelissa Osmankadun varressa kulkee voimansiirtoalue (VS).

Asemakaavat ovat osittain vanhentuneet nykykäsityksen tehdaslaitoksen rakentamisessa ja ne on uudistettava näiltä osin.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueelle on tehty liito-oravaselvitys maaliskuussa 2018. Alueen pohjois-/koillisnurkassa Ilmolantien läheisyydessä on puustoltaan iäkästä tuoretta kangasmetsää, mistä joidenkin puiden juurelta löytyi runsaasti liito-oravan ulostepapanoita. Alue on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue.

Valiolla on kortteli 19 ja korttelin 22 tontteja 16 ja 21 koskien vuonna 2016 hyväksytty ympäristölupa. Valion tehdasalueella sijaitsee Adven Oy:n 4 kattilaa, joille on myönnetty ympäristöluvat 2003 ja 2007. Ympäristölupien mukainen kokonaisteho niillä on n. 49 MW. Kattilat tuottavat höyryä ja lämpöä Valiolle. Ympäristöluvuissa on tehty selvityksiä mm. melun ja päästöjen vaikutusten osalta.

Selvitysten tuloksia voidaan hyödyntää asemakaavan laadinnassa.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Valion kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Tässä asemakaavan muutoksessa **osallisia ovat:**

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, Varhaiskasvatus, Opetus, Elinvoiman ja kilpailukykyyn toimiala, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

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

Yritykset ja yhdistykset yms: Valio Oy, Adven Oy, Elisa Oy, Telia Sonera, Alakylän asukasyhdistys,

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 14.2.2018.

Aloitus- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulko- paikkakuntalaiselle 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 laiteetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavanmuutoksen 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 kesäkuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan loppuvuodesta 2018

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

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

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



10.10.2018

Hyvä Seinäjoen kaavoitus

Tehtaan alueen kaavamuutoksen edetessä maankuntamuseo on esittänyt vanhan konttorirakennuksen suojelua kaavallisesti. Valion kannalta rakennuksen kaavallinen suojelu ei ole perusteltua. Rakennus on hyvä esimerkki aikansa rakentamisesta, niin hyvässä kun pahassa.

Rakennus on tarkoitus pyrkiä edelleen säilyttämään, mutta kaavallinen suojelu on liian rajoittava. Valion kanta on, että kun tulee aika päättää rakennuksen säästämisestä tai purkamisesta niin se tulee voida tehdä tilannearvion kautta. Kaavallinen suojelumerkintä ei muuta rakennuksen tilaa. Suojelumerkintä myös rajoittaa rakennuksen korjausvaihtoehtoja, mikäli rakennusta päädyttäisiin korjaamaan.

Vaikka rakennus on aikanaan tehtyjen suunnitelmien mukaan toteutuneena rakennusvirheellinen, on sen kunto silmämääräisessä tarkastelussa varsin siisti. Valio Oy Seinäjoen tehtaan konttorirakennusta on koko sen käytön ajan pidetty ja huollettu jatkuvasti. Rakennuksen ongelmat eivät siten johdu huolimattomuudesta vaan alkuperäisen toteutuksen aikana tehdyistä virheistä.

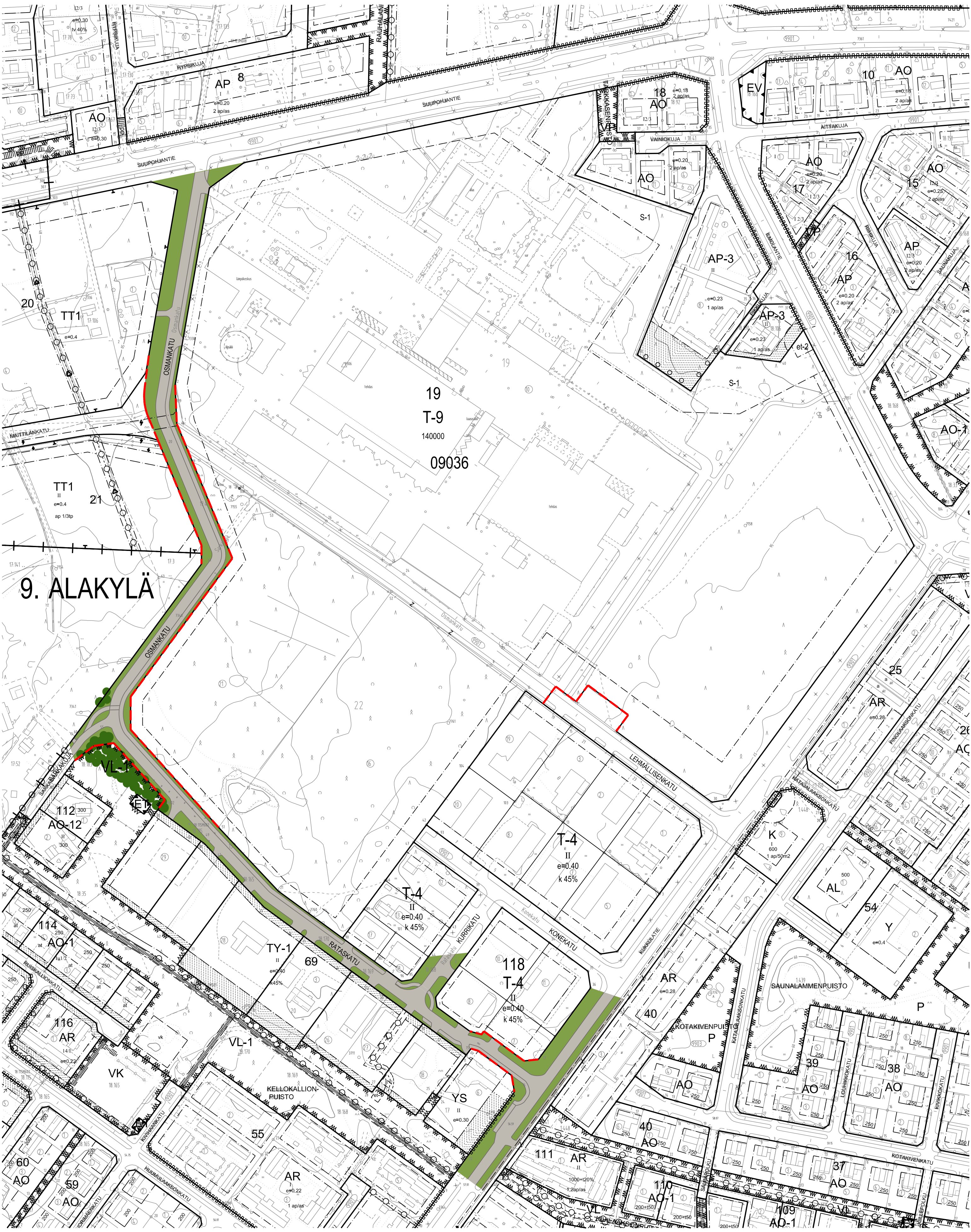
Rakennuksen alkuperäisten rakennusvirheiden korjauksesta on vuosien varrella tehty useita selvityksiä ja korjaussuunnitelmia. Valio on pyrkinyt selvittämään rakennuksen kuntoa ja sen korjaamista. Jokaisen selvityksen / suunnitelman jälkeen on selvempää, että rakennuksen korjaaminen ei ole järkevää. Korjauskustannukset ovat valtavat eikä korjaustyöllä rakennuksesta saada toiminnallisuudeltaan tarvittavaa tilaa. Korjaustyö joudutaan suorittamaan monilta osin siten, että alkuperäisiä rakenteita joudutaan kokonaisuudessaan poistamaan, joka itsessään tuhoaa rakennusta. Vastuullisena työnantajana on meidän myös huomioitava rakennuksen käyttäjät. Nykyisellään Seinäjoen konttorin koko kellarikerros on jouduttu poistamaan päivittäiskäytöstä sisäilmaongelmien takia. Osa herkistyneistä työntekijöistä ei voi oleskella edes rakennuksen maantasokerroksessa.

Tehdasalueelle on pystytetty 2015 väliaikainen konttikonttorirakennus, jossa työnteko on mahdollista myös herkistyneille työntekijöille. Myös muut tilat kuten uutta ruokalaa on suunniteltu useaan eripaikkaan Seinäjoen tehtaan alueelle.

Rakennuksen arvo sen omistajalle on sen pääasiassa sen käyttöarvo. Tehdasympäristössä tämä tavoite on itsestään selvää. On huomioitava tilojen toiminnallisuuden lisäksi niiden turvallisuus ja terveellisyys. Tehdas miljöön tai rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvojen vaaliminen toiminnallisella tehdasalueella on hyvin haasteellista. Vaikka konttorirakennus on osa Valion Seinäjoen historiaa ja siitä on syytä pitää kiinni, on rakennuksen korjauksen ja kunnossapidon kustannusten oltava suhteessa rakennuksen käyttötarpeeseen.

Valio Oy
Seinäjoen tehdas

Timo Panula
tehtaanjohtaja



9. ALAKYLÄ

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	30.01.2019
Kaavan nimi	Alakylä, Valio		
Hyväksymispvm	28.01.2019	Ehdotuspvm	09.10.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.02.2018
Hyväksymispykälä	7	Kunnan kaavatunnus	09036
Generoitu kaavatunnus	743V280119A7		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	35,0070	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	35,0070

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	35,0070	100,0	188295	0,54	0,0000	59873
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3685	1,1	1105	0,30	-0,0056	-17
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	32,0387	91,5	187190	0,58	0,2136	59890
V yhteensä	0,1266	0,4			0,0531	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4732	7,1			-0,2611	
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	35,0070	100,0	188295	0,54	0,0000	59873
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3685	1,1	1105	0,30	-0,0056	-17
YS	0,3685	100,0	1105	0,30	-0,0056	-17
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	32,0387	91,5	187190	0,58	0,2136	59890
T					-3,1825	-12730
T-1					-3,5624	-14250
T-4	4,2975	13,4	17190	0,40	-20,5831	-82332
T-9	27,7412	86,6	170000	0,61	27,7412	170000
TT1					-0,1996	-798
V yhteensä	0,1266	0,4			0,0531	
VL-1	0,1266	100,0			0,1266	
VM					-0,0735	
R yhteensä						
L yhteensä	2,4732	7,1			-0,2611	
Kadut	2,4732	100,0			-0,2611	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						