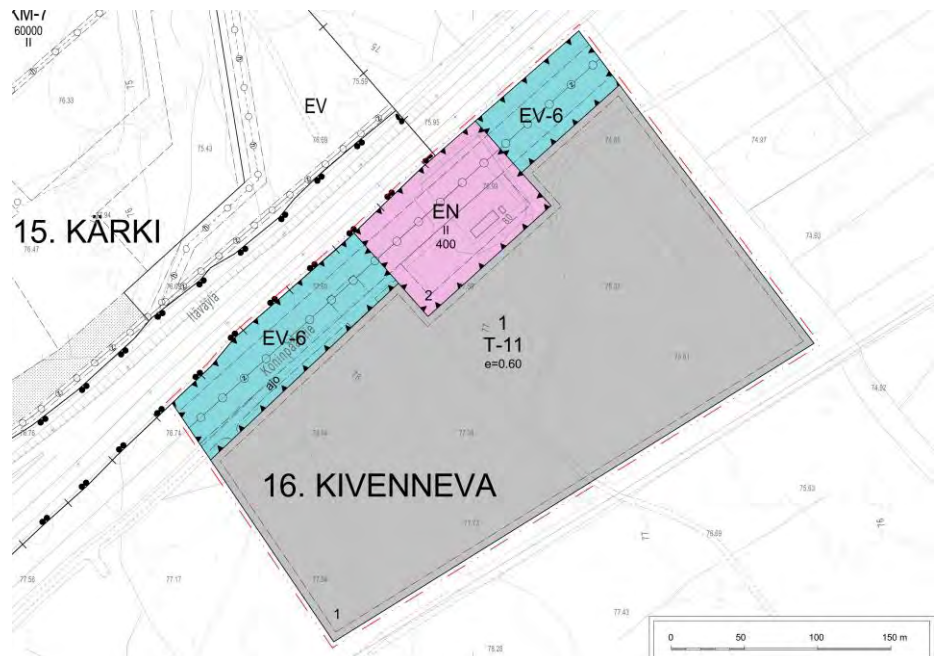


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

16 KIVENNEVA, KORTTELI 1

16. kaupunginosa, Kivenneva, kortteli 1 ja siihen liittyvät erityisalueet.

Asemakaavan selostus koskee 18. päivänä kesäkuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa, kaavanumero 16001.



Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 14.11.2018 päättänyt käynnistää asemakaavoituksen Pihlajaniemen alueella.

Kaavan laatija

FM Jarkko Kukkola, YKS-540, Sitowise Oy

SITOWISE

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN 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	6
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	23
5.1. KAAVAN RAKENNE	23
5.1.2 Palvelut	23
5.1.3 Liikenne	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3 ALUEVARAUKSET	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Muut alueet	25
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	25
5.4.2 Kaavan suhde lainsäädäntöön ja kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin	25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	26
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	26
5.7 NIMISTÖ	27
5.8 KAAVATALOUS	27
5.8.1 Yleistä	27
5.8.2 Rakentamiskustannukset	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	27
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	28
7 YHTEYSTIEDOT	29
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	29

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Seinäjoen kaupunki 2019
Liite 2	Havainnekuva, Sitowise 2019
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Kivennevan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2018

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Kivennevan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2018
- Itäväylän varren maankäyttösuunnitelma, Sito Oy 2015
- Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025, Seinäjoen kaupunki 2009
- Muinaisjäännösinventointi, Mikrolitti Oy 2008
- Vt 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie (Itäväylä), tiesuunnitelma, 2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 18. päivänä kesäkuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa, kaavanumero 16001.

Asemakaavalla muodostuvat: Seinäjoen kaupungin Kivennevan (16) kaupunginosan kortteli 1 ja siihen liittyvät erityisalueet.

Alueen sijainti ja laajuus: Alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella, noin 8 km Seinäjoen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijoittuu Eskoon eritasoliittymän eteläpuolelle, rajautuen Itäväylään. Suunnittelualueen laajuus on noin 8,9 ha.



Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa. Kaava-alueen raja on lisätty lilalla katkoviivalla.

Kaavan tarkoitus

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

Laajemmat työpaikka-, liike- ja palvelualuevaraukset on Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaavassa 2025 suunniteltu itäväylän ja Peräseinäjoentien risteyksen tuntumaan. Alueelle on varattu sekä teollisten työpaikkojen kortteita että kaupallisia alueita tilaavievälle kaupalle.

Seinäjoen kaupungin kasvu, kaupungin maanomistustilanne sekä itäisen ohikulkutien valmistuminen mahdollistavat kaupungin kaavoituksen suuntaamista kohti kaupungin eteläosaa.

Kaavalla varaudutaan ensisijaisesti datakeskuksen tai muun paljon sähkövirtaa käyttävän teollisuuden toteuttamiseen alueella. Tavoitteena on mahdollistaa Pihlajaniemen alueelle uusia investointeja ja työpaikkoja. Asemakaava tukee Seinäjoen kehittymistä valtakunnallisen tietoliikenneverkon solmukohdaksi.

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Eteläisen Seinäjoen työpaikka-alueiden hankekokonaisuus sisältyy Seinäjoen kaupungin vuoden 2017-2021 kaavoitusohjelmaan.

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 14.11.2018 päättänyt käynnistää asemakaavoituksen Pihlajaniemen alueella. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus on tilannut datakeskusta palvelevan asemakaavan laadinnan Sito-wise Oy:ltä.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 10.4. - 26.4.2019. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin Internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 10.4.2019. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydettiin asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 24.6.2019 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Internetsivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 3.7.2019. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 3.7. - 16.8.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydettiin nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset ovat voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 16.9.2019 ja kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan 23.9.2019.

2.2 Asemakaava

Kaavalla varaudutaan ensisijaisesti datakeskuksen tai muun paljon sähkövirtaa käyttävän teollisuuden toteuttamiseen alueella. Tavoitteena on mahdollistaa Pihlajaniemen alueelle uusia investointeja ja työpaikkoja. Kaavalla varaudutaan myös sähköaseman laajennukseen ja voimajohtoreitin jatkamiseen sähköasemalta kohti koillista.

Asemakaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-11), johon datakeskus on mahdollista toteuttaa. Alueen tehokkuusluku $e = 0.60$, mikä vastaa 40545 k-m^2 rakennusoikeutta. Nykyinen sähköasema mahdollisine laajennuksineen on varattu energiahuollon alueena (EN). Alueelle on varattu rakennusoikeutta 400 k-m^2 . Itäväylän varren 110 kV:n voimajohtojen alue on varattu suojaviheralueena (EV-6). Alueella varaudutaan myös mahdolliseen aurinkoenergian hyödyntämiseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun kaava saa lainvoiman, alueen rakentaminen alkaa tarpeen mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta nuorta metsää. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee aidattu sähköasema. Sähköasemalle kulkee Itä-väylän suuntainen 110 kV voimajohtoreitti ja ajoyhteys Seinäjoentielle.



Ilmakuva vuodelta 2015. Kaava-alueen raja on lisätty lilalla katkoviivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta nuorta metsää. Puusto on poistettu voimajohtoauekan, sähköaseman ja huoltotien läheisyydestä. Maanpinta on korkeimmillaan alueen länsiosassa ja laskee siitä itään päin. Maanpinta vaihtelee noin tasojen +75,00 ja +78,00 välillä (N2000).

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin kalliomaata (Ka). Alueen itäosassa on rahkaturvetta (St) ja alueen länsiosassa hiekkamoreenia (Mr) ja rahkaturvetta (St).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Seinäjoen väkiluku on noin 63 000 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1,5 prosenttia. Suunnittelualueella ei ole asumista, mutta Itä-väylän pohjoispuolella on uusia, edelleen laajentuvia asuntoalueita. Suunnittelualueen itäpuolella Pihlajaniemessä on joitain asuinrakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 500 metrin päässä kaava-alueesta.

Yhdyskuntarakenne

Alue ei liity tällä hetkellä kaupunkirakenteeseen, mutta lähitulevaisuudessa se liittyy Eskoon ja Kärjen laajentuviin asunto- ja liike- ja muihin alueisiin.

Rakennuskanta

Alueella on Kärmeskydön 110 kV / 20 kV sähköasema, jota hallinnoi Seiverkot Oy.

Palvelut

Alueen lähin palvelukeskittymä sijaitsee Kärjessä noin 3 kilometrin päässä pohjoiseen. Alueella on mm. päivittäistavarakauppa, posti, pizzakioski, koulu, päiväkotit, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Seinäjoen keskustan palvelut ovat n. 8 km päässä.

Eskoon alueen kaavoituksen kautta alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen luoteispuolella on työpaikkoja Eskoon kuntayhtymän alueella.

Virkistys

Kaava-alue ei ole virkistyskäytön kannalta erityisen merkittävä, mutta se on satunnaisessa virkistyskäytössä. Alueen keskiosassa sijaitsee luoteiskaakkois-suuntainen vanha polkureitti ja latupohja. Reitti on aiemmin yhdistänyt Kärjen kaupunginosan ja Ämmälänkylän Pakopirtin, mutta se on katkennut Itäväylän rakennuttua. Virkistysreitit kulkevat nykyisin Pajuluoman varrella. Pajuluoman länsipuolella on kevyen liikenteen yhteys Itäväylän alisen pohjoispuolelle.

Liikenne

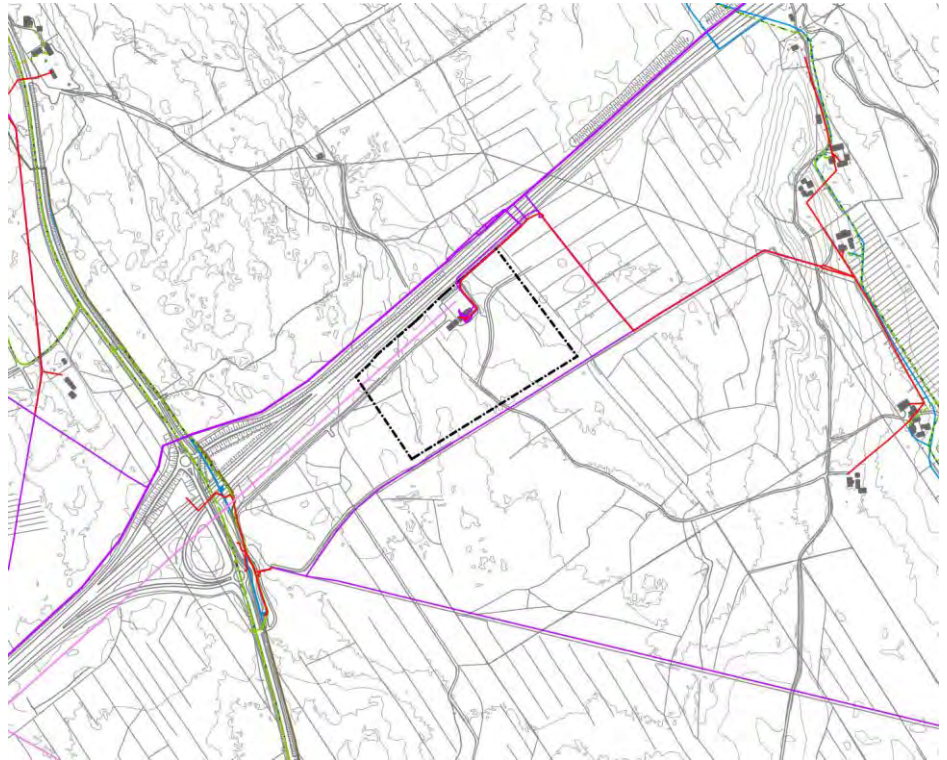
Törnäväntie/Seinäjoentie toimii pääyhteytenä kaupungista tultaessa, muualta tultaessa Itäväylä toimii alueen pääyhteytenä. Kaava-alue rajoittuu Seinäjoen itäiseen ohikulkutiehen (Itäväylä).

Joukkoliikenne

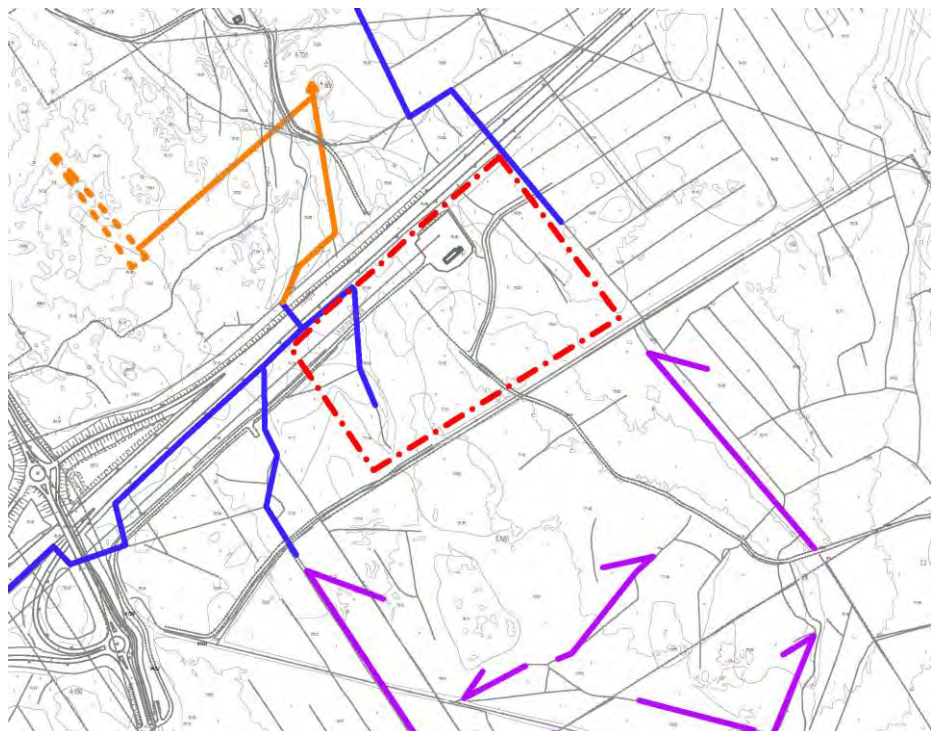
Törnäväntiellä/Seinäjoentiellä kulkee reittiliikennettä muun muassa Seinäjoen ja Peräseinäjoen välillä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Seinäjoentien ja Ämmäläntien risteyksessä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen lähimmät kaukolämpöverkostot kulkevat Eskoon ja Kärjen alueilla. Sähköasemalta lounaaseen kulkee 110 kV:n voimajohto. Seinäjoentien varrella kulkevat vesi-, jätevesi- ja tietoliikennejohdot sekä 400 V:n pienjännitejohto. Itäväylän pohjoispuolella ja suunnittelualueen eteläpuolella kulkee 20 kV:n ilmajohtoja. Sähköasemalta itään kulkee 400 V:n sähköjohto.



Ote lähialueen yhdyskuntateknisistä verkostoista. Musta katkoviiva = kaava-alue, Sininen = vesijohto, Ruskea = jätevesiverkosto, Vaaleanpunainen = 110 kV voimajohto, Lila = 20 kV sähköjohto, Punainen = 400 V sähköjohto, Vihreä = tietoliikennejohto



Kaavio vesien johtamisesta kaava-alueen ympäristössä. Punaisella kaava-alue, lilalla pintavalunnan suunta, sinisellä laskuojat, oranssilla Eskoon liikealueen suunnitellut maanalaiset hulevesijohdot ja viivytysallas.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita, kulttuuriympäristöjä tai perinnemaisemakohteita. Alueelta ei tunneta muinaisjäännöskohteita, eikä alueelle sijoitu arvokkaita rakennuksia.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Tämän kaavan suunnitteluun vaikuttavat ainakin seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

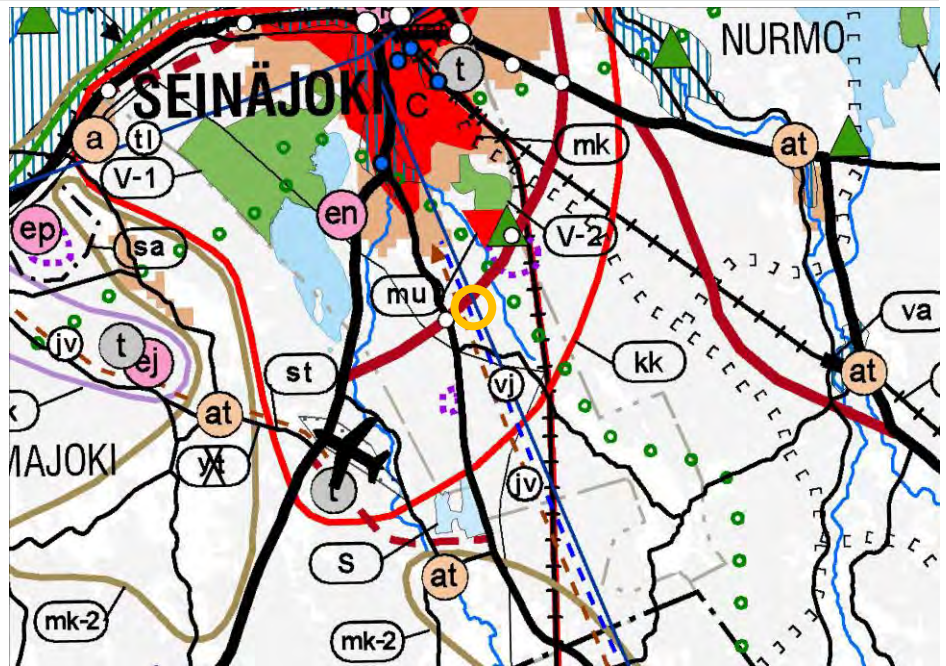
- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Maakuntakaavassa alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on:

- Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

Maakuntakaavassa on osoitettu lisäksi syöttövesijohdon tarve (sininen katkoviiva, vj), siirtoviemärin yhteystarve (ruskea katkoviiva, jv) sekä ohjeellinen tietoliikenneverkko / -yhteys (sininen viiva, tl). Nämä yhteystarpeet ovat toteutuneet Seinäjoentien/Törnäväntien varrella.



Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on lisätty oranssilla ympyrällä.

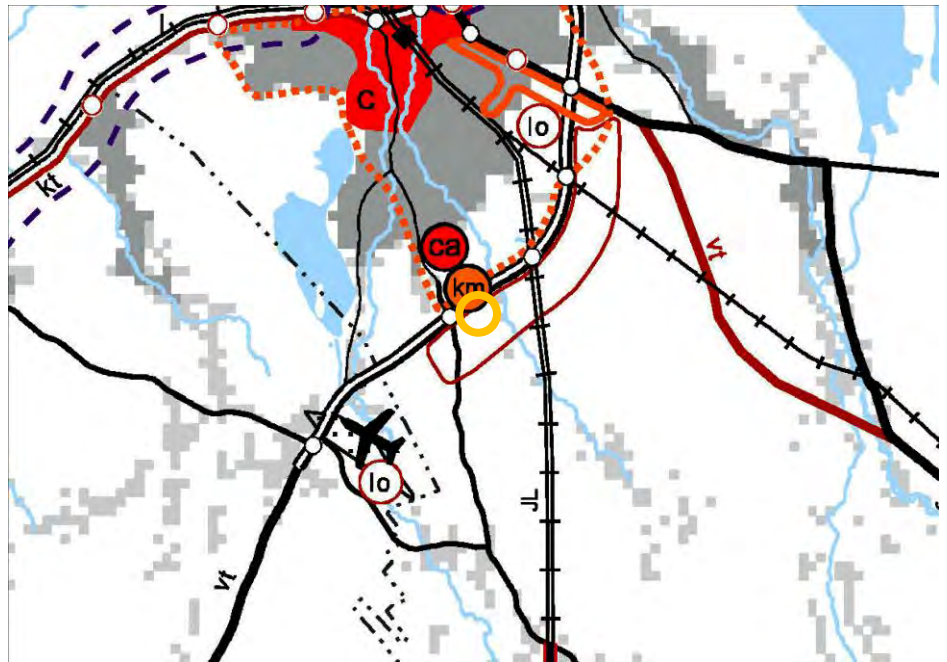
Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa itä-väylän varsi on osoitettu logistiikan kehittämisen vyöhykkeenä (punainen viiva), jonka suunnittelumääräys on:

- Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa tulee turvata alueiden kehittämisedellytykset multimodaalisina logistiikan kehittämisen vyöhykkeinä. Tavoitteena on alueiden kehittyminen tavara-liikenteen kansainvälisinä raide-, lento- ja tieliikenteen yhteyksinä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee mahdollistaa yhdys- tai sivuradan sijoittuminen alueelle. Logistiikka-alueelle saa sijoittaa teollisia, kaupallisia, hallinnollisia tai koulutukseen liittyviä toimintoja.

Vaihemaakuntakaavassa Itäväylän eritasoliittymään on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (kohdemerkintä km). Kohdemerkintä koskettaa myös eritasoliittymän eteläpuolista aluetta. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

- Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.
- Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Seinäjoen Eskoosassa on 70 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän sisäpuolelle saa sijoittua seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 20 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän ulkopuolelle ei saa sijoittua seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.



Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on lisätty oranssilla ympyrällä.

Yleiskaava

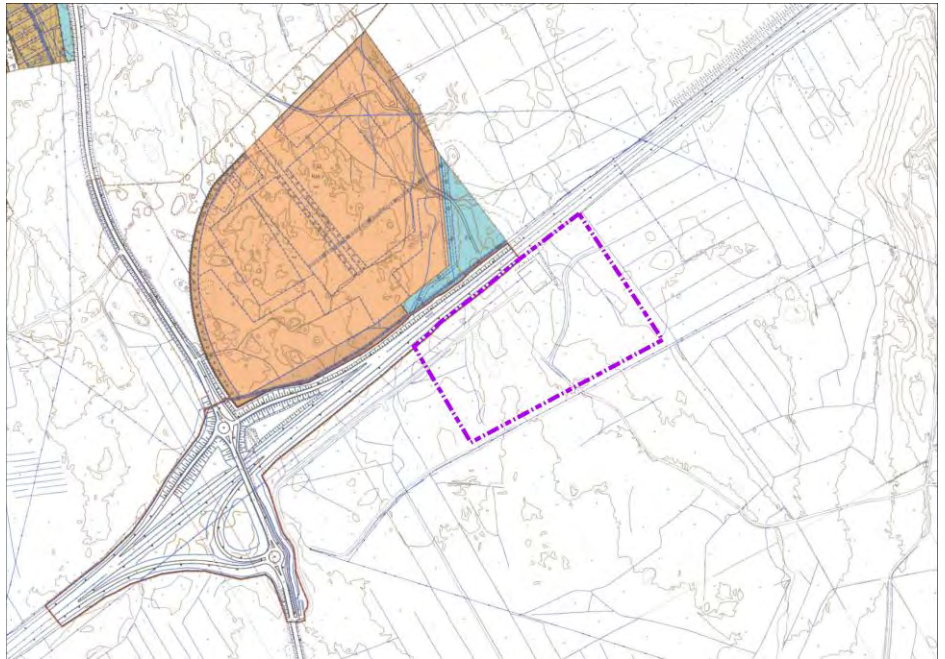
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009. Alue on osayleiskaavassa työpaikka-alue (TP), palvelujen ja hallinnon alue (P-2) ja suojaviheraluetta (EV). Alueen pohjoisosassa kulkee 110 kV sähkölinja. Itäväylän varsi on melualue (me).



Ote oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Kaava-alueen raja on lisätty lilalla katkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Eskoon eritasoliittymän liikealueasemakaavaan.



Ote ajantasakaavasta 29.1.2019. Kaava-alueen raja on lisätty lilalla katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta.

Pohjakartta

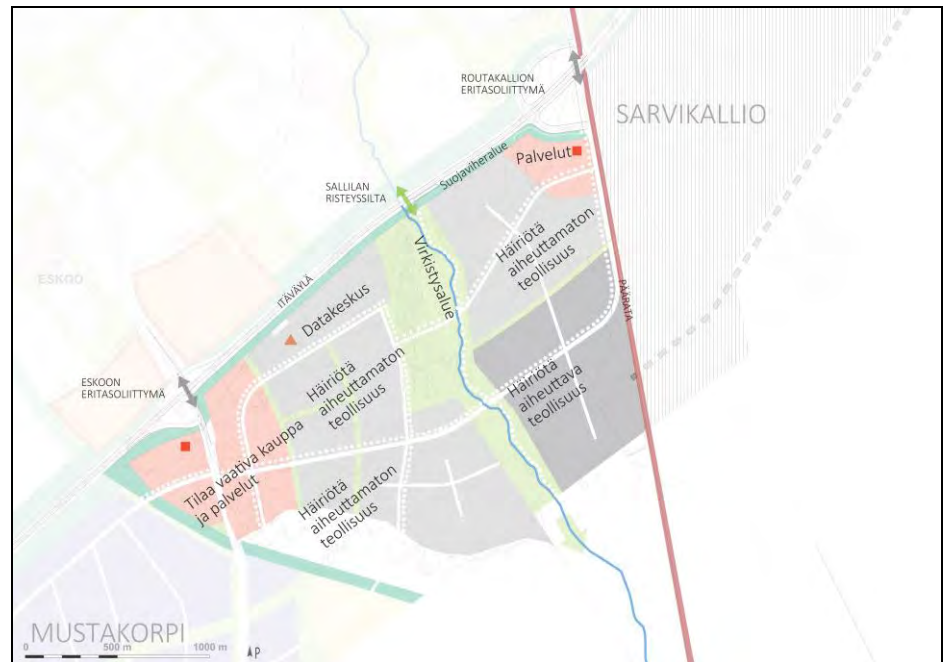
Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan kartta- ja paikkatietopalvelut ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Muut suunnitelmat

Sito Oy on laatinut Itäväylän varren maankäyttösuunnitelman vuonna 2015. Sitowise Oy päivitti suunnitelmaa Pihlajaniemen osalta 2019. Maankäyttösuunnitelmassa 2019 Pihlajaniemen alueelle on esitetty kaupallisia palveluja sekä logistiikkaa ja teollisuutta. Lisäksi on osoitettu datakeskuksen alustava sijainti. Maankäyttösuunnitelma esittää yhden skenaarion alueen tulevasta maankäytöstä, mutta ei ole sitova. Mikäli Pihlajaniemen alueella halutaan säilyttää asumista, se huomioidaan jatkokaavoituksessa.



Ote Itäväylän varren maankäyttösuunnitelmasta, jota päivitettiin Pihlajaniemen osalta 2019.

Luontoselvitys

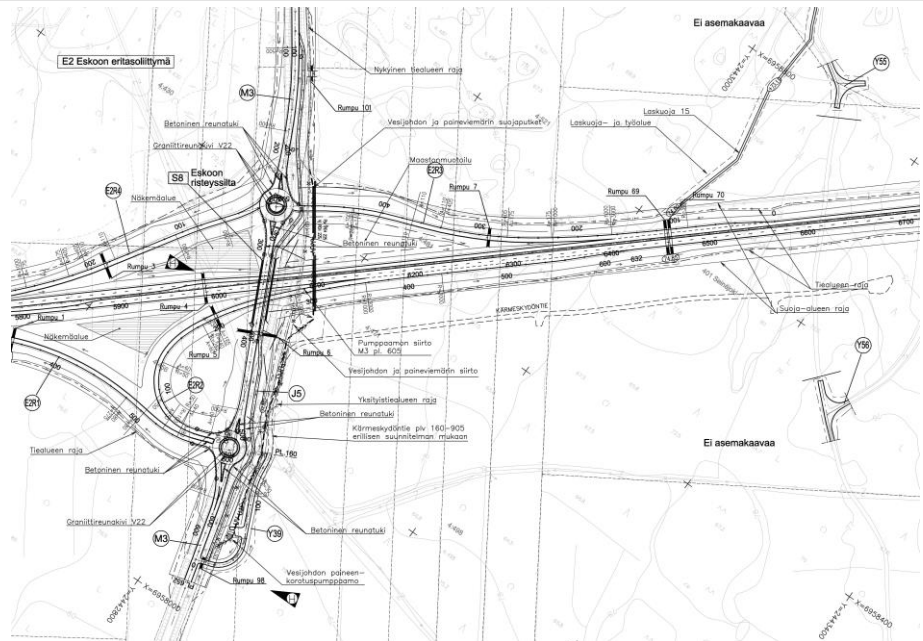
Kivennevan luontoselvitys on tehty vuonna 2018 (Seinäjoen kaupunki, Hannu Tuomisto). Luontoselvityksessä ei todettu alueella merkittäviä luontokohteita. Kärjen kaupunginosaa ja Ämmälänkylän Pakopirttiä ennen yhdistänyt vanha polkureitti ja latupohja on merkitty huomioitavaksi kohteeksi.

Alueelta ei löydetty liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, viitasamakon ominaisia lisääntymispaikkoja tai lepakoiden tyypillisiä elinympäristöjä.

Liikenne

Pihlajaniemen alueen katuverkosto ja kevyenliikenteen verkostot rakentuvat vaiheittain asemakaavoituksen edetessä. Alkuvaiheessa alue on saavutettavissa Seinäjoentieltä erkanevan huoltotien kautta, joka johtaa sähköasemalle.

Asemakaava-alue rajautuu Seinäjoen Itäväylään. Alueelle on laadittu hyväksytty tiesuunnitelma, jossa Itäväylän suoja-alueen leveys kaava-alueen kohdalla on 30 metriä. Tiesuunnitelman mukaan tiealueen ja suoja-alueen välinen ero kaavoitettavan alueen kohdalla vaihtelee 2 metristä 10 metriin.



Ote tiesuunnitelmasta VT 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie välillä Rengonkylä-Nurmo, päivätty 26.5.2014. Asemakaava-alue sijaitsee Itäväylän eteläpuolella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuonna 2009 hyväksytyssä Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on varattu alueita maankäytölle vuoteen 2025 saakka. Laajemmat työpaikka-, liike- ja palvelualuevaraukset on osayleiskaavassa suunniteltu itäväylän ja Peräseinäjoentien risteuksen tuntumaan. Alueelle on varattu sekä teollisten työpaikkojen kortteleita että kaupallisia alueita tilaavievälle kaupalle.

Peräseinäjoentien ja Ämmälänkyläntien risteysalueen tuntumassa Itäväylän eteläpuolella on käynnistetty asemakaavoitus vuonna 2012. Pihlajaniemen alueen asemakaavoitusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista viedä eteenpäin aiemmin kunnallisteknisten kynnyskustannuksien vuoksi ja infran keskeneräisyyden vuoksi. Kärjen asuntoalueiden rakentumisen myötä kunnallistekninen verkosto on lähentynyt aluetta, Itäinen ohikulkutie ”Itäväylä” on valmistunut ja Kärmeskydön sähköasema on sijoittunut alueelle. Edellä mainitut seikat mahdollistavat paremmin alueen asemakaavoituksen viemisen eteenpäin.

Asemakaavalla tarkistetaan yleiskaavan tavoitteita. Ratkaisulle on haettu tukea maankäyttösuunnitelmalla, jossa alueen on nähty soveltuvan parhaiten datakeskusta varten tai muuta paljon sähkövirtaa käyttävää teollisuutta varten sähköaseman ja toiminnalle sopivan sijainnin vuoksi.

Into Seinäjoki Oy on tehnyt markkinointia datakeskustoimintojen sijoittumiseksi Seinäjoelle. Yhtenä sijoittumispaikkana on ollut esillä Kärmeskydön sähköaseman läheisyys. Asemakaavan puute alueella on rajoittanut Seinäjoen sijoittumista kilpailtaessa datakeskusten valtakunnallisista sijoittumispaikoista.

Cinia Oy on lähtenyt toteuttamaan Arctic Connect -hanketta, jossa selvitetään mahdollisuudet rakentaa Koillistähtäytien kautta nopea datakaapeliyhteys Euroopan ja Aasian välille. Toteutuessaan Arctic Connect -hanke yhdistäisi kolme maanosaa, joiden vaikutusalueella asuu noin 85 prosenttia maailman väestöstä. Hankkeessa on ollut esillä Seinäjoki osana kansallista tietoliikenteen runkoverkkoa. Uuden tietoliikennedyhteyden avulla tavoitellaan

uutta dataliiketoimintaa ja työpaikkoja. Asemakaava tukee Seinäjoen kehittymistä valtakunnallisen tietoliikenneverkon solmukohtana.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 14.11.2018 päättänyt käynnistää asemakaavoituksen Pihlajaniemen alueella.

Maankäyttösopimukset

Alue on kaupungin omistuksessa, joten alueelta ei laadita maankäyttösopimusta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja lähialueen kiinteistöjen omistajat, kaupungin viranomaiset ja alueella toimivat yritykset sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Kaupungin viranomaiset ja liikelaitokset

Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Ympäristönsuojelu, Elinvoiman- ja kilpailukyyn toimiala, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Kuljetuskeskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, INTO Seinäjoki Oy.

Valtion ja muut viranomaiset

Etelä-Pohjanmaan ELY / alueiden käyttö ja liikenne, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Väylävirasto.

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura Ry.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 14.11.2018 päättänyt käynnistää asemakaavoituksen Pihlajaniemen alueella.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin nähtäville 10.4. - 26.4.2019. Nähtävilläolosta tiedotettiin julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotettiin. Osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Saadut mielipiteet ja lausunnot käsiteltiin ja vastineet kirjattiin kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laadittiin kaavaehdotus, joka oli virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 3.7. - 16.8.2019. Kaupungin hallitus päätti kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 24.6.2019. Nähtävilläpidosta tiedotettiin julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetettiin kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetettiin ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osallisilla oli mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia ja toimittaa ne kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupungin hallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupungin hallitus esittää asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin Internetsivuilla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on osoittaa alue teollisuusalueeksi datakeskusta tai muuta paljon sähkövirtaa käyttävää teollisuutta varten. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusia investointeja ja työpaikkoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan suunnitteluun vaikuttavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kokonaismaakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk), minkä mukaan aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna.

Kaupan vaihemaakuntakaavassa II suunnittelualue sijaitsee logistiikan kehittämisen vyöhykkeellä, jonka mukaan logistiikka-alueelle saa sijoittaa teollisia, kaupallisia, hallinnollisia tai koulutukseen liittyviä toimintoja.

Yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-2). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

- Työpaikka-alueelle saa sijoittaa sähköaseman.
- Palvelujen ja hallinnon alueelle saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja enintään puolet salitusta kerrosalasta.

Maankäytön suunnittelussa on tarkistettu aiempaa vuoden 2015 maankäyttösuunnitelmaa (Sito Oy) ja haettu datakeskukselle soveltuva paikka huomioiden maankäytön kehittymismahdollisuudet ja kunnallistekniikan realiteetit. Suunnittelussa on huomioitu Kärmeskydön uusi sähköasema ja sen mahdollinen laajentuminen sekä mahdollinen voimajohdon jatkaminen Itäväylän suuntaisesti kohti itää. s. 15

Arctic Connect -hanke / Seinäjoki Datacenter

Cinia Oy käy neuvotteluja kansainvälisen Arctic Cable -yhteyden rakentamiseksi koillisväylän kautta Euroopasta Aasiaan. Into Seinäjoki on solminut Cinia Oy:n kanssa kahdenkeskisen yhteistyösopimuksen, jonka tavoitteena on kehittää Suomen ja Seinäjoen globaaleja valokuituliikenneyhteyksiä. Sopimuskonsortiossa on mukana myös muita Suomeen tulevan runkokuidun varrella olevia kaupunkeja. Uuden tietoliikenneyhteyden avulla tavoitellaan uutta dataliiketoimintaa ja työpaikkoja. Asemakaava mahdollistaa datakeskuksen sijoittumisen Kivennevan alueelle ja tukee siten Seinäjoen kehittämistä valtakunnallisen tietoliikenneverkon solmukohtana.

Pohjoinen arktinen kaapelijärjestelmä asemoisi Suomen valtavyylän varrelle

- Globaali verkko kaipaa ennen kaikkea uusia reittejä – redundanssia
- Mannertenväliset yhteydet ovat lyhyempiä napojen lähellä kuin päiväntasaajalla
- Arktisen reitin – Koillisväylä ja Luoteisväylä – hyödyntämistä tietoliikenteen reittinä on tutkittu jo pitkään
 - Teknisen ja kaupallisen toteutuskelpoisuuden hetki lähenee
- Suomen kannalta olisi luonnollisesti arvokasta – ei enää verkon reunalla vaan pääreitit varrella



Uusi pohjoinen yhteys loisi uuden reitin ja latenssiltaan 25-40% nopeamman yhteyden Euroopan ja Aasian välille verrattuna eteläiseen merikaapeliyhteyteen.

15 12.11.2018



Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen lähistöllä kulkevat hulevesireitit jäävät alueen ulkopuolelle, mutta niiden vaikutus mahdolliseen kaavan laajentamiseen on huomioitu.

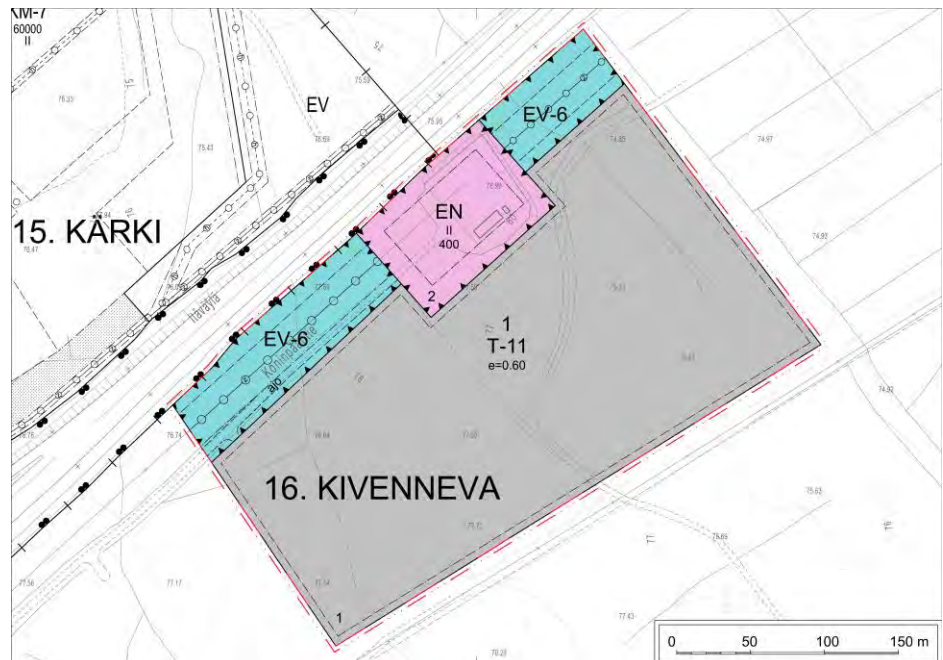
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 1.4.2019

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 1.4.2019. Asemakaava perustuu Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan vuodelta 2009 sekä Seinäjoen Itäväylän varren maankäyttösuunnitelmaan (2015), jota on päivitetty Pihlajaniemen osalta vuonna 2019.

Kaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-11). Alue on varattu ensisijaisesti datakeskusta tai muuta paljon sähkövirtaa käyttävää toimintaa varten. Alueelle on osoitettu energiahuollon korttelialue (EN) sähköasemaa ja sen mahdollista laajennusta varten. Sähköaseman aluetta lukuun ottamatta Itäväylän varsi on osoitettu suojaviheralueeksi (EV-6). Suojaviheralueella kulkee lounais-koillisuuntainen voimajohtoreitti. Ajoyhteys sähköasemalle ja teollisuusalueelle kulkee suojaviheralueen läpi. Asemakaava rajoittuu pohjoisessa Itäylän yleisen tien alueeseen (LT).



Ote kaavaluonnoksesta 1.4.2019

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.4. - 26.4.2019 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin määräaikaan mennessä lausunnot Etelä-Pohjanmaa ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta ja ympäristönsuojelusta. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että asemakaavaa laajennetaan alueelle, jolle on yleiskaavan mukaan odotettavissa muutakin asemakaavan vaativaa maankäyttöä. Kaavahanke rajoittuu nyt kuitenkin yhteen irrallaan muista asemakaavoitetuista alueista muodostettavaan kortteliin ilman tarkempaa oikeusvaikutteista suunnitelmaa alueen muusta maankäytöstä, liittymäjärjestelyistä yleisiin teihin, alueen toimintoja palvelevasta katuverkosta tai vapaa-alueista. Suunniteltaessa maankäyttöä yksi kortteli kerrallaan, heikentyy mahdollisuudet varmistua siitä, että MRL 54 §:n edellyttämät asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät ja syntyy MRL 1 §:n tarkoittamaa hyvää elinympäristöä.

Esitetty tieyhteys kaava-alueelle on mahdollinen tässä vaiheessa, mutta alueen maankäytön laajentuminen edellyttää kokonaisvaltaista suunnitelmaa, jossa on ratkaistu kulkuyhteydet kestäväällä tavalla. Tontin rakentumisessa on tärkeää varautua siihen, että tieyhteys alueelle muuttuu alueen kehittyessä. Maankäyttösuunnitelmassa esitetty periaate, jossa pääväylä alueelle kulkee alueen keskellä, nähdään hyvänä lähtökohtana.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu Itäväylään rajoittuva suojaviheralue (EV-6), jolla sallitaan aurinkoenergian tuotanto. ELY-keskus huomauttaa, että suojaviheralueen pääkäyttötarkoitus vaarantuu, mikäli alueelle sijoitetaan rajoittamaton määrä aurinkoenergiatuotantoa. Liikennevastuun alueen näkemyksen mukaan EV-alueelle ei tule osoittaa toimintoja, jotka vaarantavat pääkäyttötarkoituksen. Suojaviheralueen tarkoitus on suojata Itäväylän ja vierisen maankäytön mahdollisia haittavaikutuksia puolin ja toisin. Kaavaselostuksessa ei tuoda esille aurinkoenergiatuotannon toimintaa yksityiskohtaisesti. Aurinkoenergiatuotannosta voi koitua haitallisia heijastusvaikutuksia Itäväylän liikenteelle. Kaavahankkeessa tulee varmistaa, että aurinkoenergian tuotannosta ei koidu häikäisyvaikutuksia Itäväylän liikenteelle sekä siitä, että aurinkoenergiatuotanto ei estä alueen pääkäyttötarkoitusta suojaviheralueena.

Kaavassa tulee huomioida maantien suoja-alue, joka on kyseisellä kohtaa 30 m. EN-aluevarausta ei ole mahdollista osoittaa maantien suoja-alueelle.

Vastine: Alueella on oikeusvaikutteinen suunnitelma muusta maankäytöstä. Alueella on voimassa Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2009. Yleiskaavan mukaista maankäyttöä on asemakaavoituksen yhteydessä tarkennettu laatimalla maankäyttösuunnitelma, jossa on esitetty kaupungin tavoitteet alueen kehittämiseksi. Suunnitelmassa on tarkasteltu kokonaisvaltaisesti alueen maankäyttöä, katuyhteyksiä ja virkistysalueita. Maankäyttösuunnitelma on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle teollisten työpaikkojen ja tilaa vievän kaupan kortteleita sekä näihin liittyvät katu- ja virkistysalueet. Maankäyttösuunnitelma ei ole sitova ja saattaa kehittyä jatkoasemakaavoituksen yhteydessä, mikäli asutusta halutaan säilyttää myös alueella. Korttelin 1 asemakaava halutaan kuitenkin laatia etupainotteisesti, sillä asemakaavan puute alueella on rajoittanut Seinäjoen sijoittumista kilpailtaessa datakeskusten valtakunnallisista sijoittumipaikoista.

Kaupungin tavoitteena on jatkokaavoituksessa osoittaa alueelle katuverkko, johon tontti rajautuu. Täydennetään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-11) kaavamääräykseen ja kaavaselostuksen lukuun 6 Asemakaavan toteutus: korttelialueen rakentamisessa tulee varautua siihen, että katuyhteys toteutetaan tulevaisuudessa kaava-alueen kaakkoisreunasta.

Suojaviheralueen pääasiallinen tarkoitus on suojata liikenteen melulta ja päästöiltä. Aurinkopaneelien sijoittaminen suojaviheralueelle ei vaaranna tätä tarkoitusta. Tarkennetaan EV-6-alueen kaavamääräystä seuraavasti: Aurinkopaneelit on sijoitettava niin, että ne eivät häikäise maantien liikennettä. Luvituksen yhteydessä aurinkopaneelien sijoitukselle on pyydettävä tieviranomaisen lausunto.

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §:n mukaan maantien suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tien-

osalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä enintään 50 metriksi. Suunnitteluohjeena valtateillä suoja-alueen leveytenä käytetään 30 metriä. Alueelle on laadittu hyväksytty tiesuunnitelma, jossa suoja-alueen leveys kaava-alueen kohdalla on 30 metriä. Lisätään tiesuunnitelma kaava-aineistoon.

Tiesuunnitelman mukaan tiealueen ja suoja-alueen välinen ero kaavoitettavan alueen kohdalla vaihtelee 2 metristä 10 metriin. Suunnitteluohjeiden mukaan rakentamista ei tulisi osoittaa tien suoja-alueelle. Muuta maankäyttömuotoa ei ole kielletty osoittamasta alueelle, mikäli rakentaminen on huomioitu. Kaavassa EN alueella rakentaminen tulee olemaan 30 metriä etäämpänä. Tiealueen ja suoja-alueen vähäisen etäisyyseron ja rakentamisen sijoittuessa 30 metriä etäämmälle, ei ole perusteltua osoittaa hyvin kapeana kaistaleena EV-aluetta tiealueen ja EN alueen väliin. Ei muutoksia tältä osin kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella, noin 8 km Seinäjoen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijoittuu Eskoon eritasoliittymän eteläpuolelle, rajautuen Itäväylään. Suunnittelualueen laajuus on noin 8,9 ha.

Kaavalla varaudutaan ensisijaisesti datakeskuksen tai muun paljon sähkövirtaa käyttävän teollisuuden toteuttamiseen alueella. Tavoitteena on mahdollistaa Pihlajaniemen alueelle uusia investointeja ja työpaikkoja. Asemakaava tukee Seinäjoen kehittymistä valtakunnallisen tietoliikenneverkon solmukohdaksi.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta nuorta metsää. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee aidattu sähköasema. Sähköasemalle kulkee Itäväylän suuntainen 110 kV voimajohtoreitti ja ajoyhteys Seinäjoentieeltä.

Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Vaihemaakuntakaavassa Itäväylän eritasoliittymään on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (kohdemerkintä km). Kohdemerkintä koskettaa myös eritasoliittymän eteläpuolista aluetta.

Etelä-Pohjanmaan liitto pitää investointeja mahdollistavaa kaavoitusta tärkeänä, jolla mahdollistetaan kansallisia ja kansainvälisiä investointeja. Seinäjoki voi hyötyä logistisesta hyvästä sijainnistaan ja houkutellessa investointeja. Datakeskus olisi uusi avaus investoinneissa. Datakeskuksesta ei aiheutune ympäristölle merkittäviä vaikutuksia normaalia rakentamista ja maankäyttöä sekä energiankulutuksesta aiheutuvista vaikutuksista lukuun ottamatta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Ympäristönsuojelu toteaa lausuntonaan seuraavaa. Haluamme nostaa esiin kysymyksen, miten kaavassa on huomioitu, että kaavalla mahdollistettaisiin datakeskuksen hukkalämmön hyödyntäminen? Tämä on syytä näkyä niin kaavamääräyksissä kuin kaavaselostuksessakin. Toiminta on erittäin merkittävä ja potentiaalinen kiertotalousajattelun mukainen kohde. Datakeskukset ovat toiminnaltaan yksi suurimpia yksittäisiä toimintoja, joiden hukkalämmön hyödyntämisessä on potentiaalia. Tällaisesta erinomainen esimerkki on Mäntsälästä, jossa datakeskus täyttää puolet Mäntsälän energiayhtiön kaukolämmön tarpeesta. Näkemys siitä, miten lämmön talteenotto mahdollistetaan, on saatava suunnittelun tässä vaiheessa mukaan. Olisiko alueelle tulossa sellaista rakentamista, joka voisi käyttää lämmön hyödyksi, voisiko sitä johtaa kaukolämpönä eteenpäin Itäisen ohikulkutien toiselle puolelle. Viereen on syytä kaavoittaa logistiikkakeskusta tai vastaavaa joka voisi pienemmän kulu-

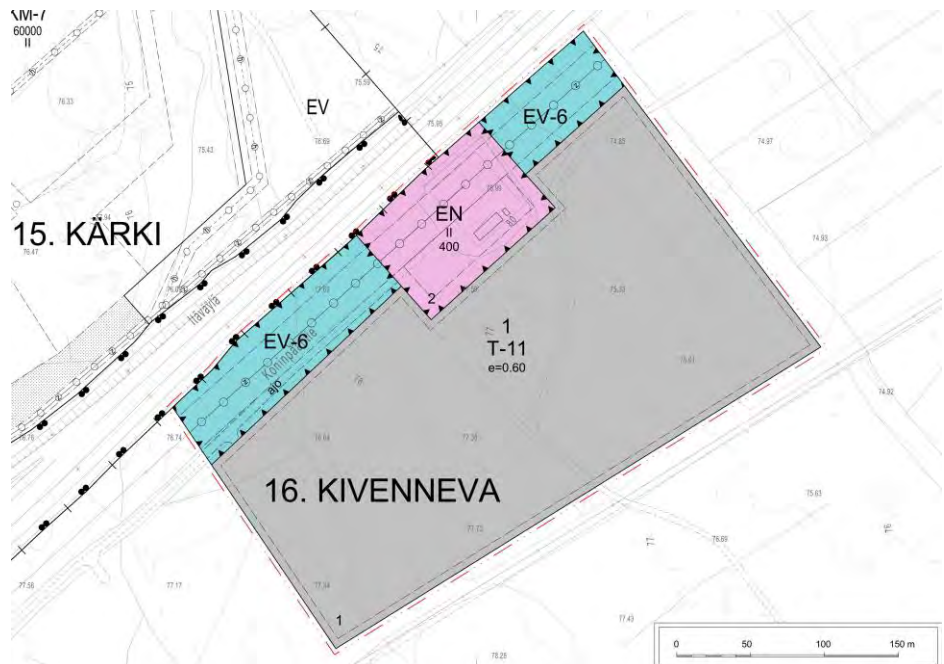
tuksen tarpeen aikana hyödyntää hukkalämpöä, ettei hyödyntäminen perustu ainoastaan asuinalueiden lämmitystarpeisiin, jotka osan aikaa vuodesta ovat vähäiset.

Kaavassa olisi syytä huomioida, että siinä mahdollistetaan myös muuta sähkön pientuotantoa kuin aurinkoenergiaa. Esim. Lakeuden Etapin alueellekin on tulossa pienessä mittakaavassa tuulivoimaa, pienturbiineja, joten tässä voisimme nähdä samantyylistä ja sen mahdollisuus olisi hyvä jo kaavan laatimisvaiheessa tarkastella.

Vastine: Tällä asemakaavalla ei ohjata viereisten alueiden maankäyttöä. Täydennetään kaavaselostuksen lukuun 5.4.1 vaikutukset rakennettuun ympäristöön, tekninen huolto: Datakeskus tuottaa lämpöä, jota on mahdollista hyödyntää esimerkiksi kaukolämpönä tai teollisissa prosesseissa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on varmistettu, että lämpöä voidaan hyödyntää, mutta lämmön hyödyntäminen edellyttää lisäselvityksiä.

Asemakaava ei estä pientuulivoimalan toteuttamista. Pientuulivoimalan tuottama energia on kuitenkin niin vähäinen, että sillä ei ole merkitystä energiatuotannon kannalta. Täydennetään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen kaavamääräykseen, että alueelle saa sijoittaa energian tuotantoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

Asemakaavaehdotus 18.6.2019



Ote asemakaavaehdotuksesta 18.6.2019.

Saatujen lausuntojen, mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu kaavaehdotus 18.6.2019. Vastineissa esitettyjen muutoksien lisäksi kaavaa energiahuollon korttelialueelle (EN) on lisätty johtoa varten varattu alueen osa ja rakennusalan raja on päivitetty. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 24.6.2019 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.7. - 16.8.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 2 lausuntoa. Muistutuksia ei tullut.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella, noin 8 km Seinäjoen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijoittuu Eskoon eritasoliittymään eteläpuolelle, rajautuen Itäväylään. Suunnittelualueen laajuus on noin 8,9 ha.

Kaavalla varaudutaan ensisijaisesti datakeskuksen tai muun paljon sähkövirtaa käyttävän teollisuuden toteuttamiseen alueella. Tavoitteena on mahdollistaa Pihlajaniemen alueelle uusia investointeja ja työpaikkoja. Asemakaava tukee Seinäjoen kehittymistä valtakunnallisen tietoliikenneverkon solmukohdaksi.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta nuorta metsää. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee aidattu sähköasema. Sähköasemalle kulkee Itäväylän suuntainen 110 kV voimajohtoreitti ja ajoyhteys Seinäjoentielle.

Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa. Vaihemaakuntakaavassa II Itäväylän eritasoliittymään on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (kohdemerkintä km). Kohdemerkintä ulottuu myös eritasoliittymän eteläpuoliselle alueelle. Asemakaavaehdotus ei merkittävästi rajaa maakuntakaavan mukaisilta vähittäiskaupan kehittämistä alueella.

Etelä-Pohjanmaan liitto pitää kansallisia ja kansainvälisiä investointeja mahdollistavaa kaavoitusta tärkeänä. Seinäjoen hyvä logistinen sijainti tarjoaa mahdollisuuksia houkutella investointeja. Datakeskus olisi tässä suhteessa uusi avaus. Datakeskuksesta ei aiheutune ympäristölle normaalista rakentamisesta, maankäytöstä ja liikennöinnistä sekä energiankulutuksesta poikkeavia merkittäviä vaikutuksia.

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos toteaa lausunnossaan, että pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa PeL 11 §. Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m. Katujen päihin on varattava riittävä tila raskaiden ajoneuvojen kääntymiseen. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL 30 §).

Vastine: Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen eivät liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan ovat joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Teollisuuskortteliksi varatulle alueelle kulku tapahtuu alkuun sähköasemalle menevää kulkuyhteyttä pitkin. Kaavassa esitetyn ohjeellisen ajoyhteyden leveys on riittävä pelastusajoneuvolle. Kaupungin maanomistuksen lisääntyessä alueella asemakaavaa laajennetaan. Siinä yhteydessä teollisuuskorttelin kulkuyhteys osoitetaan kadun kautta ja päättyviin katuihin osoitetaan riittävät kääntymispaikat. Koska katuyhteys tulee myöhemmin, on syytä huomioida ajoyhteydessäkin pelastusajoneuvojen kääntymismahdollisuus. Päivitetään kaavaa siten, että ajoyhteyden varteen varataan riittävä tila raskaan ajoneuvon kääntymiseen.

Tarkistukset asemakaavaan

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty vähäisiä tarkistuksia. Ohjeellisena esitetty ajoyhteys on muutettu ajoyhteydeksi ja sen varteen on varattu riittävä tila raskaan ajoneuvon kääntämiseen. Asemakaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeen, koska muutokset ovat vähäisiä.

Kaupunginhallitus 16.9.2019
Kaupunginhallitus käsittelee kaavaa kokouksessaan 16.9.2019.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 40 945 k-m² ja kokonaispinta-ala noin 8,9 ha.

Käyttöluokka/käyttöalue	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala kaava-alueesta (%)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e=)
Teollisuus- ja varastorakentaminen				
T	6,7575	76,4	40545	0,6
Erityisalueet				
EN	0,8754	10,1	400	0,05
EV	1,2464	13,5		
Yhteensä				
Yhteensä	8,8793	100	40945	0,46

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
1 ap/ työntekijä datakeskustoiminnoille
1 ap/150 teollisuushalli k-m²
1 ap/250 varasto k-m²
1 ap/100 muu teollisuus k-m²
1 ap/50 toimistotilojen k-m²

Asemakaavan liitteenä on seurantalomake, jossa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

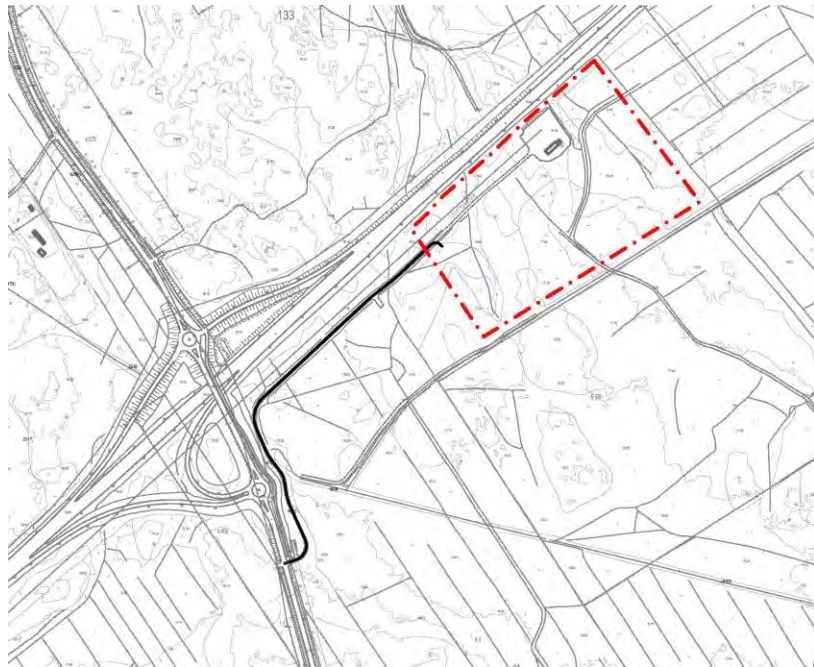
Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut
Kaavalla ei tule muutoksia alueen palveluihin.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta
Kaava mahdollistaa alueelle uusia työpaikkoja ja investointeja.

5.1.3 Liikenne



Ajoyhteys kaava-alueelle.

Ajoyhteys sähköasemalle ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle kulkee Seinäjoentieltä suojaviheralueen läpi. Kaupungin tavoitteena on jatkokaavoituksessa osoittaa alueelle katuverkko, johon korttelialue rajautuu. Sähköasemalle johtava ajoyhteys on tavoitteena säilyttää. Ajoyhteyden varrelle on varattu 625 m² suuruinen alue raskaiden ajoneuvojen kääntämistä varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjataan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-11)

Valtaosa kaava-alueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alue on varattu ensisijaisesti datakeskusta tai muuta paljon sähkövirtaa käyttävää toimintaa varten.

Alueelle saa sijoittaa sähköasemia, puistomuuntamoita, teknisen huollon edellyttämiä rakenteita sekä energian tuotantoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle sallitaan varavoimallituksen rakentaminen.

Palomuuuri voi sijaita muualla kuin tonttien välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontilla sijaitsevan teollisuuslaitoksen toimistotiloja varten.

Korttelialueen rakentamisessa tulee varautua siihen, että ajoyhteys toteutetaan tulevaisuudessa kaava-alueen kaakkoisreunasta.

Energiahuollon korttelialue (EN)

Itäväylän varten on osoitettu energiahuollon korttelialue sähköasemaa ja sen mahdollista laajennusta varten.

5.3.2 Muut alueet

Suojaviheralue (EV-6)

Itäväylän varsi on osoitettu suojaviheralueeksi sähköaseman aluetta lukuun ottamatta. Alueella sallitaan aurinkoenergian tuotanto. Aurinkopaneelit on sijoitettava siten, että ne eivät häikäise maantien liikennettä. Luvituksen yhteydessä aurinkopaneelien sijoitukselle on pyydyttävä tieviranomaisen lausunto.

Suojaviheralueella kulkee voimajohtoreitti lounaasta koilliseen sähköasemalle asti. Kaavalla varaudutaan voimajohtoreitin jatkamiseen sähköasemalta kohti koillista. Ajoyhteys sähköasemalle ja teollisuusalueelle kulkee suojaviheralueen läpi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska sillä tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaavalla luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Alue on osa taajamarakenteen täydentyvää aluetta. Alue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin. Alue on kaukolämpö- ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja edistää siten kaukolämmön käyttöä ja on edullisesti liitettävissä vesihuollon piiriin.

Liikkuminen alueelle on mahdollista joukkoliikennettä hyödyntäen, kävellen tai pyörällä. Alue on työmatkaliikennereittien sekä seudullisen ja valtakunnallisen tien varrella.

Asemakaavassa on osoitettu 110 kV:n voimajohtoreitti sähköasemalle ja varauduttu reitin jatkamiseen kohti koillista. Asemakaavassa on varauduttu sähköaseman laajentamiseen.

Aurinkopaneelien avulla edistetään uusiutuvan energian käyttöä.

5.4.2 Kaavan suhde lainsäädäntöön ja kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin

Kokonaismaakuntakaava

Kaava ei ole ristiriidassa tai esteenä alueen maakuntakaavan toteutukselle. Maakuntakaavassa osoitetut kaava-alueelle sijoittuvat yhteystarpeet (syöttö- vesijohto, siirtoviemäri ja tietoliikenneverkko) ovat toteutuneet Seinäjoen tien/Törnäväntien varrella.

Vaihemaakuntakaavassa II

Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti alueelle on sijoitettu teollisia toimintoja.

Yleiskaava

Asemakaava tukee alueen kehittymistä teollisten ja kaupallisten työpaikkojen alueena, mikä on yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava täydentää Eskoon ja Kärjen alueiden nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Alue tukeutuu olemassa olevaan ja suunniteltuun rakenteeseen ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Alue ei sijaitse Seinäjoen kaupunkikuvan kannalta keskeisessä paikassa.

Liikenne

Kaava-alueen liikenne ohjautuu Seinäjoentielle. Suunniteltu toiminta ei aiheuta merkittävästi liikennettä, minkä vuoksi toiminta ei edellytä muutoksia nykyiseen tieverkostoon. Asemakaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

Asuminen

Kaavan alueelle ei tule asumista. Lähialueella on jonkin verran asutusta, johon ei kohdistu olennaisia vaikutuksia.

Palvelut

Kaava-alueelle ei tule palveluita, eikä kaavalla ole olennaisia vaikutuksia lähialueen palveluihin.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan mukainen rakentaminen tuo alueelle lisää työpaikkoja.

Virkistys

Kaava-alueen lähiympäristöön jää laajoja metsäalueita virkistyskäyttöön. Ulkoilureitit kulkevat kaava-alueen ulkopuolella. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen.

Tekninen huolto

Vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöverkostot kulkevat alueen lähellä Seinäjoen tien varressa. Alue tukeutuu hyvin nykyisiin teknisen huollon verkostoihin, jolloin uutta verkostoa pitää rakentaa vain vähän.

Uudella maankäytöllä mahdollistetaan olevaan sähkönjakelujärjestelmään tukeutuvaa toimintaa. Asemakaavan mukainen maankäyttö hyödyntää tehokkaasti sähkötuotantoa.

Datakeskus tuottaa lämpöä, jota on mahdollista hyödyntää esimerkiksi kaukolämpönä tai teollisissa prosesseissa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on varmistettu, että lämpöä voidaan hyödyntää, mutta lämmön hyödyntäminen edellyttää lisäselvityksiä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy ennallaan. Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumman ympäristön suuntaan.

Luonnonolot

Kaavoitettavan alueen maaperä on pääosin kalliota, joka sopii hyvin rakentamiseen. Kallio saattaa tuottaa lisäkustannuksia mahdollisen louhinnan osalta. Turvealue saattaa vaatia perustamisen yhteydessä massanvaihtoja. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alue sijaitsee Itäväylän melualueella ja noin 500 metrin päässä lähimmästä asutuksesta. Asemakaava ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle maankäytölle.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisra-

kentämisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 20.2.2019 nimennyt uuden 16. kaupunginosan, jolle kaava-alue sijoittuu. Alue on nimeltään Kivenneva. Asemakaavalla ei luoda muuta nimistöä.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevan verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

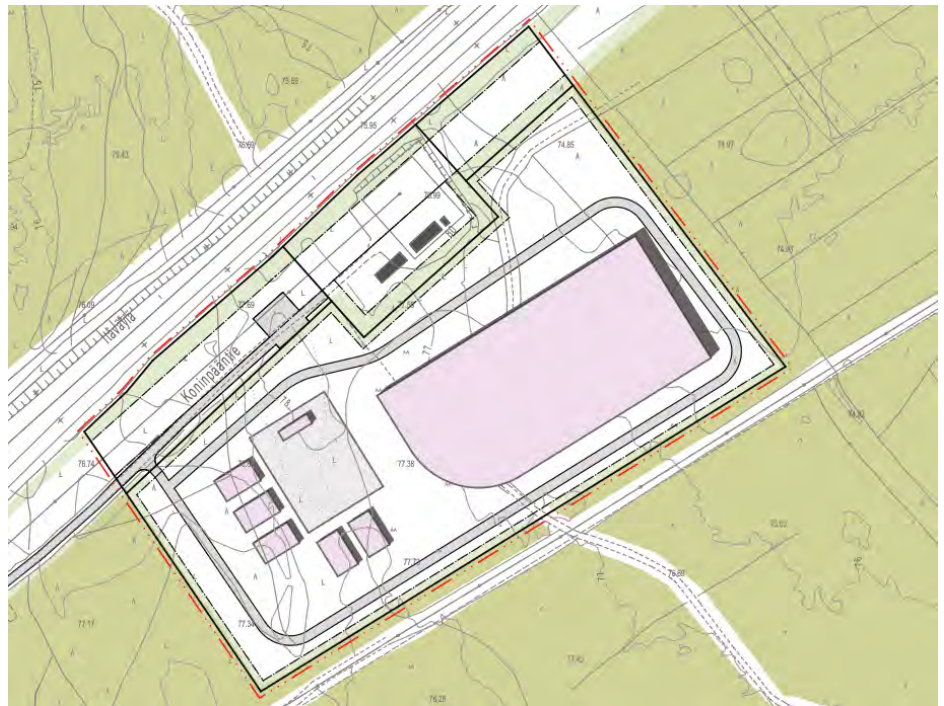
5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kaupungille ei synny rakentamiskustannuksia kaavan toteuttamisesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on kaavan havainnekuvassa (liite 2). Rakennushanketta ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.



Ote kaavan havainnekuvasta (liite 2)

Kuvissa alla on esitetty erilaisia datakeskusrakennuksia. Datakeskus voi muodostua yhdestä moduulista, joka sisältää kaiken toiminnan tarvitseman tekniikan, tai useammasta moduulista.



Yandexin datakeskus Mantsälässä



Telian datakeskus Pitäjänmäellä

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman, alueen rakentaminen alkaa tarpeen mukaan.

Kaupungin tavoitteena on jatkokaavoituksessa osoittaa alueelle katuverkko, johon kaava-alue rajautuu. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakentamisessa tulee varautua siihen, että ajoyhteys toteutetaan tulevaisuudessa kaava-alueen kaakkoisreunasta.

7 YHTEYSTIEDOT

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö
puh. 06-416 6435, 044-754 1645
sähköposti: etunimi.sukunimi@seinajoki.fi

Kaavaa laativa konsultti:
Sitowise Oy
Tuulikuja 2, 02100 Espoo

FM (YKS-540) Jarkko Kukkola
puh. 040-150 8315
sähköposti: etunimi.sukunimi@sitowise.com

7.1 Käsittelyvaiheet

14.11.2018 § 184
10.4.2019 - 26.4.2019
24.6.2019
3.7. - 16.8.2019
16.9.2019
23.9.2019

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää asemakaavoituksen
Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

18.6.2019
Täydennykset 3.9.2019



Jarkko Kukkola
Kaavan laatija

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

16 KIVENNEVA, KORTTELI 1

Asemakaava

Suunnittelualan sijainti
Alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella, noin 8 km Seinäjoen ydinkeskustasta etelään. Suunnitteluala sijoittuu Eskoon eritasoliittymän eteläpuolelle, rajautuen Itäväylään. Suunnittelualan laajuus on noin 8,9 ha.



Alueen sijainti opaskartalla.

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

Seinäjoen kaupungin kasvu, kaupungin maanomistustilanne ja itäisen ohikulkutien valmistuminen mahdollistavat kaupungin kaavoituksen suuntaamista kohti kaupungin eteläosaa.

Kaupungin tavoitteena on osoittaa alue teollisuusalueeksi datakeskusta tai muuta paljon sähkövirtaa käyttävää teollisuutta varten. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusia investointeja ja työpaikkoja.

Into Seinäjoki Oy on tehnyt markkinointia datakeskustoimintojen sijoittumiseksi Seinäjoelle. Yhtenä sijoittumispaikkana on ollut esillä Kär-

meskydön sähköaseman läheisyys. Asemakaavan puute alueella on rajoittanut Seinäjoen sijoittumista kilpailtaessa datakeskuksen valtakunnallisista sijoittumispaikoista.

Cinia Oy on lähtenyt toteuttamaan Arctic Connect -hanketta, jossa selvitetään mahdollisuudet rakentaa Koillisväylän kautta nopeat datakaapelilihteydet Euroopan ja Aasian välille. Toteutessaan Arctic Connect -hanke yhdistäisi kolme maanosaa, joiden vaikutusalueella asuu noin 85 prosenttia maailman väestöstä. Hankkeessa on ollut esillä Seinäjoki osana kansallista tietoliikenteen runkoverkkoa. Uuden tietoliikenneteyden avulla tavoitellaan uutta dataliiketoimintaa ja työpaikkoja. Asemakaava tukee Seinäjoen kehittymistä tietoliikenteen solmukohtana.

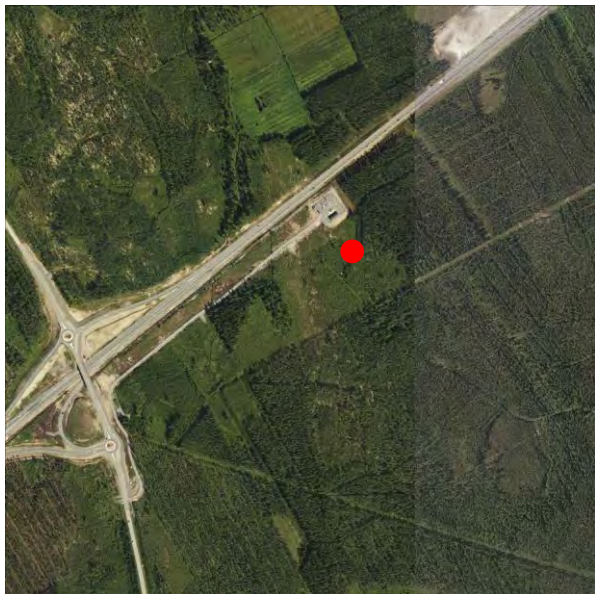
Asemakaavalla tarkistetaan yleiskaavan tavoitteita. Ratkaisulle on haettu tukea maankäyttösuunnitelmalla, jossa alueen on nähty soveltuvan parhaiten datakeskusta varten tai muuta paljon sähkövirtaa käyttävää teollisuutta varten sähköaseman ja toiminnalle sopivan sijainnin vuoksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 14.11.2018 päättänyt käynnistää asemakaavoituksen Pihlajaniemen alueella.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnitteluala on pääosin rakentamatonta nuorta metsää. Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee aidattu sähköasema. Sähköasemalle kulkee Itäväylän suuntainen 110 kV voimajohtoreitti ja ajoyhteys Seinäjoentieltä.



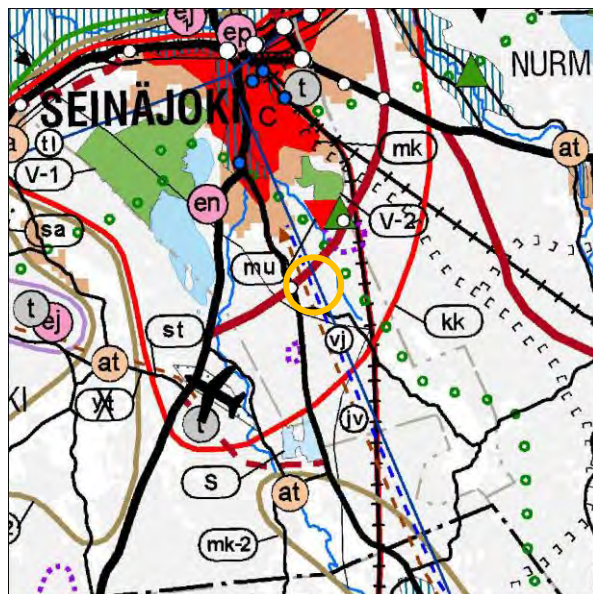
Maanpinta on korkeimmillaan alueen länsiosassa ja laskee siitä itään päin. Maanpinta vaihtelee noin tasojen +75,00 ja +78,00 välillä (N2000). Kaavoitettava alue voidaan liittää vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostoon.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaavat

Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmu- paikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

Maakuntakaavassa on osoitettu lisäksi syöttövesijohdon tarve (sininen katkoviiva, vj), siirtoviemärin yhteystarve (ruskea katkoviiva, jv) sekä ohjeellinen tietoliikenneverkko / -yhteys (sininen viiva, tl). Nämä yhteystarpeet ovat toteutuneet Seinäjoentien/Törnäväntien varrella.



Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa itäväylän varsi on osoitettu logistiikan kehittämisen vyöhykkeenä (punainen viiva), jonka suunnittelumääräys on:

Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa tulee turvata alueiden kehittymisedellytykset multimodaalisina logistiikan kehittämisen vyöhykkeinä. Tavoitteena on alueiden kehittymisen tavariikenteen kansainvälisinä raide-, lento- ja tieliikenteen yhteyksinä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee mahdollistaa yhdys- tai sivuradan sijoittaminen alueelle. Logistikka-alueelle saa sijoittaa teollisia, kaupallisia, hallinnollisia tai koulutukseen liittyviä toimintoja.

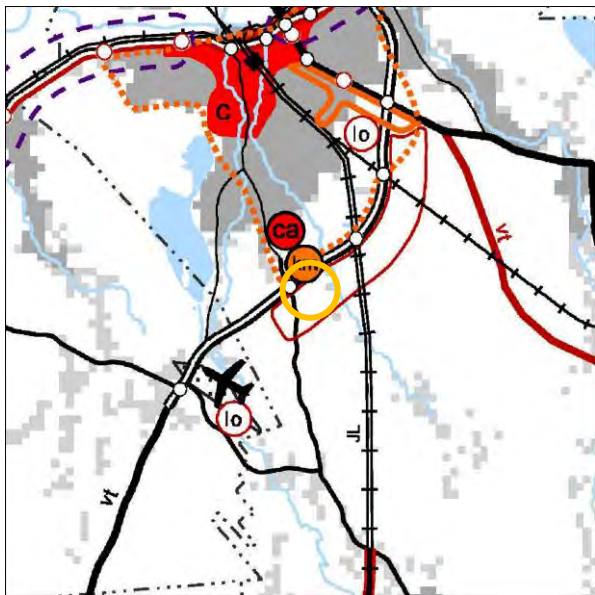
Vaihemaakuntakaavassa Itäväylän eritasoliittymään on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (kohdemerkintä km). Kohdemerkintä koskettaa myös eritasoliittymän eteläpuolista aluetta. Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskitymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Seinäjoen Eskoossa on 70 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän sisäpuolelle saa sijoitusta seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 20 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän ulkopuolelle ei saa sijoitusta seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Suurksi-

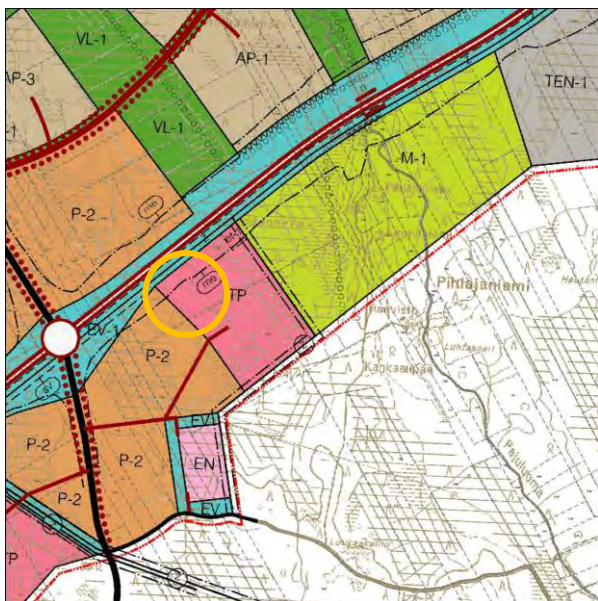
köiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta 11 vuodelta 2016. Kaava-alueen sijainti on lisätty oranssilla ympyrällä.

Yleiskaava

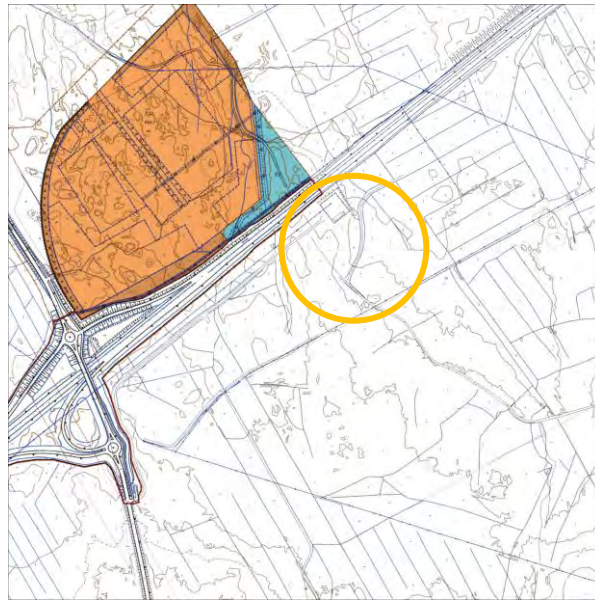
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009. Alue on osayleiskaavassa työpaikka-alue (TP), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-2) ja suojaviheraluetta (EV). Alueen pohjoisosassa on 110 kV sähkölinja. Itäväylän varsi on melualue (me).



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025. Kaava-alueen sijainti on lisätty oranssilla ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Eskoon eritasoliittymän liikealue asemakaavaan.



Ote ajananta-asemakaavasta.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita. Alueelta ei tunneta muinaisjäännöskohteita, eikä alueelle sijoitu arvokkaita rakennuksia.

Luontoselvitys

Kivennevan luontoselvitys on tehty vuonna 2018 (Seinäjoen kaupunki, Hannu Tuomisto). Luontoselvityksessä ei todettu alueella merkittäviä luontokohteita. Kärjen kaupunginosaa ja Ämmälänkylän Pakopirttiä yhdistävä vanha polkureitti ja latupohja on merkitty huomioitavaksi kohteeksi.

Alueelta ei löydetty liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, viitasammakon ominaisia lisääntymispaikkoja tai lepakoiden tyypillisiä elinympäristöjä.

Muut suunnitelmat

Sito Oy on laatinut Itäväylän varren maankäyttösuunnitelman vuonna 2015. Sitowise Oy päivitti suunnitelmaa Pihlajaniemen osalta 2019. Maankäyttösuunnitelmassa 2019 Pihlajaniemen alueelle on esitetty kaupallisia palveluja sekä logistiikkaa ja teollisuutta. Lisäksi on osoitettu datakeskuksen alustava sijainti.



Ote Itäväylän varren maankäyttösuunnitelmasta, jota päivitettiin Pihlajaniemen osalta 2019.

Liikennesuunnittelu

Pihlajaniemen alueen katuverkosto ja kevyenliikenteen verkostot rakentuvat vaihteittain asemakaavoituksen edetessä. Alkuvaiheessa alue on saavutettavissa Seinäjoentieltä erkanevan huoltotien kautta, joka johtaa sähköasemalle.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaava-alue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on kaupungin omistuksessa, joten alueelta ei laadita maankäyttösopimusta.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat.

Kaupungin viranomaiset ja liikelaitokset

Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Ympäristönsuojelu, Elinvoiman- ja kilpailukyyn toimiala, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Kuljetuskeskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, INTO Seinäjoki Oy.

Valtion ja muut viranomaiset

Etelä-Pohjanmaan ELY / alueiden käyttö ja liikenne, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Väylävirasto.

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura Ry.

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (*Seinäjoen Sanomat*) ja kaupungin internetsivulla (<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen Internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 14.11.2018 päättänyt käynnistää asemakaavoituksen Pihlajaniemen alueella. Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus on tilannut datakeskusta palvelevan asemakaavan laadinnan Sitowise Oy:ltä.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävillä-

lälölon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Vaikutuksia arvioidaan 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 maaliskuuhun 2019
- Kaavaehdotus on nähtävillä touko-kesäkuussa 2019
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan elokuuhun 2019

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Seinäjoen kaupunki

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen

puh. 06-416 6435, 044-754 1645

sähköposti: etunimi.sukunimi@seinajoki.fi

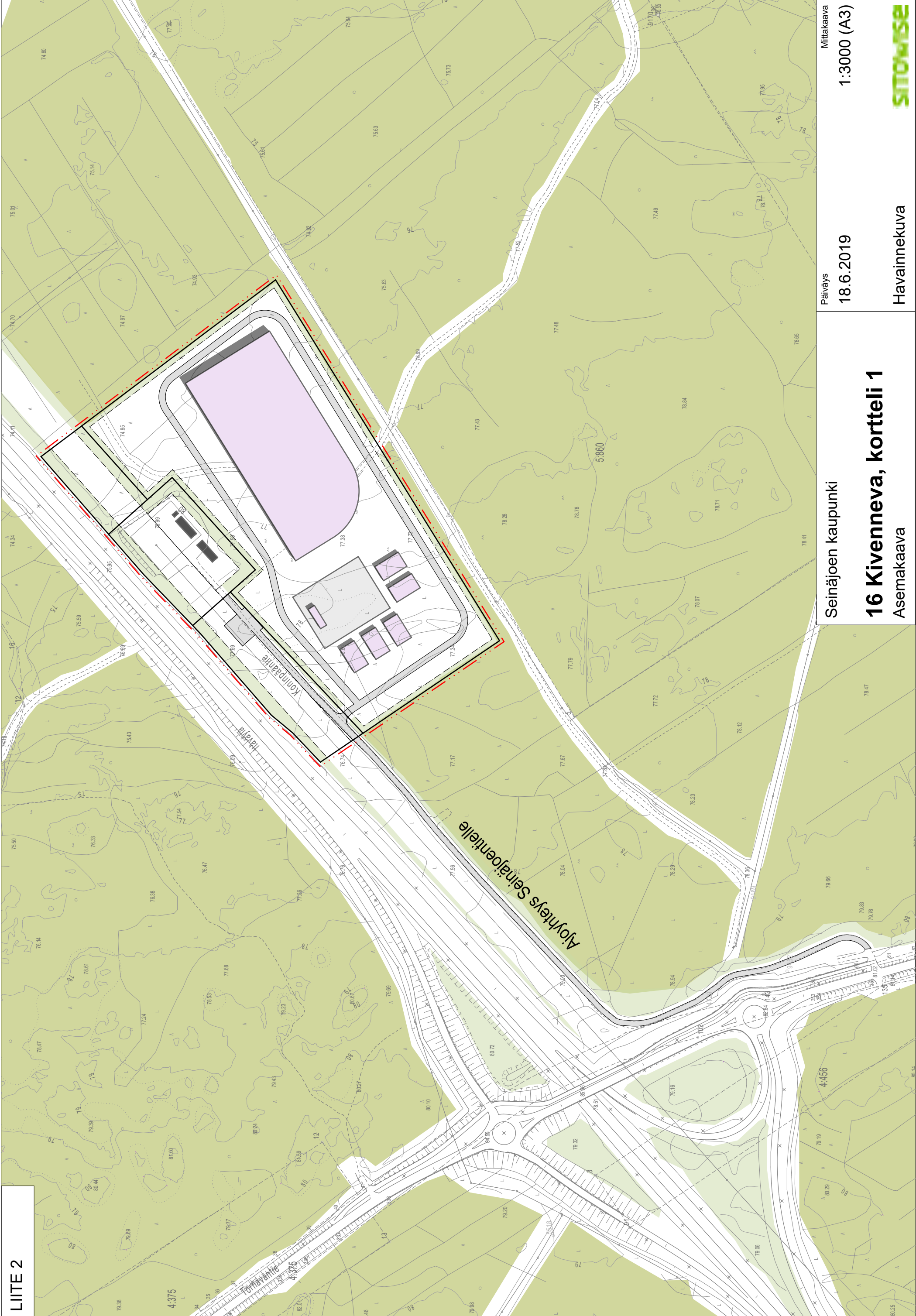
Kaavaa laativa konsultti

Sitowise Oy

FM (YKS-540) Jarkko Kukkola

puh. 040-150 8315

sähköposti: etunimi.sukunimi@sitowise.com



Seinäjoen kaupunki	Mittakaava 1:3000 (A3)
16 Kivenneva, kortteli 1	Päiväys 18.6.2019
Asemakaava	Havainnekuva



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	06.09.2019
Kaavan nimi	Kivenneva (16), kortteli 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.06.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.11.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	16001
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,8793	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,8793
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	8,8793	100,0	40945	0,46	8,8793	40945
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,7575	76,1	40545	0,60	6,7575	40545
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,1218	23,9	400	0,02	2,1218	400
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	8,8793	100,0	40945	0,46	8,8793	40945
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,7575	76,1	40545	0,60	6,7575	40545
T-11	6,7575	100,0	40545	0,60	6,7575	40545
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	2,1218	23,9	400	0,02	2,1218	400
EN	0,8754	41,3	400	0,05	0,8754	400
EV-6	1,2464	58,7	0		1,2464	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KIVENNEVAN LUONTOSELVITYS

SEINÄJOEN KAUPUNKI

2018

1. YLEISTÄ

Tämän luontokartoituksen tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö Seinäjoen Kivennevan alueella sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Tutkitun alueen sijainti on osoitettu **kartassa 1**. Kartoituksen teki luontokartoittaja Hannu Tuomisto FM (Seinäjoen kaupunki) syys-lokakuussa 2018. Lisäksi käytettiin alueelta aikaisemmin tehtyjä havaintoja (Tuomisto, H. julkaisematon). Tutkitun alueen pinta-ala on noin 1 km².

Selvitystyön tarkkuudeksi määriteltiin viranomaisvaatimusten ja lainsäädännön edellyttämät inventoinnit. Niiden perusteella kootusta raportista tuli ilmetä esiintyykö tutkimusalueella

- 1) luonnonsuojelulain 1096/1996 4 luvun 29 § mukaisia luontotyypppejä
- 2) metsälain 1093/1996 3 luvun 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä
- 3) vesilain 1961/264 1 luvun 15a, 17a § mukaisia luonnontilaisina säilytettäviä kohteita
- 4) uhanalaisluokituksen (Rassi et.al. 2010, Tiainen et.al. 2015, Liukko et.al. 2015) mukaisia lajeja
- 5) luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukaisia lajeja
- 6) lintudirektiivin 79/409/ETY liitteen I mukaisia lajeja
- 7) tai muita huomioitavia luontoarvoja

2. LUONTODIREKTIIVIN LIITTEEN IV (a) LAJIT

2.1 Liito-orava

Liito-orava (*Pteromys volans*) on Euroopan Unionin luontodirektiivin (92/43/EEC) liitteessä IV (a) mainittu uhanalainen laji. Luonnonsuojelulain (Luonnonsuojelulaki 1096/1996) 49.1 §:n mukaan em. luontodirektiivinliitteessä IV (a) mainitun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kiellettyä. Liito-oravakartoitus tehtiin soveltuvien osien syyskuussa, ja yksi potentiaalinen lisääntymis- ja levähdyspaikka on rajattu kohdeluettelossa.

2.2 Viitasammakko

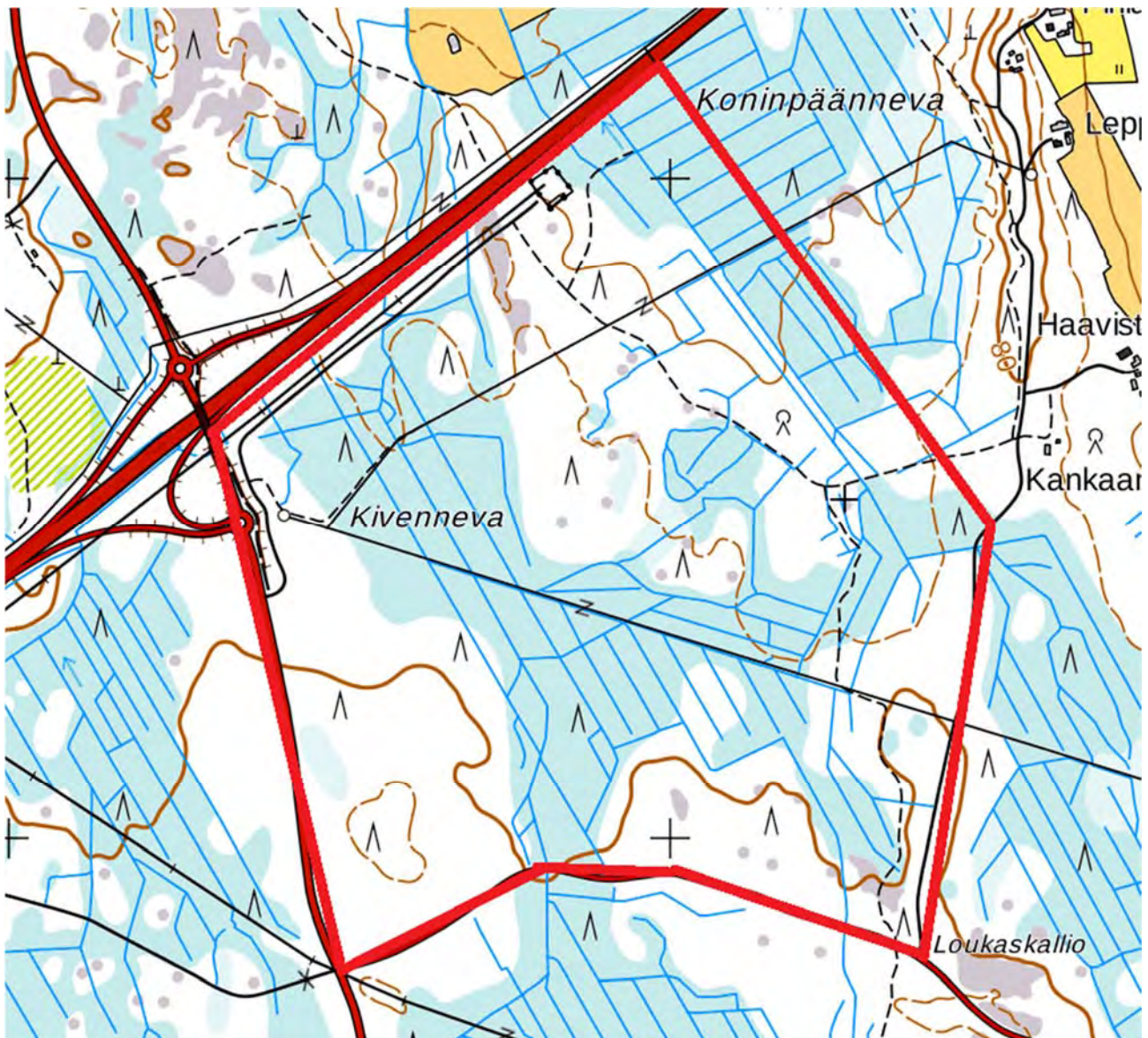
Viitasammakko (*Rana arvalis*) on tavallista sammakkoa (*Rana temporaria*) hieman pienikokoisempi aitosammakoihin (*Ranidae*) kuuluva laji. Viitasammakot suosivat elinympäristöinä rantoja, tuoreita kangasmetsiä, soita ja peltoja. Kutupaikakseen ne tarvitsevat vesistöjä ja tulvarantoja. Viitasammakko on Euroopan unionin luontodirektiivin (Neuvoston direktiivi 92/43/ETY, liite IV a) suojaama laji, jonka kaikenlainen häirintä ja lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kiellettyä.

Lajin kartoittaminen perustuu sen keväisen soidinään kuunteluun. Koska tämä kartoitus tehtiin syksyllä, ei kartoitusmenetelmää voitu käyttää. Alueelta ei kuitenkaan löytynyt lajille ominaisia lisääntymispaikkoja so. pienvesistöjä, lampia tms.

2.3 Lepakot

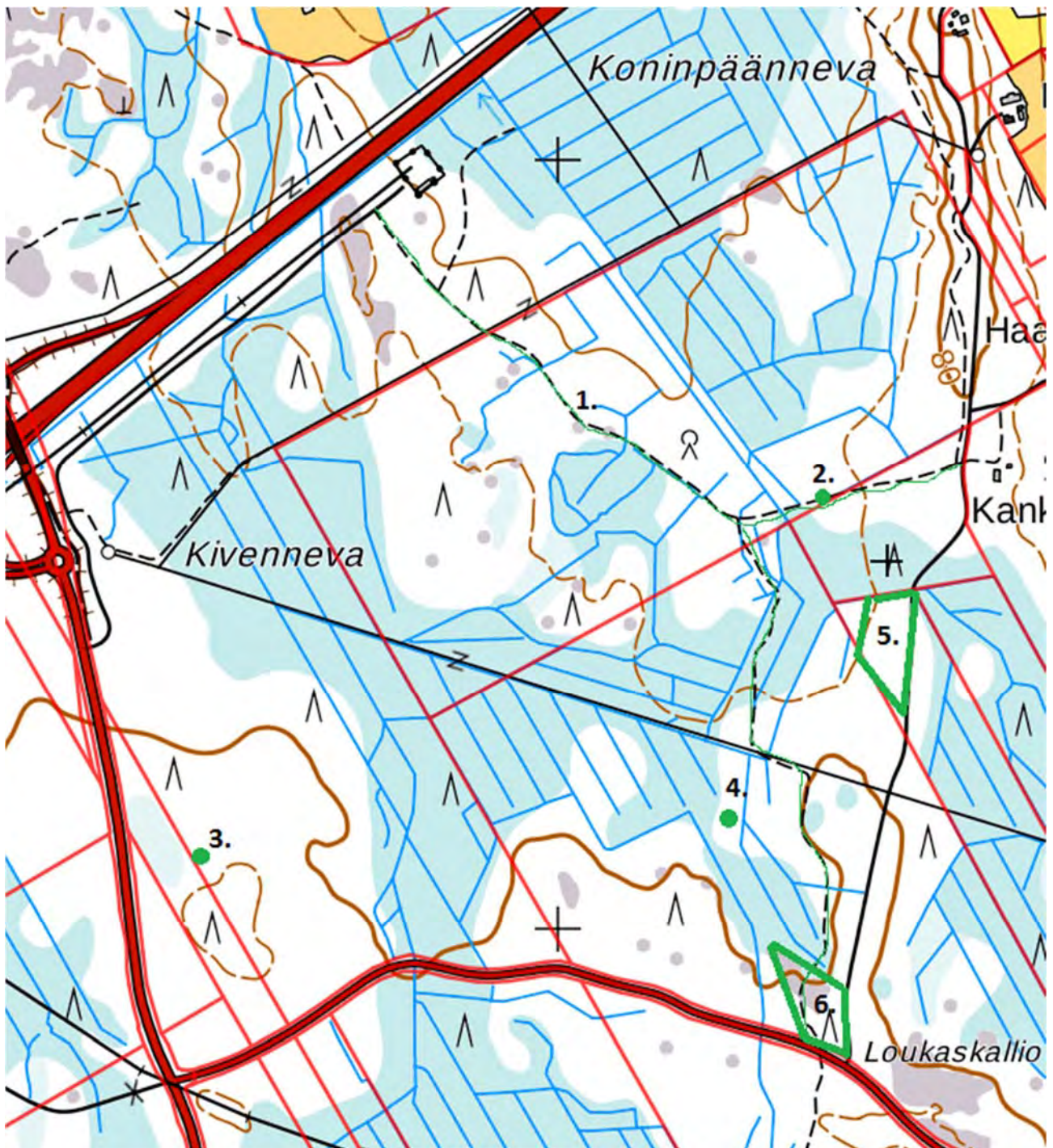
Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit (*Chiroptera*) ovat luonnonsuojelulain 38 §:n (Luonnonsuojelulaki 1096/1996) mukaan rahoitettuja. Lepakot kuuluvat myös EU:n luontodirektiivin (92/43/EEC) liitteessä IV (a) lueteltuihin lajeihin. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.

Lepakkokartoitusta ei voitu toteuttaa, koska inventointi tehtiin syys-lokakuussa, jolloin lepakot ovat jo hakeutuneet horrostamapaikkoihinsa. Alueella ei kuitenkaan ole lepakoiden tyypillisiä elinympäristöjä.

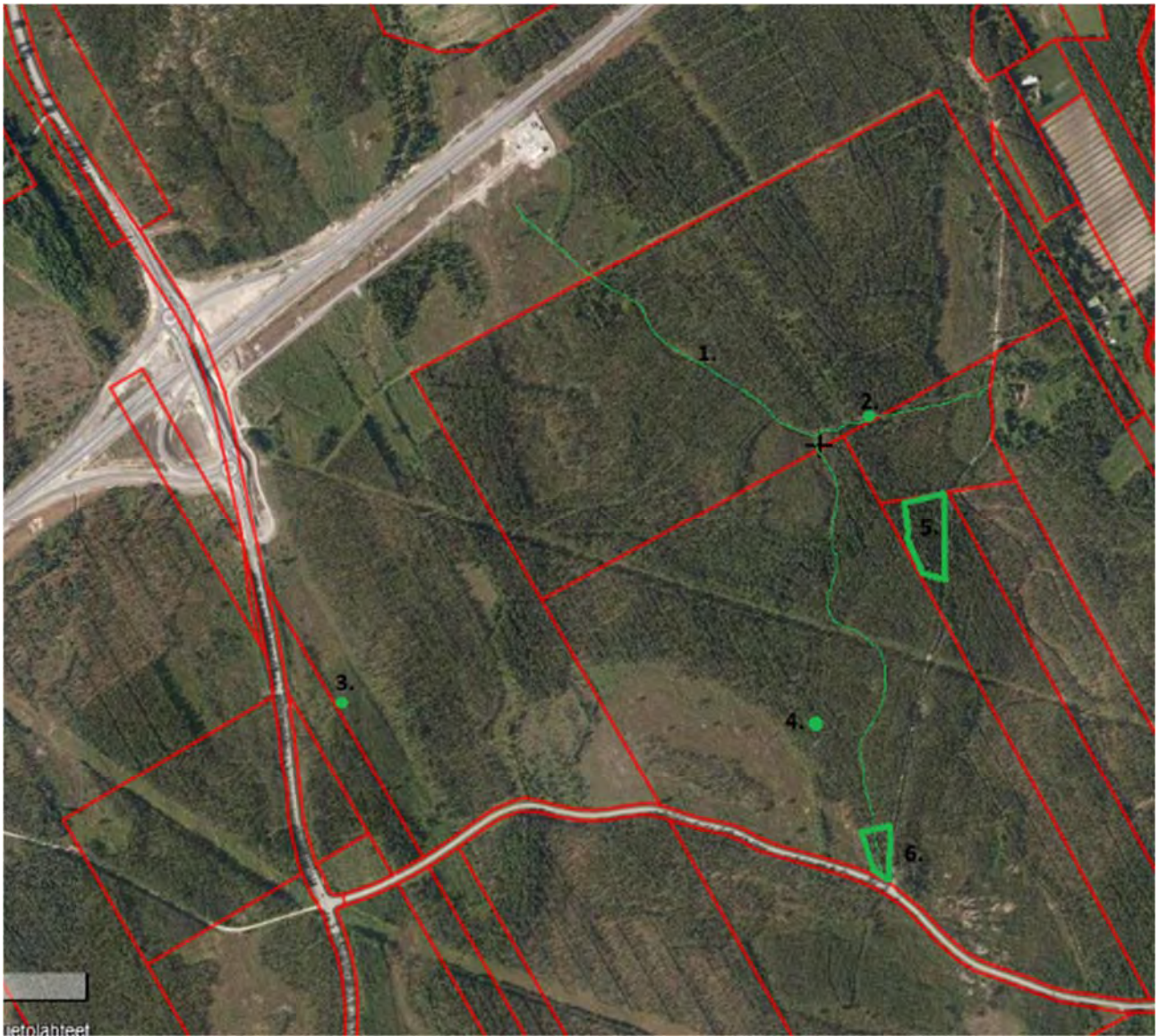


Kartta 1. Alueen sijainti

3.1 KOHDERAJAUKSET



Huomioitavat kohteet 1-6



Huomioitavat kohteet 1-6 ja alueen ilmakeku

3.2 KOHDEKUVAUKSET

1. Polkureitti ja latupohja

Kärjen kaupunginosaa ja Ämmälänkylän Pakopirttiä yhdistävä vanha polkureitti ja latupohja.



Pääreitiltä Pihlajaniemeen erkaantuva sivuhaara

2. -3. Suuret maisemapuut



Kohde 2 eli vanha kuusi



Kohde 3 eli vanha ylispuumänty

4. Puuryhmä

Lähimaisemallisesti merkittävä vanhojen mäntyjen ryhmä



5. Korpikuusikko

metsälaki, lintudirektiivi, (luontodirektiivi), (uhanalaisluokitus)

Puustoltaan vanhaa korpea ja kangaskorpea, jossa kasvaa järeitä haapoja. Kohde on potentiaalinen liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue. Osa metsäkohteesta sijaitsee tutkimusalueen ulkopuolella, Pihlajaniementien itäpuolella. Arvokas linnusto; mm. pohjatikka ja varpuspöllö.



6. Avokallioselänne

Lähimaisemallisesti merkittävä avokallioselänne, jonka reunoilla kasvaa vanhaa puustoa. Polkureitti kulkee kohteen halki.



4. KUVIA



Kuvauspaikat A-Z



Kuva A. Sähkölinja



Kuva B. Nuoret talousmetsinä käsitellyt turvekankaat ovat alueelle tyypillisiä



Kuva C. Kuivaa kangasta



Kuva D. Sähkölinja



Kuva E. Seinäjoen itäinen ohikulkutie, voimalinja ja sähköasema



Kuva F. Sähköasema



Kuva G. Nuori männikkö



Kuva H. Pienialainen kuusikko, jossa valtapuuston ikä n. 70 vuotta



Kuva I. Heinittynyt avohakkuualue



Kuva J. Sähkölinja, ja sen eteläpuolella oleva varttunut männikkö



Kuva K. Kivenneva on suotyyppiltään isovarpurämettä



Kuva L. Talousmetsänä käsiteltyä kuivaa kangasmetsää



Kuva M. Mäntytaimikko



Kuva N.



Kuva O.



Kuva P.



Kuva Q. Varttunutta tuoretta kangasmetsää ja vanha tavaravaunu



Kuva R. Aleen etelärajana Ämmälänkylään johtava maantie



Kuva S. Avohakkuualue ja säästöpuuryhmä



Kuva T. Kivennevan ojat ovat suurelta osin umpeen kasvaneita



Kuva U. Kivennevan isovarpurämettä



Kuva V. Kuivaa kangasta ja turvekangasta; alueen linnustoon kuuluu mm. teeri ja metso



Kuva X. Kalliokumpare rämeen reunassa on kanalintujen suosimaa maastoa



Kuva Y. Puustoltaan yli 80 vuotta vanhaa tuoretta kangasmetsää



Kuva Z. Pihlajanniementie



Kuva Å. Selvitysalue on hirvien (kuvassa) ja metsäkauriiden suosimaa maastoa