

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA (1) KORTTELI 6

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee keskustan pohjoisosassa Jaakkolantien, Verkatehtaankadun, Kutojankadun ja Puusepänkadun välisellä alueella. Suunnittelu-alueen laajuus on n. 0,7 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelualueen määrittely ja tavoitteet

Keskustan kaupunginosassa korttelissa 6 maanomistajat ovat teettäneet luonnoksia ja hakevat kaavamuutosta omistamilleen tai esisopimuksilla hallinnoimilleen tonteille 9, 10, 13, 14 ja Seinäjoen kaupungin omistamille tonteille 11 ja 12. Korttelin nykyiset rakennukset ovat ränsistyneet ja purkukunnossa. Hakijat hakevat asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten että ensimmäisen kerroksen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat yhteisessä tilassa maan alla ja loput autopaikat lunastetaan keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksi ostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu korttelipiha.

Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 15000 k-m² eli korttelitehokkuutena noin $e = 2.0$. Rakennuksen kerrosmäärä on alustavasti kaavailtu vaihtelevan VI- X. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta.

Esitetty kaavamuutos on Seinäjoen kaupungin tavoitteiden mukainen koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Ensimmäisen kerroksen liiketilat tuovat myös palveluja

ja pihan lisäksi etenkin Verkatehtaankadun varrella on kortteliin osoitettu puita ja istutuksia, joita Pohjoiskeskustasta puuttuu.

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 24.6.2020.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Kaavan muutoksella luodaan edellytyksiä Seinäjoen keskustan pohjoisosan kehittymiselle. Kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella on tarkoitus lisätä asumista keskusta-alueella ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Korttelissa sijaitsee purkukuntoisia asuinrakennuksia vuosilta 1937-55 ja varastorakennuksia, jotka ovat valmistuneet 1965 ja 2001.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

Lähin alakoulu on Marttilan koulu, joka sijaitsee noin 0,8km päässä ja lähin päiväkoti on Marttilan päiväkoti, joka sijaitsee noin 0,6km päässä suunnittelualueesta. Lähin kauppakeskittymä on noin 0,3 km päässä suunnittelualueesta etelään. Muuten alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Paikallisiin liikenteen bussireit-

ti 4 kulkee välillä Seinäjoen keskusta – Hyllykallio – Nurmo – Teppo suunnittelualueen itäpuolelta, Valtionkatua pitkin. Bussireitti 11 kulkee välillä Seinäjoen keskusta – Niemistö – Hautala suunnittelualueen länsipuolelta Vapaudentietä pitkin.

Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

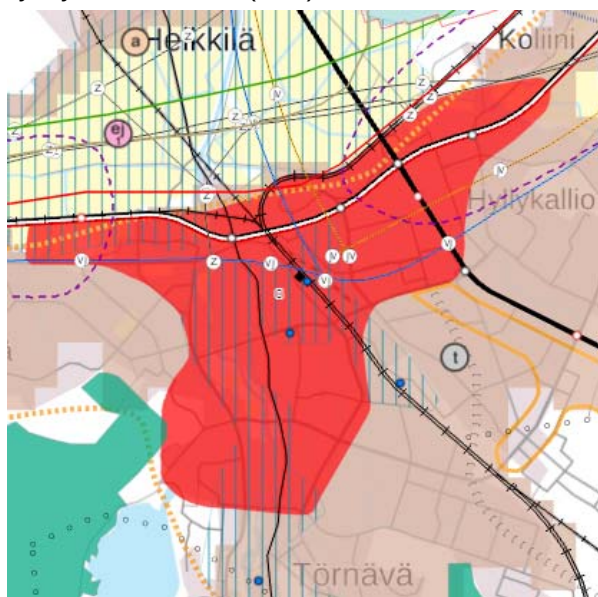
Voimassa olevat kaavat

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

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

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1994 oikeusvaikutteon Seinäjoen yleiskaava 1994. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Korttelissa 6 on voimassa vuonna 1971 hyväksytty asemakaava, jossa kortteli on Pienteollisuus- ja huoltorakennusten korttelialuetta TP3. Tontilla sallitusta kerrosalasta voidaan enintään 40% rakentaa liiketiloiksi. Kerrosalan suhde tontin pinta-alaan saa olla enintään 0,60. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Asuntoja saa tontille rakentaa vain toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Järjestys oikeuden luvalla saa rakennuksen rakentaa tontin rajaan kiinni.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kaavaluonnosvaihe

Maanomistajat ovat teettäneet luonnoksia kortteliin 6. Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 15000 k-m² eli korttelitehokkuutena noin $e = 2.0$. Rakennuksen kerros määrään on alustavasti kaavailtu vaihtelevan VI - X. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehdit LSV Oy Tampereelta.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alueella on maanomistusta sekä kaupungilla että yksityisillä, joten ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttö sopimukset MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

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

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

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukyvyn toimiala, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Joukkoliikenne, Seinäjoen museot, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oyj, Telia Sonera, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Seinäjoen historiallinen yhdistys, Sydämeellinen Seinäjoki ry, Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys 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 (Epari) ja kaupungin internetsivulla (www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu)* aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelu/jakaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 24.6.2020.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläapidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laite-

taan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin. ELY-keskusta tiedotetaan asemakaavan käsittelyvaiheista.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syyskuussa 2020
- Kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2020
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan joulukuussa 2020

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Martti Norja
p. 040 774 8501
martti.norja@seinajoki.fi
Seinäjoen kaupunki
Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö
p. 044 470 0247
[maija.hakola-aijo\(at\)seinajoki.fi](mailto:maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi)