

Lähin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat Hylykalliolla noin 1,5 km:n päässä suunnittelualueesta etelään. Kertunlaakson päiväkoti ja samaan yhteyteen suunniteltu alakoulu sijaitsevat noin 1,5 km:n päässä suunnittelualueesta koilliseen. Lähin kauppakeskittymä on Hylykalliolla noin 0,8 km päässä. Muuten alue tukeutuu ydinkeskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Paikallislukenteen bussireitti kulkee välillä Seinäjoen keskusta - Teppo suunnittelualueen etelä-puolelta, Kivisaarentietä pitkin.

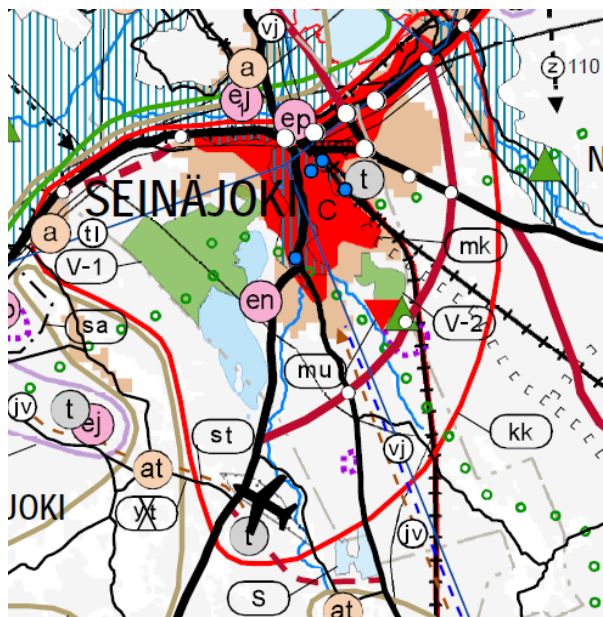
Kaavoitettava alue on katualueita lukuun ottamatta yksityisten omistuksessa. Alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

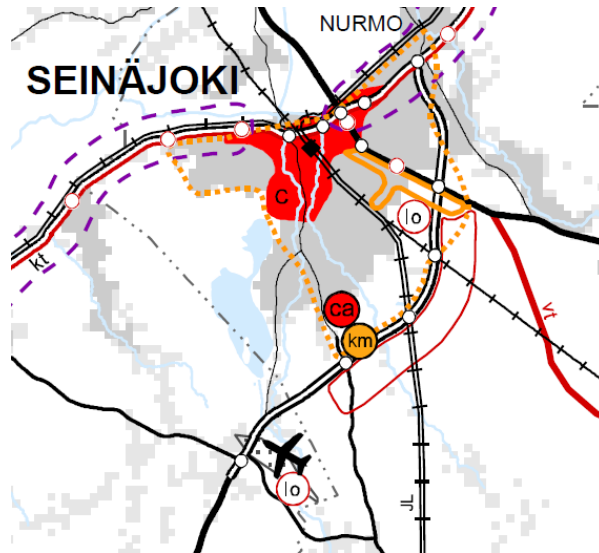
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: *Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten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



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kaup-
pa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty
30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa
alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi
(c). Kaava-alue sijoittuu myös kaupallisen vyö-
hykkeen alueelle (km2) ja Kauhajoki-Seinäjoki-
Kauhava -käytävän kehittämisalueelle.

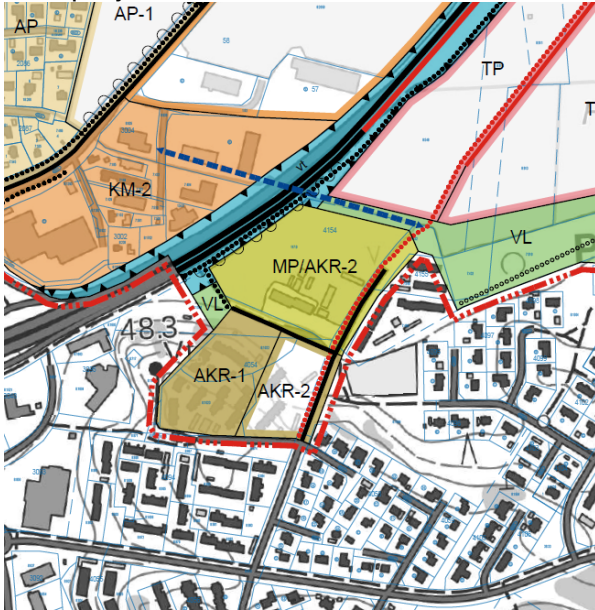


Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 12/2020 hyväksytty Nurmon keskustan osayleiskaava 2035. Yleiskaavassa suunnittelualue on korttelin 4054 osalta Kerros- ja rivitalovaltaista asuntoaluetta (AKR-2). Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu kerrostalojen pienkerrostalojen ja rivitalojen rakentamiseen. Alueen suunnittelussa tulee tutkia rakentamisen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja vaikutukset Oravatie liikennöintiin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yleiskaavassa suunnittelualue on korttelin 4154 osalta Kauppuutarhan alue, joka toiminnan siirryttyä muualle asemakaavoitetaan kerros- ja rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi (MP/AKR-2). Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu kerrostalojen, pienkerrostalojen ja rivitalojen rakentamiseen. Alueen suunnittelussa tulee tutkia rakentamisen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön ja vaikutukset Oravatie liikennöintiin. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yleiskaavassa on osoitettu korttelin 4154 kohdalle Pohjan valtatieä vasten Meluntorjuntatarve. Kaavamääräys: Melusuojaus toteutetaan Pohjan valtatiellä ja Länsitiellä tiesuunnitelman "Vt 19 parantaminen välillä Hylllykallio - Atria, Seinäjoki" mukaisesti sekä Itäväylällä tiesuunnitelman "Vt 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie" mukaisesti. Muilta osin tulee ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu Oravtien varteen uusi kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu kohti pohjoista.



Ote Nurmon keskustan osayleiskaava 2035:sta

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Korttelissa 4054 on voimassa vuonna 1985 hyväksytty asemakaava, jossa kortteli on asuin- ja kasvitarkkennuksen korttelialuetta (AKR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku on $e=0,25$. Autopaikkoja on vaadittu 1ap/85 k-m² kohden, mutta vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden.

Korttelissa 4154, jossa sijaitsee nykyisin viher- ja kasvitarkkennuksen korttelialuetta (AV) ja alueelle saadaan rakentaa yksi asunto. Suurin sallittu kerrosluku on yksi ja tehokkuusluku $e=0,20$. Autopaikkavaatimusta ei ole.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Yleissuunnitelma

Arkkitehdit LSV Oy on tehnyt molempiin kortteleihin esisuunnitelmia, joilla on haarukoitu alueen käytön alustavia periaatteita. Molemmissa kortteleissa tehokkuutta nostetaan huomattavasti. Korttelissa 4154 alustavasti on kaavailtu rakentamista noin 18400 k-m², jolloin alueen tehokkuus olisi noin $e=0,63$. Tällä alueella erityishuomio on kiinnitetty kantatie 67 aiheuttaman melun torjuntaan. Näin ollen kantatien varteen ehdotetaan II-VI kerroksisia kerrostaloja, ja muuten kortteliin luhti- ja rivitaloja.

Kortteliin 4054 ehdotetaan kerrostalorakentamista. Alueelle esitetään II-V kerroksisia kerrostaloja noin 8080 k-m² eli alueen tehokkuudeksi tulisi $e=0,83$. Myös korttelin ja katualueen rajaa tutkitaan.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavamuutoksen alaisesta alueesta suurin osa on yksityisen omistuksessa, joten ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimukset MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen 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, Yhdyskuntatekniik-

ka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukyvyn toimiala, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Joukkoliikenne, 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, Elenia Oy, Telia Sonera, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Nurmo Seura, Hyllykallio Seura 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*

(<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 14.12.2018.

Aloit- ja luonnosvaihe

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

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle

maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävilläolon 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 §). 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 erillisneuvottelein. 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 määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksente- ko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma ovat nähtävillä tammi-
helmikuussa 2021
- Kaavaehdotus on nähtävillä keväällä 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan
keväällä 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunni-
telmaa 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)