

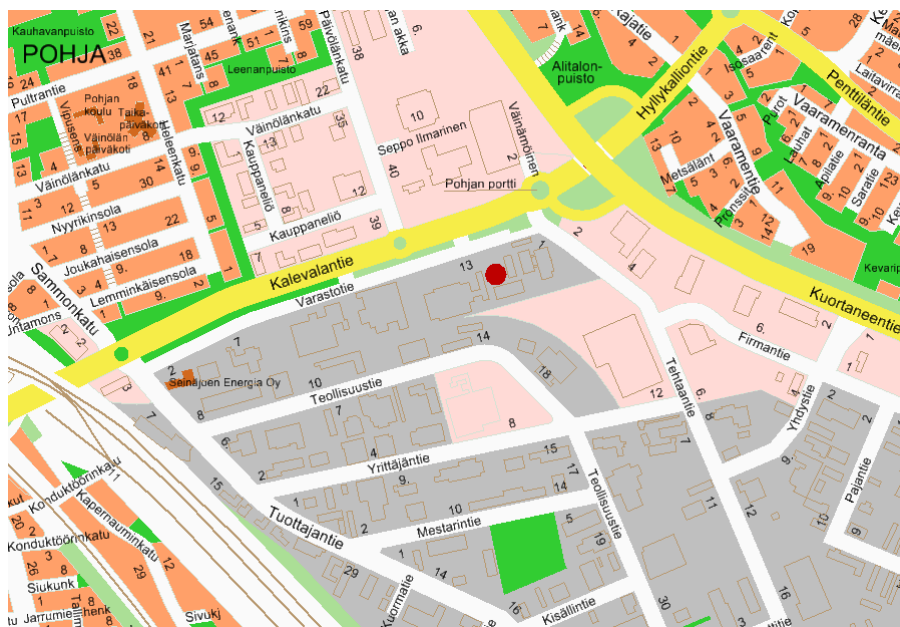
## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### KAPERNAUMI

#### KORTTELIT 19 (osa) ja 22 (osa)

Kapernaumi, 5. Kaupunginosa, korttelit 19 (osa) ja 22 (osa) sekä niihin liittyvät katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 18. päivänä tammikuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 05055.



#### Vireilletulo

Asemakaavamuutos ja -laajennus on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 14.8.2019.

#### Laatija

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

## SISÄLLYS

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1 TUNNISTETIEDOT .....                                                  | 4         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>                                                | <b>5</b>  |
| 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....                                          | 5         |
| 2.2 ASEMAKAAVA .....                                                      | 5         |
| 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....                                       | 5         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                | <b>6</b>  |
| 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....                              | 6         |
| 3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS .....                                            | 6         |
| 3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ .....                                              | 6         |
| 3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ .....                                          | 7         |
| 3.1.4 MAANOMISTUS .....                                                   | 12        |
| 3.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....                                             | 12        |
| 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET ..... | 12        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                           | <b>16</b> |
| 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....                                  | 16        |
| 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....          | 16        |
| 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....                                     | 16        |
| 4.3.1 OSALLISET .....                                                     | 16        |
| 4.3.2 VIREILLETULO .....                                                  | 16        |
| 4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT .....                     | 16        |
| 4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ .....                                           | 17        |
| 4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....                                | 17        |
| 4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET .....                       | 17        |
| 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....           | 17        |
| 4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....                     | 17        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....</b>                               | <b>22</b> |
| 5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE .....                                       | 23        |
| 5.1.2 PALVELUT .....                                                      | 23        |
| 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....           | 23        |
| 5.3 ALUEVARAUKSET .....                                                   | 23        |
| 5.3.3 SUOJELUKOhteet .....                                                | 24        |
| <b>5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET .....</b>                               | <b>24</b> |
| 5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....                          | 24        |
| 5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN .....                    | 25        |
| 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....                                        | 25        |
| 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....                                   | 25        |
| 5.7 NIMISTÖ .....                                                         | 25        |
| 5.8 KAAVATALOUS .....                                                     | 25        |
| 5.8.1 YLEISTÄ .....                                                       | 25        |
| 5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET .....                                        | 25        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS .....</b>                             | <b>25</b> |
| 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....                                        | 25        |
| <b>7 ASEMAKAAVAN LAADINTA .....</b>                                       | <b>26</b> |
| 7.1 KÄSITTELYVAIHEET .....                                                | 26        |

**LIITTEET:**

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Liite 1 | Katusuunnitelmaluonnos                |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 3 | Asemakaavan seurantalomake            |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

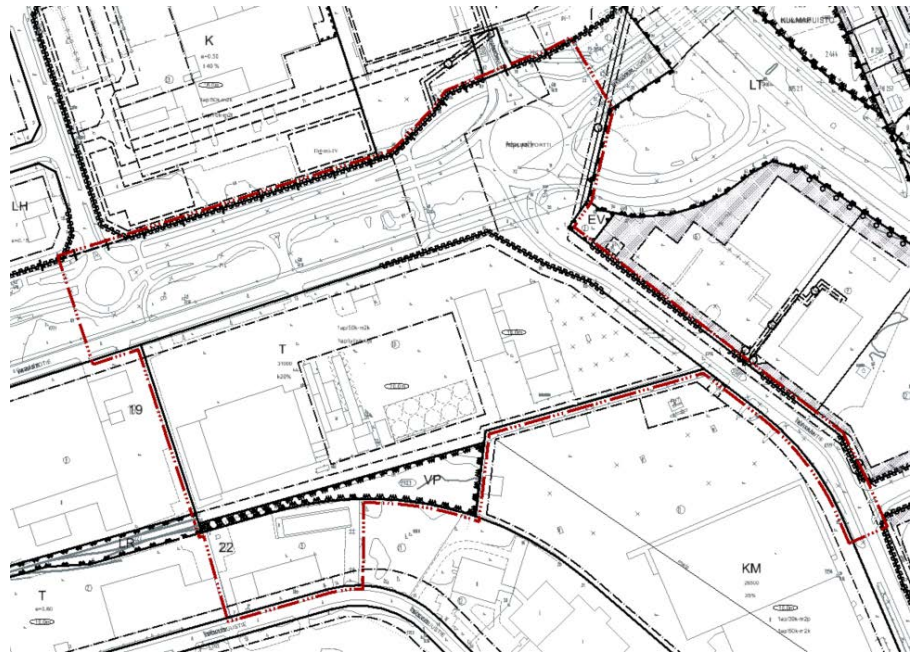
Asemakaavan selostus, joka koskee 18. päivänä tammikuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 05055.

**Asemakaavan muutos koskee** Kapernaumin 5. kaupunginosan kortteleita 19 (osa) ja 22 (osa) sekä niihin liittyvät puisto- ja katualueet.

**Asemakaavan muutoksella muodostuu** Kapernaumin 5. kaupunginosan korttelit 19 (osa) ja 22 (osa) sekä niihin liittyvät katualueet.

#### Alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Seinäjoella, Kapernaumissa, Kalevalantien ja Tehtaan tien risteyksessä. Suunnittelualan laajuus on n. 10,5 ha.



*Kaavamuutosalueen sijainti*

#### Kaavan tarkoitus

Kalevalantien ja Tehtaan tien kulmauksessa on vuodesta 1965 sijainnut nykyisin Hankkija Oy:n omistama rehutehdas. Se on vähitellen jäänyt kaupallisen vyöhykkeen keskelle, vaikka se alun perin rakennettiin neitseelliseen kangasmetsään. Hankkija Oy on paitsi rehunvalmistaja, myös monipuolinen toimija maatalous- ja puutarhakaupassa sekä mm. harraste-eläin- ja lemmikki-tarvikekaupassa.

Toimintojen jouhevan järjestelyjen varmistamiseksi Hankkijan tonttiin olisi liitettävissä osa jo puretun Varastotien pohjaa sekä korttelin keskellä oleva puistoksi osoitettu alue. "Puisto" on vanhaa radanpohjaa, joka on 2009 kaavamuutoksessa osoitettu nykyiseen käyttöön ja ollut jo nytkin tosiasiallisesti Hankkijalle vuokrattuna varastokenttänä. Näillä suhteellisen vähäisillä muutoksilla tontti olisi siis kehitettävissä molempiin Hankkijan liiketoimintoihin sopivaksi. Tontti on lisäksi helppo liikenteellisesti suunnitella niin, että asiakasliikenne ja toisaalta rehutehtaan rekkaliikenne eivät risteä, vaan

sijaitsevat erillään toisistaan. Asiakasliikenne ohjattaisiin Tehtaantieltä muiden kaupallisten toimijoiden tapaan ja rekkaliikenne Varastotieltä.

Ekilan Oy sijaitsee Teollisuustien varrella korttelissa 22. Ekilan Oy:n tonttiin olisi liitettävissä osa puistoksi osoitettua aluetta. Kyseinen osa puistosta on ollut jo nyt vuokrattuna Ekilan Oy:n tarpeisiin.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos ja laajennus on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 14.8.2019.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.11.2021 – 24.11.2021. Nähtävillä olosta kuulutetaan Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ja virallisessa ilmoituslehdessä, Seinäjoen Sanomissa 10.11.2021. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 24.1.2022 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 2.2.2022. Kaava on MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 2.2. – 3.3.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 14.3.2022 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan 21.3.2022.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan Hankkijan tontti ja ympäröivä alue Hankkijan liiketoimintoihin sopivaksi. Muutoksella helpotetaan myös Hankkijan asiakasliikenteen ja rekkaliikenteen erottaminen toisistaan. Hankkijan tonttiin liitetään vanhaa Varastotien pohjaa sekä nykyistä puistoaluetta (VP).

Asemakaavalla helpotetaan myös Tehtaantien tiejärjestelyitä, jotta kulku liiketonteille parantuisi. Kaavan muutoksella poistuu varaus katualueen alitavasta kevyenliikenteen yhteydestä, jolle ei ole enää tilaa uudessa kaavassa.

Ekilan Oy:n tonttiin lisätään osa puistoaluetta (VP).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunniteltu järjestely mahdollistaa Hankkijan korttelissa maatalouskaupan, konekaupan sekä harraste-eläin- ja puutarhakaupan sekä konehuoltopalvelujen tarjonnan kehittämisen Seinäjoella. Puutarhamyymälä ja maatalouskauppa täydentäisivät omalta osaltaan Päivölän alueen palveluja. Toimintojen sujuvien järjestelyiden varmistamiseksi Hankkijan tonttiin olisi liitettävissä osa jo puretun Varastotien pohjaa sekä korttelin keskellä oleva puistoksi osoitettu alue. Näillä suhteellisen vähäisillä muutoksilla tontti olisi kehitettävissä molempiin Hankkijan liiketoimintoihin sopivaksi. Tontti on lisäksi helppo liikenteellisesti suunnitella niin, että asiakasliikenne ja rehutehtaan rekkaliikenne eivät risteä, vaan sijaitsevat erillään toisistaan. Asiakasliikenne ohjataan Tehtaantieltä muiden kaupallisten toimijoiden tapaan ja rekka-



liikenne Varastotieltä. Tehtaantien liikennejärjestelyt paranevat kaavamuu-  
toksen myötä. Ekilan oy:n tonttiin on liitettävissä osa puistoksi osoitettua  
aluetta.

Asemakaavan mukainen muu rakentaminen toteutuu tonteilla maanomistajan  
tarpeen mukaan ja maanomistajan kustannuksella.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

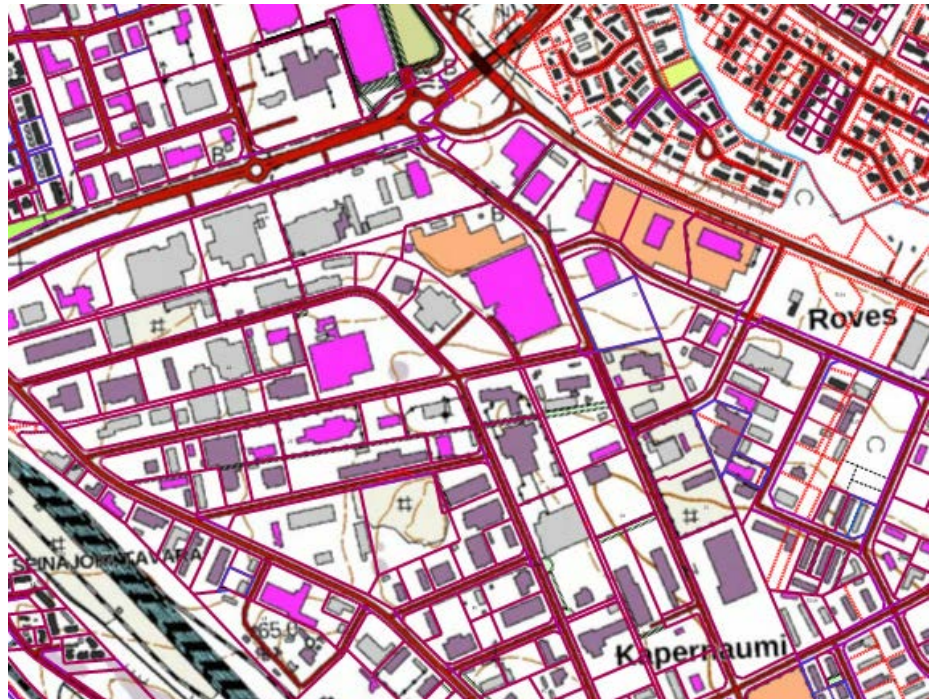
##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Kapernaumissa, Kalevalantien ja Tehtaantien ris-  
teyksessä.

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee Hankkijan  
myymälä ja rehutehdas sekä kiinteistöjä vuokraava Ekilan Oy. Kaava-  
alueessa on mukana osa Tehtaantien ja Kalevalantien katualuetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue-  
en maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +47,00 - +50,00 (N2000) välillä.



Ote peruskartasta.

##### Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoree-  
nia (Mr) ja kalliomaata (Ka).



Ilmakuva vuodelta 2019

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista.

| Vuosi | Asukasluku 31.12.          | Kasvu, % |
|-------|----------------------------|----------|
| 2021  | 64 719 (ennakotieto 30.9.) |          |
| 2020  | 64 130                     | 0,55     |
| 2019  | 63 781                     | 0,78     |
| 2018  | 63 288                     | 0,98     |
| 2017  | 62 676                     | 1,01     |

Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 50 asukasta ja 1 km säteellä noin 2100 asukasta.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuotosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Kapernaumin kaupunginosan taajamarakenteessa.

#### Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Hankkijan myymälärakennus ja rehutehdas sekä kiinteistöjä vuokraava Ekilan Oy.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella toimii vilkas kauppakeskittymä. Vanha teollisuusalue on muuttunut ja muuttumassa yhdeksi kaupan keskukseksi Seinäjoella.

#### Palvelut

Alueen läheisyydessä toimii useampi päivittäistavarakauppa K-Citymarket, Minimani ja Lidl. Läheisyydessä toimivat myös tavaratalot Puuilo ja Biltema, maanrakennus- ja LVI-tukku Meltex sekä kirpputori Ykkösbasaari. Päivölän alueella toimivat myös katsastusliike Etelä-Pohjanmaan katsastus sekä auto-pesulat Tähti Autopesu ja Etelä-Pohjanmaan Autopesu Oy.



### Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja jätevesiverkosto sijaitsevat suunnittelualueella.



Alueen vesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



Hulevesi



Ulkovaloverkko Seinäjoen Energia



Kaukolämpöputket



20kV Verkko Seinäjoen Energia



Pienjänniteverkko 400V Seinäjoen Energia



Ulkopuoliset valokuitujohdot



Ulkopuoliset tietoliikennejohdot

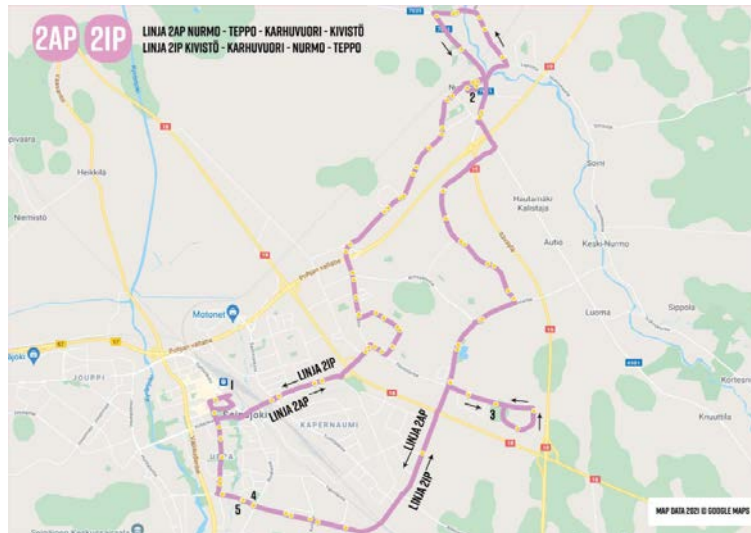
### Liikenne

Kalevalantie kulkee suunnittelualueen pohjoisosassa. Kalevalantie toimii keskustan ja Hyllykallion välisenä kokoojakatuna. Tehtaantie jatkuu Kivistöntielle asti. Molemmat kadut ovat vilkkaasti liikennöityjä. Kalevalantien ja Tehtaankadun risteyksessä on liikenneympyrä, josta on myös rampit valtatie 18.

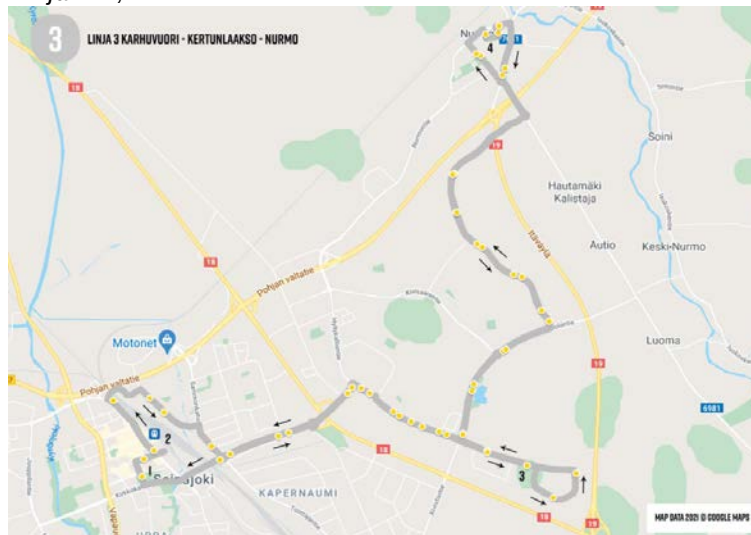
### Joukkoliikenne

Moni Seinäjoen joukkoliikenteen reiteistä kulkee suunnittelualueen vierestä. Linjat 2AP, 2IP, 3, 4 ja 4T kulkevat suunnittelualueen vierestä ja lähipysäkit ovat aivan suunnittelualueen vieressä.





Linja 2AP, 2IP



Linja 3



Linja 4, 4T

### 3.1.4 Maanomistus

Korttelin 19 tontin 10 omistaa Hankkija-Maatalous Oy. Korttelin 22 tontin 3 omistaa Ekilan Oy. Kaavan puistoalueen ja katualueet omistaa Seinäjoen kaupunki.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

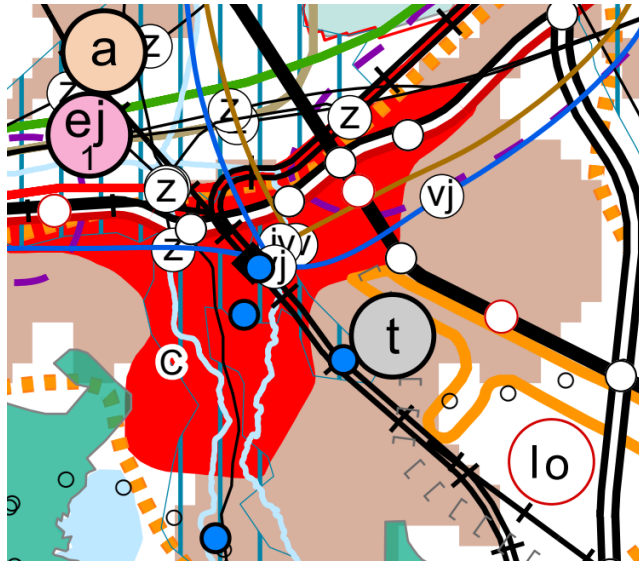
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

##### **Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä**

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

**Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005.**

Alue kuuluu teollisuus ja varastoalueeseen.



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

**Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskusta-**  
**toiminnot** on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016.

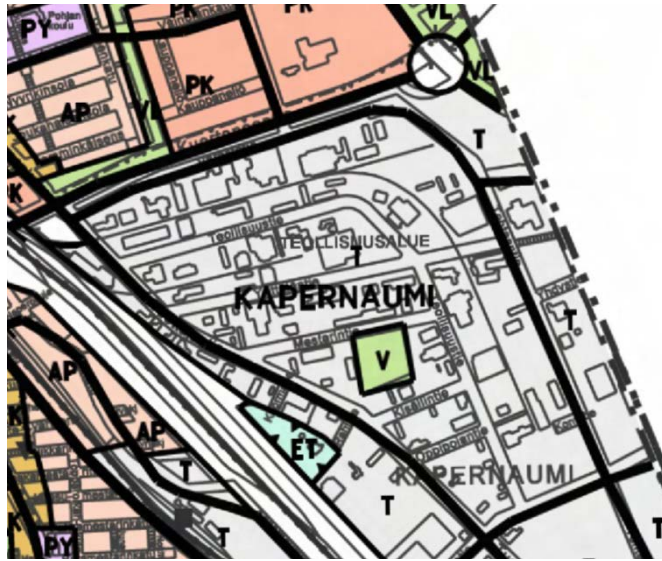
Suunnittelualue kuuluu kaupalliseen vyöhykkeeseen (km<sup>2</sup>). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta. Suunnittelumääräys on, että vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5000 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue kuuluu kaupalliseen vyöhykkeeseen (km<sup>1</sup>). Kaupallisen vyöhykkeen merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikön vyöhykettä, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle. Alueen suunnittelumääräys on, että vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

#### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Yleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- aluetta (T).



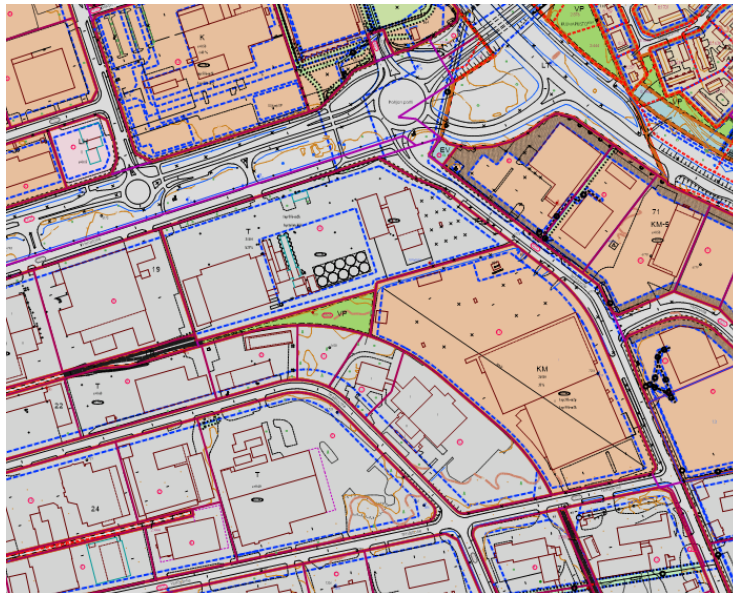


Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

### Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Hankkijan tontilla on voimassa 28.9.2009 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kaava-alueeseen kuuluu pieni puistoalue sekä katualuetta.

Ekilan Oy tontilla on voimassa 3.2.1992 hyväksytty asemakaava. Alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi asemakaavassa.



Ote ajantasa-asemakaavasta

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

### Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavamuutosalue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

### Pohjakartta

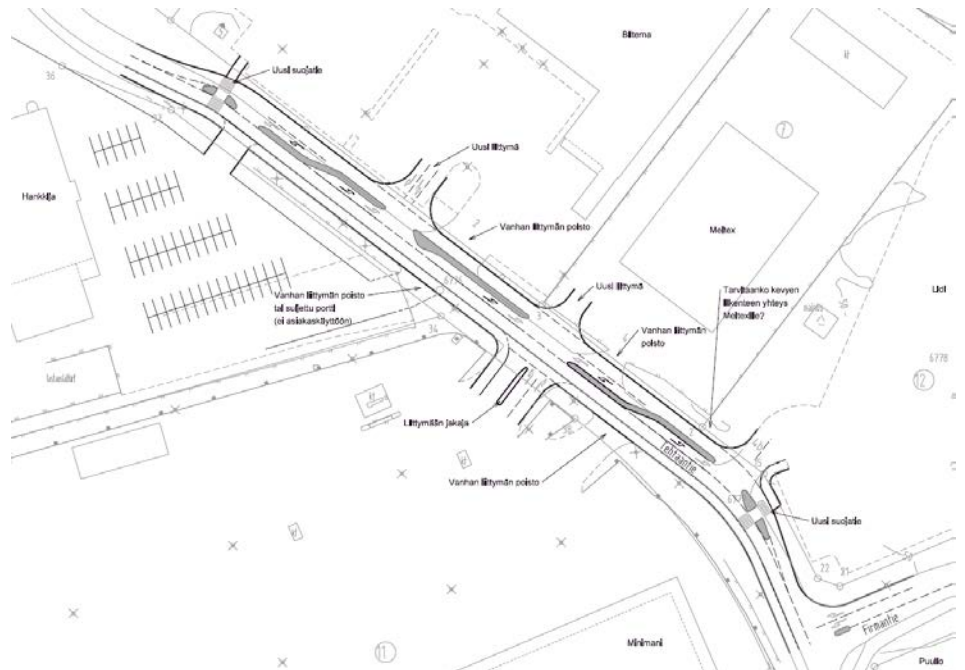
Suunnittelualueen pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaaineistoa.

### Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### Katusuunnittelu

Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu on tehnyt alustavan katusuunnitelman alueelle. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen laaditaan viralliset katusuunnitelmat ja ne tarkennetaan siinä vaiheessa. Katualueen rakentuminen on arvioitu vuodelle 2023.



Ote alustavasta katusuunnitelmasta, Seinäjoen kaupunki

Liite 1. Alustava katusuunnitelma

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nykyisinkin asemakaava sallisi suunnitellut kaupalliset palvelut, mutta koska tontin piha-alueet kävisivät maatalous- ja puutarhamyymälälle ahtaiksi, on kaavamuuksot syytä käynnistää ja laajentaa sille osoitettua tonttia.

Asemakaava mahdollistaa Hankkijan tontin sen liiketoimintoihin sopivaksi. Samalla Hankkijan tontille saadaan liikenteellisesti järkevä suunnittelu, jossa rekka- ja asiakasliikenne eivät risteä. Uudella asemakaavalla Ekilan Oy:n tonttiin saadaan liitettyä puistoksi merkittyä aluetta, jossa Ekilan Oy on jo vuokralla. Asemakaavan myötä Tehtaantien katujärjestelyt paranevat ja liikennöinti tonteille helpottuu.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 14.8.2019.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 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:

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

**Kaupungin viranomaiset:** Kaupunkiympäristön toimiala, Yhdyskuntateknikka, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Elinvoiman ja kilpailukyyn toimiala, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

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

**Yritykset ja yhdistykset yms:** Elisa Oyj ja Telia Finland Oyj.

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

*Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

#### 4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 14.8.2019.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 10.11.2021. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen

(MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.11.2021 – 24.11.2021.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta tiedoksi. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 24.1.2022. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.2. – 3.3.2022 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 2.2.2022. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle tiedoksi sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallituksen käsittely 21.3.2022, kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 21.3.2022.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään tarvittaessa lausunto- menettelyin tai erillisneuvotteluin.

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Tehtaantien liikennejärjestelyiden selkeytyminen.

###### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

**Kokonaismaakuntakaavassa** alue kuuluu teollisuus ja varastoalueeseen.

###### **Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot**

Suunnittelualue kuuluu kaupalliseen vyöhykkeeseen (km<sup>2</sup>) ja kaupalliseen vyöhykkeeseen (km<sup>1</sup>)

**Yleiskaavassa** alue on pääosin Teollisuusaluetta (T).

###### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

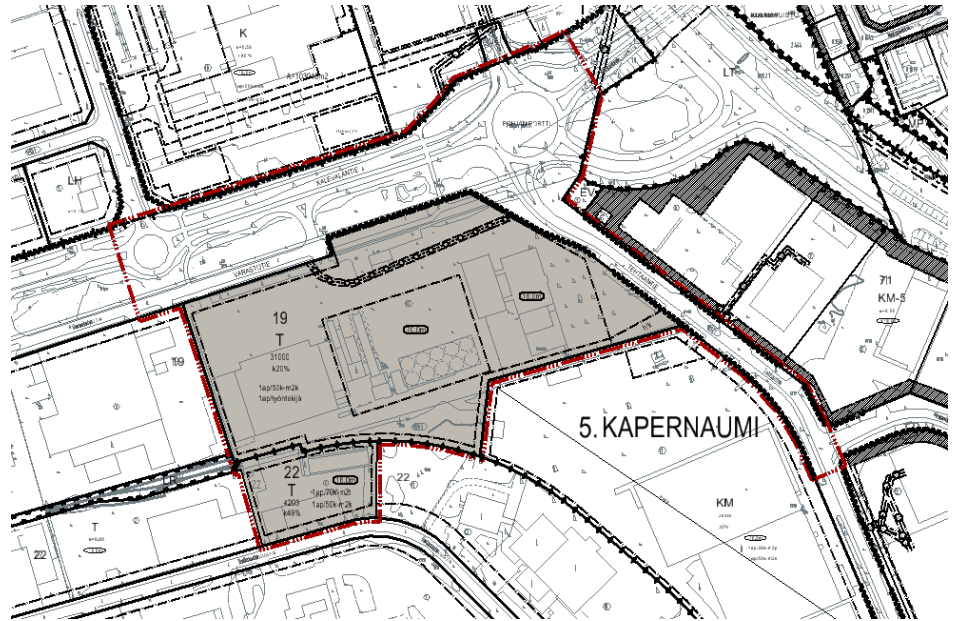
Asemakaavalla muutetaan Hankkijan tontti ja ympäröivä alue Hankkijan liiketoimintoihin sopivaksi. Ekilan Oy tontin laajentaminen liiketoimintoihin sopivaksi. Asemakaavalla helpotetaan myös Tehtaantien tiejärjestelyitä, jotta kulku liiketonteille parantuisi.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



### Asemakaavaluonnos 11.11.2021



Ote kaavaluonnoksesta 11.11.2021

### Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.11.2021 – 24.11.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan Ely-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitokselta, Seinäjoen Energialta, Telia Finland Oyj:ltä, Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikalta sekä Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta.

**Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus** toteaa, että liikenteellisestä näkökulmasta raskaan liikenteen erottaminen asiakasliikenteestä selkeyttää kaava-alueen liikennevirtoja. ELY-keskuksella ei ole tiedossa kaava-alueen nykyisiä liikennemääriä. Aineistossa ei esitetä nykyisiä tai arviota kaavan toteutumisen synnyttämistä liikennemääristä, mutta rakennusoikeus pysyy kuitenkin samana kuin nyt voimassa olevassa kaavassa.

Kaavamuutos poistaa kevyen liikenteen alikulun varauksen, mikä voi heikentää jalankulun ja pyöräilyn kehittämisolosuhteita. ELY-keskus kannustaa Seinäjoen kaupunkia seuraamaan kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikennemäärien kehittymistä ja liikenneturvallisuutta.

Tänä vuonna valmistuneessa Seinäjoen liikenneturvallisuussuunnitelman uusimmassa versiossa esitetään kaava-alueen lähelle Tehtaantien pohjoisosaan liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä.

**ELY-keskuksella** ei ole huomautettavaa Hankkijan alueen asemakaavan muutoslunnoksesta.

#### *Vastine*

*Kevyenliikenteen alikulun varaus on poistettu koska jo aiemmin on todettu sen rakentamisen olevan mahdotonta, tämä kaavamuutos ei tilannetta muuta. Kevyen liikenteen yhteydet pyritään muuten turvaamaan. Muuten merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavan laadintaan.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-Liikelaitos** pyytää lausunnossaan tarkistamaan kaavan vaikutusalueella rakennusten katuosoitteet Hankkijan toimintojen osalta ja varmistamaan osoitteiden oikeellisuuden tarvittavissa tietokannoissa. Tällä hetkellä Hankkijan rehutehtaan toiminnot ovat osoitteessa Varastotie 13. Hankkijan myymälätoiminnot ovat tietolähteestä ja kartasta riippuen joko osoitteessa Varastotie 13 tai Tehtaantie 1. Tehtaantie 1 on toiminnallisesti tarkoituksenmukainen osoite myymälän toimintojen osalta.

Pelastusviranomaiselle ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutokseen liittyen.

*Vastine*

*Hankkijan myymälärakennuksen osoitetiedot päivitetään. Osoitteeksi tulee Tehtaantie 1. Ei muutoksia kaavaan.*

**Seinäjoen Energia** toteaa lausunnossaan, että tulevan asemakaavamuutoksen alueella kulkee 315mm PVC jätevesiviemäri ja 200mm PEH vesijohto. Nämä johdot ovat Roveksen teollisuusalueen ja Karhuvuoren asuinalueen vesihuollolle kriittisiä.

Johtojen siirto on haastavaa niiden kriittisyyden, sijainnin ja koon takia. Johtojen sijaitessa puisto/katualueella nykyisen kiinteistön 743-5-19-10 ulkopuolella, tulee ne siirtää asemankaavamuutoksen mukaisen laajennuksen ulkopuolelle. Siirron suorittaa Seinäjoen Energia Oy/Seinäjoen Vesi kiinteistön 743-5-19-10 omistajan kustannuksella. Johdot esitetty liitekartalla.

Vesihuollon johtosiirtoja suunnitellessa tulee huomioida puistoalueella oleva kaupungin 500mm betoninen hulevesiviemäri, jonka linjaus, tarpeellisuus ja mahdollinen siirto tulee tarkastella, koska hulevesiviemäri on törmäyskurssilla suunnitellun jätevesiviemäriin siirron kanssa. Jos vesijohtoa ja viemäriä ei voida teknisesti rakentaa huoltovarmaksi hulevesiviemäriin alitse tulee hulevesiviemäriä siirtää.

Suunniteltu johtosiirto on pituudeltaan n.198m ja siirretyn viemäriin kaltevuus olisi tällöin n.0.16%, jota voidaan pitää minimikaatona 315mm runkoviemäriissä. Johdot ja törmäyskohdat hulevesiviemäriin kanssa esitetty liitekartalla.

*Vastine*

*Huomioidaan kaavaa laadittaessa ja kaavakarttaan täydennetään tilavau-  
raukset johdoille sekä huomioidaan rakennusalueiden rajauksissa. Suun-  
nittelua tehdään yhteistyössä yhdyskuntatekniikan suunnittelun kanssa.*

**Telia Finland Oyj** toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole huomautettavaa asemakaavan laadintaan.

*Vastine*

*Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikka** toteaa lausunnossaan, että katualueesta osa siirtyy kaavamuutoksella T-korttelialueeksi. Ko. alueella on kaupungin hulevesijärjestelmän osia ja jalankulun ja pyöräilyn väylä. Väylä joudutaan kierrättämään T-alueen ulkopuolelle ja hulevesijärjestelmän vaatimat siirrot on suunniteltava yhdessä muun siirrettävän tekniikan kanssa (Seiverkot, Seinäjoen Vesi, ym.) Kaupunki on käynnistänyt johtosiirtosuunnittelun konsulttityönä. Yhdyskuntatekniikka edellyttää, että kaavamuutoksen vuoksi tehtävät siirtokustannukset kohdistetaan sille taholle, joka katualueen saa käyttöönsä ja että kustannusten korvaaminen sovitaan erillisellä so-

pimuksella tai sitoumuksella.

*Vastine*

*Huomioidaan kaavaa laadittaessa ja kaavakarttaan täydennetään tilava-  
raukset johdoille sekä huomioidaan rakennusalueiden rajauksissa. Suun-  
nittelua tehdään yhteistyössä yhdyskuntatekniikan suunnittelun kanssa.  
Siirtokustannukset tulevat Hankkija Oy:n maksettavaksi ja he ovat siitä  
tietoisia. Sopimukset laaditaan erillisinä ennen kuin kaava menee hyväk-  
symiskäsittelyyn.*

**Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu** toteaa lausunnossaan, että kaava-  
muutoksen alueella tulee huomioida hulevesien käsittely, sillä hulevesiver-  
kosto ei kata alueen eteläisiä osia. Luonnoksessa liikenteen sujuvuus ja tur-  
vallisuus on huomioitu hyvin, erittelemällä teollinen rekkaliikenne ja asiakas-  
liikenne toisistaan. Kaavamuutoksen alueen toiminta ei oleellisesti muutu tai  
laajennu, joten lähimpään asuttuun rakennukseen (noin 400 metriä) ei ole  
oletettavissa muutoksia melun suhteen. Kevyt liikenne on huomioitava kaa-  
vassa paremmin. Jos kaava toteutuu esitetyn mukaisesti pyörätieyhteys vai-  
kuttaa katkeavan.

*Vastine*

*Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu laatii tai laaditut-  
taa alueen katusuunnitelmat joita varten on jo tehty tarkasteluja ja esi-  
suunnitelmia. Kevyenliikenteen yhteydet eivät katkea vaan ne suunnitel-  
laan niin, että ne toimivat entistä paremmin. Kaavassa varataan tilava-  
raukset tarvittaville kevyen ja autoliikenteen yhteyksille, ja näin on toi-  
mittu ympäristötekniikan suunnittelun kanssa yhteistyössä. Varsinainen  
katusuunnitelma laaditaan kaavamuutoksen jälkeen.*

*Hulevesistä annetaan tarpeelliset määräykset ja ne on laadittu yhteis-  
työssä ympäristötekniikan suunnittelun kanssa. Hulevesien käsittelyn jär-  
jestäminen varmistetaan rakennusluvan yhteydessä. Hulevesiä tulee pi-  
dättää tontilla sekä mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään ennen  
hulevesiverkostoon liittymistä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien  
hallintasuunnitelma.*

**Mielipiteessä 1** kiitetään Tehtaantielle tulevasta pyörätiestä, joka on erit-  
täin tarpeellinen. Mielipiteessä otetaan kantaa liittymien uudelleen järjeste-  
lyyn Tehtaantiellä. Mielipiteessä ehdotetaan toimisiko Tehtaantiellä samat  
järjestelyt kuin Vaasan Kivihaantiellä.

*Vastine*

*Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu laatii tai laaditut-  
taa alueen katusuunnitelmat, joita varten on jo tehty tarkasteluja ja esi-  
suunnitelmia.*

**Mielipiteessä 2** huomauttaa että Kalevalantien kiertoliittymä lähellä VT 18  
on erittäin tukkoinen, varsinkin klo 15 jälkeen. Liikennemäärät tässä kohtaa  
ovat kasvamassa, kun uusia alueita saadaan Nurmon suunnasta kaavoituksen  
piiriin. Kalevalantielle pitäisi kaavaan tulevaisuuteen jättää mahdollisuus  
vaihtoehtoiseen liikenteeseen. Tässä mielessä Varastotien lopullinen katkaisu  
ja maa-alueen myynti yksityiseen liiketarpeeseen ei ole mitenkään perustel-  
tua. Päinvastoin Varastotie pitäisi aukaista 50 metrin matkalta Tehtaant-  
tiehen ja merkitä liittymään pakollinen kääntymissuunta oikealle.

*Vastine*

*Varastotietä ei ole mahdollista liittää enää Tehtaantiehen liikenneturval-  
lisuussyistä. Sen sijaan Kalevalantien kiertoliittymään tullaan tekemään  
Kalevalantielta Tehtaantielle erillinen ns. vapaa oikea kaista kiertoliit-  
tymän sujuvuuden parantamiseksi. Nämä järjestelyt tutkitaan katusuun-  
nitelmassa, joka laaditaan kaavamuutoksen valmistuttua. Tarpeelliset ti-  
lavaraukset järjestelyille on huomioitu kaavassa.*





Pelastusviranomaiselle ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutokseen liittyen.

*Vastine*

*Hankkijan myymälärakennuksen osoitetiedot päivitetään. Osoitteeksi tulee Tehtaantie 1. Ei muutoksia kaavaan.*

**Telia Finland Oyj** toteaa lausunnossaan, että heillä on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin (12vkoa) ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi. Liitteenä kartta.

*Vastine*

*Tieto kaapeleista välitetty ympäristötekniikan suunnitteluun. Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Muistutuksessa 1** huomautetaan että, kun liikenteenjakaja, ympyrä Kalevalantien päässä, Citymarketin vieressä ruuhkautuu, täytyisi kehittää korvaavaa liikenneyhteyttä Tehtaantielle. Se yhteys voisi muodostua, kun Teollisuustieltä suoraan tulisi liikenneyhteys laajan Minimanan parkkipaikan kautta Tehtaantielle. Tämä uusi korvaava yhteys täytyisi liittää nyt nähtävillä olevaan Hankkijan kaavamutokseen.

*Vastine*

*Esitetty yhteys kulkisi useampien yksityisten omistamien tonttien kautta läpi korttelin ja olisi vaikea toteuttaa sekä toisi jälleen yhden uuden risteuksen nykyään ruuhkaiselle Tehtaantielle. Kalevalantien kiertoliittymän ruuhkaisuutta ollaan parantamassa tämän asemakaavan muutoksen jälkeen rakentamalla siihen niin sanottu vapaa oikea Kalevalantieltä Tehtaankadulle kaupungin suunnasta lähestyttäessä. Lisäksi Tehtaantien liittymille kauppakiinteistöille rakennetaan kääntymiskaistat. Näillä ratkaisuilla molempien, sekä kiertoliittymän, että Tehtaantien ruuhkaisuuden, on katsottu helpottavan tarkasteluissa. Ei muutoksia kaavaan.*

#### **Kaupunginhallitus 14.3.2022**

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 14.3.2022 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

#### **Kaupunginvaltuusto 21.3.2022**

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 21.3.2022.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Hankkijan ja Ekilan Oy:n tonttien parempi hyödyntäminen ja Tehtaantien selkeämmät liikennejärjestelyt.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 10,5 ha.

Korttelissa 19 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T kokonaisrakennusoikeus tulee kaavamuutoksen jälkeen pysymään nykyisellään eli 31 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 22 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T kokonaisrakennusoikeus tulee kaavamuutoksen jälkeen pysymään nykyisellään eli 4203 k-m<sup>2</sup>.

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

*Liite 3. Asemakaavan seurantalomake*

#### 5.1.2 Palvelut

##### Palvelut

Lähimmät palvelut (kaupat ja apteekki) sijaitsevat aivan kaava-alueen vieressä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Kaavamääräyksillä ohjataan mahdollista lisärakentamista alueella. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoitamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T

- Korttelin 19 (osa) rakennusoikeus on 31000 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 22 (osa) rakennusoikeus on 4203 k-m<sup>2</sup>.
- Korttelissa 19 (osa) saa 20% rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Korttelissa 22 (osa) saa 49% rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
- Kaavaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelissa 19 (osa) autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/työntekijä teollisuus- ja varastorakennuksille sekä 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>k muu liike- ja toimistotilojen k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 22 (osa) autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/ 70 k-m<sup>2</sup>t teollisuus- ja varastorakennuksille sekä 1 ap/50k-m<sup>2</sup>k muu liike- ja toimistotilojen k-m<sup>2</sup>.
- Kaavaan on osoitettu rakentamisen korkeudet.
- Liikerakennusten julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia-, ilmastointi- yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia. Hulevesiä tulee pidättää tontilla sekä mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään ennen hulevesi-

verkostoon liittymistä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköintitai varastoalueina, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan ja ne on maalattava tummanharmaiksi kauttaaltaan.
- Tontilla sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee selvittää ja huomioida uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa. Mikäli tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta vastaa toimenpiteen tarvitseva ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa.
- Palomuuuri voi sijaita muualla kuin tonttien välisellä rajalla tms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.
- IV-konehuoneet voidaan rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Pysäköinti ja piha-alueiden rakentamisessa tulee huomioida maaston korkeuserot. Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaiheittain. Rakennusluvan yhteydessä tulee liittää liittyminen viereisiin tontteihin ja katuun tai muuhun yleiseen alueeseen.

Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

Kalevalantieltä on poistettu varaus alikululle.

### 5.3.3 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

## 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Alue on rakennettua ympäristöä ja toteutunut pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Alueella on toteutunut kunnallistekniset verkostot, kaavamuutoksen myötä osa verkostoista jää korttelialueen laajennuksen alle. Johtoverkostoja tulee siirtää ja ne on sovitettava muun infran kanssa. Kaavamuutoksen hakija on tietoinen asiasta. Kaavakarttaan on merkitty Hankkijan tontille ohjeellinen johtovaraus, joka mahdollistaa tarvittaessa Hankkijan tontin laajennuksen alle jäävien johtolinjojen uudelleen sijoittelun. Johtovaraus otetaan käyttöön vain tarvittaessa.

#### Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti ei ole odotettavissa merkittävää muutosta.

#### Asuminen

Alueen ympäristössä asumista on pääosin etäämpänä. Suunnittelualueella on asuntoja osin liikekiinteistöjen takana.

#### Liikenne

Asiakasliikenne ja rehutehtaan rekkaliikenne eivät risteä, vaan sijaitsevat

erillään toisistaan. Asiakasliikenne ohjataan Tehtaantieltä muiden kaupallisten toimijoiden tapaan ja rekkaliikenne Varastotieltä.

#### **Tekninen huolto**

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Alue on rakennettua ympäristöä. Kaavamuutosalueesta tulee kokonaan tehdas- ja varastoaluetta (T) sekä katualuetta.

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutoksen myötä ei muutoksia.

#### **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

#### **5.7 Nimistö**

Ei muutoksia.

#### **5.8 Kaavatalous**

##### **5.8.1 Yleistä**

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

##### **5.8.2 Rakentamiskustannukset**

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden rakentamisesta. Verkostojen muutuskustannuksista vastaa kaavamuutoksen hakija.

### **6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen ja kevyen liikenteen reittien rakentamisen. Kaavan saatua lain voiman hakija jatkaa tonttinsa kehittämistä ja rakentamista.

#### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavan saatua lainvoiman alueen rakentaminen alkaa välittömästi. Katujen rakentaminen tapahtuu kaupungin kunnallisteknisen budjetoinnin mukaan, arviolta vuonna 2023.



## 7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusjohtaja Martti Norja ja kaavoitusassistentti Jenni Ström.

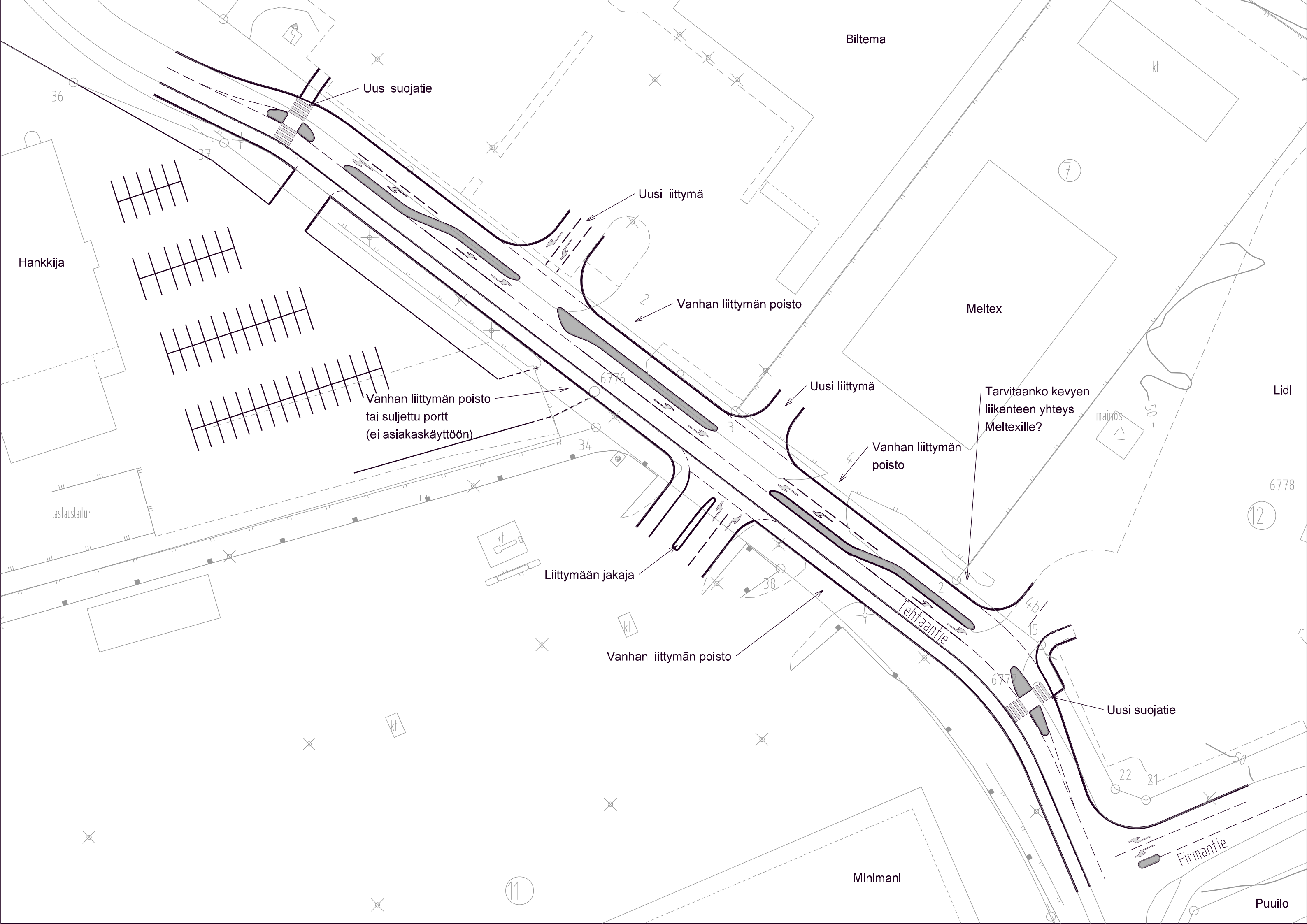
### 7.1 Käsittelyvaiheet

|                         |                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 14.08.2019              | Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen               |
| 11.11.2021 – 24.11.2021 | Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä |
| 24.1.2022               | Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville |
| 2.2. – 3.3.2022         | Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä                               |
| 14.3.2022               | Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi       |
| 21.3.2022               | Kaupunginvaltuusto hyväksyi                                        |

SEINÄJOEN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

18.1.2022

Martti Norja  
kaavoitusjohtaja



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## KAPERNAUMI (5) KORTTELIT 19 (osa) ja 22 (osa)

Asemakaavan muutos

### Suunnittelualan sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kapernaumissa, Kalevalantien ja Tehtaantien kulmauksessa. Suunnittelualan laajuus on n. 10,5 ha.



Alueen sijainti

### Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kalevalantien ja Tehtaantien kulmauksessa on vuodesta 1965 sijainnut nykyisin Hankkija Oy:n omistama rehutehdas. Se on vähitellen jäänyt kaupallisen vyöhykkeen keskelle, vaikka se alun perin rakennettiin neitseelliseen kangasmetsään. Hankkija Oy on paitsi rehunvalmistaja, myös monipuolinen toimija maatalous- ja puutarhakaupassa sekä mm. harraste-eläin- ja lemmikki-tarvikekaupassa.

Toimintojen jouhevan järjestelyjen varmistamiseksi Hankkijan tonttiin olisi liitettävissä osa jo puretun Varastotien pohjaa sekä korttelin keskellä oleva puistoksi osoitettu alue. "Puisto" on vanhaa radanpohjaa, joka on 2009 kaavamuutoksessa osoitettu nykyiseen käyttöönsä ja ollut jo nytkin tosiasiallisesti Hankkijalle vuokrattuna varastokenttänä. Näillä suhteellisen vähäisillä muutoksilla tontti olisi siis kehitettävissä molempiin Hankkijan liiketoimintoihin sopivaksi. Tontti on lisäksi helppo liikenteellisesti suunnitella niin, että asiakasliikenne ja toisaalta rehutehtaan rekkaliikenne eivät risteä, vaan sijaitsevat erillään toisistaan. Asiakasliikenne ohjattaisiin Tehtaantieltä muiden kaupallisten toimijoiden taan ja rekkaliikenne Varastotieltä.

Nykyisessä 28.9.2009 hyväksytyssä asemakaavassa Hankkija Oy:n tontti on osoitettu merkinnällä (T) eli Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontilla on rakennusoikeutta 31000 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudesta voi osoittaa liike- ja toimistotiloille 20%. Rakennuskorkeudet on rajattu osin 16 metriin ja rehutehtaan osalta 70 metriin.

Ekilan Oy:n tontti on nykyisessä 3.2.1992 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu merkinnällä Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Tontilla on rakennusoikeutta 4203 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta voi osoittaa liike- ja toimistotiloille alle puolet. Rakennuskorkeus on rajattu 16 metriin.

Nyt suunniteltu kaavamuutos aiheuttaa kuitenkin tarpeen vilkkaan Tehtaantien tiejärjestelyjen tutkimisesta. Kaavamuutos aiheuttaa myös kunnallistekniikan verkostojen siirtoa entisen Varastotien alta Kalevalantien varteen. Muutokset voivat aiheuttaa myös Tehtaantiellä katualuevarasten riittävyyden selvittämistä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edelleen säilyttää alueen pääkäyttötarkoitus Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena.

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 14.8.2019.

### Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

#### Lähtökohdat

Suunnitteluala on lähes kokonaan rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee Hankkijan myymälä ja rehutehdas sekä asuntojen ja hallitilojen vuokraaja Ekilan Oy. Alueen läheisyydessä sijaitsee pääosin liikerakennuksia, päivittäistavara-kauppoja ja teollisuushalleja. Suunniteltu järjestely mahdollistaa Hankkijan maatalouskaupan, konekaupan sekä harraste-eläin- ja puutarhakaupan sekä konehuoltopalvelujen tarjonnan kehittämisen.

Suunnittelualan maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +47,00 - +50,00 (N2000) välillä.



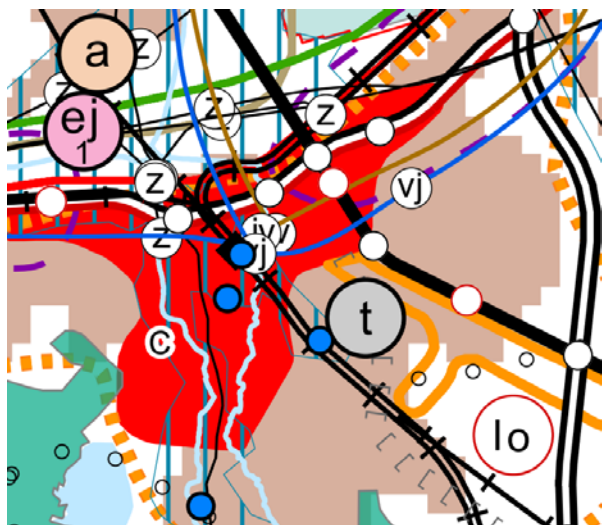
Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan hiekkamoreenia (Mr) ja kallio-  
maata (Ka).



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

#### **Voimassa olevat kaavat**

**Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava**, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue kuuluu teollisuus ja varastoalueeseen.



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

**Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot** on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016.

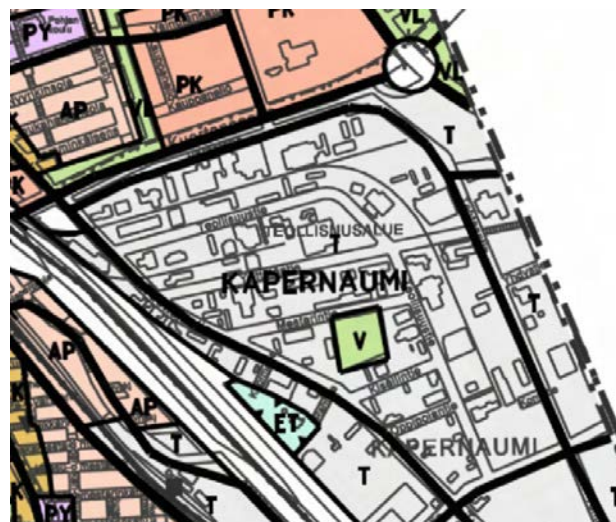
Suunnittelualue kuuluu kaupalliseen vyöhykkeeseen (km2). Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta. Suunnittelumääräys on, että vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5000 k-m2 ja erikoistavarakaupan seudullisesti

merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m2.

Suunnittelualue kuuluu kaupalliseen vyöhykkeeseen (km1). Kaupallisen vyöhykkeen merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikön vyöhykettä, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle. Alueen suunnittelumääräys on, että vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

#### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Yleiskaavassa suunnittelualue on teollisuusaluetta (T).



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

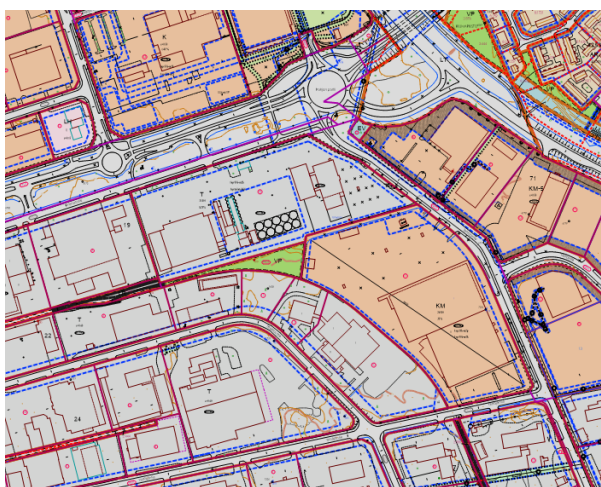
#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Hankkijan tontilla on voimassa 28.9.2009 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Kaava-alueeseen kuuluu pieni puistoalue sekä katualuetta.

Ekilan Oy tontilla on voimassa 3.2.1992 hyväksytty asemakaava. Alue on merkitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi asemakaavassa.



Kaavamuuotosalueen sijainti



Ote ajantasa-asemakaavasta

### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

### Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

### 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:

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

**Kaupungin viranomaiset:** Kaupunkiympäristön toimiala, Yhdyskuntatekniikka, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Elinvoiman ja kilpailukyvyn toimiala, Kehittämispal-

velut, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

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

**Yritykset ja yhdistykset yms:** Elisa Oyj ja Telia Finland Oyj 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 ja kaupungin internetsivulla ([www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu)) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

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

#### Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 14.08.2019.

#### Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). 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 laetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

### **Hyväksyminen**

Virallinen 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 määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

### **Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko**

#### **Aikatauluarvio**

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä marraskuussa 2021.
- Kaavaehdotus on nähtävillä tammikuussa 2022
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan maaliskuussa 2022

### **Yhteystiedot ja palaute**

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

### **Valmistelusta vastaavat**

kaavoitusjohtaja Martti Norja  
p. 040 774 8501  
martti.norja(at)seinajoki.fi

kaavoitusassistentti Jenni Ström  
p. 050 406 5855  
jenni.strom(at)seinajoki.fi

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                            |                                      |            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 743 Seinäjoki                              | Täyttämispvm                         | 24.03.2022 |
| Kaavan nimi                         | Kapernaumi, korttelit 19 (osa) ja 22 (osa) |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 21.03.2022                                 | Ehdotuspvm                           | 18.01.2022 |
| Hyväksyjä                           | V-kunnanvaltuusto                          | Vireilletulosta ilm. pvm             | 14.08.2019 |
| Hyväksymispykälä                    | 36                                         | Kunnan kaavatunnus                   | 05055      |
| Generoitu kaavatunnus               | 743V210322A36                              |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 10,3046                                    | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                            | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 10,3046    |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yhteensä      | 10,3046        | 100,0         | 35203            | 0,34          | 0,0000                    |                             |
| A yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| Y yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| T yhteensä    | 6,0586         | 58,8          | 35203            | 0,58          | 0,5659                    |                             |
| V yhteensä    |                |               |                  |               | -0,3911                   |                             |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| L yhteensä    | 4,2460         | 41,2          |                  |               | -0,1748                   |                             |
| E yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| M yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                           |                             |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                  |                           |                             |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |            |
|-----------------|-----------------------|--------|--------------------------------|------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm +/-]                      | [k-m² +/-] |
| Yhteensä        |                       |        |                                |            |

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| Yhteensä      | 10,3046           | 100,0            | 35203                            | 0,34             | 0,0000                       |                                            |
| A yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| P yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| Y yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| C yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| K yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| T yhteensä    | 6,0586            | 58,8             | 35203                            | 0,58             | 0,5659                       |                                            |
| T             | 6,0586            | 100,0            | 35203                            | 0,58             | 0,5659                       |                                            |
| V yhteensä    |                   |                  |                                  |                  | -0,3911                      |                                            |
| VP            |                   |                  |                                  |                  | -0,3911                      |                                            |
| R yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| L yhteensä    | 4,2460            | 41,2             |                                  |                  | -0,1748                      |                                            |
| Kadut         | 4,2460            | 100,0            |                                  |                  | -0,1748                      |                                            |
| E yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| S yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| M yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| W yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |