

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA, KORTTELI 27 (OSA), TONTIT 7 JA 14, KALEVANKATU 14, MAAKUNTATALON TONTTI

Asemakaavan muutos

Suunnittelualue ja tehtävän kuvaus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue on Seinäjoen ydinkeskustassa osoitteessa Kalevankatu 14. Alueella sijaitsee Maakuntatalo. Suunnittelualueen laajuus on noin 0,28 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelualueen määritys ja tavoitteet

Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalo on hakenut asemakaavan muutosta 3.4.2017. Asemakaavan muutoshakemuksen tavoitteena on ollut purkaa maakuntatalo. Hakemuksessa tontille on esitetty rakennusoikeuden nostamista 6 500 k-m²:iin, kerroslukumäärän kasvattamista ja maanalaisen paikoituksen sallimista koko tontin alueella ja Kalevankadun alla tontin kohdalla.

Kiinteistönomistaja on hakenut Maakuntatalolle purkulupaa 23.3.2018. Seinäjoen kaupunginhallitus on käsitellyt purkulupaa 16.4.2018 ja todennut, että maakuntatalon suojelutarve tulee tutkia asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Alvariania ry on tehnyt Maakuntataloa koskevan suojeluesityksen 25.4.2018. ELY-keskus laittanut maakuntatalon vaarantamiskieltoon 26.4.2018.

Seinäjoen kaupunginhallitus on antanut ELY-keskukselle lausunnon rakennussuojeluasiassa 14.1.2019. Lausunnossa kaupunki on todennut, että rakennuksen mahdollinen suojeleminen voidaan arvioida asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaupunkiympäristölautakunta on laittanut asemakaavan muutoksen vireille 19.6.2019. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia ja ratkaista Maakuntatalon tulevaisuus suojelutavoitteiden ja purkamistavoitteiden kesken. Asemakaavalla tutkitaan, onko MRL 57§:n mukaiseen suojelemaan mahdollisuuksia ja jos on, niin onko sen lisäksi uudisrakentamiseen mahdollisuuksia ja ovatko tehtävät korjaustoimenpiteet kiinteistön omistajalle MRL 57 §:n perusteella kohtuullisia. Asemakaavoissa suojeluvuorot tuottamaa kustannusrasitetta voidaan kompensoida lisärakennusoikeudella tai muilla kevennyksillä velvoitteilla, mikäli se alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuu.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä tutkitaan mahdollisten suojelumääräysten tai purkamismahdollisuuden lisäksi liittyminen katuverkkoon ja pysäköintivaatimukset sekä mahdollisen täydennys- ja uudisrakentamisen yhteydessä kaupunkikuvalliset tavoitteet ja rakennusoikeus.

ELY-keskus on antanut rakennussuojelupäätöksen 10.12.2019, jossa todetaan, että Maakuntataloa ei suojella Rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, vaan suojelutoimet tulee tutkia asemakaavalla.

Vuosien 2020 ja 2021 aikana on neuvoteltu kaa-
vatyöryhmän, kaavamutoksen hakijan edustajan ja heidän suunnittelijan kesken. On yritetty löytää ratkaisu, joka mahdollistaisi Maakuntatalon suojelun ja täydennysrakentamisen soveltumisen viereiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen RKY-alueeseen, Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talon ympäristöön. Haasteena ovat olleet Maakuntatalosta löydetyt haitta-aineet, korkeat korjauskustannukset ja täydennysrakentamisen mitakaava.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 12.3.2021. Viranomaiset olivat rakennuksen säilyttämisen ja suojelun kannalla, mutta ymmärsivät myös haasteelliset lähtökohdat suunnittelulle. Viranomais-

neuvottelussa jatkosuunnittelun toivottiin koskevan laajempaa aluetta kuin yhtä tonttia.

Kaupungin maankäyttöryhmä on käsitellyt Maakuntatalon asemakaavoitusta 16.3.2021 ja päätynt ratkaisussaan muun muassa rakennuksen kunnan ja korkeiden korjauskustannusten vuoksi purkavan vaihtoehdon kannalle. Myöskään esitetyt suunnitelmat suojeluvaihtoehdosta ja lisärakentamisesta eivät sovi ympäristöön liian tehokkaana ratkaisuna. Maankäyttöryhmä on todennut, että jatkosuunnittelussa uudisrakentamisen rakennusoikeus tulee olla maltillista, soveltua ympäristöön ja synnyttää hyvää kaupunkiympäristöä.

Loppukevällä 2021 suunnittelua on jatkettu kolmen tontin kokonaisuutena uudisrakentamiseen tähtävänä vaihtoehtona. Myöhemmin ilmeni, että vireiset tontit eivät lähde mukaan kaavamuutokseen, vaan kaavamuutosta on jatkettu yhden tontin osalle. Kevään 2022 aikana kaupunki on teettänyt alueen lähikortteleihin massoitte- ja kaupunkikuvatarkasteluja, jotta voidaan varmistua uudisrakentamisen soveltumuksesta kaupunkiympäristöön.

Asemakaavan muutoksen taustalla ennen kaavaluonnosvaihetta on useiden vuosien taustatyö. Asemakaava etenee luonnosvaiheeseen yhdelle tontille tehtävänä purkamisen sallivana uudisrakentamiseen tähtävänä kaavan muutoksena. Suunnitelmien mukaan tontille esitetään rakennusoikeutta 5 200 k-m² ja kerroskorkeutta V - VI.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Alue on rakentunutta ydinkeskustan kaupunkirakennetta. Tontilla 14 sijaitsee vuonna 1958 rakennettu maakuntatalo, jossa on 1970-luvun lopulta vuoteen 2021 toiminut elokuvateatteri ja. Elokuvateatterin poistuttua rakennuksesta, sen tilat on jäänyt tyhjilleen. Rakennuksen muissa tiloissa on edelleen käytössä olevia liike- ja toimistotiloja.

Maakuntatalolla on todettu vuoden 2020 inventoinnissa olevan sekä paikallista että maakunnallista historiallista, rakennushistoriallista ja -taiteellista sekä kaupunkikuvallista arvoa. Maakuntatalon tontti sisältyy myös vuonna 2021 maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi ehdotettuun Seinäjoen ydinkeskustan liikerakennusten alueeseen.

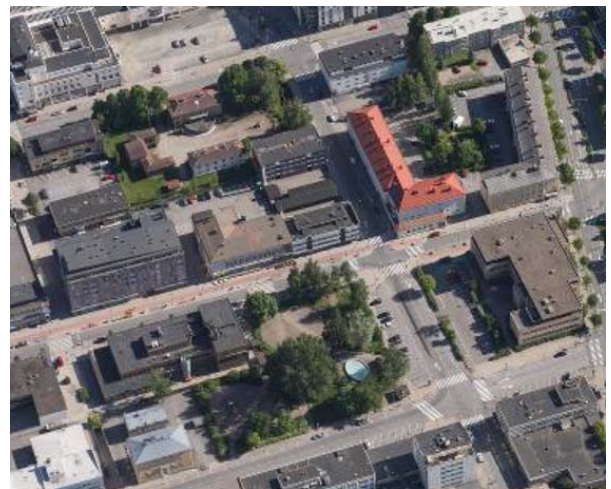
Suunnittelualueen eteläpuolella on valtakunnallisesti arvokas RKY-alue, Etelä-Pohjanmaan suojeluskuntapiirin talon ympäristö.

Samassa korttelissa tontilla 13 sijaitsee 3-kerroksinen asuin- ja liiketalo (1975). Rakennus rajautuu itäpäädytään maakuntatalon rakennukseen. Tontilla 12 sijaitsee 3-kerroksinen osin maanpäällisellä kellarikerroksella varustettu asuinkerrostalo (1973 - 75), joka rajautuu suojeluskuntatalon tonttiin.

Maakuntatalon itäpuolella on 6-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus (2012), jonka kerros-luku madaltuu tontin sisäosaan mentäessä 1 - 3 kerrokseen. Samassa korttelissa, tontilla 10, sijaitsee 3-kerroksinen liike- ja toimistorakennus (1976) ja 3-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus (1973).

Kalevankadun pohjoispuolella on Keskuspuisto ja viistosti maakuntataloon nähden 2 - 3 kerroksinen liike- ja asuinkerrostalo (1977).

Suunnittelualueen länsipuolen kortteli 26 on arvoalueeksi luokiteltu yhtenäinen neljän kerrostalon korttelikokonaisuus 1950 - 1960-luvulta.



Viistoilmakuva © 2015 Blom

Suunnittelualueen pohjakartan korkeuskiintopiste maakuntatalon koilliskulmassa on korkeusasemassa +45.38 (N2000).

Tontti 14 on Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalon omistamaa aluetta. Katualue sekä suunnittelualueen kaakkoiskulmalla oleva pieni maa-alue (28 m²), tontti 7, ovat kaupungin omistuksessa.

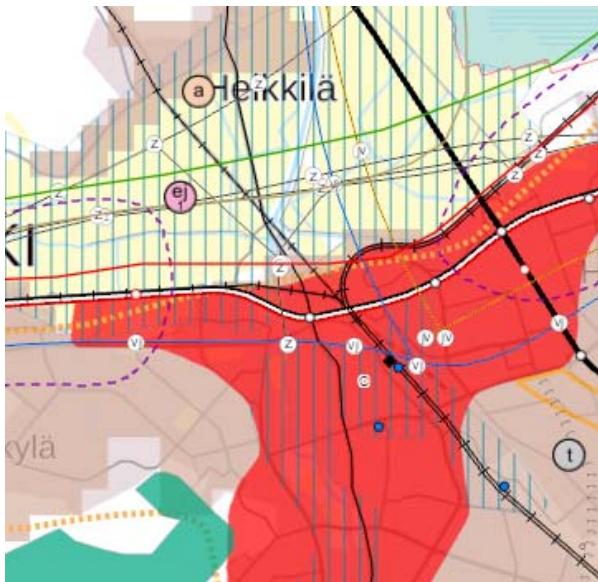
Voimassa olevat kaavat

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

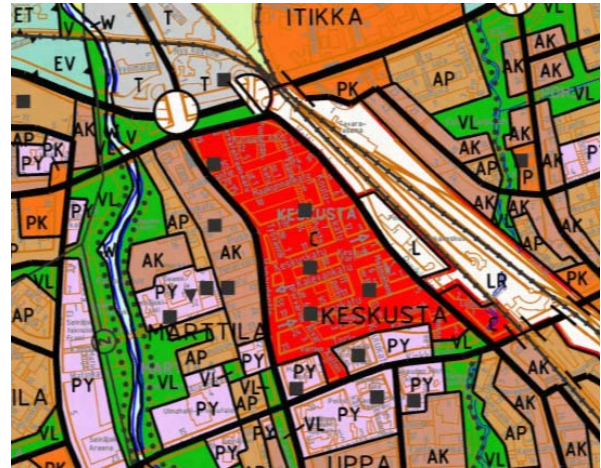
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II, Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot, on tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaava II on kaavamutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Alue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Seinäjoen Keskustan osayleiskaavan uudistaminen on vireillä. Tällä hetkellä tehdään osayleiskaavatyön taustaselvityksiä.



Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 27.2.1986 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on pääosin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-7), vähäisiltä osin yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (Y/s) ja Kalevankadun katualuetta. Kaavassa tehokkuusluku on $e=1.30$.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Seinäjoen ydinkeskustasta on laadittu Seinäjoen keskustan visio - Työkalupakki, jossa on tutkittu ydinkeskustan kehittämisperiaatteita. Alueelta ja maakuntatalosta on laadittu useita selvityksiä kulttuuriympäristön osalta. Kiinteistöosakeyhtiö on teettänyt maakuntatalosta vuosien varrella kuntoarvioita ja -tutkimuksia sekä tehnyt kustannuslaskelmia korjauskustannuksista. Kiinteistöosakeyhtiö on teettänyt alueelle myös useita suunnitelmavaihtoehtoja, joissa on tutkittu maakuntatalon säilyttämistä ja purkamista.

Keskustan kehittäminen

Seinäjoen keskustan visio - Työkalupakki on laadittu vuonna 2019. Selvitys on toteutettu yhteistyössä OPEE:n tanskalaisen Gehl-arkkitehtitoimiston sekä VSU Maisema-arkkitehtien kanssa. Selvityksen tavoitteena on tarjota keskustan hankkeille lähtökohtia ja keinoja hyödyntää kaupungin olemassa olevaa rakennetta viihtyisän, toimivan ja sosiaalisesti kestävä tulevaisuuden kaupungin luomiseksi.

Kulttuuriympäristö

Alueelta on laadittu useita kulttuuriympäristöä koskevia selvityksiä.

- Seinäjoen kaupungin keskusta-alue, Rakennusinventointi. Jenni Rauhala 2011
- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaava varten 2017. Etelä-Pohjanmaan museo. Sini Saarilahti 2017
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen inventointi 2016 - 2017. Kirsi Niukko 2017, päivitetty 2019
- KOY Seinäjoen Maakuntatalon inventointi. Aihio Arkkitehdit 2020
- Maakuntatalon rakennusinventointi ja arvotus. Olli Joukio 2020
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus. Saatsi Arkkitehdit 2021

Kuntoarvioinnit ja -tutkimukset

- KOY Seinäjoen maakuntatalo. Kuntoarvioraportti. Jaakko Pöyry Infra 2005
- Kiinteistökehityskohteena Seinäjoen Maakuntatalo. Opinnäytetyö. Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma. Elna Myllymäki 2018
- Kiinteistö Oy Seinäjoen Maakuntatalo. Kuntoarvio. Raksystems Insinööritoimisto Oy 2018
- KOY Seinäjoen maakuntatalo. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Proleader Oy 2018
- Seinäjoen maakuntatalo. Rakennustekninen tutkimusraportti. Proleader Oy 2018
- Seinäjoen maakuntatalo. Seinämaalauksen kuntokartoitus ja säilytysuunnitelma. Osuus-kunta Konservointi ja Restaurointi Kollaasi 2019

Kortteliluonnokset

- Asemakaavan muutosta on haettu Arkkitehti-toimisto Jääskeläinen Oy:n vuoden 2017 suunnitelmilla, jossa alueelle on esitetty uudisrakentamista ja maakuntatalo on purettu.
- LSV Arkkitehdit Oy on tehnyt maakuntatalon tontille useita suunnitelmavaihtoehtoja vu-

sina 2020 - 2022, jossa on tutkittu säilyttävää ja uudisrakentamisen yhdistävää rakentamista sekä purkavaa uudisrakentamiseen tähtäävää rakentamista. Myös viereisten kahden tontin, tontit 12 ja 13, osalta suunniteltiin uudisrakentamiseen tähtäviä vaihtoehtoja.

- LSV Arkkitehdit Oy on tehnyt kaupungin toimesta ideatarkasteluja lähikortteleiden osalle vuonna 2022.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavamuutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Seinäjoen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen maanomistajan kanssa ennen kaavan hyväksymistä MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, rakennusten omistajat, vuokralaiset 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, Yhdyskuntateknikka, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Toimitilat, Elinvoima ja kilpailukyky, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden toimiala, Seinäjoen museot, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos,

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset yms: Cinia Oy, Elisa Oyj, Alvar Aalto-säätiö, Seinäjoen historiallinen yhdistys, Alvariana 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 Sanomissa ja kaupungin internetsivulla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus.

Vireille tulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 19.6.2019.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Asemakaavan nähtävillä oloa on pidennetty 14 päivästä 30 päivään kaavan merkittävyyden vuoksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia, rakennuksen omistajia 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 esitelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen ja lausuntojen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olosta 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 ja lausuntoihin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöksäksittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. 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 §). Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 12.3.2021.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä olemassa olevien selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne raportoidaan osaksi asemakaavan selostusta.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syksyllä 2022
- Kaavaehdotus on nähtävillä talvella 2022/2023
- Kaupunginvaltuuston käsittely on keväällä 2023

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Nähtävä olo aikoina palautetta annetaan osoitteeseen [kaavoitus\(at\)seinajoki.fi](mailto:kaavoitus(at)seinajoki.fi).

Valmistelusta vastaavat

yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 044 754 1645
jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi

kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. 044 418 1531
veli-matti.prinkkila(at)seinajoki.fi

kaavasuunnittelija Merja Suomela
p. 044 470 0293
merja.suomela(at)seinajoki.fi