

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

LAKEUDENPUISTON, OLAVI PIHAN PUISTON SEKÄ HOTELLI LAKEUDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 01113

1.11.2023



Suunnittelualan sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan, Keskustan, kortteleita 42 ja 43. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,5 ha, ja se rajautuu Koulukatuun, Torikatuun, Ruukintiehen sekä Kirkkokatuun.

Keskustan korttelia 42 kutsutaan Lakeudenpuistoksi tai Lakeuden ristin pelloksi, mutta nimestään huolimatta se on nykyisessä asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta.

Suunnittelun päätavoitteena on osoittaa Lakeudenpuisto asemakaavassa puistoksi ja vahvistaa sen roolia ja toimintaedellytyksiä kaupungin tapahtumapaikkana piknikeistä suurempiin tilaisuuksiin. Seinäjoen kaupunkistrategiassa 2022-2029 on asetettu tavoitteeksi, että Lakeudenpuistosta rakennetaan kaupunkikeskustan vihreä, kaupunkilaisia aktivoiva keidas. Tavoitteena on toteuttaa Lakeudenpuisto, jossa viihtyvät niin alueen asukkaat kuin matkailijatkin. Myös Sokos Hotel Lakeuden laajenemistarpeet ja pysäköintiratkaisut tutkitaan kaavasuunnittelun yhteydessä. Asemakaavatyössä tulee huomioida erityisen tarkasti suunnitelman soveltuminen Seinäjoen Aalto-keskukseen, joka sijaitsee aivan suunnittelualan vieressä Kirkkokadun eteläpuolella.

Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki
www.seinajoki.fi
kaavoitus(at)seinajoki.fi
06 416 2111 (vaihde)

Suunnittelijat

kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
044 4181531

kaavoitusjohtaja Martti Norja
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
040 774 8501

Suunnittelun lähtökohdat

Lakeudenpuistoa koskien on tehty vuonna 2018 valtuustoaloite, jossa esitettiin huomioitavan kansalaistapahtumien mahdollistamisen Lakeudenpuistossa. Valtuustoaloitteen mukaan "Lakeuden puisto on kehittymässä monien kansalaistapahtumien pitopaikaksi. Lakeuden puistoon on helppo tulla, koska se on keskustassa ja sinne pääsee helposti joukkoliikenteellä." Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2018 merkitä valtuustoaloitteen tiedoksi ja Seinäjoen kaupungin hallintosäännön mukaisesti lähettää sen kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2018 merkitä asian tiedoksi ja saattaa valtuustoaloitteen kaupunkiympäristön toimialan valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus teetti vuonna 2019 Lakeudenpuiston kehittämiseksi konseptisuunnitelman, jossa mahdollisia puistoalueen tulevia toimintoja tutkittiin. Konseptisuunnitelma oli kokonaisuudessaan julkisesti nähtävillä syksyllä 2019 ja kaupunkilaisilla oli tuolloin mahdollisuus antaa siitä mielipiteitä. Suunnitelmassa puistoa on kehitetty kansalaistapahtumien pitopaikaksi, jossa on mahdollista järjestää mm. toritapahtumia ja esiintymistilaisuuksia.

Eepe-Kiinteistöt Oy on teettänyt laajennussuunnitelmia omistamalleen Sokos Hotel Lakeuden tontille. Suunnitelmissa on esitetty 8-kerroksinen laajennusosa sijoitettavaksi Ruukintien suuntaisesti nykyisen rakennusmassan jatkeeksi. Sisäpihan puolelle esitetään yksikerroksista laajennusosaa. Maanpäällistä pysäköintiä on suunnitelmissa laajennettu puiston puolelle ja pysäköintialueen alapuolelle on esitetty maanalaista pysäköintilaitosta. Katettu ajoluiska on sijoitettu suunnitelmissa Laamanninkadun varteen.

Kaavamuutos sisältyy kaavoitusohjelmaan 2022-2025 sekä vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen. Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavoituksen 8.11.2023.

Suunnittelualueen nykytilanne

Korttelissa 43 sijaitseva hotellirakennus, Hotel Lakeus, on valmistunut vuonna 1991. Rakennuksen kerrosluku vaihtelee yhden ja kahdeksan kerroksen välillä. Kerrosala on noin 7200 k-m². Hotellin tontin eteläpuolella sijaitseva Olavi Pihan puisto ulottuu Laamanninkadulta Ruukintielle saakka rajautuen eteläosastaan Kirkkokadun katualueeseen. Kirkkokadun ja Ruukintien risteysalueella kaavallinen katualue on huomattavasti laajempi kuin nykyinen ajoradan sijainti, joten puistomainen alue jatkuu tällä hetkellä myös kaavallisen katualueen puolelle. Myös suunnittelualueen kaakkoskulmalla kulkeva Pajuluoma sijaitsee kokonaan katualueen puolella.

Lakeudenpuistoon on haluttu tapahtumien lisäksi myös pysyviä aktiviteettejä. Torikadun ja Koulukadun kulmaukseen laadittiin keväällä 2021 suunnitelma "matalan kynnyksen" skeittipuistosta, joka on tarkoitettu lähinnä nuorille harrastajille. Suunnittelijana toimi maisema-arkkitehti Janne Saario ja skeittipuisto valmistui loppukesästä 2023.

Seinäjoen Aalto-keskus

Seinäjoen kirkko, seurakuntakeskus, kaupungintalo, kirjasto, teatteri ja virastotalo muodostavat yhden maamme huomattavimmista sodanjälkeisistä kulttuuri- ja hallintokeskuksista. Kokonaisuus kuuluu myös kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosten valikoimaan. Lakeuden Ristin valkoinen kirkko, joka on osa Seinäjoen hallinto- ja kulttuurikeskusta, sijaitsee suunnittelualan eteläpuolella. Kirkon pohjoispuolella, alueen maamerkinä kohoaa 65 metrin korkea, tyyliä muotoinen kellotorni. Alue on syksyllä 2023 ehdolla Unescon maailmanperintöluettelon kohteeksi. Asemakaavatyössä ja suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelmien sovittamiseen ympäristöönsä, sillä suunnittelualue sijaitsee mahdollisen Unescon maailmanperintökohteen puskurivyöhykkeellä.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Hotel Lakeuden tonttia, jonka omistaa Eepe-Kiinteistöt Oy.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava: Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

Vaihemaakuntakaava II: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Vaihemaakuntakaava III: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojeleminen, bio-energiatilat, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa Hotelli Lakeuden kohdalla keskustatoimintojen kortteli- aluetta (C), Lakeudenpuiston kohdalla julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja Olavi Pihan puiston kohdalla lähivirkistysaluetta (VL).

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella (C) alueen kerrosalasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY) suunnittelumääräys kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja. Lähivirkistysalueen (VL) on päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattava alue.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Suurimmassa osassa suunnittelualueetta, Lakeudenpuistossa sekä Olavi Pihan puistossa, on voimassa asemakaava 01063, joka on hyväksytty vuonna 1988. Hotelli Lakeuden tontilla on voimassa asemakaava 01086 vuodelta 2003. Kirkkokadun katualueella on voimassa asemakaava 01046 vuodelta 1981. Torikadun katualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, joista vanhempi (01068) on vuodelta 1991 ja uudempi (01099) vuodelta 2015. Ruukintien osuudella on voimassa asemakaava 01087 vuodelta 2002.

Kortteli 42, niin kutsuttu Lakeudenpuisto, on nimestään huolimatta osoitettu asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelissa on rakennusoikeutta noin 19140 k-m². Korttelien 42 ja 43 välissä kulkee Laamanninkatu, joka on asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp). Kortteli 43 on asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Korttelialueen eteläpuolinen alue Olavi Pihan puisto on asemakaavassa puistoa (VP).

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Ulko- ja viheralueet

- Keskusta visio. OOPEAA 2019
- Keskustan vihervisio. VSU 2019
- Lakeudenpuiston konseptisuunnitelma. Ramboll 2019
- Keskustan luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki 2012

Liikenne

- Seinäjoen Asemanseudun liikennesuunnitelma ja Valtionkatu-Ruukintien alustava yleissuunnitelma. WSP Finland Oy 2020
- Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy 2021

Kulttuuriympäristö

- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten. Saarilahti, Sini 2017

Muut

- Kaavamuutoksen hakijan laatimat suunnitelmat. Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen 2023

Maankäytösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäytösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamutoksen hakija
- Kaupungin viranomaiset:
 - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - Elinvoiman- ja kilpailukyvyn toimiala
 - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
 - Seinäjoen museot
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - Seinäjoen Energia Oy
 - Seiverkot Oy
 - Seinäjoen Vesi Oy
 - Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
 - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, sosiaali- ja terveyspalvelut
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Etelä-Pohjanmaan liitto
 - Museovirasto
- Yritykset ja yhdistykset yms. :
 - Cinia Oy
 - Elisa Oyj
 - Elenia Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Etelä-Pohjanmaan Luonnonsuojeluyhdistys
 - Alvar Aalto -säätio
 - Seinäjoen historiallinen yhdistys ry.
 - Sydämellinen Seinäjoki ry.
 - Seinäjoen kantakaupungin asukasyhdistys ry.

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen liittyviä lisäselvityksiä.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittyykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausunntomenettelyin.

Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun arvioimalla sen vaikutuksia ja lausumalla kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Asemakaavoituksen aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu. Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ak01113.

Aloitusvaihe (syksy 2023)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla kaavalle asetetaan tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit seurata kaavoitusta asemakaavan verkkosivulta, jossa voit myös tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kaavoitus@seinajoki.fi

Luonnosvaihe (talvi 2023-2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vähintään 14 päivää. Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.

- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä.

Ehdotusvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet kirjataan kaavaselostukseen. Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen tiedote viikkoa ennen nähtävillä oloa. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään tiedote viimeistään nähtävillä olon alussa.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä vieranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina määräaikaan mennessä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut kannanotot ja ne kirjataan kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kirjallisesti.

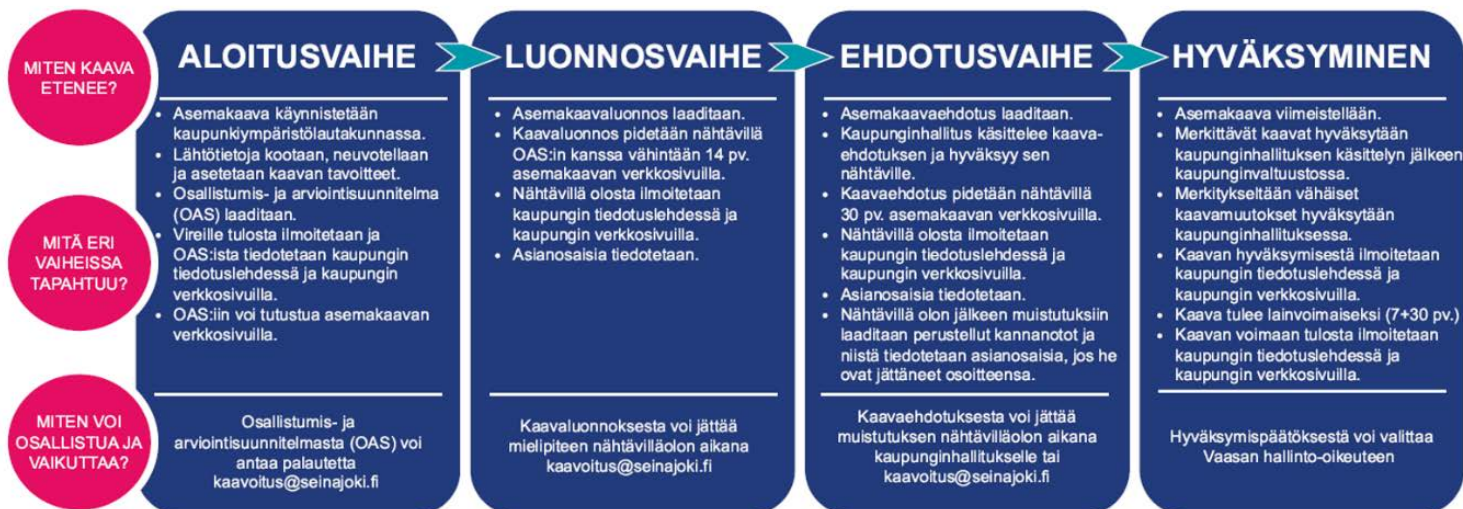
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

Hyväksymisvaihe (kesä 2024)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Voit hakea hyväksymispäätökseen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.

ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.

