

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## HYLLYKALLION ASEMAKAAVAN MUUTOS, PRISMAN ALUE

Kaavatunnus 52029

1.11.2023



### Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 52. kaupunginosan, Hylläkallion, korttelia 3091. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 7,9 ha, alue sijaitsee Pohjan Valtatien, Hylläkalliontien, Latvalantien ja Rajatien välissä.

Korttelissa 3091 toimii Etelä-Pohjanmaan osuuskaupan Prisma -kauppakeskus. Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa on hakenut Hylläkallion kortteliin 3091 kaavamutosta tavoitteenaan yhdistää tontit 1 ja 2 sekä muuttaa tontin 2 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialue merkinnästä (KL) liikerakennusten korttelialue merkinnäksi, joka mahdollistaa koko alueelle vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavalla tutkitaan korttelin 3091 tonttien 1 ja 2 yhdistäminen ja tontin 2 käyttötarkoituksen muuttaminen.

Kaavamuuotos on rajattu alustavasti koskemaan korttelia 3091. Mikäli kaavan prosessin aikana nähdään tarpeelliseksi, voidaan kaavaa laajentaa koskemaan viereisiä katualueita (Rajatie, Latvalantie ja Hylläkalliontie) tai korttelia 3090.

## Yhteystiedot

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

## Suunnittelijat

Seinäjoen kaupunki  
yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
044 754 1645

Konsultti  
Sweco Finland Oy  
Ilmalanportti 2  
00240 Helsinki  
Iikka Ranta, arkkitehti  
etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

## Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 8.11.2023.

Kaavamuuotos ei sisälly vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuuotoksen hakija on Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa.

## Suunnittelualueen nykytilanne

### Etelä-Pohjanmaan osuuskauppa

Korttelissa 3091 toimii Etelä-Pohjanmaan osuuskaupan Prisma -kauppakeskus. Asemakaavassa tontti 1 (Prisma) on varattu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) ja tontti 2 liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Asemakaava on vuodelta 2007. Nykyinen Prisma on kooltaan noin 25 400 kem. Maatalouden pihapiiri on purettu. Kortteli rajoittuu Pohjan valtatiehen (Kt 67), Hyllykalliontiehen, Latvalantiehen ja Rajatiehen. Kulku Prismaan tapahtuu Hyllykalliontieltä (vain sisäänajo) ja Latvalantieltä. Kaavan yhteydessä tutkitaan sujuva ja turvallinen liittyminen katuverkkoon. Hyllykalliontien ja Latvalantien kulmauksessa toimii polttoaineenjakeluasema.

### Maanomistus

Kaava-alue on Etelä-Pohjanmaan osuuskaupan omistuksessa.

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

**Kokonaismaakuntakaava:** Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Maakuntakaavassa alue sijoittuu Seinäjoen kaupungin keskustatoimintojen alueelle (C). 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 kauppa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskaupaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuuotoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla ei ole asetettu seudullista kaupan enimmäisrajaa, ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km<sup>2</sup>) sekä Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava-käytävän kehittämisaluetta.

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

**Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen** on vireillä. Maakuntakaavan 2050 on tarkoitus korvata maakuntakaava 2005 ja vaihemaakuntakaavat 1-3. Maakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä 1.2. - 10.3.2023. Tavoitteena on, että Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksytään

vuonna 2024. Voimaan astuessaan se tulee kumoamaan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavaluonnoksessa ei kohdistu muutoksia alueeseen aiempiin maakuntakaavoihin nähden.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Seinäjoen Nurmon keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2005, missä alue on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). 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.

### Asemakaava

Suunnittelualueella, korttelissa 3091 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 2007. Asemakaavassa alueelle on osoitettu Liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa huoltoaseman ja sen toimintaan liittyvät laitteet ja rakenteet. Rakentamisen yhteydessä on huolehdittava tontin sisäisen liikenteen järjestämisestä (KM-1).

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

### Muut

- Kaavamuutoksen hakija laatii alustavan tontinkäyttösuunnitelman, joka toimii kaavoituksen lähtötietona.

### 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
- Kaavamuutoksen 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
  - Ympäristöterveydenhuollon yksikkö

- 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
  - Fingrid Oy
  - Etelä-Pohjanmaan alueverkko Oy
  - Adven
  - Telia Finland Oyj
  - Etelä-Pohjanmaan Luonnonsuojeluyhdistys
  - Etelä-Pohjanmaan osuuskauppa
  - Nurmoo-seura
  - Hyllykallio-seura 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 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 liikenteeseen, huleveteen ja kauppaan 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 lausuntomenettelyin.

## 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](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu). Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ak52029](http://www.seinajoki.fi/ak52029).

### 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 tiedotuslehdessä 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 (kevät 2024)

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

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä 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 (kesä - syksy 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 nähtävillä. 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 tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä vi-  
ranomaisia 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 pää-  
töksellä uudelleen nähtäville.

## Hyväksymisvaihe (loppuvuosi 2024)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hy-  
väksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

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

## ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



