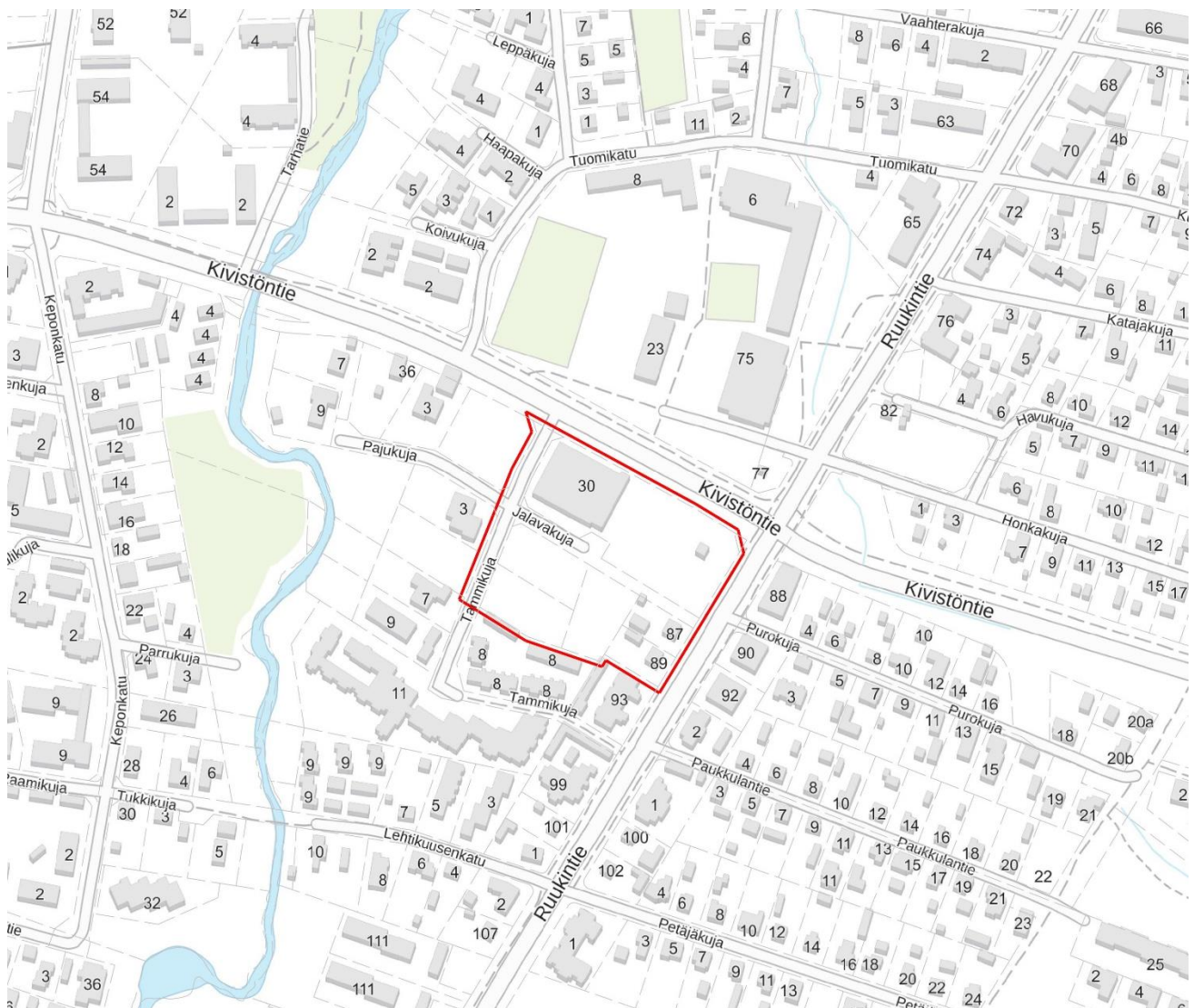


SEINÄJOEN KAUPUNKI

KIVISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 124 JA 126 (OSA) / S-MARKET

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

13.10.2023, PÄIVITYS 27.5.2024



Seinäjoki

RAMBOLL

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	3
1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3
1.2	Suunnittelualue	3
2	MITÄ SUUNNITELLAAN?	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUTILANNE	5
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2	Maakuntakaava	5
3.2.1	Vireillä oleva maakuntakaava 2050	6
3.3	Yleiskaavatilanne	7
3.4	Asemakaavatilanne	7
3.5	Rakennusjärjestys	8
4	KAAVAN YHTEYDESSÄ LAADITTAVAT SELVITYKSET	9
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	9
6	OSALLISET	9
7	TIEDOTTAMINEN	10
7.1	Vireille tulo	10
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10
7.3	Luonnosvaihe	10
7.4	Ehdotusvaihe	10
7.5	Kaavan hyväksyminen	10
7.6	Viranomaisyhteistyö	10
8	ALUSTAVA AIKATAULU	11
9	YHTEYSTIEDOT	11

1 JOHDANTO

1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitusprosessin kuluessa.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen Kivistön kaupunginosassa, Kivistöntien ja Ruukintien lounaiskulmauksessa. Suunnittelualueen pohjoisosassa toimii vuonna 2004 valmistunut S-market ja Ruukintien varrelle sijoittuu kaksi omakotitalokäytössä olevaa asuinkiinteistöä. S-marketin nykyisen tontin etelärajalla oleva Jalavakuja toimii S-marketin huoltotienä. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Tammikujaa. Muu osa suunnittelualueesta on rakentamatonta vesakkoa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kivistön koulu (alakoulu) ja Seinäjoen yhteiskoulu (yläkoulu) sekä liikuntahalli (Sykehalli). Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella Tammikujan varrella on asutusta. Tammikujan päässä toimii ikäihmisten ympärivuorokautista palveluasumista tarjoava Kivipuro Oy (Tammikoti).

Suurin osa kaavamuutosalueesta on Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan omistuksessa. Jalavatien ja Tammikujan katualueet omistaa Seinäjoen kaupunki. Suunnittelualueen koko on noin 1,95 hehtaaria.



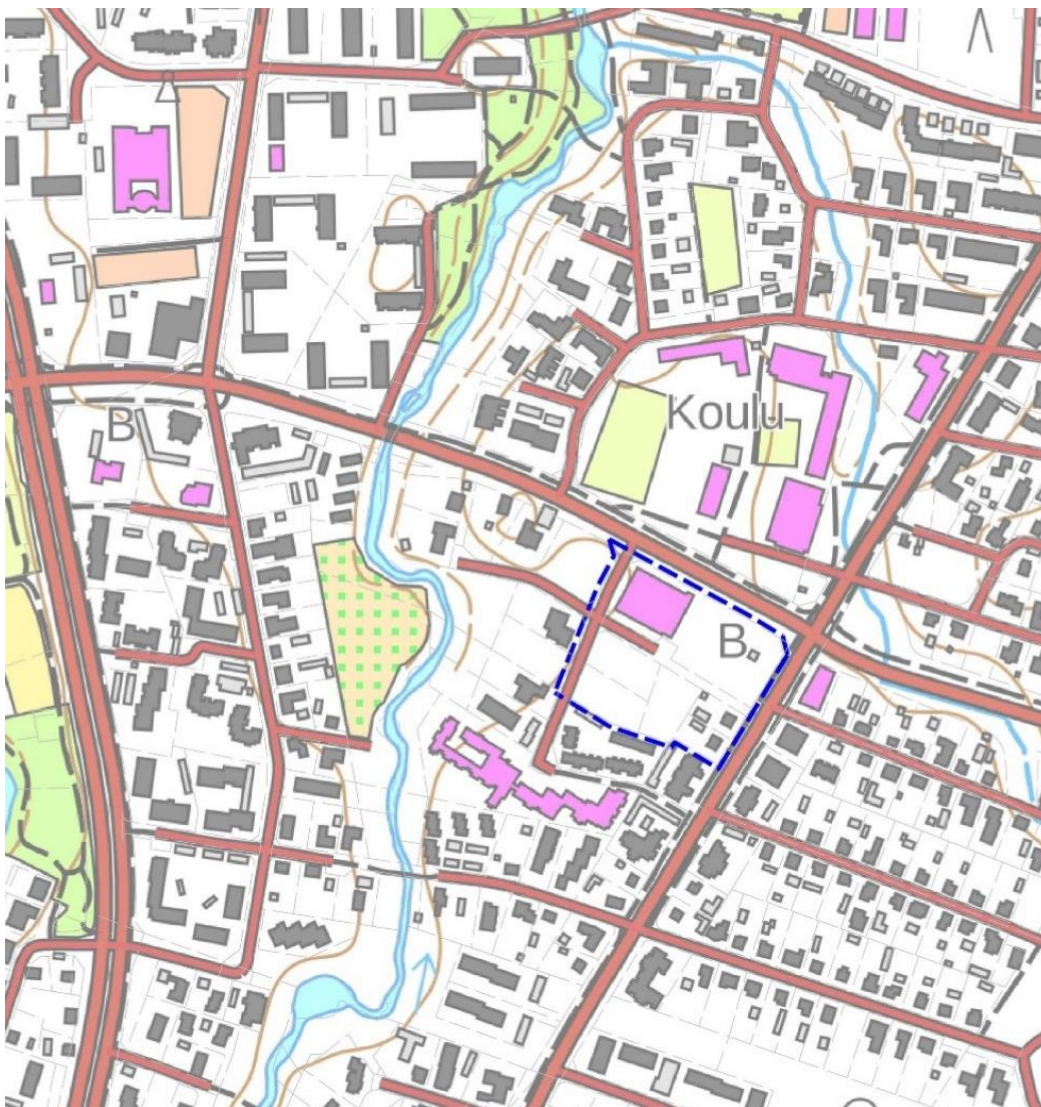
Kuva 1: Suunnittelualueen rajausta punaisella viivalla ilmakuvan päällä.

2 MITÄ SUUNNITELLAAN?

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa aikoo rakentaa S-marketin paikalle ja sen eteläpuolelle nykyistä laajemmin liikerakennuksen, jossa olisi päivittäistavarakaupan lisäksi myös mm. ravintolatilaa ja autopesula. Uuteen liikerakennukseen tavoitellaan ensivaiheessa noin 5000 k-m² liiketilaa sekä laajennusvaraa tuleville tarpeille arviolta 1000 k-m². Nykyinen S-market on 2000 k-m² laajuinen. Kaava-alueella olevat nykyiset rakennukset purettaneen laajennuksen ja uusien pihajärjestelyjen tieltä.

Asemakaavamuutoksella tutkitaan tarpeellisiin selvityksiin pohjaten S-marketin tontin laajennus- ja rakennusoikeuden noston mahdollisuudet ja reunaehdot. Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa suunnittelualueelle nykyistä laajemmin liikerakennuksen liikenteelliset ja taajamakuvaliset tekijät huomioon ottaen.

Seinäjoen kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan välillä laaditaan ennen kaavan hyväksymistä maankäyttö- ja rakennuslain 91a-b pykälän mukainen maankäyttösopimus.



Kuva 2: Ote maastotietoaaineistosta (©MML). Suunnittelualueen raja on lisätty kuvaan sinisellä katkoviivalla.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Kaava-aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tuodaan tarkemmin esille kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa kaavaselostuksessa.

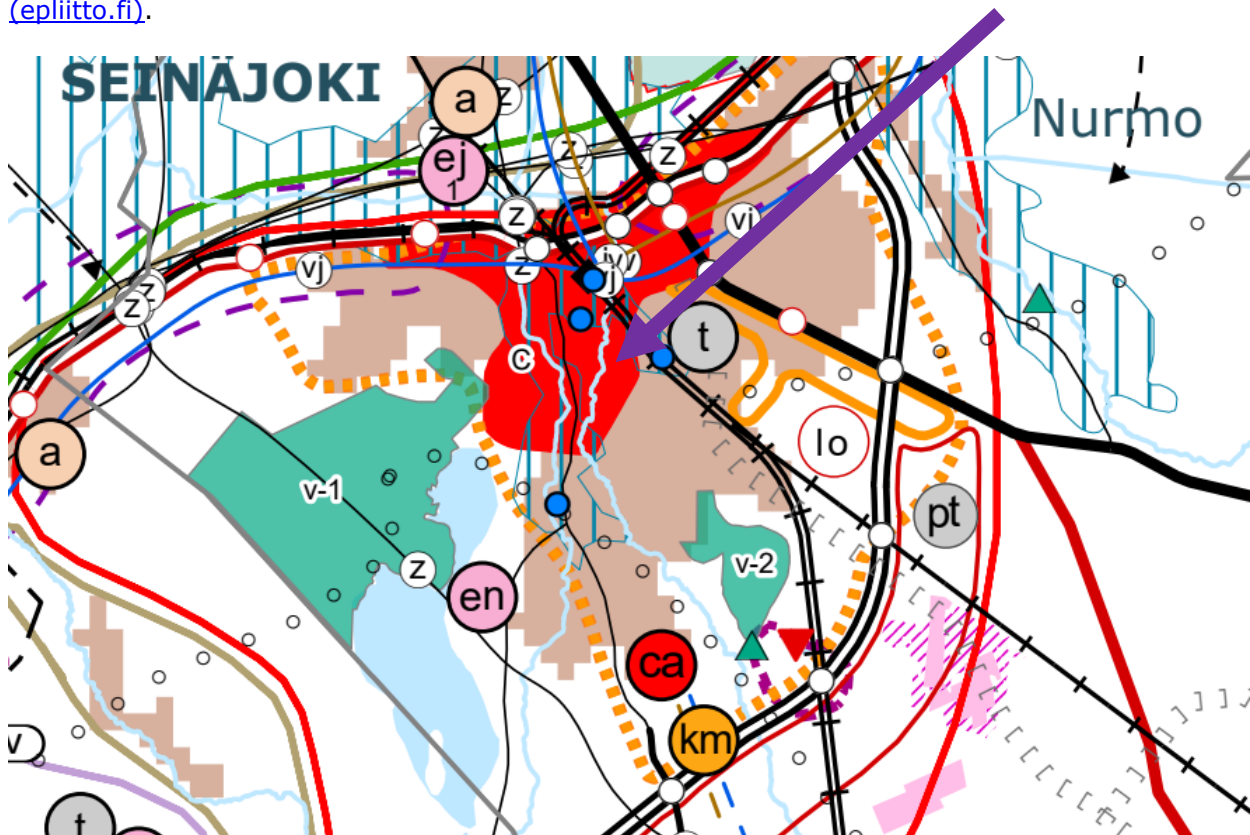
3.2 Maakuntakaava

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon voimassa oleva maakuntakaava; se on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa kunnan yleiskaavaa tai asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat:

- Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava / vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005 ja muutos 5.12.2006
- Vaihemaakuntakaava I – tuulivoima / vahvistettu Ympäristöministeriössä 31.10.2016
- Vaihemaakuntakaava II – kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot / voimaantulo 11.8.2016 ja muutoksen osalta 21.4.2020
- Vaihemaakuntakaava III – turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialaitokset, puutermiinit ja puolustusvoimien alueet / voimaantulo 23.8.2021.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C), jolle ei ole asetettu seudullista kaupan enimmäisrajaa. Maakuntakaavojen viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoinen löytyvät Etelä-Pohjanmaan liiton verkkosivulta [Maakuntakaavat - Etelä-Pohjanmaan liitto \(epliitto.fi\)](http://Maakuntakaavat-Etelä-Pohjanmaan-liitto(epliitto.fi)).



Kuva 3: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvaan violetilla nuolella.

Suunnittelualuetta koskevat keskeisimmät maakuntakaavamerkinnot on esitetty seuraavassa taulukossa.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



KAUPALLINEN VYÖHYKE, km²

Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ja ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkintä koskee maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelu- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

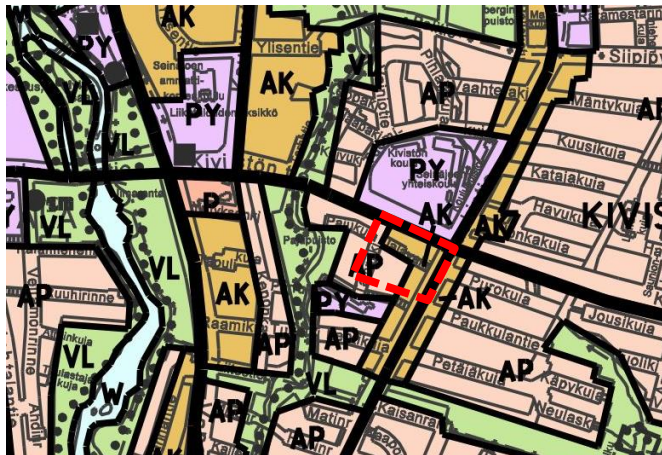
Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskusten ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

3.2.1 Vireillä oleva maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti marraskuussa 2021 käynnistää maakuntakaavan uudistamisen. Valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–10.3.2023. Maakuntakaavan 2050 luonnoksessa ei kohteena olevan asemakaavan muutosalueelle kohdistunut muutoksia.

3.3 Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Seinäjoen keskustan yleiskaava 1994, joka on oikeusvaikutuksen. Asemakaavamuutoksessa tavoiteltava kerrosala tarkoittaa MRL 71 a §:ssä määriteltyä vähittäiskaupan suuryksikköä. Koska vuoden 1994 yleiskaavassa ei ole vähittäiskaupan suuryksikköä tukevaa merkintää, tarkastellaan kaavatyössä myös asemakaavamuutoksen vaikutusta yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §).



Kuva 4: Ote Seinäjoen keskustan yleiskaavasta 1994. Kohdealue on esitetty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueella ja siihen rajautuvilla alueilla voimassa olevat Seinäjoen keskustan yleiskaavan 1994 keskeisimmät merkinnät ja määräykset:



KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,20 -0,40, ja vähintään 2/3 alueen kerrosalasta on sijoitettava kerrostaloihin.

Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05 – 0,20, ja vähintään ¾ alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.

Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista asumiseen liittyvää elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.

Erityistarpeita varten voidaan muodostaa myös sellaisia alueita, joissa kerrosalasta ei sijoitu pientaloihin alussa mainittua määrää. Tällaisia voivat olla alueet, joille muodostetaan esimerkiksi liikennöitsijöille tai urakoitsijoille normaalia omakotitonttia isompia tontteja, joille asunnon lisäksi voi rakentaa isompia auto- ja konehalleja.

Yleiskaavamerkinnät:

Aluekohtaisten käyttötarkoituserkintöjen ohella alueille voidaan toteuttaa pääasiallista käyttötarkoitusta palvelemaan seuraavaa rakentamista:

- Katujen ja pysäköintialueiden rakentaminen.
- Kevyen liikenteen reittien, puistojen, torien, suojaviheralueiden yms. rakentaminen.
- Julkisten ja yksityisten lähipalveluiden rakentaminen.
- Alueen toimintojen kannalta välttämättömien asuntojen rakentaminen.
- Teknisen huollon rakenteiden ja laitteiden rakentaminen.

3.4 Asemakaavatilanne

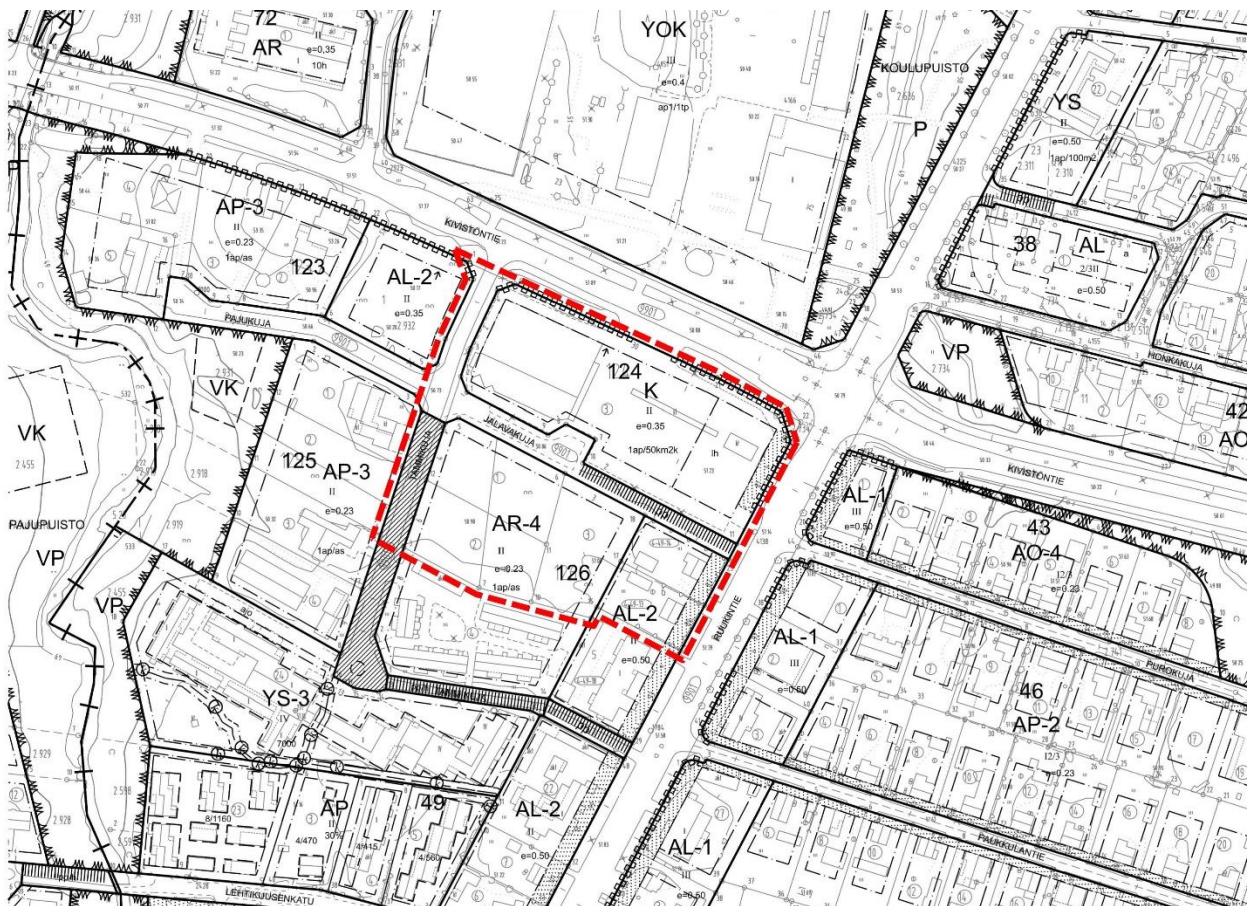
Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikoina laadittua asemakaavaa seuraavasti:

- 4 Kivistö kortteli 49 (osa) asemakaavan muutos, hyväksytty 17.12.2018
- 4 Kivistö kortteli 124 asemakaavan muutos, hyväksytty 23.5.2005
- Asemakaavan muutos (kaavamutoksella muodostuvat korttelit n:o 49 osa, 123-126 sekä katu- ja virkistysalueet), hyväksytty 19.5.1986.

Nykyinen S-market sijaitsee korttelissa 124, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä K. Korttelissa 124 on rakennusoikeus määritetty tehokkuusluvulla $e=0.35$.

Suunnittelualueella, korttelissa 126 on voimassa olevassa asemakaavassa 3 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka merkinnällä AR-4 sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikkaa merkinnällä AL-2. AR-4 korttelialuetta koskee tehokkuusluku $e=0.23$ ja AL-2 korttelialuetta koskee tehokkuusluku $e=0.5$.

Suunnittelualueen itäreuna on Tammikujan katualuetta ja osin eteläosiltaan pihakaduksi osoitettua katualuetta. Kortteleiden 124 ja 126 välissä on Jalavakujan katualue sekä sen jatkeeksi on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



Kuva 5: Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvaan on lisätty nyt laadittavan kaavan rajausta punaisella katkoviivalla.

3.5 Rakennusjärjestys

Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.12.2008 ja se on tullut voimaan 19.1.2009.

4 KAAVAN YHTEYDESSÄ LAADITTAVAT SELVITYKSET

Kaavatyön aikana laaditaan alla esitetyt erillisselvitykset. Muilta osin kaavatyö perustuu saatavilla oleviin paikkatietoaineistoihin sekä aiempien kaavojen selvityksiin.

- kaupallinen selvitys
- liikenneselvitys
- hulevesiselvitys
- 3d-mallinnus
- luontoselvitys

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät vaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltujen kannanottoja. Vaikutusalueena tarkastellaan asemakaavan suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä.

6 OSALLISET

Kaavoitus edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (MRL 62 §). Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat sekä tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavahankkeen osallisia ovat muun muassa:

Asukkaat ja maanomistajat

- Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa
- lähialueen asukkaat
- lähialueen maanomistajat ja kiinteistönomistajat

Seinäjoen kaupunki

- Kaupunkiympäristön toimiala
- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Yhdyskuntatekniikka
- Puistotoimi
- Joukkoliikenne
- Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut
- Elinvoima ja kilpailukyky
- Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala

Viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos

Yritykset ja yhteisöt yms.

- Seinäjoen Energia Oy
- Seinäjoen Vesi Oy
- Seiverkot Oy, Cinia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oy
- Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys
- Kaspero-Kivistöseura ry
- Sydämellinen Seinäjoki ry
- Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys ry
- muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

7 TIEDOTTAMINEN

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin nettisivulla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu. Kaavoituksen etenemistä voi seurata asemakaavan verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ak04054.

7.1 Vireille tulo

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan aloitteesta. Kaavamuutos on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2023. Kaupunkiympäristölautakunta on 21.6.2023 käynnistänyt asemakaavaan muutoksen ja asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2023.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu asemakaavan vireille tulon yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavoittajalle ehdotusvaiheeseen saakka.

7.3 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §).

7.4 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen ja lausuntojen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää 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 päätöksäsettelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

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

7.5 Kaavan 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.

7.6 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään nähtävillä olojen yhteydessä lausuntomenettelyin. Tarvittaessa pidetään erillisneuvotteluja.

8 AIKATAULU

Kaavatyön tavoiteaikataulu on seuraava:

KAVAAVAIHE	ARVIOITU AJANKOHTA	
osallistumis- ja arviointisuunnitelma tutustuttavana asemakaavan verkkosivuilla	10 /2023 alkaen	Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen ja ennen kaavan hyväksymistä valtuustossa tehdään Seinäjoen kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan välinen MRL 91a-b §:ään perustuva maankäytösopimus.
osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja -selostus sekä selvitykset nähtävillä palautteen antamisesta varten	kesä 2024	
kaavaehdotus ja -selostus nähtävillä palautteen antamista varten	syksy 2024	
kaavan hyväksymiskäsittelyt	loppuvuosi 2024	

9 YHTEYSTIEDOT

Seinäjoen kaupunki

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus, Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Kaavoitusjohtaja Martti Norja

puh. 040 774 8501

sähköposti: martti.norja@seinajoki.fi

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen

puh. 044 754 1645

sähköposti: jyrki.kuusinen@seinajoki.fi

Seinäjoen kaupunki on antanut kaavatyön laadinnan tehtäväksi konsulttityönä Ramboll Finland Oy:lle ja konsultin osuudesta vastaa projektipäällikkönä

Arkkitehti Merja Isteri

puh. 020 755 611 (vaihe) /040 822 4270

sähköposti: merja.isteri@ramboll.fi

Ramboll Finland Oy, Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu

