

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

TUOTTAJANTIE 7

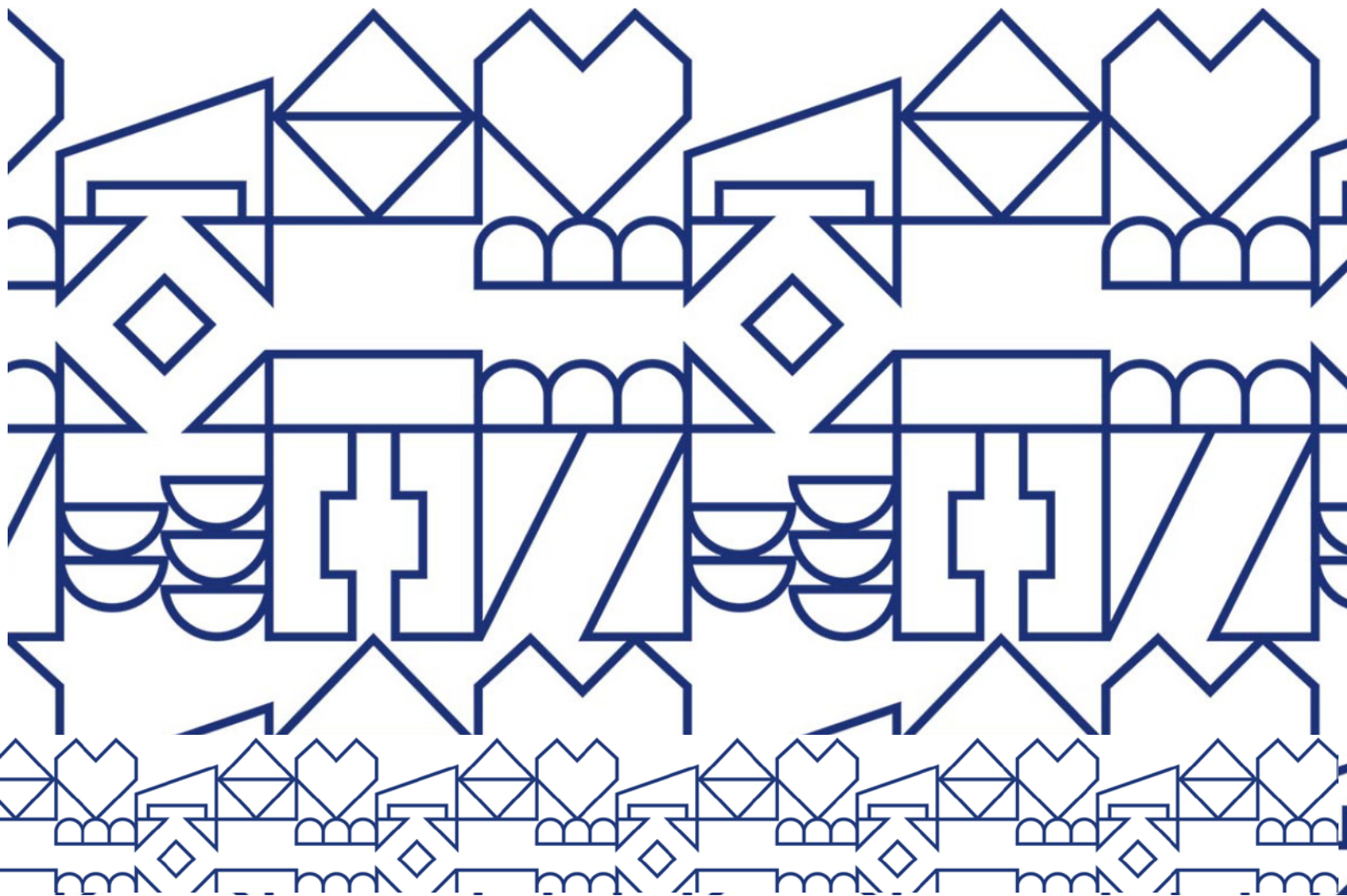
05045

15.5.2024



SJK/253/2024

KAUPUNGINVALTUUSTO ...



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
1.1 Kaava-alue.....	3
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta.....	3
1.3 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.4 Yhteystiedot .....	4
<b>2. TAVOITTEET</b> .....	<b>5</b>
2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen .....	5
2.2 Tavoitteet .....	5
2.2.1 Kaupungin asettamat tavoitteet .....	5
2.2.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet .....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	7
3.1.3 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	7
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>9</b>
4.1 Aloitusvaihe .....	9
4.2 Luonnosvaihe .....	9
4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu .....	9
4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioon ottaminen ....	9
4.3 Ehdotusvaihe .....	10



4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu.....	10
4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/huomioon ottaminen .	10
4.4 Hyväksymisvaihe .....	10
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>12</b>
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus.....	12
5.1.1 Mitoitus.....	12
5.2 Aluevaraukset .....	12
5.2.1 Korttelialueet .....	12
5.2.2 Erityisalueet .....	12
5.3 Kaavaratkaisun perustelut .....	13
5.4 Vaikutusten arviointi.....	13
5.4.1 Kaavan vaikutukset .....	13
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>14</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	14
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
6.3 Toteutuksen seuranta.....	14

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
3. yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
4. asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

## MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Seinäjoen liikennepaikan toiminnallinen selvitys, Väyläviraston julkaisu  
61/2022 [https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/185906/vj\\_2022-61\\_978-952-405-000-5.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/185906/vj_2022-61_978-952-405-000-5.pdf?sequence=1&isAllowed=y)



# 1. TIIVISTELMÄ

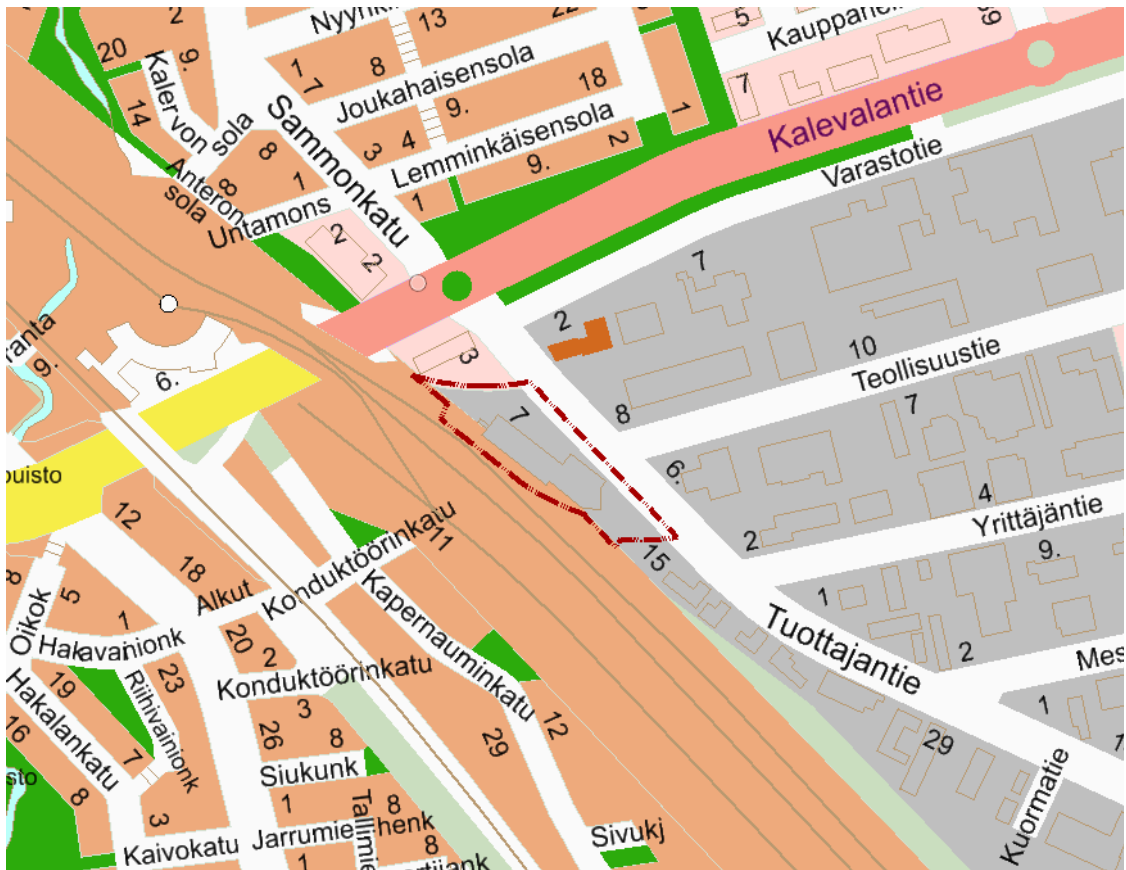
Asemakaavan selostus koskee 15. päivänä toukokuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 05045.

## 1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Kapernaumin kaupunginosassa. Suunnittelualueen länsipuolella on rautatiealuetta, itäpuolelta suunnittelualue rajautuu Tuottajantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 5. kaupunginosan, Kapernaumin, kortteliä 21 sekä osaa siihen liittyvistä rautatiealueista.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen 5. kaupunginosan Keskustan kortteli 21 sekä siihen liittyvät erityisalueet.



## 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta



Tuottajantie 7:ssä toimiva logistiikkarakennus sijaitsee osittain korttelialueella ja osittain rautatiealueella. Asemakaavamuutoksella liitetään rautatiealuetta (LR) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Asemakaavamuutoksen jälkeen logistiikkarakennus sijaitsee kokonaan korttelialueen puolella, mikä mahdollistaa toiminnan kehittämisen. Korttelialueen pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevien vanhojen, käytöstä poistuneiden teollisuusraiteiden alueet muutetaan suojaviheralueiksi (EV). Korttelialueen eteläpuoleiselle suojaviheralueelle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys LR-alueelle. Korttelialueelle osoitetaan tehokkuusluku  $e=0,60$  aikaisemman asemakaavan tapaan. Samalla tarkistetaan ja ajanmukaistetaan korttelialueen kaavamääräykset ja -merkinnät.

### 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

- 13.3.2024 Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
- 22.3.2024 Asemakaavan vireilletulopäivä
- 15.5. - 28.5.2024 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
- ...2024 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
- ... - ...2024 Kaavaehdotus nähtävillä
- ...2024 Kaupunginhallituksen käsittely
- ...2024 Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan
- ...2024 Lainvoimaisuuspäivä
- ...2024 Voimaantulopäivä

### 1.4 Yhteystiedot

Veli-Matti Prinkkilä  
vt. asemakaavapäällikkö

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus  
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki  
Käyntiosoite: Alvar Aallon katu 10, E-ovi, 60100 Seinäjoki  
Puh. 06 416 2111



## 2. TAVOITTEET

### 2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Seinäjoen Logistiikkakiinteistöt Oy, joka omistaa Tuottajantie 7:ssä toimivan logistiikkarakennuksen, on hakenut alueelle asemakaavan muutosta. Kaavamuutos on sisällytetty vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuutoshakemuksen mukaan rakennuksen sijainti osittain Väyläviraston omistamalla vuokratontilla vaikeuttaa kiinteistön kaupallista käyttöä. Virallisen tontin muodostaminen rakennukselle loisi omistusrakenteeseen selkeyttä.

### 2.2 Tavoitteet

#### 2.2.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa logistiikkarakennuksen kaupallisen toiminnan ja kehittämisen.

#### 2.2.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee rautatiealueen kyljessä noin 700 metriä Seinäjoen rautatieaseman eteläpuolella. Kaavaratkaisun tulee mahdollistaa rautatiealueen toiminta ja siihen liittyvä huoltoliikenne.



## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kapernaumin teollisuusalueella osoitteessa Tuottajantie 7. Kaavamuutos koskee korttelia 21 sekä siihen rajautuvia rautatiealueita. Väylävirasto omistaa länsipuolella olevan rata-alueen ja muut alueet ovat Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 1,5 ha.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin jo rakennettua teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Suunnittelualan pohjois-, etelä- ja länsipuolilla on rautatiealueita. Pohjois- ja eteläpuolen rautatiealueilla kulkeneet teollisuusraiteet ovat poistuneet käytöstä.

##### 3.1.1.1 Rakennettu ympäristö

Alue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten aluetta. Suunnittelualan pohjoispuolella on liike- ja toimistorakennus.

##### 3.1.1.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kapernaumin teollisuusalueen luoteisosassa aivan rautatiealueen vieressä. Rautatie kulkee kaupungin läpi kaakkois-luoteissuunnassa ja Seinäjoen rautatieasema sijaitsee noin 700 metrin päässä. Suunnittelualan ympäristö on tyypillistä teollisuusaluetta, mutta alueen läheisyydessä ovat myös Pohjan ja Kapernaumin kaupunginosien pientaloalueet sekä noin kilometrin päässä Seinäjoen keskusta.

##### 3.1.1.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvaltaan tyypillinen teollisuusalue, jossa rakennukset ovat 1-2-kerroksisia ja pinta-alaltaan suurehkoja. Rakennuksia ympäröivät laajat asfalttipintaiset pihat.

##### 3.1.1.4 Rakennuskanta

Alueen ja lähiympäristön rakennuskanta koostuu tavanomaisista teollisuus- ja varastorakennuksista.

##### 3.1.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.



### 3.1.1.6 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Alueella ei ole asumisympäristöä. Lähimmät asuinalueet ovat Kapernaumin kaupunginosassa radan toisella puolella ja Pohjan kaupunginosassa Kalevalantien pohjoispuolella.

### 3.1.1.7 Palvelut

Päivölän kaupalliset palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta noin 1,3 km etäisyydellä. Lisäksi Seinäjoen keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,4 km etäisyydellä.

### 3.1.1.8 Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella on useita ratakiskoja, jotka palvelevat henkilö- ja tavaraliikennettä. Itäpuolella suunnittelualue rajautuu Tuottajantiehen. Paikallisliikenne kulkee alueen vieressä Kalevalantiellä.

### 3.1.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Vesi-, jätevesi-, kaukolämpö-, hulevesi-, tietoliikenne- ja sähköverkostot ulottuvat alueelle ja sen läheisyyteen.

Suunnittelualueen länsipuolella on useita ratakiskoja, jotka palvelevat henkilö- ja tavaraliikennettä.

## 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua teollisuusaluetta, eikä sillä sijaitse luonnontilaista ympäristöä.

## 3.1.3 Maanomistus

Väylävirasto omistaa länsipuolella olevan rata-alueen ja muut alueet ovat Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk). 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 kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km-2). Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergiailaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

### 3.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja osin rautatieliikenteen aluetta (LR). Teollisuus- ja varastoalueen suunnittelumääräyksen mukaan teollisuus- ja varastotilojen lisäksi alueelle voidaan sallia liike- ja toimistotiloja, mutta asemakaavat on laadittava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Rautatieliikenteen alueen määräys kuuluu: rautatieliikenteen terminaali-, ratapiha- ja muille tarpeille varattava alue.

### 3.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Suurimmassa osassa suunnittelualuetta on voimassa asemakaava 05035, joka on hyväksytty vuonna 1992. Rautatiealueella on voimassa vuonna 1949 hyväksytty asemakaava 05002. Asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tehokkuusluku on  $e=0,6$ , mikä vastaa rakennusoikeutta 6113 k-m<sup>2</sup>.

### 3.2.1.4 Muut aluetta koskevat päätökset

Seinäjoen kaupunki on alustavasti neuvotellut Väyläviraston kanssa Väyläviraston omistuksessa olevien maa-alueiden hankkimisesta.

### 3.2.1.5 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Väylävirasto on laadittanut Seinäjoen liikepaikan toiminnallisen selvityksen, jossa nykyisen raiteiston käyttö ja toiminnallisuus sekä mahdolliset tulevaisuuden kehitystarpeet on päivitetty. Selvityksessä laadittiin erilaisia raiteiston kehittämismahdollisuuksia ja niiden tarvitsemia tilatarpeita. Suunnittelualueen kohdalla mikään raiteiston kehittämismahdollisuus ei vaadi lisäaluetta, joten raiteet mahtuvat nykyiselle sijainnilleen jatkossakin riippumatta valitusta kehittämismahdollisuudesta.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Aloitusvaihe

Seinäjoen Logistiikkakiinteistöt Oy on hakenut asemakaavan muutosta helmikuussa 2024. Kaavamuutoshakemuksen mukaan rakennuksen sijainti osittain Väyläviraston omistamalla vuokratontilla vaikeuttaa kiinteistön kaupallista käyttöä. Virallisen tontin muodostaminen rakennukselle loisi omistusrakenteeseen selkeyttä.

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 13.3.2024. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 22.3.2024. Tuolloin tiedotettiin myös naapureita kirjeitse. Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu nähtäville kaavan internetsivuille.

### 4.2 Luonnosvaihe

#### 4.2.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on olemassa olevan tilanteen laillistaminen, joten lähtökohdat ja reunaehdot eivät aseta tarkoituksenmukaisia lähtökohtia vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimiselle.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rajausta ja rakennusalan rajoja erityisesti rautatiealueen puolella. Poistuneiden teollisuusraiteiden alueet on osoitettu rautatiealueiden sijaan suojaviheralueiksi (EV).

#### 4.2.2 Luonnosvaiheen palaute (lausunnot ja mielipiteet) ja vastineet/huomioon ottaminen

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 15.5.2024. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 15.5. - 28.5.2024.

Viranomaisia ja lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaalin voi ladata, että mahdollisuudesta tilata materiaali.



Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- 

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- 

Luonnosvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana asemakaavamuutosta koskevassa päätöksenteossa.

## 4.3 Ehdotusvaihe

### 4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Täydennetään myöhemmin.

### 4.3.2 Ehdotusvaiheen palaute (lausunnot ja muistutukset) ja vastineet/huomioon ottaminen

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024 välisen ajan. Kaavasta saatiin \_ lausuntoa ja \_ muistutusta.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- 

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

- 

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä 3. Alkuperäiset lyhentämättömät lausunnot ja muistutukset ovat mukana asemakaavamuutosta koskevassa päätöksenteossa.

## 4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset.



Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan \_\_.\_\_.2024 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.2024.



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) sekä suojaviheralueet (EV). Suunnittelualueella sijaitseva logistiikkarakennus sijaitsee kaavamuutoksen myötä kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 15 357 m<sup>2</sup> (1,5 ha). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 12 570 m<sup>2</sup> (1,2 ha) ja suojaviheralueen (EV) pinta-ala on 2 787 m<sup>2</sup> (0,3 ha). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tehokkuusluku on  $e=0,60$ , mikä vastaa rakennusoikeutta 7542 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 1429 k-m<sup>2</sup>.

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

*LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)*

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muodostaa kokonaisuudessaan korttelin 21. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla  $e=0,60$ , mikä on pinta-alana 7542 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 2.

#### 5.2.2 Erityisalueet

##### Suojaviheralue EV

Korttelin 21 pohjois- ja eteläpuolelle on osoitettu suojaviheralueet, joiden yhteispinta-ala on noin 0,3 ha. Korttelin 21 eteläpuolelle EV-alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Tuottajantieltä rautatiealueelle. Ajoyhteys on jo olemassa oleva rautatiealueen huoltotie.



## 5.3 Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavan muutoksella liitetään rautatiealuetta korttelialueeseen toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi. Kaavamuuotos ei ole ristiriidassa rautatiealueen kehittämistavoitteiden kanssa.

## 5.4 Vaikutusten arviointi

Väylävirasto on selvittänyt Seinäjoen liikennepaikan nykytilannetta sekä selvittänyt tulevaisuuden eri kehitysnäkymiä ja miten ne vaikuttavat liikennepaikan toiminnallisuuteen, varusteluun ja raidetarpeisiin. Kaavaratkaisu ei heikennä selvityksessä laadittujen kehittämissvaihtoehtojen toteuttamismahdollisuuksia, sillä suunnittelualueen kohdalla missään kehittämissvaihtoehdossa ei ole tarvetta raideparien lisäämiselle.

Muilta osin asemakaavan muutos ei aiheuta oleellisia muutoksia nykytilanteeseen nähden.

### 5.4.1 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset.

#### 5.4.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin ovat vähäiset.

#### 5.4.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat vähäiset.

#### 5.4.1.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset.

#### 5.4.1.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset.

#### 5.4.1.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset.



## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos koskee enimmäkseen korttelialueen rajojen muutoksia, joten erillisten havainnekuvien laatimista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

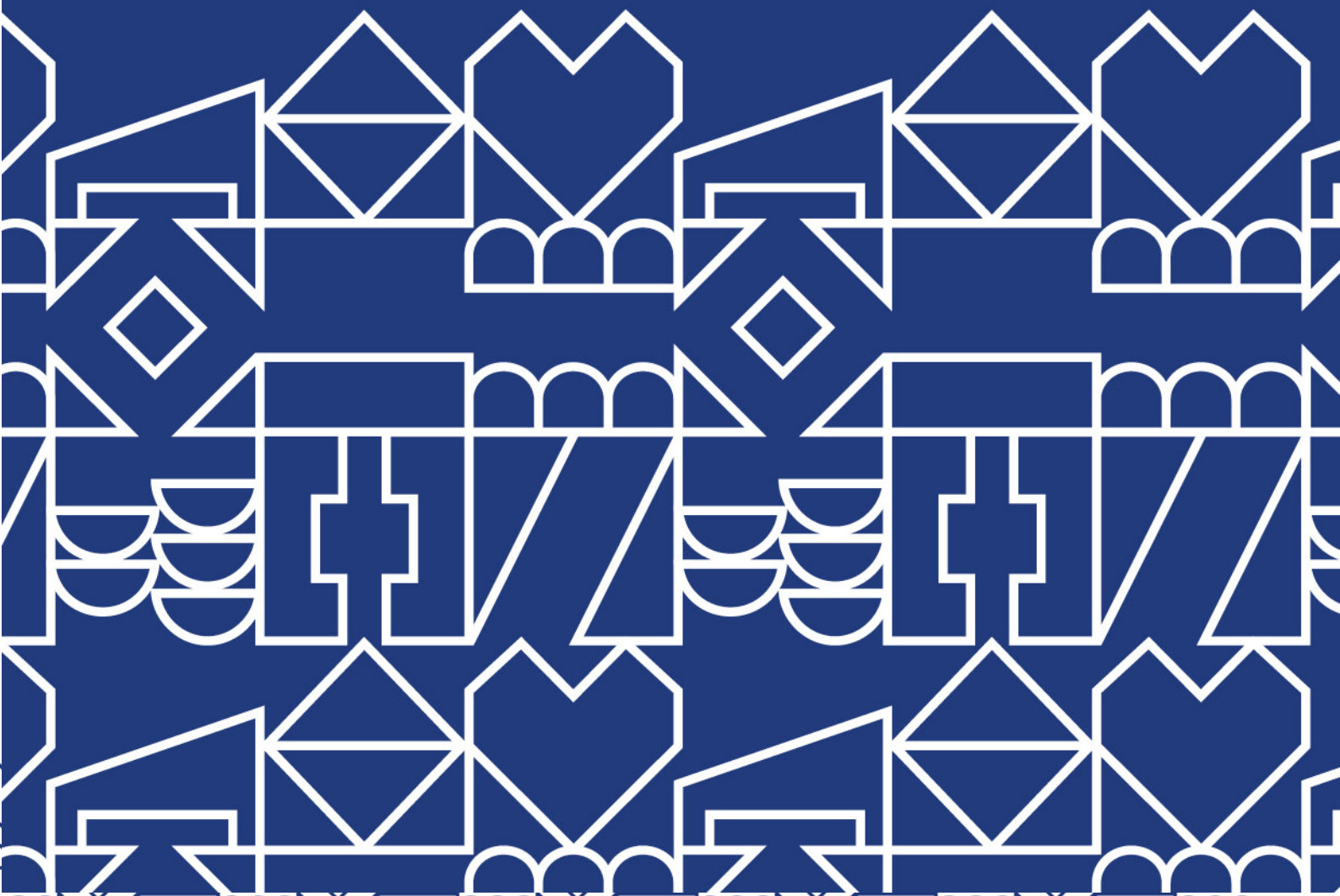
### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Asemakaavan muutos ei edellytä erityisiä muutostöitä, vaan lähinnä kiinteistötekniisiä toimenpiteitä, kuten uuden tonttijaon laatimisen.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Mahdollisen rakennuksen laajentamisen osalta kyse on tavanomaisesta rakennuslupaprosessin ohjaamisesta kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.









## Suunnittelijat

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

## Suunnittelun lähtökohdat

Seinäjoen Logistiikkakiinteistöt Oy on hakenut tontille asemakaavan muutosta. Kaavamuutos on sisällytetty vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 13.3.2024.

## Suunnittelualueen nykytilanne

### Maanomistus

Väylävirasto omistaa länsipuolella olevan rata-alueen ja muut alueet ovat Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

## 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 kauppa- ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km-2).

**Vaihemaakuntakaava III:** Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojeleminen, bioenergialaitokset, 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 teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja osin rautatieliikenteen aluetta (LR). Teollisuus- ja varastoalueen suunnittelumääräyksen mukaan teollisuus- ja varastotilojen lisäksi alueelle voidaan sallia liike- ja toimistotiloja, mutta asemakaavat on laadittava niin, että vain alle puolet alueen kerrosalasta voidaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi. Rautatieliikenteen alueen määräys kuuluu: rautatieliikenteen terminaali-, ratapiha- ja muille tarpeille varattava alue.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Suurimmassa osassa suunnittelualueetta on voimassa asemakaava 05035, joka on hyväksytty vuonna 1992. Rautatiealueella on voimassa vuonna 1949 hyväksytty asemakaava 05002.

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Seinäjoen yleiskaava 1994. Seinäjoen kaupunki.

## Maankäyttösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen 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, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, elinvoima ja kilpailukyky
  - Ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Kaupungin tytäryhtiöt
  - Seinäjoen Energia Oy
  - Seiverkot Oy
  - Seinäjoen Vesi Oy
- Viranomaiset:
  - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
  - Etelä-Pohjanmaan liitto
  - Väylävirasto
- Yritykset ja yhdistykset yms. :
  - VR-Yhtymä Oyj
  - Cinia Oy
  - Elisa Oy
  - Telia Finland Oyj

## Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä

paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat vaikutukset liikenteeseen.

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

## Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

## 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/ak05045](http://www.seinajoki.fi/ak05045).

## Aloitusvaihe (kevät 2024)

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 tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä vieranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä.

## Ehdotusvaihe (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 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 nähtävillä.

## Hyväksymisvaihe (syksy 2024)

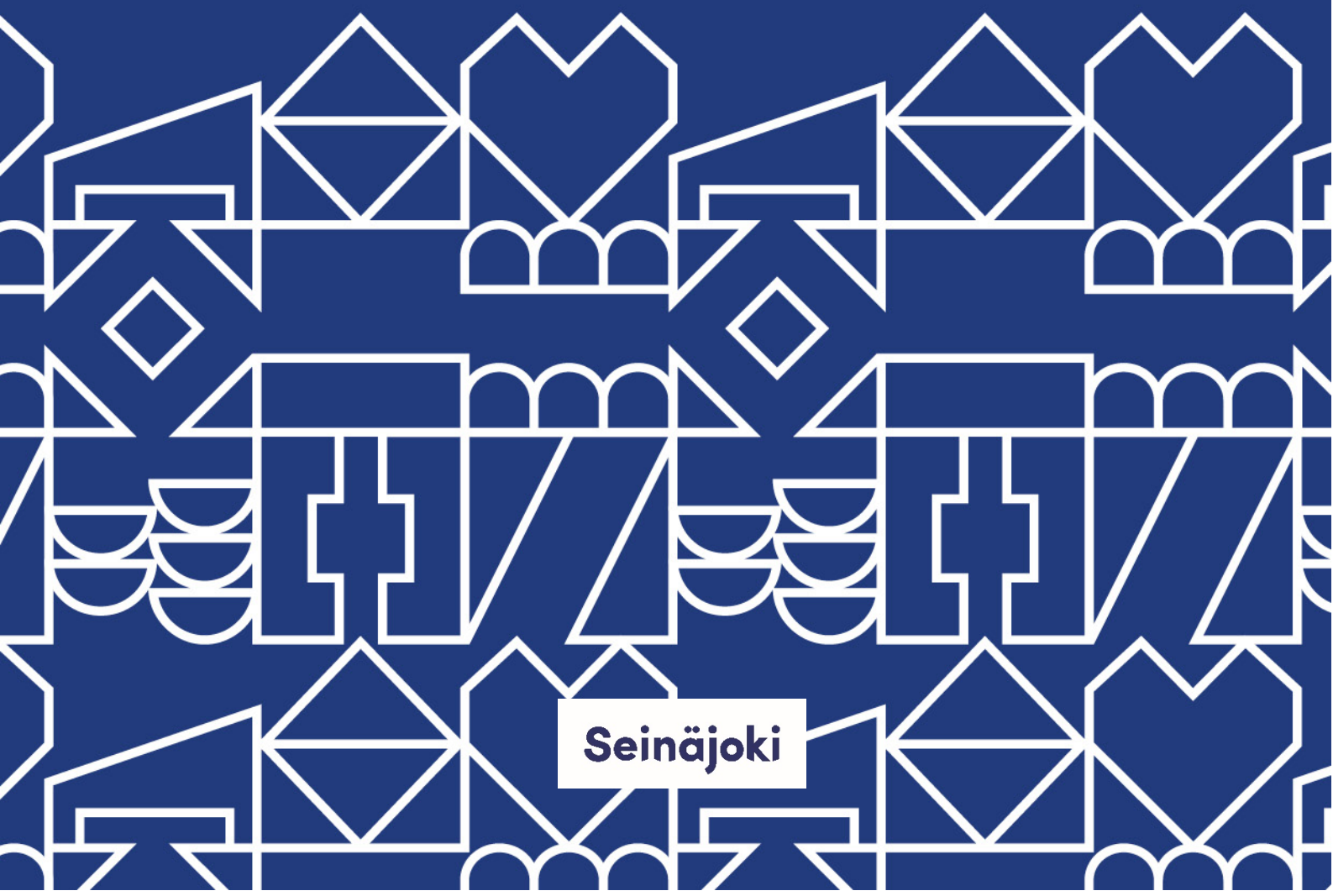
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- 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.



**Seinäjoki**