



Seinäjoki

Seinäjoen kaupunki

Kaavaselostus 5.6.2024 (kaavaluonnosvaihe)

Hyväksytty Seinäjoen kaupunginvaltuustossa x.x.202x § xx

KIVISTÖ, KORTTELI 126 (OSA) /S-MARKET ASEMAKAAVAN MUUTOS



SEINÄJOEN KAUPUNKI

KIVISTÖ, KORTTELI 126 (OSA) /S-MARKET

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projekti **Kivistön asemakaavan muutos, kortteli 126 (osa) /S-market**

Konsultin
projekti nro **1510079262**

Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus**

Päivämäärä **5.6.2024 (kaavaluonnos)**
hyväksymismerkinnät x.x.202x

Laatijat **Ramboll Finland Oy, arkkitehti Merja Isteri YKS 285**

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.3.1	Kaavaselostuksen osana	6
1.3.2	Erilliset asiakirjat, suunnitelmat ja selvitykset	6
2.	Tiivistelmä / Yhteenveto	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1.1	Liikenne	9
3.1.2	Väestö	10
3.1.3	Palvelut	11
3.1.4	Kulttuuriympäristö	12
3.1.5	Luonto	12
3.1.6	Pinta- ja pohjavedet sekä tulva	13
3.1.7	Pilaantuneet maat	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.2	Maakuntakaavatilanne	15
3.2.3	Yleiskaavatilanne	17
3.2.4	Asemakaavatilanne	18
3.2.5	Tehdyt selvitykset	19
3.2.6	Rakennusjärjestys	19
3.2.7	Maanomistus	19
3.2.8	Pohjakartta	19
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	20
4.2.1	Osalliset	20
4.2.2	Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen	20
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	20
4.2.4	Alustavat vaihtoehdot	21
5.	Kaavaprosessi	22

5.1	Kaavatyön tavoitteet	22
5.1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
5.1.2	Valmisteluvaihe	22
5.1.3	Ehdotusvaihe	23
6.	Asemakaavan kuvaus	23
6.1	Kaavan rakenne	23
6.1.1	Kaavakartan asemakaavamääräykset	23
8.	Kaavan vaikutukset	25
8.1.1	Suhde yleiskaavoitukseen	25
8.1.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	26
8.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	26
8.1.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan	28
8.1.5	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	28
8.1.6	Vaikutukset luontoon	28
8.1.7	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	28
8.1.8	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
8.1.9	Vaikutukset virkistykseen	29
8.1.10	Kaupalliset vaikutukset ja muut vaikutukset talouteen	29
8.1.11	Vaikutukset hulevesiin ja tulvaan	29
8.1.12	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	30
9.	Asemakaavan toteutus	30
9.1	Toteuttaminen ja ajoitus	30
9.2	Toteuttamisen seuranta	30

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 5.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa (**kaavaluonnos**).

Kunta: Seinäjoki
Kaavan nimi: Kivistö, kortteli 126 (osa) / S-market, asemakaavan muutos

Kaavasuunnittelusta vastaa: Ramboll Finland Oy
Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu
Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285

Kaavoituksesta vastaa: Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kaavoitusjohtaja Martti Norja
puh. 040 774 8501
sähköposti: etunimi.sukunimi@seinajoki.fi

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
puh. 044 754 1645
sähköposti: etunimi.sukunimi@seinajoki.fi

Kaavan käynnistys: Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 21.6.2023.

Kaavan vireilletulo: Asemakaavan muutos on tullut vireille 18.10.2023.

Kaava hyväksytty: Kaupunginvaltuusto x.x.202x § xx
Kaupunginhallitus x.x.202x § xx
Kaava on saanut lainvoiman _____.____.202x.

Asemakaavan muutos koskee:
Seinäjoen kaupungin 4. kaupunginosan, Kivistön kortteliä 124 ja 126 (osa) sekä niihin liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Seinäjoen kaupungin 4. kaupunginosan, Kivistön, korttelin 126 osa ja siihen liittyvät katualueet.

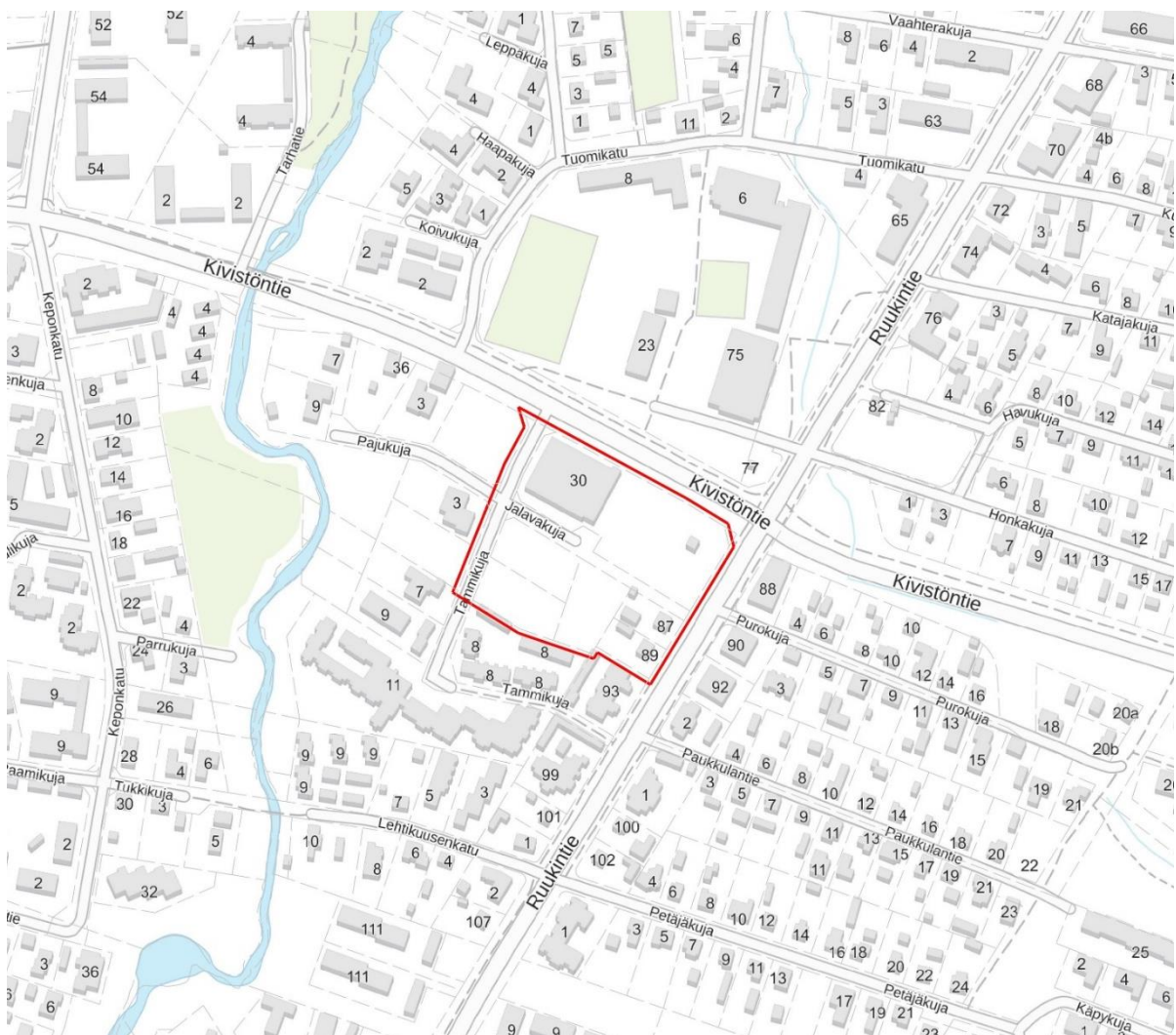
1.2 Kaava-alueen sijainti

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

Lähiympäristö:

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).

Kaava-alueen laajuus on noin 1,95 hehtaaria.



Kuva 1: Suunnittelualueen rajaus (punainen viiva).

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.3.1 Kaavaselostuksen osana

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 13.10.2023
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)
- Liite 3. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, x.x.202x (lisätään tarvittaessa myöhemmin)
- Liite 4. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet, x.x.202x (lisätään tarvittaessa myöhemmin)

1.3.2 Erilliset asiakirjat, suunnitelmat ja selvitykset

- Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 1: 2000, x.x.2024
- Luontoselvitys Kivistö, 2023
- Kivistön asemakaava, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 2024
- Kivistön asemakaava S-market, Hulevesiselostus, Ramboll Finland Oy, 2024
- Kivistön asemakaava, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy, 12.1.2024

2. TIIVISTELMÄ / YHTEENVETO

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt Kivistön S-marketin asemakaavan 21.6.2023 § 81. Asemakaava on kuulutettu vireille OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä 18.10.2023.

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa aikoo rakentaa nykyisen Kivistön S-marketin paikalle ja sen eteläpuolelle nykyistä laajemmin liikerakennuksen, johon tulee päivittäistavarakaupan lisäksi myös mm. ravintolatilaa. Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa on ostanut kaupan laajentamista varten viereiset tontit; yhden toteutumattoman rivitalotontin (AR-4) sekä kaksi nykyisin tyhjillään olevaa AL-2 tonttia rakennuksineen.

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa suunnittelualueelle nykyistä laajemmin liikerakennuksen liikenteelliset ja taajamakuvalliset tekijät huomioon ottaen. Seinäjoen kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan välillä laaditaan ennen kaavan hyväksymistä maankäyttö- ja rakennuslain 91a-b pykälän mukainen maankäyttösopimus.

Laaditulla asemakaavalla korttelien 124 ja 126 (osa) asemakaavaa muutetaan niin, että alueelle voidaan rakentaa enintään 4500 k-m²:n laajuinen vähittäiskaupan suuryksikkö oheistiloineen. Alueella sallitaan vähäisessä määrin myös kahvila- ja ravintolapalveluita (500 k-m²) sekä sellaisia palveluita, jotka eivät kilpaile keskustapalvelujen kanssa (500 k-m²). Alueelle sijoittunee mm. autopesukatu. Asemakaava mahdollistaa polttoaineen jakeluaseman säilymisen alueella.

Tammikujan katualuetta laajennetaan S-marketin suuntaan niin, että sen varrelle voidaan toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn väylä. Vastaavasti Ruukintien katualuetta on tarkistettu vähäiseltä osin niin että olemassa oleva linja-autopysäkki sijoittuu katualueelle.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu 3 rakentamatonta asuinrivitalon (AR-4) rakennuspaikkaa sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikkaa (AL-2). AL-2 rakennuspaikoilla olevat rakennukset tullaan purkamaan S-marketin laajennuksen ja laajentuvien pihajärjestelyiden myötä. Jalavakujan katualue ja Jalavakujan kevyen liikenteen katu poistuvat kaavamuutoksessa ja ne liitetään muodostettavaan liiketonttiin.

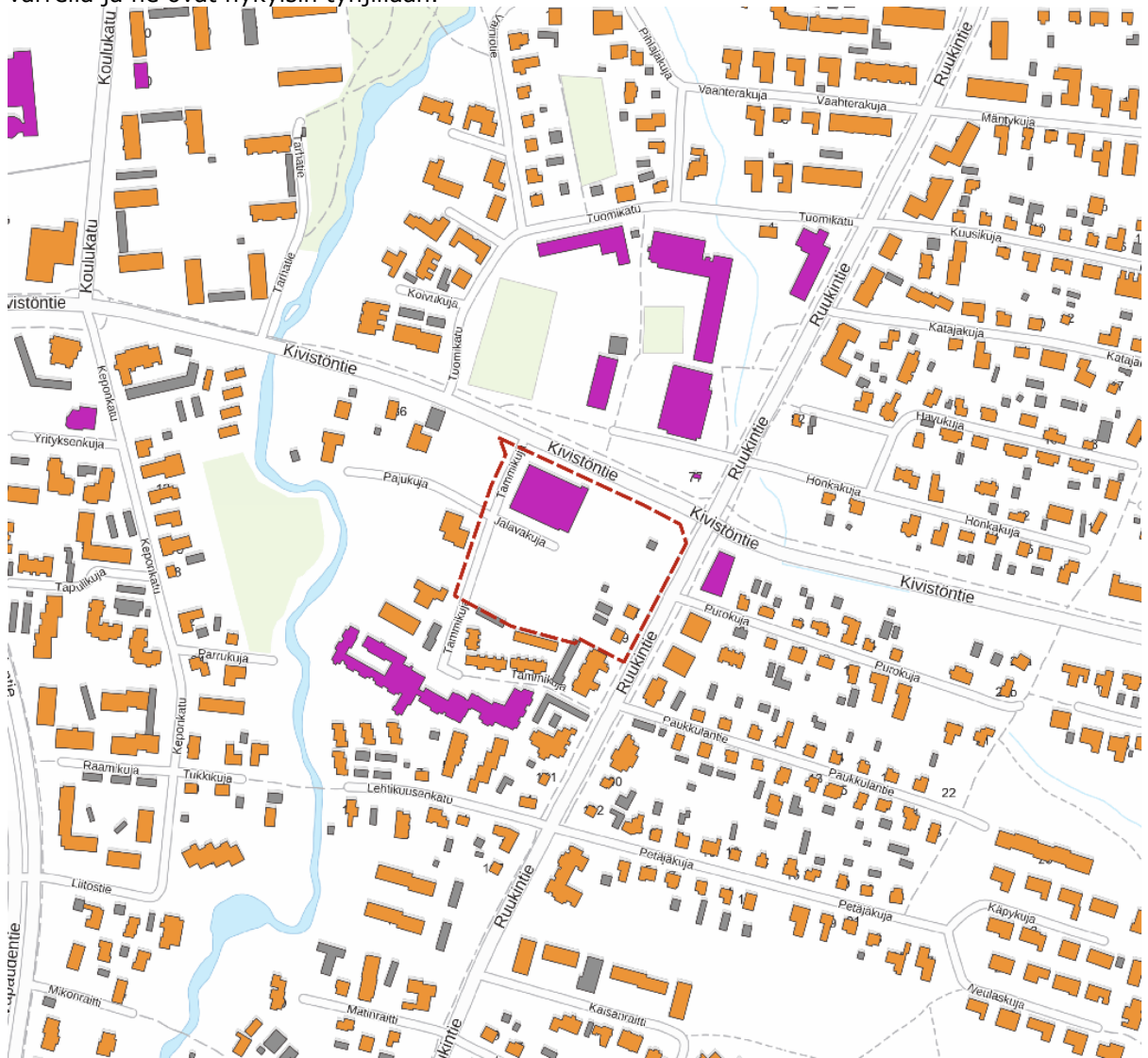
Asemakaava-alueen eteläpuolella olevan rivitaloasutuksen viihtyisyyden säilyttämiseksi kaavan etelärajalle on osoitettu 9–6 metrin levyinen istutusalue. Kaavassa on myös määrätty umpinaisen

näkösuoja-aidan rakentamisesta istutusalueen ja kaupan toimintojen väliin, jotta kaupan toimintaympäristö ei näy eikä vaikuta suoraan rivitaloasutuksen oleskelupihoille.

3. LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa keskustan reunavyöhykkeelle sekä intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeelle.

Suunnittelualueella sijaitsee S-market sekä kaksi nykyisin tyhjiin olevaa entistä asuinpihapiiriä. Nykyinen 2000 k-m²:n laajuinen S-market on valmistunut vuonna 2004. Kaupan piha-alueella on pysäköintipaikkojen lisäksi myös polttoaineen jakelupiste ja ekopiste. Ruukintien varressa olevat kaksi omakotitaloa ovat 1950-luvulta. Omakotitaloihin on rakennettu laajennuksia vuosien varrella ja ne ovat nykyisin tyhjiin.

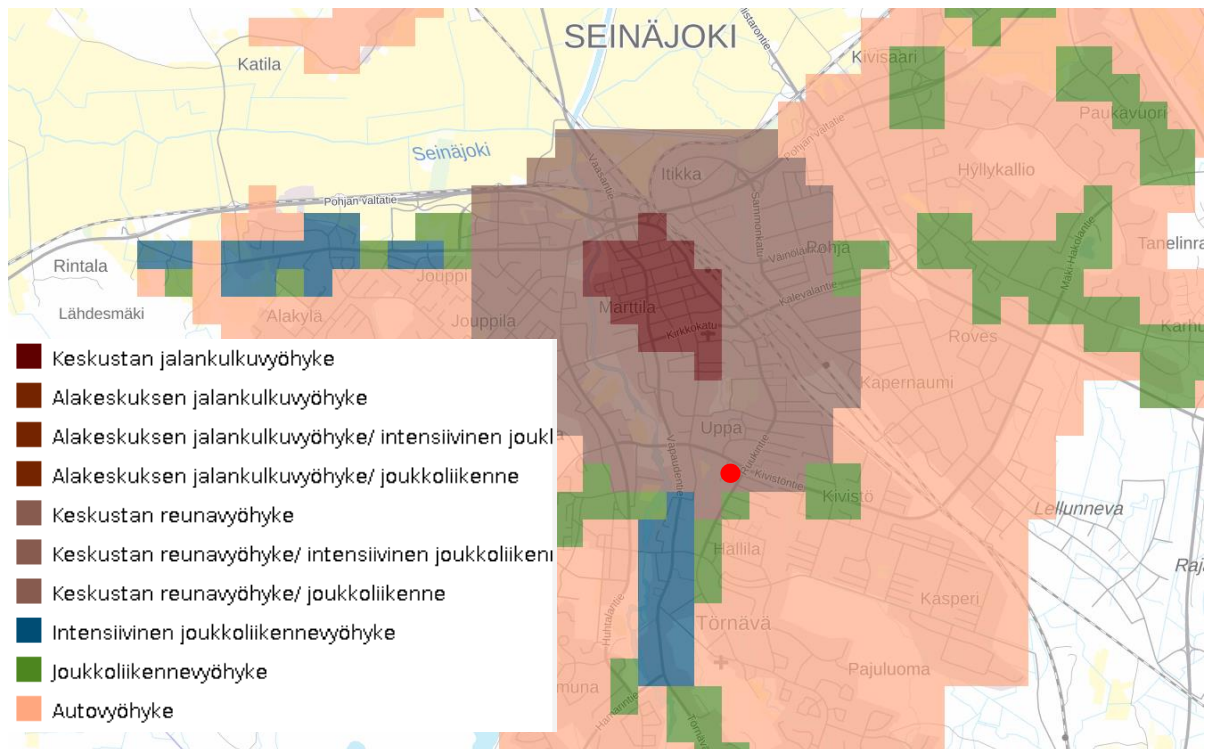


Kuva 2: Rakennukset suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

- Suunnittelualue
- Rakennukset**
- Asuinrakennus
- Liike- tai julkinen rakennus
- Muu rakennus



Kuva 3: Ilmakuva suunnittelualueelle etelästä.



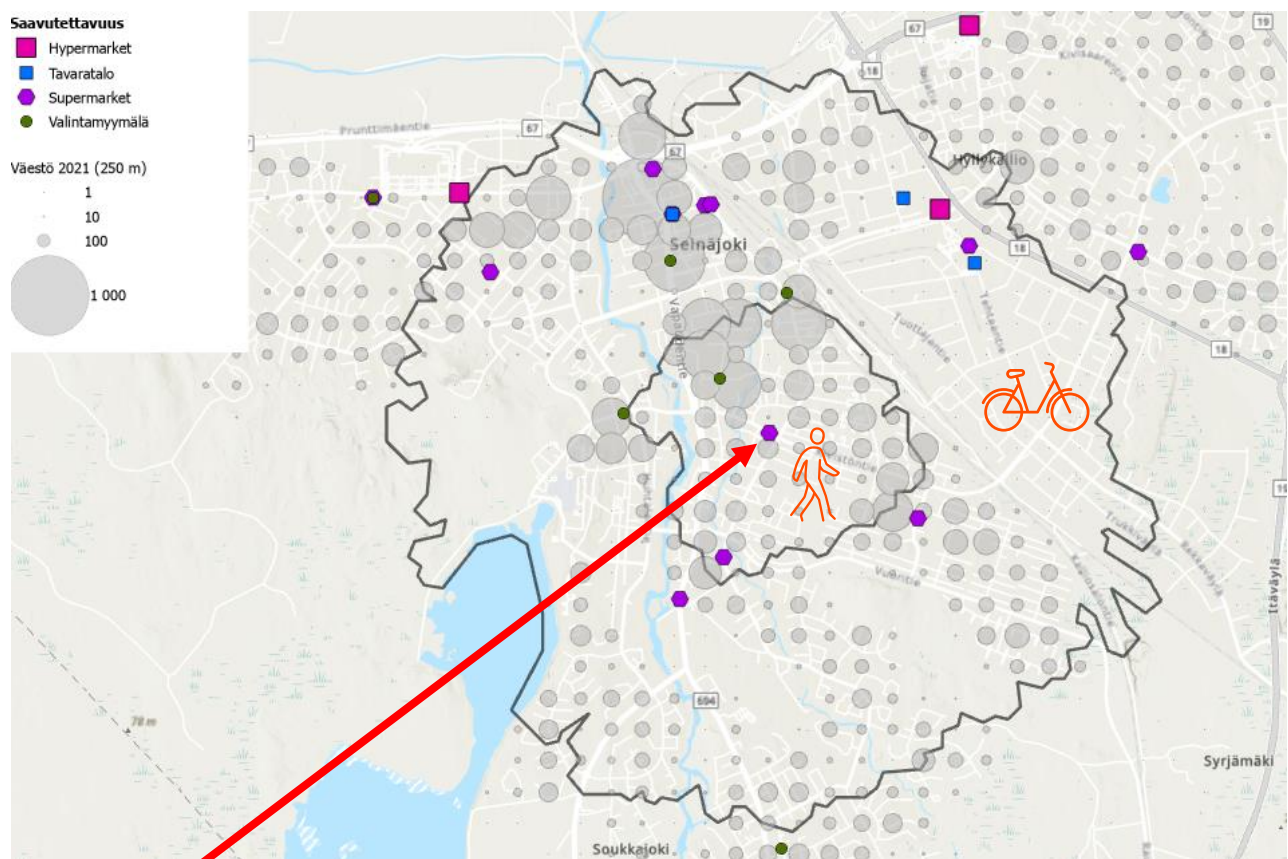
Kuva 4: Suunnittelualueen sijainti (punaisen ympyrä) suhteessa yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisiin (lähde: Suomen Ympäristökeskus, yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet).

3.1.1 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu näkyvälle ja hyvin saavutettavalle paikalle kahden vilkkaan pääkadun, Ruukintien ja Kivistöntien risteykseen. Suunnittelualueen itäpuolella oleva Ruukintien on tärkeä ja keskeinen sisääntulokatu Seinäjoen keskustaan. Kivistönkadun liikennemäärät ovat nykyisin noin 9000–10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennuste on noin 13 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnittelualueeseen kuuluu Jalavakujan katualue, joka toimii nykyisin pääosin S-marketin huoltopihana. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Tammikujaa, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu hidaskaduksi Jalavakujan risteysalueesta etelään päin.

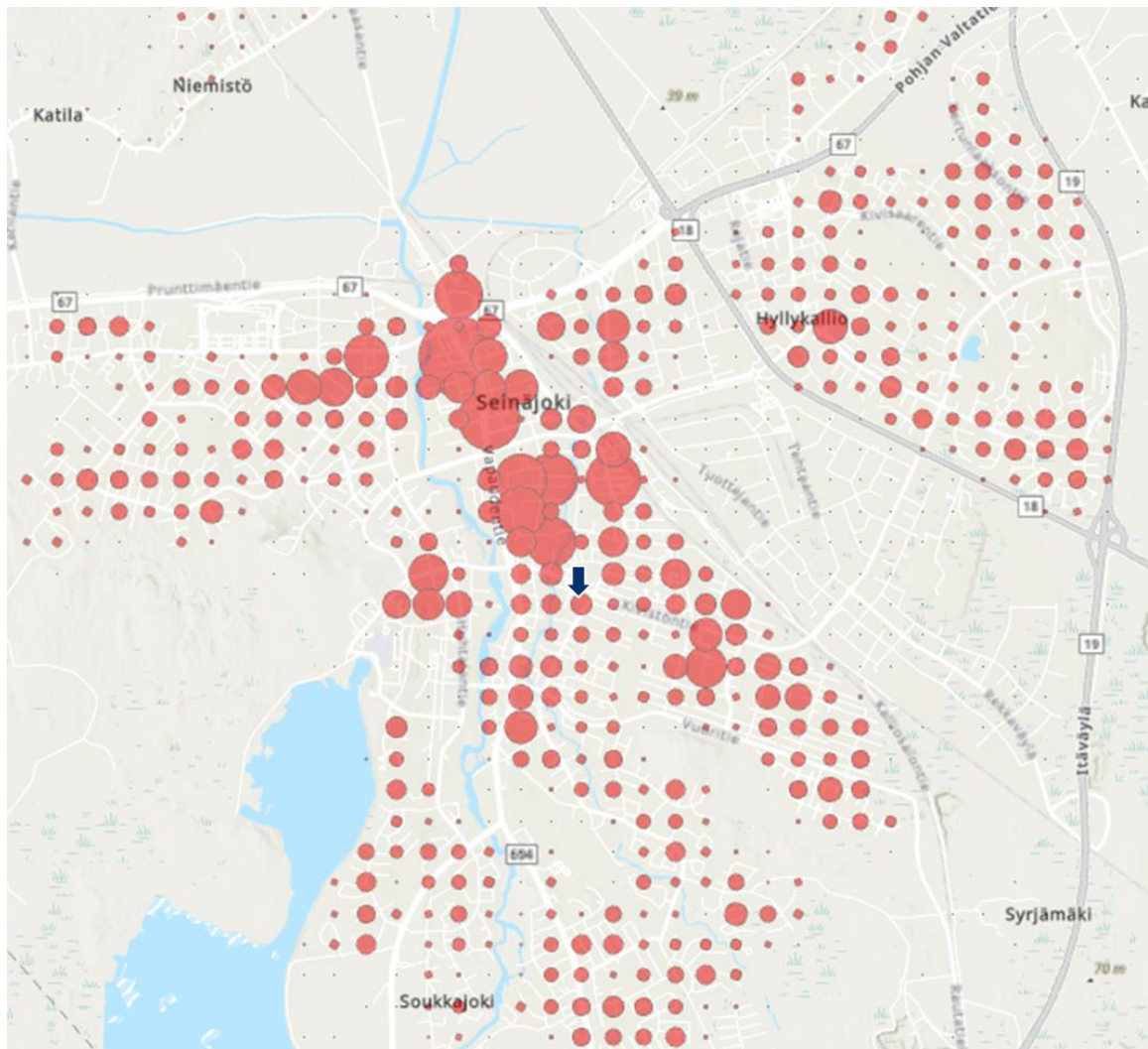
Suunnittelualueen saavutettavuus on erinomainen kestävän liikkumisen kannalta (jalankulku ja pyöräily). Suunnittelualue on saavutettavissa kävellen 15 minuutissa 7 000 asukkaan taholta ja pyöräillen yli 30 000 asukkaan taholta. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Alueen tuntumassa kulkee kolme paikallisliikenteen reittiä ja pysäkit ovat suunnittelualueen vieressä.



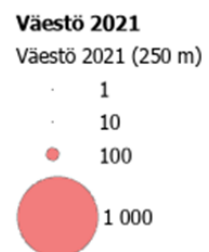
Kuva 5: Päivittäistavarakaupan palveluverkko ja sekä kestävän jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuusvyöhykkeet. Suunnittelualueella oleva nykyinen S-market on osoitettu punaisella nuolella.

3.1.2 Väestö

Suunnittelualue on osa Seinäjoen kaupungin tiivistä kaupunkirakennetta. Seinäjoen asukasmäärä on kasvanut vuosina 2000–2022 yhteensä noin 14 700 asukkaalla (29 %). Tilastokeskuksen vuoden 2021 ennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärän odotetaan kasvavan vuosina 2022–2030 noin 2 700 asukkaalla ja vuosina 2022–2040 noin 3 600 asukkaalla. Väestönkasvu on Seinäjoella ollut viime aikoina Tilastokeskuksen ennustetta nopeampaa. Kivistön lähialueelle Uppan kaupunginosaan on arvioitu tulevina vuosina noin 900 asukkaan lisäystä (lähde: WSP, Seinäjoen keskustan liikenneselvitys 2021).



Kuva 6: Väestö suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

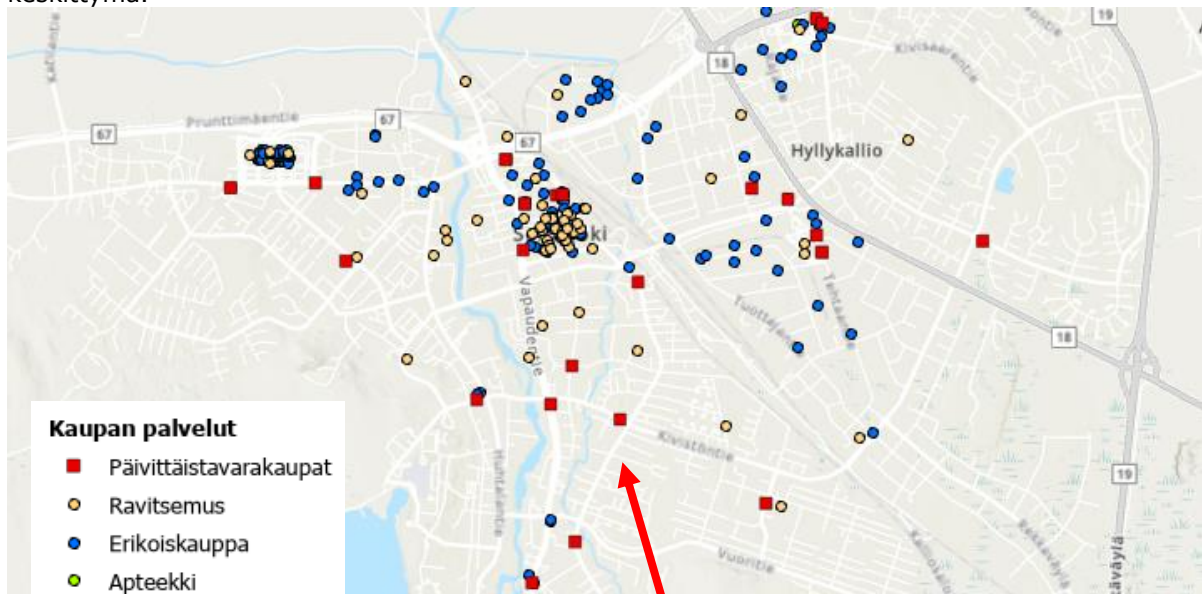


3.1.3 Palvelut

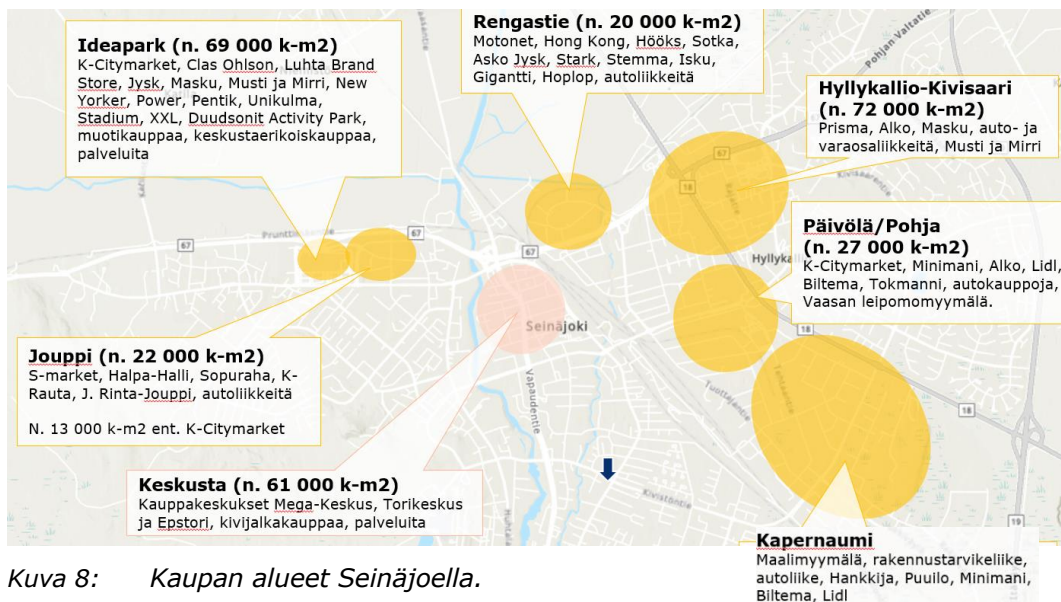
Aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kivistön koulu (alakoulu) ja Seinäjoen yhteiskoulu (yläaste).

Kaupalliset palvelut:

Seinäjoen kaupalliset palvelut keskittyvät Seinäjoen keskustaan ja sen välittömään läheisyyteen. Seinäjoen keskusta on Ideaparkin ohella merkittävin keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten palveluiden keskittymä. Seinäjoella on myös useita keskustan ulkopuolisia kaupallisia keskittymiä. Merkittävimpiä keskittymiä ovat tilaa vaativan kaupan ja autokaupan vyöhykkeenä profiloituva VT19:n varsi Joupista Hyllykallioon sekä Päivölän alue Kuortaneentien varrella. Suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen keskustan eteläpuolelle ja kohdealuetta lähimpänä sijaitseva merkittävämpi kaupallinen alue on noin 2 km etäisyydellä sijaitseva Kapernaumin kaupallinen keskittymä.



Kuva 7: Kaupalliset palvelut. Suunnittelualueella oleva nykyinen S-market on osoitettu punaisella nuolella.



Kuva 8: Kaupan alueet Seinäjoella.

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä arvoja. Alueen välittömään lähteisyyteen ei myöskään sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä eikä rakennusperintörekisterin kohteita. Lähin maakunnallisesti arvokas aluekohde (kauppaopisto) sijaitsee vajaan puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

Muinaismuistot:

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Lähimmät muinaisjäännösrekisterissä olevat kohteet ovat Aaprainmäen aluekohde (kiinteä muinaisjäännös, 743010003) ja Sahanlampi (muu kulttuuriperintökohde, 1000031500), jotka sijaitsevat noin 0,8 - 0,7 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta länteen. Tiedot muinaisjäännösrekisteristä on tarkistettu 10.10.2023.

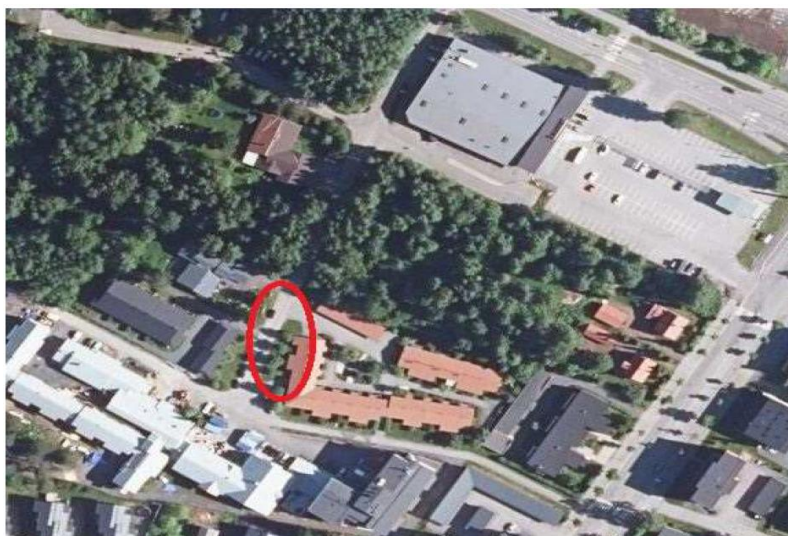
3.1.5 Luonto

Suunnittelualueen rakentamattomalle osalle syyskuussa 2023 tehdyn luontoselvityksen perusteella ko. selvitysalue on metsittynyttä vanhaa peltoaluetta, jossa on matalia ja osin umpeenkasvaneita avo-ojia. Luontoselvityksessä nostetaan esille Ruukintien 91 pihapiirissä oleva suurehko jalokuusi ja selvitysalueen etelärajalla oleva puusto, joka suojaa läheistä rivitaloasutusta.

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole mitään seuraavista:

- luonnonsuojelulain 9/2023 7 luvun 64-65 § mukaisia luontotyypppejä
- metsälain 1093/1996 3 luvun 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä
- vesilain 587/2011 2 luvun 11 § mukaisia luonnontilaisina säilytettäviä kohteita
- uhanalaisluokituksen mukaisia lajeja
- luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukaisia lajeja.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueen ulkopuolella, Tammikujan päässä on katualueella pohjanlepakoiden käyttämä saalistusalue (ks. kuva 9). Selvityksen mukaan pohjanlepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka on kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Suunnittelualueella ei ole lepakoille sopivia kolopuita tai pesäpönttöjä.

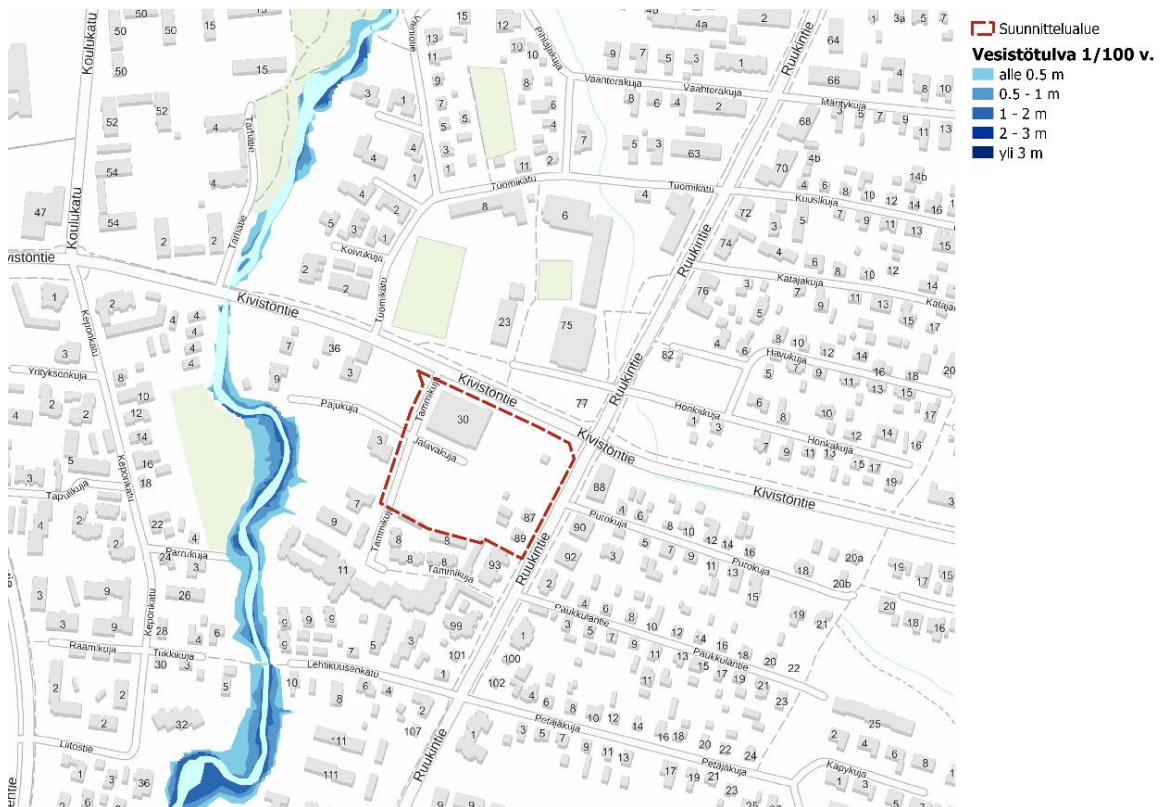


Kuva 9: Pohjanlepakoiden käyttämä saalistusalue kaava-alueen ulkopuolella Tammikujalla. Ote luontoselvityksestä 2023.

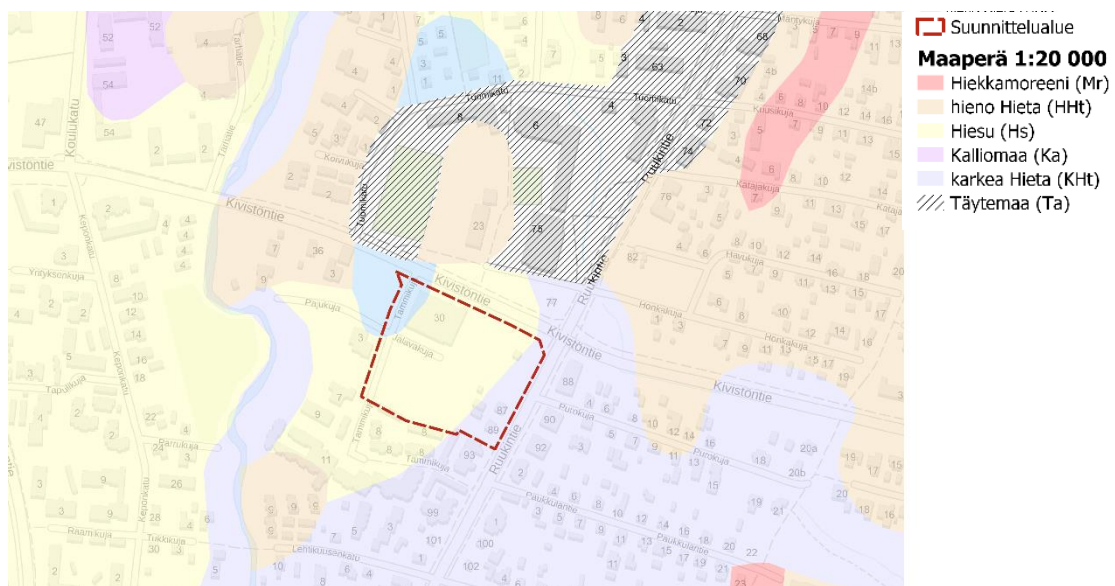
3.1.6 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva

Suunnittelualue on hyvin tasaista. Pintavesien valumasuunta on suunnittelualueella kohti Pajuluomaa. Alueen hulevedet kulkevat nykyisin Jalavakujan alta lähtevän hulevesiviemärin kautta Pajuluomaan. Suunnittelualue ei ole tulva-alueella, mutta Pajuluoma ja sen laskujoki Kyrönjoki ovat molemmat tulvavaara-alueita.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole pohjavesialueita.



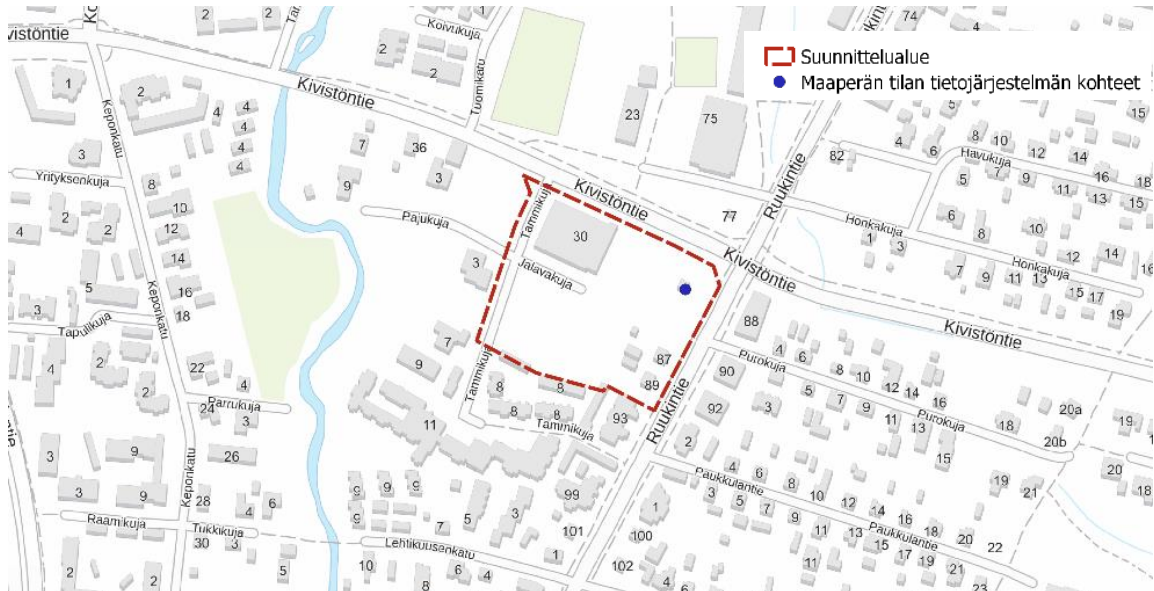
Kuva 10: Alueet, jonne keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuva tulva ulottuu.



Kuva 11: Maaperän maalajit.

3.1.7 Pilaantuneet maat

S-marketin nykyisellä tontilla, Kivistöntien ja Ruukintien puoleisessa kulmauksessa sijaitsee polttoaineen jakelupiste.



Kuva 12: Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet (mahdolliset pilaantuneet maat) suunnittelualueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta www.ymparisto.fi.

Uudistetuista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueutta koskevat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

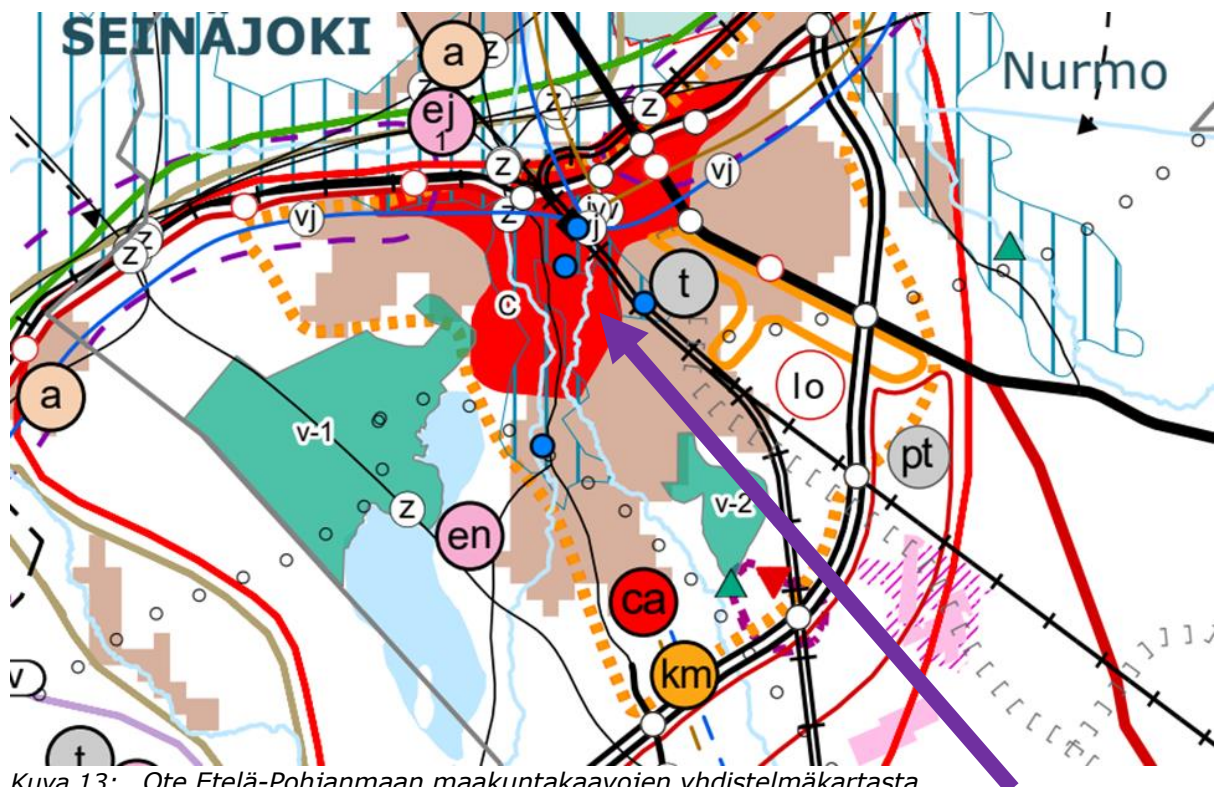
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

3.2.2 Maakuntakaavatilanne

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, bioenergiailaitokset, puuterminaalit 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 \(epliiitto.fi\)](http://Maakuntakaavat - Etelä-Pohjanmaan liitto (epliiitto.fi)).



Kuva 13: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kuvaan violetilla nuolella.

Suunnittelualuetta koskevat keskeisimmät maakuntakaavan merkinnät:

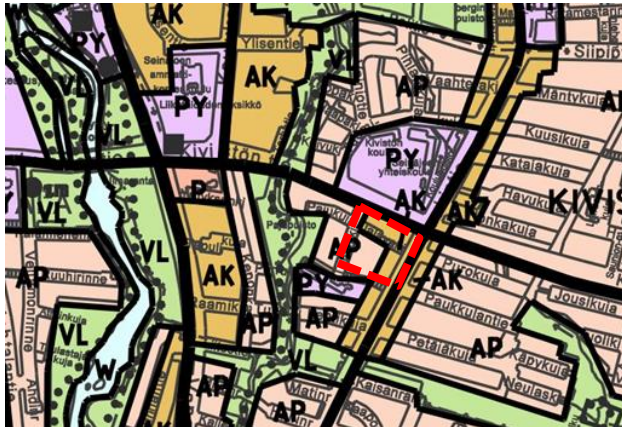
	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppaa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.</p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa 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.</p> <p>Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.</p>
	<p>KAUPALLINEN VYÖHYKE, km²</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ja ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.</p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>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.</p>
	<p>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE</p> <p>Merkintä koskee maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelu- ja kehittämistarpeita.</p> <p>Suunnittelumääräys:</p> <p>Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.</p>

Vireillä oleva maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti marraskuussa 2021 käynnistää maakuntakaavan uudistamisen. Valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–10.3.2023. Maakuntakaavaehdotus 2050 on ollut viranomaiskuulemista varten nähtävillä 30.11.2023–10.1.2024 ja julkisesti nähtävillä 5.4.–13.5.2024. Maakuntakaavaehdotuksessa ei nyt laadittavan asemakaavan muutosalueelle kohdistunut muutoksia.

3.2.3 Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Seinäjoen keskustan yleiskaava 1994, joka on oikeusvaikutukseton. Asemakaavamuutoksessa tavoiteltava kerrosala tarkoittaa MRL 71 a §:ssä määriteltyä vähittäiskaupan suuryksikköä. Vuoden 1994 yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, jolloin MRL 42 §:n mukaisesti yleiskaavan aluevarauksista voidaan poiketa. Yleiskaavan sisältövaatimukset tulee ottaa huomioon, kun asemakaavaa laaditaan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueelle (MRL 54 §).



Kuva 14:
Ote Seinäjoen keskustan yleiskaavasta 1994. Kohdealue on esitetty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueella ja siihen rajautuvilla alueilla voimassa olevat Seinäjoen keskustan oikeusvaikutuksettoman 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.

Eryistarpeita 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 käyttötarkoituksimerkintöjen 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.

3.2.4 Asemakaavatilanne

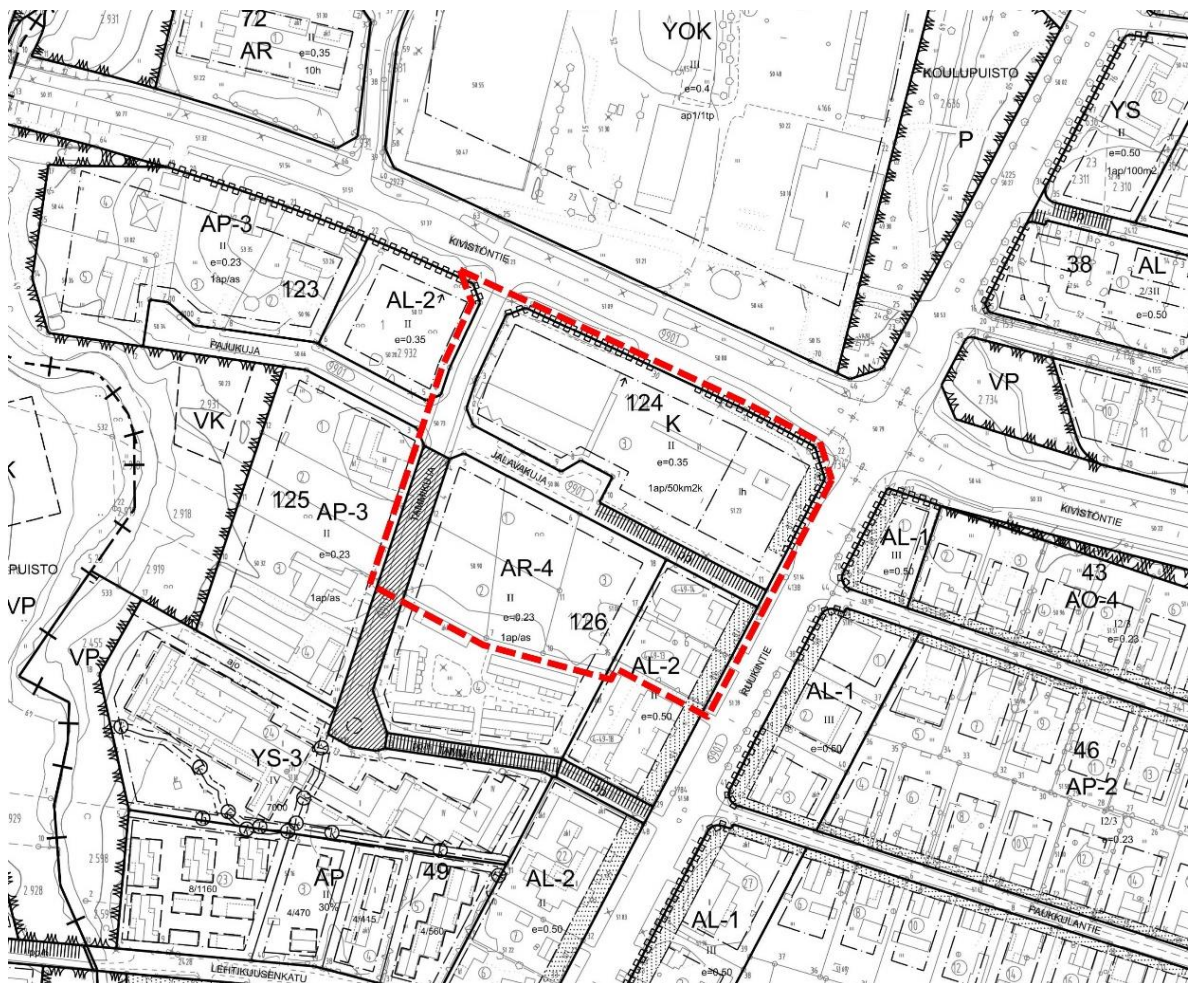
Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikoina laadittua asemakaavaa seuraavasti:

- 4 Kivistö kortteli 49 (osa) asemakaavan muutos, hyväksytty 17.12.2018
- 4 Kivistö kortteli 124 asemakaavan muutos, hyväksytty 23.5.2005
- Asemakaavan muutos (kaavamuutoksella 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 länsireuna on Tammikujan katualuetta ja osin eteläosiltaan pihakaduksi osoitettua katualuetta. Kortteleiden 124 ja 126 välissä on Jalavakujan katualue sekä sen jatkeeksi osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



Kuva 15: Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvaan on lisätty nyt laadittavan kaavan raja-
rajaus punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Tehdyt selvitykset

Kaavatyön tueksi tehtiin alla luetellut erillisselvitykset.

Luontoselvitys

Luontoselvitys tehtiin syyskuussa 2023 (*Luontoselvitys Kivistö, 2023*). Selvityksen tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö kohdealueella sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava kaavoituksessa. Selvityksen perusteella alueella ei ole lakisääteisesti huomioitavia luontoarvoja. (ks. tarkemmin kaavaselostuksen kohta 3.1.5 Luonto)

Liikenneselvitys

Samanaikaisesti kaavatyön alustavien vaihtoehtojen kanssa tehtiin liikenneselvitys (*Kivistön asemakaava, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 2024*). Liikenneselvityksen tavoitteena oli selvittää liikenteen sujuvuus ja turvallisuus laajenevan kauppaliikkeen ja sen tonttiliittymien eri vaihtoehtoille. Eri maankäyttövaihtoehtojen sujuvuutta tutkittiin VISSIM-mikrosimulointiohjelmalla, johon syötettiin kunkin vaihtoehdon liikenneverkko ja sen liikennemäärät lisättynä uuden maankäytön tuottamalla liikenteellä.

Liikenneselvityksen johtopäätöksenä voidaan todeta, että nykyisen kaltaisen ajoliittymän säilyttäminen kaupan tontille koulun kohdalla suojatien vieressä (Kivistöntien ajoliittymä) aiheuttaisi haittaa sekä liikenteen sujuvuudelle että myös liikenneturvallisuudelle.

Liikenneselvityksessä todetaan myös, että mitä etäämpänä kaupan tontille johtavat liittymät ovat Ruukintien risteyksestä, sitä parempi.

Hulevesiselvitys

Osana kaavatyötä tehtiin hulevesiselvitys (*Kivistön asemakaava S-market, Hulevesiselostus, Ramboll Finland Oy, 2024*), jossa tarkasteltiin hulevesiä suhteessa laajenevaan kauppatoimintaan ja annettiin ohjeet hulevesien johtamisen kaava-alueella sekä niiden laadulliseen hallintaan.

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Laadittavan kaavan kaupallisten vaikutuksien arvioimiseksi laadittiin erillisselvitys (*Kivistön asemakaava, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy, 12.1.2024*). Selvityksessä arvioitiin kaavatyön alussa tavoitteena ollut liiketoiminnan kerrosalamäärä ja laatu suhteessa kaupan palvelujen kysyntään lähialueella ja Seinäjoen keskustassa.

(ks. tarkemmin kaavaselostuksen kohta 10.1.10 Kaupalliset vaikutukset ja...)

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan omistuksessa. Jalavatien ja Tammikujan katualueet omistaa Seinäjoen kaupunki.

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

3.2.8 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 11.4.2014/323 mukainen ja vastaa riittäväällä tarkkuudella kaavan laatimisajan olosuhteita. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan aloitteesta laajentaa nykyistä S-marketin kaupparakennusta. Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa on hankkinut laajennustoiveita varten omistukseensa S-marketin eteläpuolella olevat rakentamattomat tonttialueet (korttelin 126 rakennuspaikat 1-3 sekä 5 ja 6). Osuuskaupan toiveena on, että kaava olisi tontin sisäisten järjestelyjen suhteen mahdollisimman joustava. Työn alussa alueelle toivottiin noin 6000 k-m² rakennusoikeutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 21.6.2023 § 81 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Vireilletulokuulutus on julkaistu 18.10.2023. Kaavamuutosalueen naapureille on lähetetty kirje kaavan vireilletulosta.

4.2.1 Osalliset

Kaavoitus edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (MRL 62 §). Osallisia ovat maanomistajat ja ne 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 Oyj
- Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys
- Kaspero-Kivistöseura ry, Sydämellinen Seinäjoki ry
- Seinäjoen Kantakaupungin Asukasyhdistys ry
- muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

4.2.2 Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen

Osallisilla on mahdollista antaa palautetta valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävillä olojen yhteydessä kirjallisesti.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

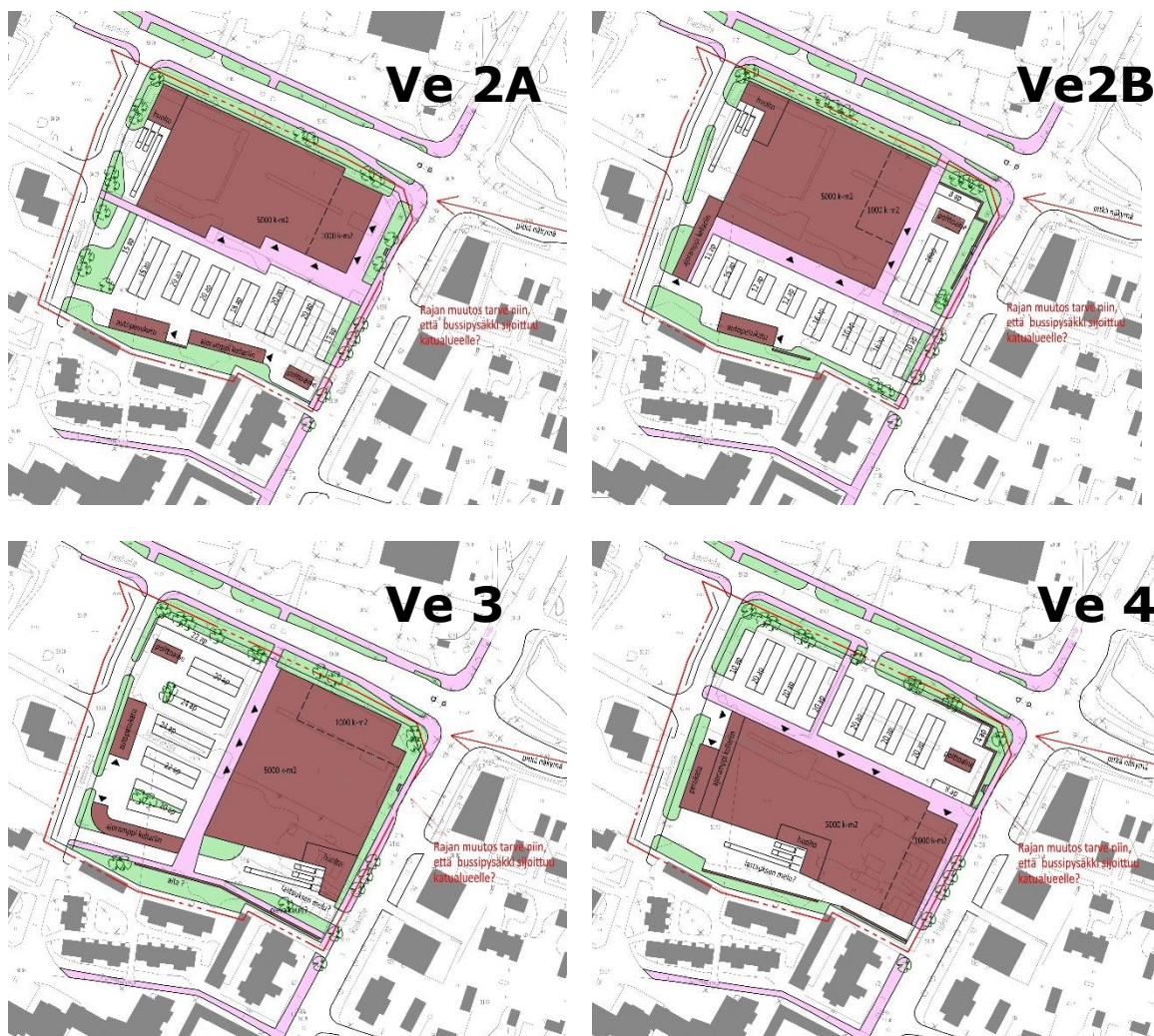
Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä ja tarvittaessa järjestetään erillisneuvottelu.

4.2.4 Alustavat vaihtoehdot

Suunnittelutyön alussa Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan toiveena oli saada alueelle rakennusoikeutta kaikkineen 6000 k-m² verran. Alustava ajatus oli, että 6000 k-m² rakennusoikeus toteutuisi kahdessa eri vaiheessa: I vaiheessa nykyistä kauppapaikkaa laajennettaisiin runsaaseen 4000 k-m²:iin. Loput rakennusoikeudesta toteutettaisiin myöhemmin vaiheessa II, jolloin autopysäköintiä rakennettaisiin myös maan alle.

Suunnittelutyön edetessä Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa on luopunut vaiheesta II. Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa katsoo, että noin 4150 k-m² laajuus vastaa heidän kehittämistoiveita Kivistön liikepaikan osalta.

Kaavatyöstössä tutkittiin useita vaihtoehtoja liikerakennuksen sijoittamiselle suunnittelualueella ja vaihtoehtojen liikennevaikutuksia. Keskeistä vaihtoehtojen arvioinnissa oli liikenneturvallisuus sekä olevan asutuksen elinolosuhteiden säilyminen viihtyisinä. Myös kaupunkikuvallisia tekijöitä arvioitiin. Taloudelliset reunaehdot huomioon ottaen päädyttiin nykyisen liikerakennuksen laajentamiseen olevan rakennuksen eteläpuolelle.



Kuva 16: Kaavatyön alussa tehtyjä vaihtoehtoja liikerakennuksen sijoituksesta suhteessa katuliittymiin sekä muiden piha-alueen toimintojen sijoittamisesta tontille. Vaihtoehto Ve1 vastasi nykytilanteen mukaista katuliittymäjärjestelyä.

5. KAAVAPROSESSI

5.1 Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön keskeisin tavoite on mahdollistaa suunnittelualueella olevan nykyisen kauppakiinteistön laajentaminen liikenneturvallisuus ja keskeisten katujen liikenteen sujuvuus huomioiden.

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa aikoo rakentaa laajentuvalla tontilla nykyistä laajemmin päivittäistavarakaupan, jonka yhteyteen tulee myös ravintolamaailma. Lisäksi tontille sijoittuneen ABC CarWash-pesuyksikkö ja polttoaineen jakelu tontilla säilyy edelleen. Tarkentuneiden tavoitteiden mukainen kerrosalan määrä (+ 4000 k-m²) on sellainen, ettei maanlaista pysäköintiä tarvita, sillä Seinäjoella kauppakiinteistöiltä vaaditun pysäköintinormin (1 ap/30 k-m²) autopaikkamäärä mahtuu piha-alueelle.

Liikenneturvallisuuden ohella kaavaratkaisussa tavoitellaan hyvää kaupunkikuvaa. Oleellista on myös hulevesien hallinta niin, ettei Pajuluoman tulvariski kasva.

5.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

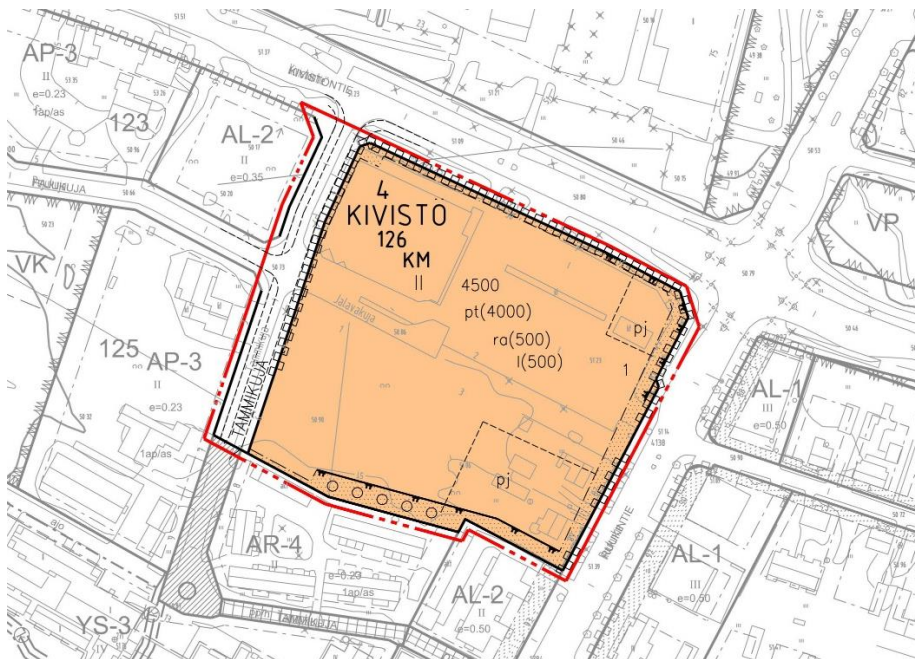
Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu vireilletulokuulutuksen yhteydessä 18.10.2023 kaupungin kotisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksen kanssa julkisesti nähtäville.

5.1.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos ja OAS) on / oli julkisesti nähtävillä 5.6.- 26.6.2024 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*xxx, asemakaavan muutos, luonnosvaiheen palaute ja vastineet, x.x.2024*).

Keskeisin palaute... (lisätään myöhemmin)

Palautteen perusteella tehdyt mahdolliset muutokset kaavaehdotukseen... (lisätään myöhemmin)



Kuva 17: Ote kaavaluonnoksesta.

5.1.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä x.x.-x.x.202x välisenä aikana, jolloin siitä saatiin x lausuntoa ja x muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (xxx, asemakaavan muutos, ehdotusvaiheen palaute ja vastineet x.x.202x).

Keskeisin palaute... (lisätään myöhemmin)

Palautteen perusteella tehdyt mahdolliset muutokset kaavaan... (lisätään myöhemmin)

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu yksi iso liikerakennusten rakennuspaikka (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 4500 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 4000 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden sallimissa rajoissa voidaan toteuttaa myös enintään 500 k-m² kahvila- ja ravintolapalveluja sekä enintään 500 k-m² sellaisia palveluja, jotka eivät kilpaile keskustahakuisten palvelujen kanssa.

Liikenne:

Liikenne kauppatorille on osoitettu Ruukintieltä kahden liittymän kautta sekä Tammikujan kautta. Nykyinen tonttiliittymä Kivistöntieltä poistuu. Tammikujan liikenne on pääosin huoltoliikennettä. Liikerakennuksen pääsisäänkäynti sijoittunee rakennuksen Ruukintien puoleiselle julkisivulle, josta on lyhyt yhteys säilyvälle Kivistöntien suojatielle.

Tammikujan katualuetta on levennetty nykyisestä 12 metristä 15 metriin, jolloin katualueelle voidaan toteuttaa liikenneturvallisuutta lisäävä jalankulun ja pyöräilyn väylä. Myös Ruukintien katualuetta on laajennettu pieneltä osin nykyisen bussipysäkin kohdalla, jotta aiemmin tonttialueella oleva bussipysäkki tulee osaksi katualuetta. Jalavakujan katualue ja jalankulun ja pyöräilyn väylä on liitetty osaksi tonttia.

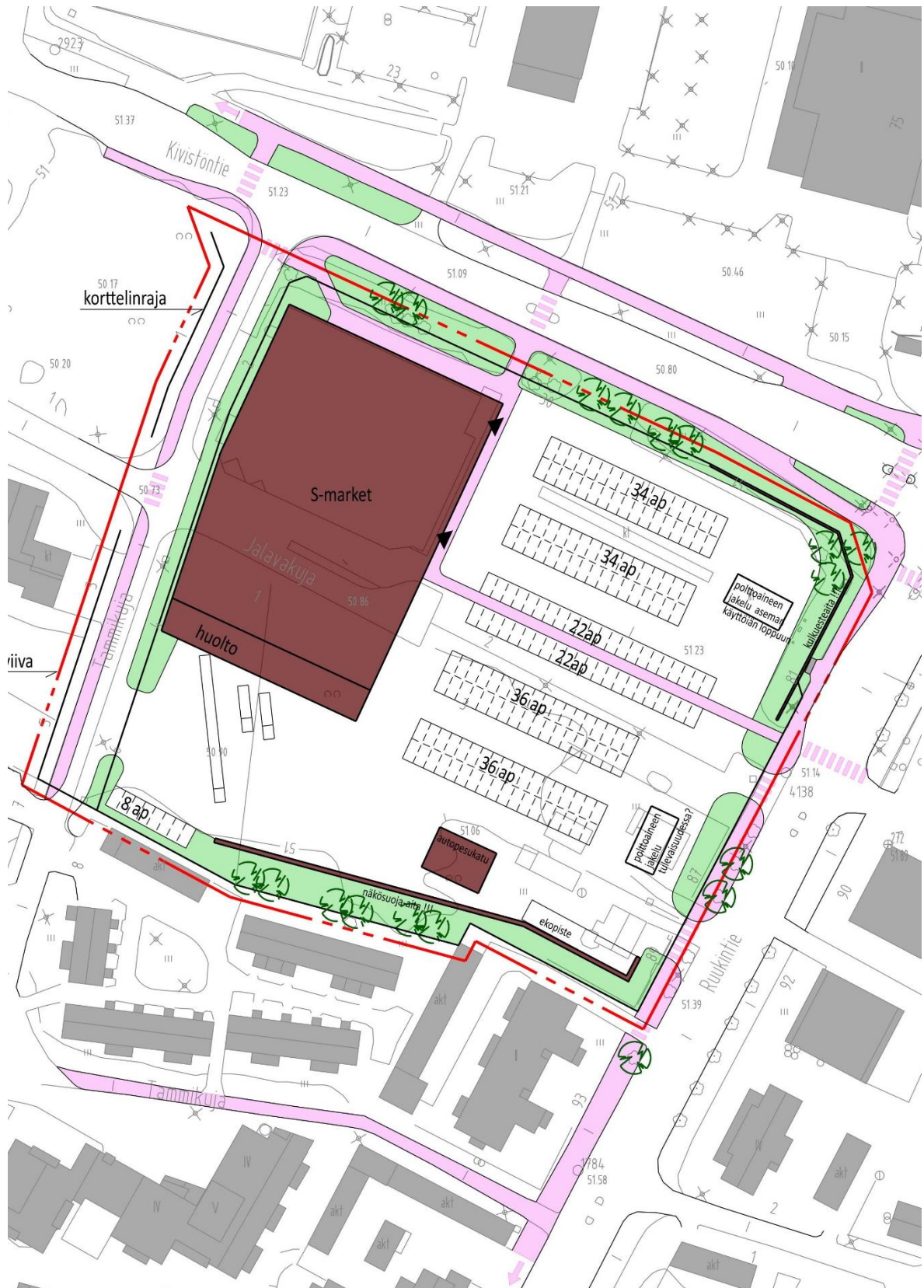
6.1.1 Kaavakartan asemakaavamääräykset

Asemakaavakartalle on kohdennettu määräyksiä mm.:

- polttoaineen jakeluaseman sijoittamisesta
- katuliittymien sijoittelusta määräämällä liittymäkieltoaluetta tarpeellisiin kohtiin
- istutettavasta alueesta ja istutettavista puista rakennuspaikan etelärajalla
- aidasta eteläosan istutusalueen ja kaupan pihan välillä
- aidasta tontin koilliskulmalla.

Tekstimuotoisina asemakaavamääräyksinä on huomioitu määräyksiä mm.

- rakennusten toteuttamisen laadusta ja edustavuudesta kaupunkikuvallisesti tärkeä sijainti ja viereisten katualueiden viihtyisyys huomioiden
- hyötyjätteiden kierrätyspisteen sijainnista
- piha-alueen suunnittelusta
- näkösuoja-aidan korkeudesta (1,6 m) ja soveltuvuudesta suhteessa asuinympäristöön
- kulkuesteaidan korkeudesta (1,1 m tontin koilliskulmalla)
- toteutettavien pyöräpaikkojen määrästä suhteessa kerrosalaan
- autopaikkojen vähimmäismäärästä suhteessa kerrosalaan
- hulevesien käsittelystä.



Kuva 18: Havainnekuva asemakaavamuutoksen mukaisesta S-kaupan laajentumisesta.

8. KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §).

8.1.1 Suhde yleiskaavoitukseen

Vuoden 1994 yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, joten MRL 42 §:n mukaisesti yleiskaavan aluevarauksista voidaan poiketa. Yleiskaavan sisältövaatimukset tulee ottaa huomioon, kun asemakaavaa laaditaan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueelle (MRL 54 §).

Laadittu asemakaava poikkeaa voimassa olevan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan sisällöstä, sillä aluetta ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Voimassa olevassa yleiskaavassa kohdealue on sekä pientaloaluetta (AP) että myös asuinkerrostalojen (AK) aluetta. Sekä AP-alueelle että myös AK-alueelle sallitaan yleiskaavassa elinkeinotoimintaa 15 % osuudella kerrosalasta.

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, eikä laadittu asemakaava vastaa yleiskaavan sisältöä, on tarpeen tarkastella kaavamutosta suhteessa yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §).

Yleiskaavan sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - Laadittu asemakaava tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta. Suunnittelualue on lähtökohtaisesti hyvä kaupan paikka ja alueelle sijoittuva nykyistä laajempi päivittäistavarakauppa on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 - Laadittu asemakaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, eikä edellytä laajoja investointeja uuteen katuinfraan. Kaavamutoksen toteuttaminen edellyttää ainoastaan muutoksia tontin katuliittymiin sekä Tammikujan järjestelyjen muutoksia jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamisen osalta.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - Laadittu asemakaava poistaa jonkin verran tonttipinta-alaa asuinrakentamiselta, mutta muutos ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
 - Laadittu asemakaava tukee eri liikennemuotojen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Joukkoliikenteen käyttö voi kasvaa kauppapaikan potentiaalisen sijainnin vuoksi. Alue on hyvin saavutettavissa myös jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta. Kaavamutos on positiivinen myös ajoneuvoliikenteen sujuvuuden kannalta. Kaavan toteuttamien ei vaikeuta energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaista järjestämistä.
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - Laadittu kaavamutos tukee liikenneturvallisuuden kannalta parempaa ympäristöä, eikä estä terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön kehittämistä.
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 - Laadittu kaavamutos lisää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä Seinäjoella.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

- Kaavamuutoksen myötä liikenne lähiympäristön pääkatuverkolla lisääntyy jonkin verran, mikä osaltaan lisää hieman mm. meluvaikutuksia. Toisaalta pääkatuverkon varrella oletetaan olevan tonttikatuja enemmän liikennettä ja melua, eikä asia ole yleiskaavatasolla merkittävä.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

- Laaditun asemaakaavan alueelle ei ole merkittäviä ympäristö- tai maisema-arvoja eikä luonnonarvoja.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

- Laadittu kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähialueen virkistysympäristöön, sillä aluetta ei aiemminkaan käytetty virkistykseen.

Nyt laaditun vähittäiskaupan suuryksikön asemakaavan poikkeama voimassa olevasta yleiskaavasta on selvä, mutta yhdyskuntarakenteen jatkosuunnittelun kannalta ongelmaton. Laadittu asemakaavan muutos soveltuu hyvin lähiympäristönsä yhdyskuntarakenteeseen, eikä kaavamuutos vaikeuta jatkossa voimassa olevan yleiskaavan tarkistamista ja päivittämistä yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

8.1.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta suunnittelualueen kaupallinen kehittyminen tukee kestävän yhdyskuntarakenteen toteutumista. Olemassa olevassa kaupan ympäristössä on kunnallistekninen verkosto jo olemassa, eikä suuria kynnykskustannuksia synny. Kohdealue soveltuu hyvin vähittäiskaupan suuryksikölle, sillä alueen saavutettavuus suhteessa olevaan ja kehittyvään asutukseen on hyvä. Alueelle on mahdollista tehdä asiointimatkoja myös kestäväillä liikkumisen muodoilla.

8.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset liikenteeseen on tutkittu liikenneselvitystyössä simuloimalla kaavatyön alkuvaiheessa laadittuja eri vaihtoehtoja (*Kivistön asemakaava, Liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy 02/2024*). Liikenneselvityksen johtopäätöksenä voidaan todeta, että nykyisen kaltaisen ajoliittymän säilyttäminen kaupan tontille koulun kohdalla suojatien vieressä (Kivistöntien ajoliittymä) aiheuttaisi haittaa sekä liikenteen sujuvuudelle että myös liikenneturvallisuudelle. Liikenneselvityksessä todetaan myös, että mitä etäämpänä kaupan tontille johtavat liittymät ovat Ruukintien risteyksestä, sitä parempi.

Vaikka liikenneselvityksen simuloinnit on tehty työn alkuvaiheessa tavoitellulle suuremmalle kaupan aiheuttamalle liikennemäärälle (6000 k-m²), ei lopullisen kaavaratkaisun (4500 k-m²) aiheuttama hieman vähäisempi liikennemäärä muuta liikenneselvityksen keskeisiä johtopäätöksiä.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon liikenneselvityksen johtopäätökset: Kivistöntien ajoneuvoliittymä kauppatontille on poistettu ja Ruukintien ajoneuvoliittymät sijoittuvat nykyistä kauemmas Kivistöntien ja Ruukintien risteyksestä. Vaikka liikennemäärän hiukan lisääntyy kaavan toteuttamisen seurauksena, kaavamuutoksella ei ole liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen.

Huoltoliikenne voi käyttää sekä Tammikujaa että Ruukintien eteläisempää liittymää. Ruukintien pohjoisempi tonttiliittymä on tarkoitettu vain henkilöautoliikenteelle, sillä liittymän leveys ei voi olla kovin suuri johtuen läheisestä linja-autopysäkidistä, ko. kohdalle tarvittavasta suojatiestä sekä Purokujan katuliittymästä.

Nykyisen polttoaineen jakelupisteen säilyttäminen käyttökänsä loppuun saakka nykyisellä paikallaan ei ole liikenteellisesti paras mahdollinen ratkaisu, sillä tällöin polttoaineen jakelurekka asioi kaupan asiakasliikenteen seassa. Myös tankkauspuisteen asiointiliikenne rasittaa kaupan asiakasliikennettä. Jotta nykyisellä polttoaineen jakelupisteellä asiointi voidaan järjestää turvallisesti, on tontin kaakkoiskulmaan korttelirajalle rakennettava kulkuesteaita. Aita estää Ruukintien ja Kivistöntien risteysalueen suunnasta tulevien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden oikomisen polttoaineen jakelupisteen kautta kaupan sisäänkäynnille.

Kaavassa on osoitettu polttoaineen jakelulle myös toinen sijaintipaikka, joka sijoittuu liikenneturvallisuuden kannalta paremmin tontin eteläisen huoltoalueen tuntumaan. Tavoitteena on, että polttoaineen jakeluasema siirretään myöhemmin, nykyisen jakeluaseman käyttöön loputtua, kaavassa osoitetulle eteläisemmälle sijaintipaikalleen, mikä olisi etu piha-alueen liikenneturvallisuuden kannalta.

Linja-autopysäkit voivat säilyä nykypaikoillaan ja niiltä on suorat kävely-yhteydet liikerakennuksen sisäänkäynnille. Tammikujan jalankulun ja pyöräilyn väylä on tarpeellinen ennen kaikkea suunnittelun alueen eteläpuolella sijaitsevan palveluasumisen yksikön (Tammikoti) vuoksi. Myös Tammikujan liikennemäärän lisääntyminen on peruste Tammikujan varteen rakennettavalle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

Kaavaratkaisuun jää edelleen nykytilanteen mukainen mahdollisuus oikaista kävelen ja pyöräillen pysäköintialueen poikki Ruukintieltä eteläisimmästä liittymästä liikerakennuksen sisäänkäynnille tai koulun kohdan suojatielle, mikä ei ole turvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Pyöräillen tapahtuvaa oikaisua Ruukintien suojatielle kuitenkin vähentää tontille todennäköisesti rakennettava Ruukintieltä tulevan sisäisen kävely-yhteyden kattaminen.



Kuva 19: 3d -mallikuva kaavamuutoksesta Ruukintien ja Kivistöntien risteysalueen suunnalta.



Kuva 20: 3d -mallikuva kaavamuutoksesta Ruukintien ja Kivistöntien risteysalueen suunnalta.

8.1.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttamisen kaupunkitilalliset vaikutukset eivät ole parhaat mahdolliset Kivistöntien ja Ruukintien risteysalueen suunnalta katsottaessa, sillä Ruukintien katutila väljenee pysäköintialueen laajentuessa. Katukuvaa voidaan parantaa Ruukintien varren puuistuksilla. Laajentuvan päärakennusmassan positiivinen katutilan rajausvaikutus ulottuu Tammikujan suuntaan.

Nykyistä viihtyisemmän taajamakuvan huomioimiseksi kaavan asemakaavamääräyksissä edellytetään, että tontin rakennukset on toteutettava korkeatasoisesti niin, että suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan alueen kaupunkikuvallisesti tärkeä sijainti. Määräyksissä kiinnitetään myös huomiota kaupparakennuksen Kivistöntien ja Ruukintien puoleisiin julkisivuihin, joista osa tulee toteuttaa lasijulkisivuina.

Kaupunkikuvan kannalta olisi etu, jos polttoaineen jakelupiste siirtyisi tulevaisuudessa etäämmälle keskeisen risteysalueen läheisyydestä. Nykytilanteessa, kun polttoaineen jakelupiste säilyy nykypaikallaan, kaavassa korttelialueen rajalle keskeisen risteysalueen suuntaan vaadittu kulkuesteaita voi vaikuttaa positiivisesti liikenneturvallisuuden ohella myös katutilaan ja kaupunkikuvaan.

8.1.5 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristön arvokohteisiin.

8.1.6 Vaikutukset luontoon

Kaavan toteuttamisen myötä kaava-alueella oleva metsäpalsta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Muutos ei ole merkittävä, sillä jo voimassa oleva asemakaava sallii ko. metsäalueen rakentamisen eikä metsäalueella ole todettu olevan lakisääteisesti huomioitavia luontoarvoja.

Kaavamuutoksella ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristön luonto-arvioihin. Kaava-alueen ulkopuolella oleva pohjanlepakoiden saalistusalue (Tammikujan eteläosissa) ja todennäköisesti kaava-alueen länsipuolella oleva lisääntymis- ja levähdyspaikka ei vaaranna kaavan toteuttamisesta.

8.1.7 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa polttoaineen jakelun kaupan tontilla jatkossakin. Polttoaineen jakelun osalta on huomioitava, ettei toiminnasta aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa. Kun polttoaineen jakelupiste siirretään käyttöikänsä loputtua nykyiseltä paikaltaan tontin eteläosiin, on siirron yhteydessä huolehdittava, että poistuvan polttoaineen jakelupisteen rakenteet ja alue tarvittaessa puhdistetaan ja huolehditaan kemikaaleista niin, ettei niistä aiheudu henkilö-, ympäristö- eikä omaisuusvahinkoja (kemikaaliturvallisuuslaki 390/2005, 133 §).

Alueen liikenneturvallisuus paranee, kun suora tonttiliittymä Kivistöntielle poistuu ja Ruukintien liittymät siirtyvät etäämmäs keskeisestä risteysalueesta.

8.1.8 Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen myötä alueella olevat kaksi omakotitalon asuinrakennusta talousrakennuksineen tullaan purkamaan. Omakotitaloissa ei ole enää asukkaita ja kiinteistöjen omistus on siirtynyt Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupalle.

Kaavamuutoksen myötä nykyinen kauppatorntti laajenee huomattavasti, ja se tulee hyvin lähelle eteläpuolellaan sijaitsevaa asutusta. Korttelin 126 rakennuspaikan 4 rivitalo sijoittuu pohjakartan mukaan kuuden metrin päähän kaupan tonttirajasta, ja rivitalon asuinpihat sijoittuvat kaupan suuntaan. Kaavamuutoksessa rivitalon asuinviihtyisyys on huomioitu osoittamalla kaupan tontin eteläräjälle, rivitalon asuinpihujen eteen yhdeksän metrin päähän rajasta ulottuva istutusalue, jonne tulee istuttaa puita. Lisäksi asutuksen suojaksi on kaavassa määrätty rakentavaksi 1,6 metriä korkea umpinainen näkösuoja-aita, jolloin näkösuoja-aidan ja rivitalon julkisivun väliin jää kaikkineen 15 metrin etäisyys.

Kaupan tontin kaakkoiskulmalla oleva II-kerroksinen kerrostalo sijoittuu myös lähelle laajenevaa kaupan tonttia. Kerrostalon ja näkösuoja-aidan väliin jää tällä kohtaa 10 metrin väli, mitä voidaan pitää riittävänä, sillä kerrostalon pohjoispäädyssä ei ole viistoilmakuvien perusteella asuinhuoneiden pääikkunoita.

Edellä mainituilla toimenpiteillä kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutukset lähiympäristön elinolosuhteisiin voidaan katsoa olevan kokonaisuutena kohtuulliset.

8.1.9 Vaikutukset virkistykseen

Kaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia virkistykseen, sillä alueen käyttö virkistykseen nykytilanteessa on hyvin vähäistä, ellei jopa olematonta. Rakentamattomalla metsäalueella on vain muutama oikotienä käytetty polku ja poistuva Jalavakuja ei ole laajemman virkistysverkoston kannalta merkittävä yhteys.

8.1.10 Kaupalliset vaikutukset ja muut vaikutukset talouteen

Ostovoiman kasvu on ennusteen mukaisesti Seinäjoella varsin mittavaa, mikä antaa hyvät edellytykset laajentaa vähittäiskauppaa olemassa olevissa kaupallisissa keskuksissa. Uusien asukkaiden myötä tarve erityisesti päivittäistavarakaupan ja arjen palveluiden uusille liikeiloille tulee kasvamaan.

Laaditun asemakaavan muutoksen toteuttamisella ei ole merkittäviä Seinäjoen kaupungin ulkopuolelle kohdistuvia aluerakenteellisia vaikutuksia. Olemassa olevan vähittäiskaupan laajentaminen ei muuta Seinäjoen asemaa palvelu- tai aluerakenteessa.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee yli 7 000 asukasta ja asemakaava-alueella sijaitsee jo nykyisellään vähittäiskaupan supermarket-kokoluokan yksikkö. Tämän vuoksi asemakaavan muutoksella ei nähdä olevan yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta myöskään Seinäjoen taajama- tai keskusta-alueella.

Kivistön asemakaava-alueen kaupan mitoituksen kasvattaminen ei uhkaa Seinäjoen keskustan kehitystä, mikäli alueelle sijoittuu pääosin päivittäistavarakaupan sekä autohuolto- ja liikenneasematyyppisiä palveluita (pesukatu, liikenneasema- ja pikaruokaravintolat, lähipalvelut).

Laaditussa asemakaavassa on rajattu kahvila- ja ravintolapalvelujen määrä niin, ettei sillä ole heikentävää vaikutusta Seinäjoen keskustan kaupalliseen elinvoimaan. Laaditussa asemakaavassa määrätään myös, ettei alueelle saa sijoittaa muita sellaisia palveluja, jotka kilpailevat keskustapalvelujen kanssa.

Liikerakennuksen laajennuksen toteuttaminen nykyistä rakennusta laajentaen antaa kaupalle mahdollisuuden toimia ja palvella asiakkaita alueella myös rakennustoiminnan aikana.

8.1.11 Vaikutukset hulevesiin ja tulvaan

Kaavamuutoksen toteuttaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää alueella selvästi nykytilanteeseen verrattuna. Kaavan toteuttamisen myötä läpäisemätön pinta-ala

suunnittelualueelle kaksinkertaistuu, mikä lisää hulevesivaluntaa alueella. Jotta kaava-alueen hulevedet eivät pahenna tulvavaara-alueita olevan Pajuluoman tilannetta, on kaavassa annettu tarvittavat määräykset hulevesien viivytyksestä. Annettujen hulevesimääräysten mukaisesti toimittaessa ja rakennettaessa hulevesivirtaamat Pajuluomassa eivät kasva.

Hulevesien viivytyks voidaan hoitaa rakennuspaikalla usealla tavalla, joko maanpäällisillä tai maanalaisilla ratkaisuilla. Perinteisin tapa on varata tontille tilaa hulevesialueille. Mikäli tonttiala ei riitä hulevesialueille, voidaan pysäköintipaikat toteuttaa vettä läpäisevinä pintoina ja esimerkiksi käyttää rakennuksessa viherkattoa. On myös mahdollista toteuttaa maanalaisia säiliökasetteja.

Kaavan yleismääräyksissä edellytetään laadittavan rakennusluvan yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on huomioitava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Hulevesien laadullinen hallinta on tärkeää etenkin rakentamisen aikana, sillä rakentamisen aikaisten hulevesien haitta-ainekuormitus on erityisesti kiintoaineen osalta tyypillisesti moninkertainen lopulliseen tilanteeseen verrattuna. Autojen pesukadun ja kylmäaseman vedet johdetaan jätevesiviemäriin. Näiden alueiden hulevedet kerätään hulevesiviemäriin tarvittaessa hiekan- ja öljynerottimen kautta.

8.1.12 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Päivittäistavarakaupan laajentaminen on tarkoitus toteuttaa nykyinen kaupparakennus säilyttäen, mikä on hyvä kestävä kehityksen ja hiilipäästöjen kannalta. Pysäköintipaikkojen ja pihatoimintojen laajentumisen vuoksi suunnittelualueelta puretaan kuitenkin kaksi tyhjillään olevaa asuintaloa piharakennuksineen, mikä ei ole lähtökohtaisesti kestävä kehityksen mukaista. Uudisrakentamisen päästöjä voitaneen vähentää kestävä kehityksen mukaisella ja vähähiilisellä rakentamisella.

Alueen saavutettavuus kestävä kehityksen mukaisilla liikennemuodoilla (jalankulku, pyöräily ja joukkoliikenne) on hyvä, mikä mahdollistaa lähialueen asutuksen palveluhakumatkojen kehittymisen ilmastoystävälliseen suuntaan.

Kokonaisuuden kannalta kaavamuutoksen ilmastovaikutukset eivät ole merkittäviä.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

9.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa toteuttanee asemakaavan muutoksen lähivuosien aikana.

9.2 Toteuttamisen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seuraa ja ohjaa Seinäjoen rakennusvalvonta.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake. ...lisätään ehdotusvaiheessa

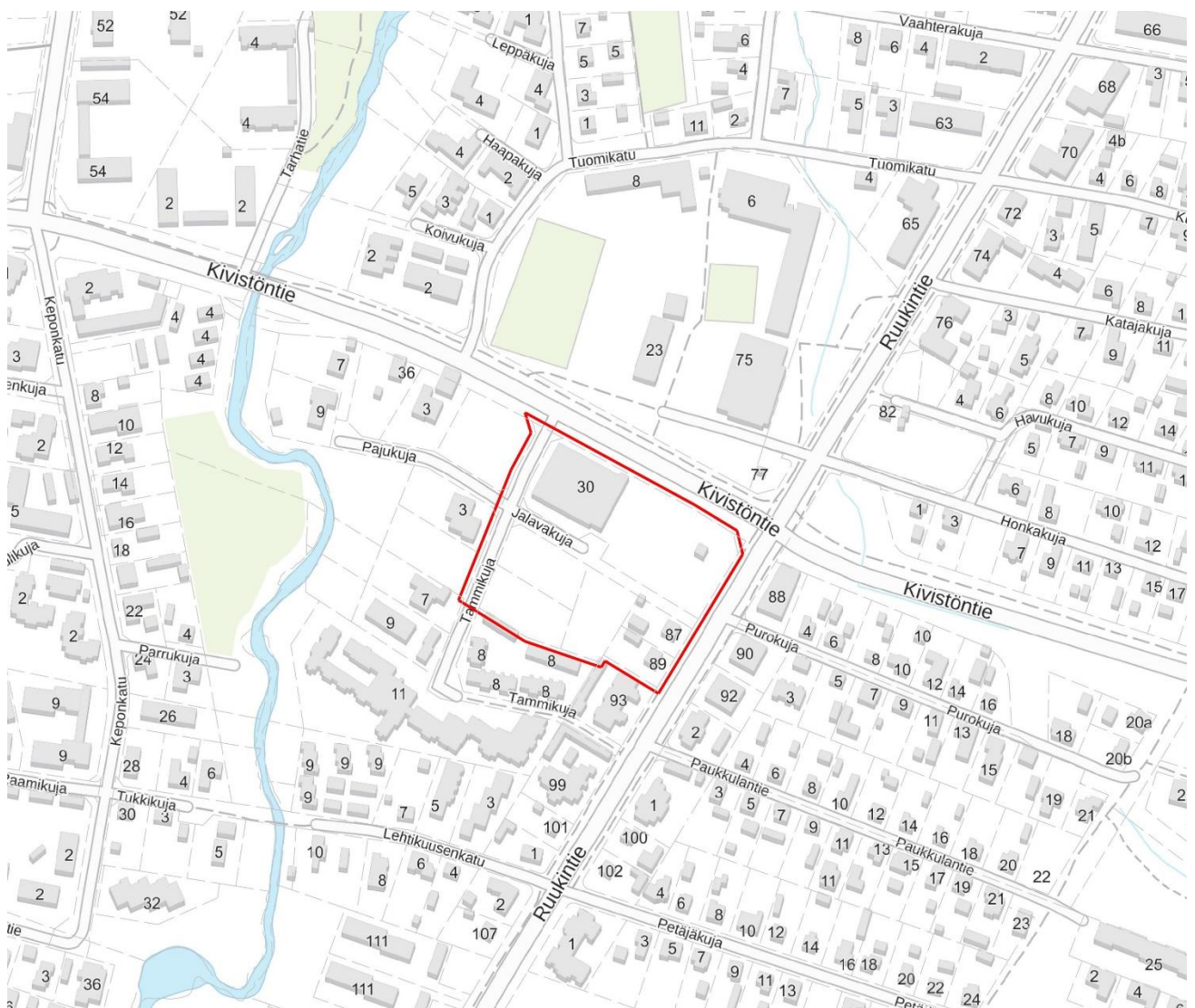
Liite 3. xxx ...lisätään myöhemmin

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



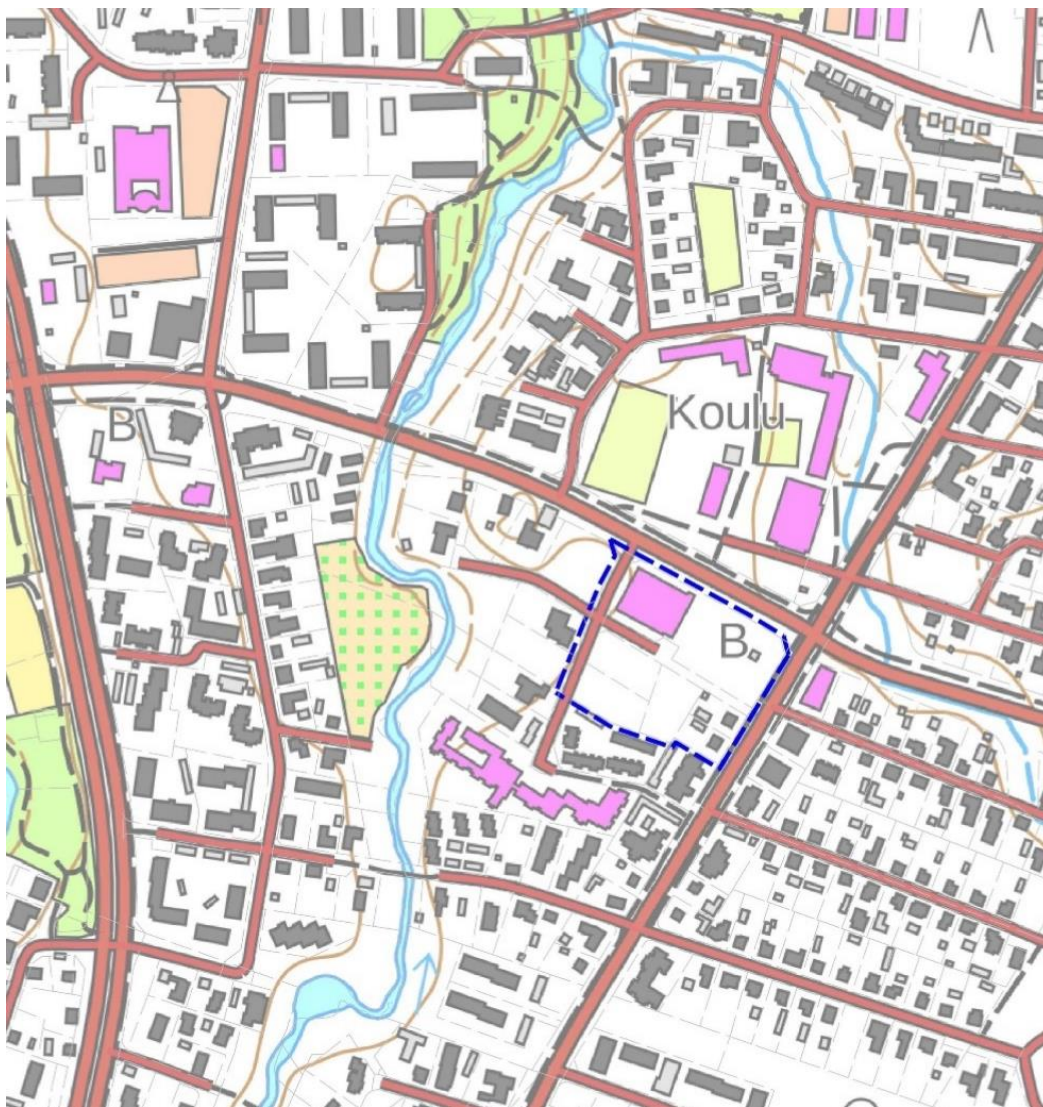
Kuva 1: Suunnittelualueen rajausta punaisella viivalla ilmakuvan päällä.

2 MITÄ SUUNNITELLAAN?

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa aikoo rakentaa S-marketin paikalle ja sen eteläpuolelle nykyistä laajemman 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 laajemman liikerakennuksen liikenteelliset ja taajamakuvalliset 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-alueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tuodaan tarkemmin esille kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa kaavaselvityksessä.

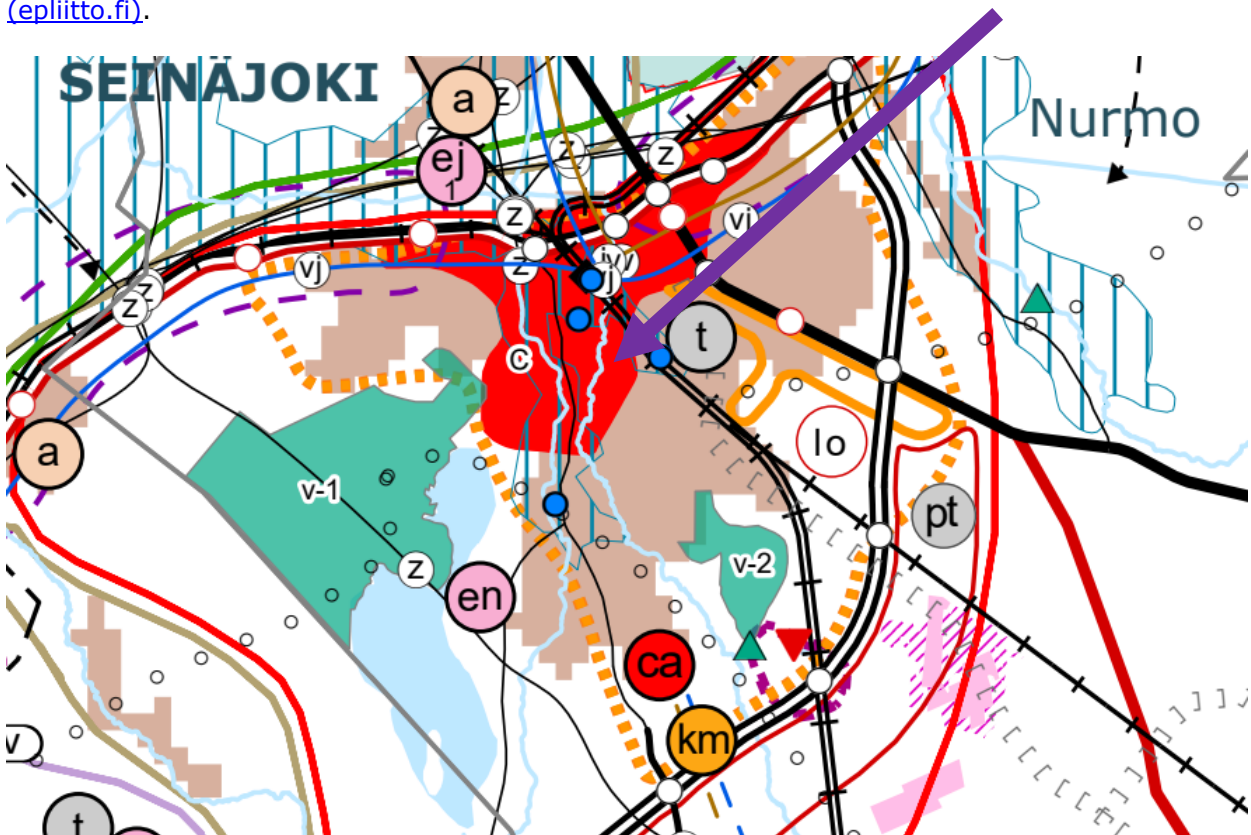
3.2 Maakuntakaava

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 kokonismaakuntakaava / 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, bioenergiailaitokset, 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 valtakuunnallisesti 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:

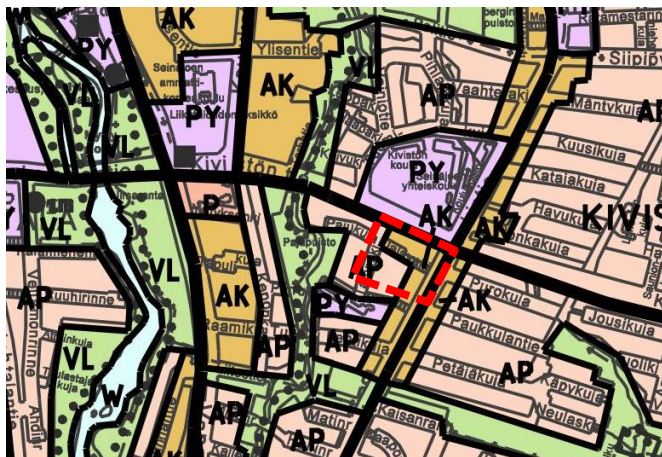
Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien 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:

- AK** 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.
- AP** 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

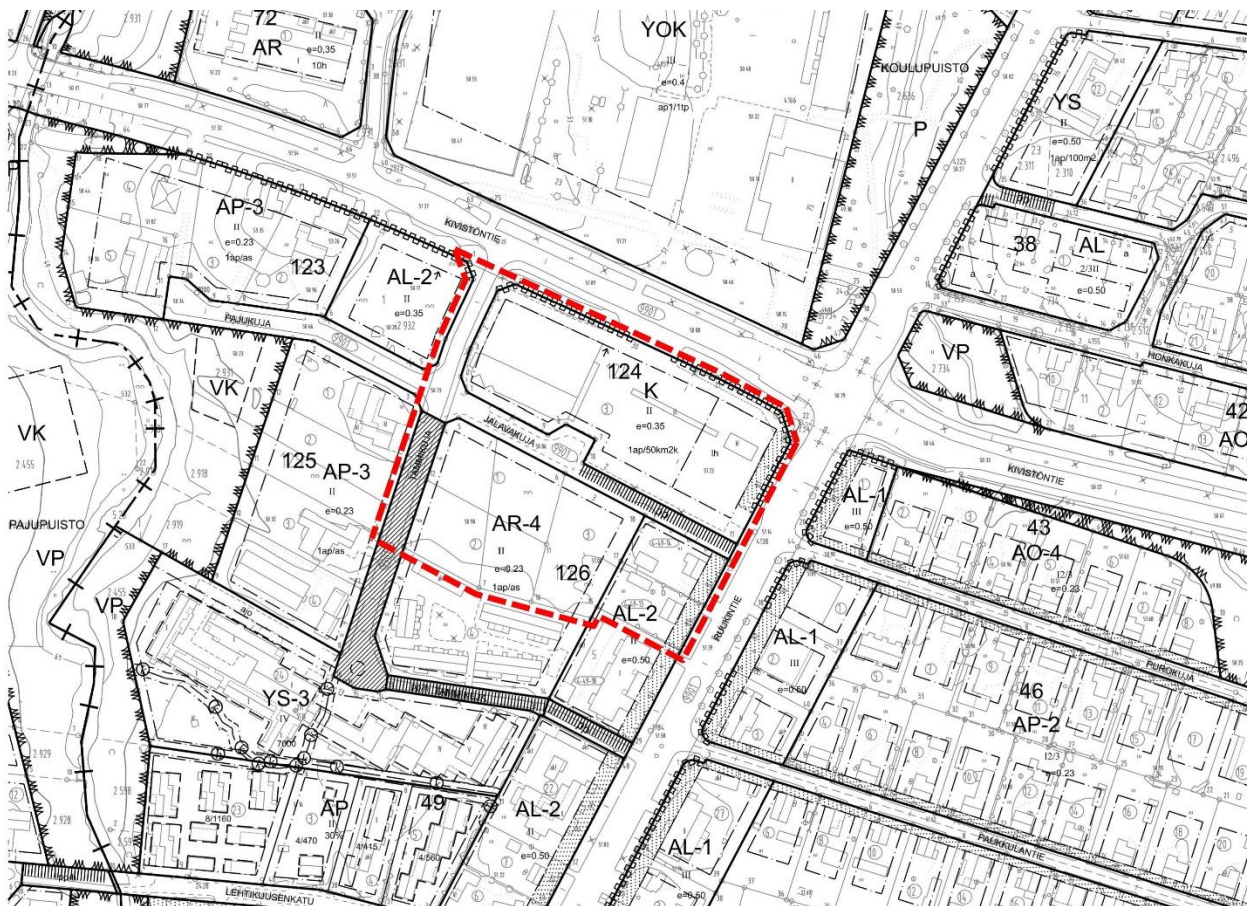
Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikoina laadittua asemakaavaa seuraavasti:

- 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 rakennuspaikka merkinnällä AL-2. AR-4 korttelialuetta koskee tehokkuusluku $e=0.23$ ja AL-2 korttelialuetta koskee tehokkuusluku $e=0.5$.

Suunnittelualan 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 rajaus 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 määriteltyjen kannanottoja. Vaikutusalueena tarkastellaan asemakaavan suunnittelualueutta 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 Oyj
- 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 lausunnotmenettelyin. 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 maankäyttösopimus.
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

