

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

TUOTTAJANTIE 7

05045

18.6.2024 (KH 7.10.2024)



SJK/253/2024

KAUPUNGINVALTUUSTO 21.10.2024



SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ	3
1.1 Kaava-alue	3
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4 Yhteystiedot	4
2. TAVOITTEET	5
2.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	5
2.2 Tavoitteet	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Aloitusvaihe	10
4.2 Luonnosvaihe	10
4.3 Ehdotusvaihe	11
4.4 Hyväksymisvaihe	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	13
5.2 Aluevaraukset	13
5.3 Kaavaratkaisun perustelut	14
5.4 Vaikutusten arviointi	14
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.3 Toteutuksen seuranta	16



LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2) Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
- 3) Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
- 4) Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- 1) 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



1. TIIVISTELMÄ

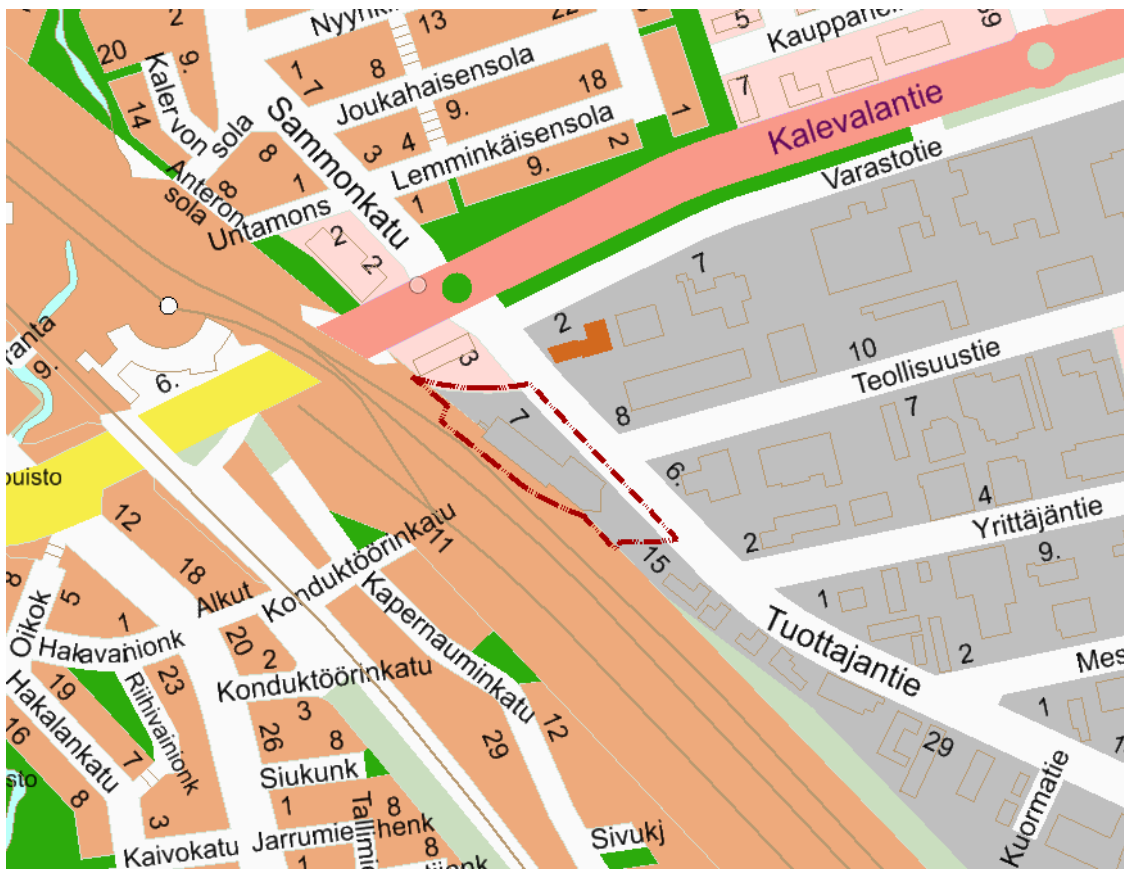
Asemakaavan selostus koskee 18. päivänä kesäkuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 05045.

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.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.



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
- 24.6.2024 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
- 7.8. - 5.9.2024 Kaavaehdotus nähtävillä
- 7.10.2024 Kaupunginhallituksen käsittely
- 21.10.2024 Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

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 noin 1,5 hehtaaria.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin jo rakennettua teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen 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. Suunnittelualueen 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. Suunnittelualueen 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

Voimassa olevat maakuntakaavat

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, bioenergialaitokset, puutermiinaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Vireillä oleva maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 16.9.2024 hyväksyä Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kaava-aineiston. Lisäksi maakuntavaltuusto päätti, että voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

Hyväksymispäätöksestä on kuulutettu Etelä-Pohjanmaan liiton verkkosivuilla, sanomalehti Ilkka-Pohjalaisessa sekä kaikissa Etelä-Pohjanmaan kunnissa 25.9.2024. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole vielä lainvoimainen tekeillä olevan Tuottajantie 7:n asemakaavamuutoksen valmistelun aikana, sillä valitusajaksi on kesken. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntahallitus voi valitusajan kuluttua määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntahallitus käsittelee Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n voimaan tuloa valitusajan kuluttua syksyn 2024 aikana.

Maakuntakaavaehdotuksessa asemakaavan muutosaluetta sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, keskustatoimintojen välittömään läheisyyteen. Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys kuuluu: "Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, työpaikkatoiminnoille ja palveluille. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta sekä turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään ja kytkeytyneisyyteen tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle ympäristölle, ei tule rakentaa."



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 suunnittelualueella 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-m².

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 kehittämisvaihtoehtoja ja niiden tarvitsemia tilatarpeita. Suunnittelualueen kohdalla mikään raiteiston kehittämisvaihtoehto ei vaadi lisäaluetta, joten raiteet mahtuvat nykyiselle sijainnilleen jatkossakin riippumatta valitusta kehittämisvaihtoehdosta.



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 kaavan internetsivuille.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

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.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa 5 lausuntoa. Yhtään mielipidettä ei saatu. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Väylävirasto, Seinäjoen kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Cinia Oy sekä Telia Finland Oyj.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Asemakaava-alueella on käytössä olevaa infraa. Lausunnossa annettiin ohjeita mahdollisia kaapeleiden siirtoja varten.
- Asemakaavan muutos on tarkoituksenmukainen, kun huomioidaan alueen käyttö. Kaavaluonnoksessa on huomioitu riittäväällä tavalla alueen radanpidon tarpeet, kuten nykyinen raiteisto ja huoltotieyhteyden tilavaraus.
- Muilta osin lausunnonantajat totesivat, että heillä ei ole lausuttavaa.

Luonnosvaiheen palautteesta ja siihen laadituista vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

[Liite 2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet](#)

4.3 Ehdotusvaihe

4.3.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Saatujen kannanottojen, lausuntojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 18.6.2024. Lausuntojen perusteella kaavan sisältöön ei ole ollut tarvetta tehdä oleellisia muutoksia.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 24.6.2024 ja kaupunginhallitus päätti hyväksyä sen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.

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

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 7.8. - 5.9.2024 välisen ajan. Kaavasta saatiin kuusi lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen alueen ympäristöterveydenhuolto, Seinäjoen Energia sekä Telia Finland Oyj.



Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Kaavaehdotuksen suojaviheralueelle on suunniteltu rakennettavaksi kaupungin vesihuollolle kriittisiä vesihuollon laitteistoja, joille tulisi saada johtorasite.
- Pelastuslaitos kehottaa launnossaan harkitsemaan, onko vaarallisten kemikaalien käsittelemiseen liittyviä turvallisuus- ja huolellisuusvaatimuksia tarpeellista korostaa myös kaavamääräyksissä.
- Kaava-asiakirjoihin pyydetään päivittämään, että Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n on edennyt hyväksymiskäsittelyyn ja asemakaavan muutosaluetta sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle, keskustatoimintojen välittömään läheisyyteen.
- Asemakaava-alueella on käytössä olevaa infraa. Launnossa annettiin ohjeita mahdollisia kaapeleiden siirtoja varten.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja siihen laadituista vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

[Liite 3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet](#)

4.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehty saadun palautteen sekä käytyjen keskustelujen pohjalta ennen hyväksymiskäsittelyä seuraavat tarkistukset:

- Kaavakarttaan on lisätty johtomerkintä, joka mahdollistaa alueelle suunnitellut yhdyskuntatekniset laitteistot.
- Kaavaselostuksen kohtaan '5.2.1 Korttelialueet' on lisätty maininta, jossa huomioidaan pelastuslaitoksen launnossa esitetyt huomiot vaarallisten kemikaalien käytöstä.
- Kaavaselostukseen on täydennetty maakuntakaavan 2050 tiedot.

Kaavaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä teknisiä tarkistuksia, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan 7.10.2024 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 21.10.2024.



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 m² (1,5 ha). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 12 570 m² (1,2 ha) ja suojaviheralueen (EV) pinta-ala on 2 787 m² (0,3 ha). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,60$, mikä vastaa rakennusoikeutta 7542 k-m². Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 1429 k-m².

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

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

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-m². Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 2.

Mikäli korttelialueella sijaitsevat toiminnot, kuten kylmälaitteet, edellyttävät vaarallisten kemikaalien käyttöä, tulee toiminnassa huomioida vaarallisten kemikaalien käyttöön liittyvä kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö sekä tarvittavat luvat.



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.

Korttelin 21 pohjoispuolelle on osoitettu johtomerkintä, joka mahdollistaa alueelle suunnitellut yhdyskuntatekniset johdot ja laitteistot.

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 näkyisiin

Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkyisiin 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.



