



Seinäjoki

Seinäjoen kaupunki

Kaavaselostus 24.9.2024, KH 2.12.2024

Hyväksytty Seinäjoen kaupunginvaltuustossa 9.12.2024

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 **24.9.2024, KH 2.12.2024**
Hyväksytty Seinäjoen kaupunginvaltuustossa 9.12.2024

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	Maakuntakaavutilanne	15
3.2.3	Yleiskaavutilanne	17
3.2.4	Asemakaavutilanne	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
5.1.4	Ehdotusvaihe	24
6.	Asemakaavan kuvaus	25
6.1	Kaavan rakenne	25
6.1.1	Kaavakartan asemakaavamääräykset	25
8.	Kaavan vaikutukset	26
8.1.1	Suhde yleiskaavoitukseen	26
8.1.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	27
8.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	27
8.1.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan	29
8.1.5	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	29
8.1.6	Vaikutukset luontoon	29
8.1.7	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	29
8.1.8	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	29
8.1.9	Vaikutukset virkistykseen	30
8.1.10	Kaupalliset vaikutukset ja muut vaikutukset talouteen	30
8.1.11	Vaikutukset hulevesiin ja tulvaan	31
8.1.12	Vaikutukset tekniseen huoltoon	31
8.1.13	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	31
9.	Asemakaavan toteutus	32
9.1	Toteuttaminen ja ajoitus	32
9.2	Toteuttamisen seuranta	32

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 24.9.2024 päivättyä kaavaehdotusta, jota on tarkistettu vähäisiltä osin kaupunginhallituksen käsittelyyn 2.12.2024.

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: Kaupunginhallitus 2.12.2024
Kaupunginvaltuusto 9.12.2024

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.

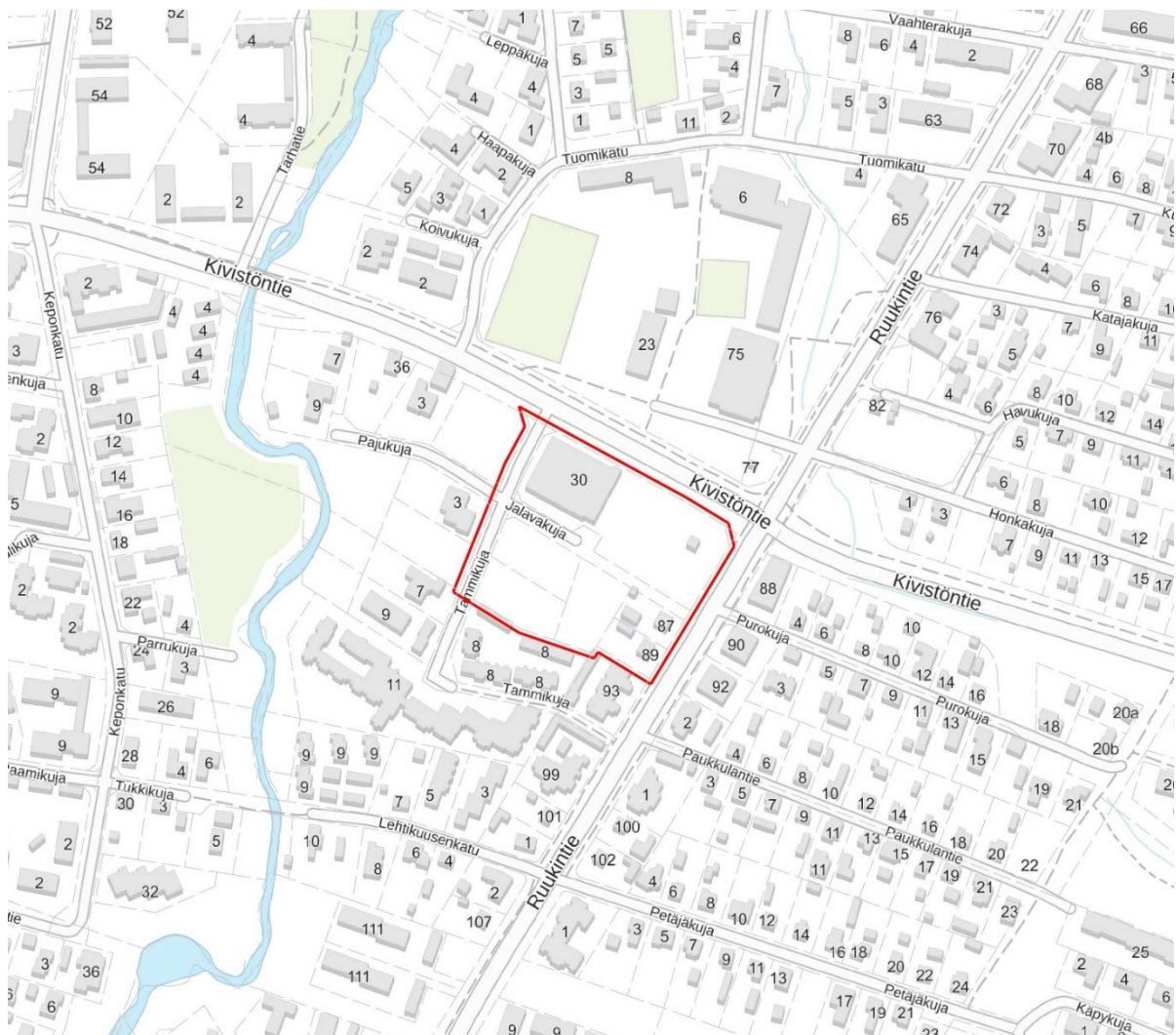
1.2 Kaava-alueen sijainti

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, Kuusikoti, kotihoitoyksikkö sekä valmistuskeittiö). Tammi- ja Kuusikodeissa asuu yhteensä sata vanhusta, ja palveluita tuottaa yli 70 työntekijää kolmessa eri vuorossa.

Kaava-alueen laajuus on noin 1,95 hehtaaria.



Kuva 1: Suunnittelualueen raja (punainen viiva).

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.3.1 Kaavaselostuksen osana

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 13.10.2023
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 13.9.2024
- Liite 4. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet, 25.11.2024

1.3.2 Erilliset asiakirjat, suunnitelmat ja selvitykset

- Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 1: 2000, 13.9.2024
- 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 nähtävillä asettamisen yhteydessä 18.10.2023.

Etelä-Pohjanmaan Osuuskauppa aikoo rakentaa nykyisen Kivistön S-marketin paikalle ja sen eteläpuolelle nykyistä laajemman 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 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.

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.

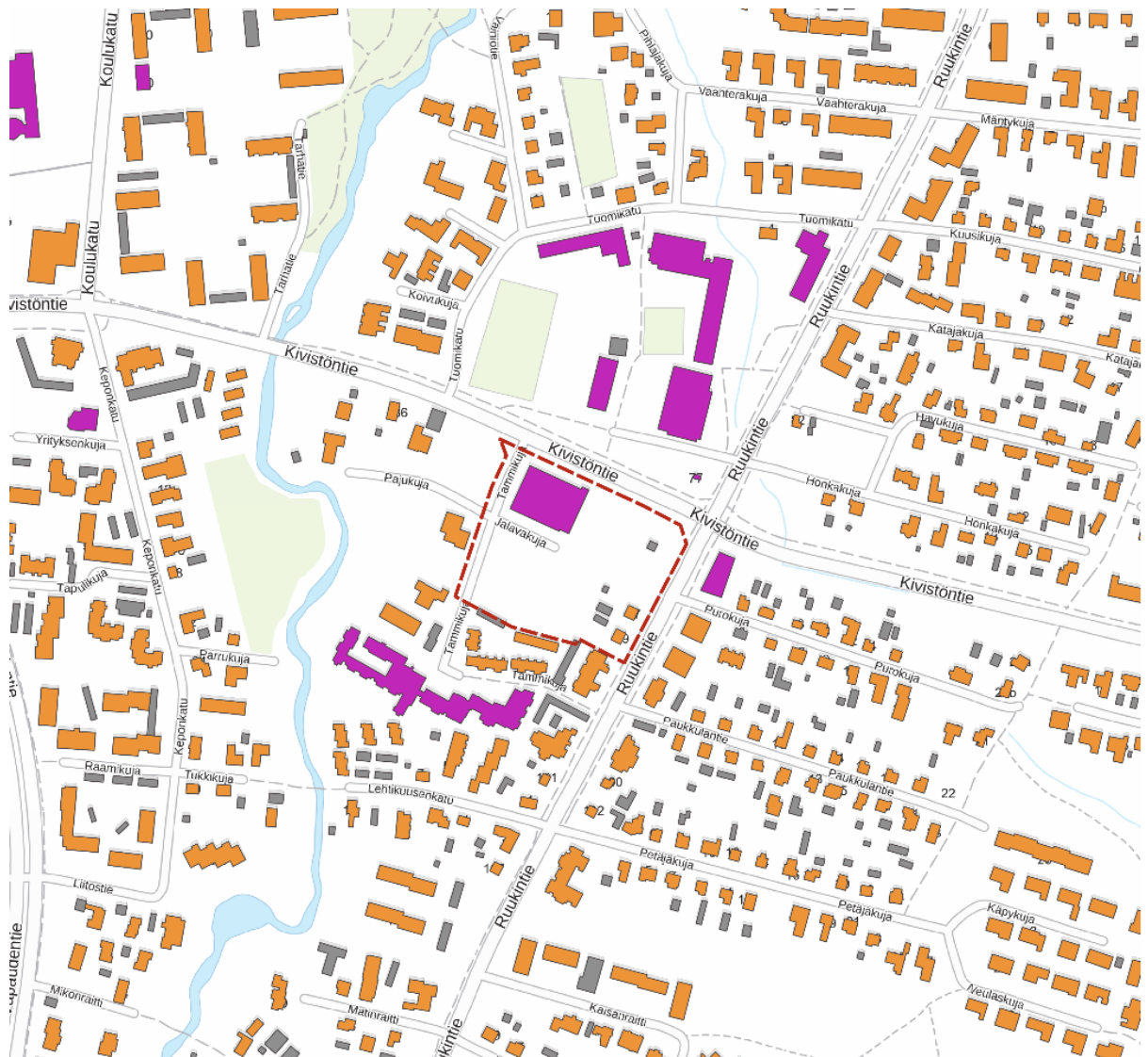
Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu 3 rakentamatonta asuinrivitalon (AR-4) rakennuspaikkaa sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikkaa (AL-2). AL-2 rakennuspaikoilla olevat rakennukset tullaan purkamaan S-marketin laajennuksen ja laajentuvien pihajärjestelyiden myötä. Jalavakujan 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 tyhjiällä 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 tyhjiällä.

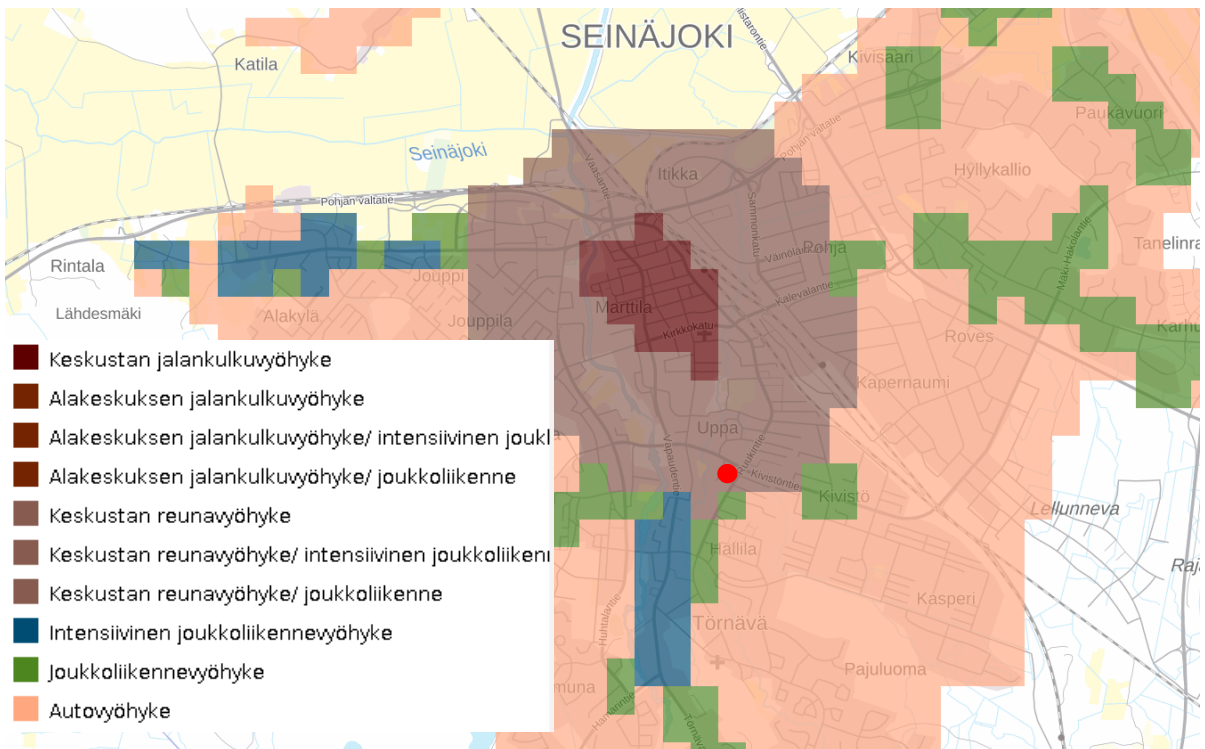


Kuva 2: Rakennukset suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

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



Kuva 3: Ilmakuva suunnittelualueelle etelästä.



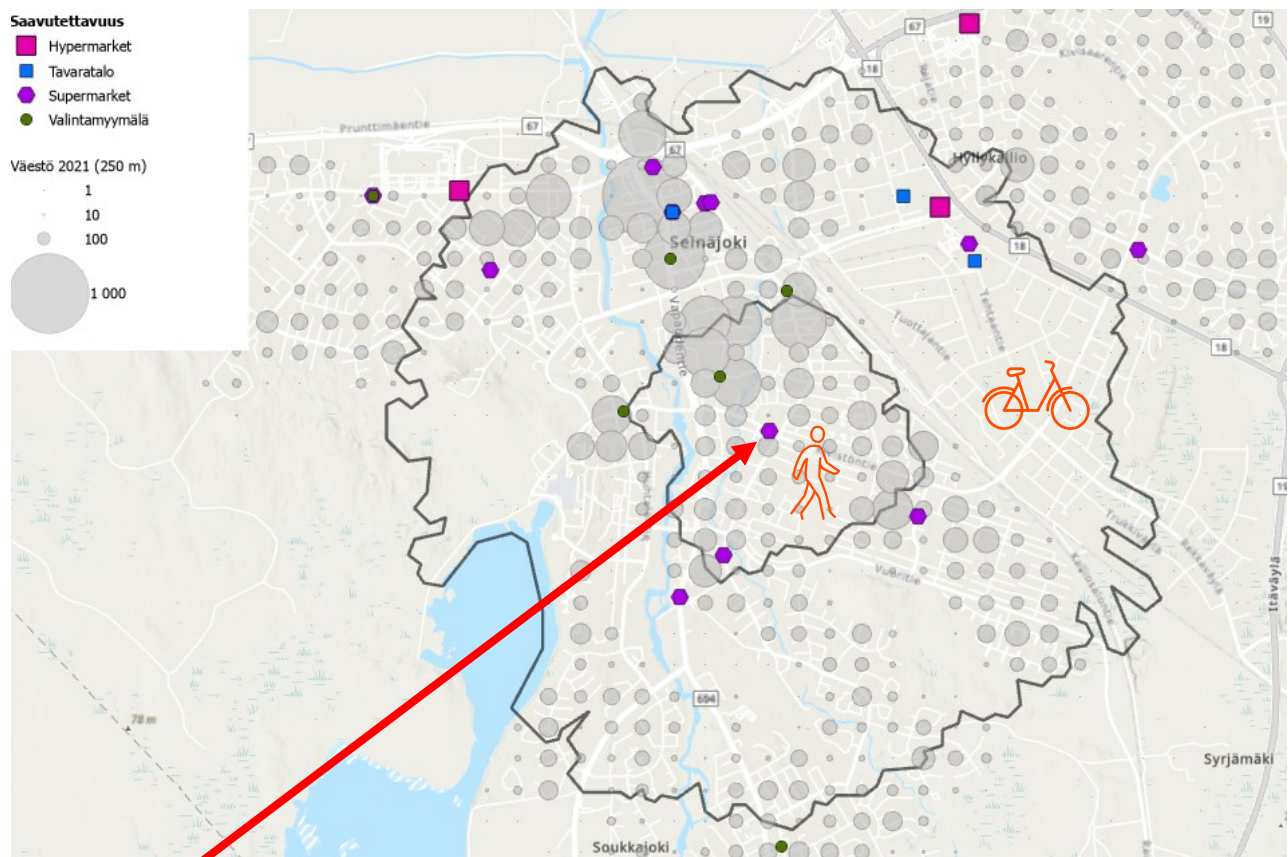
Kuva 4: Suunnittelualueen sijainti (punaisen ympyrä) suhteessa yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisiin (lähde: Suomen Ympäristökeskus, yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet).

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.

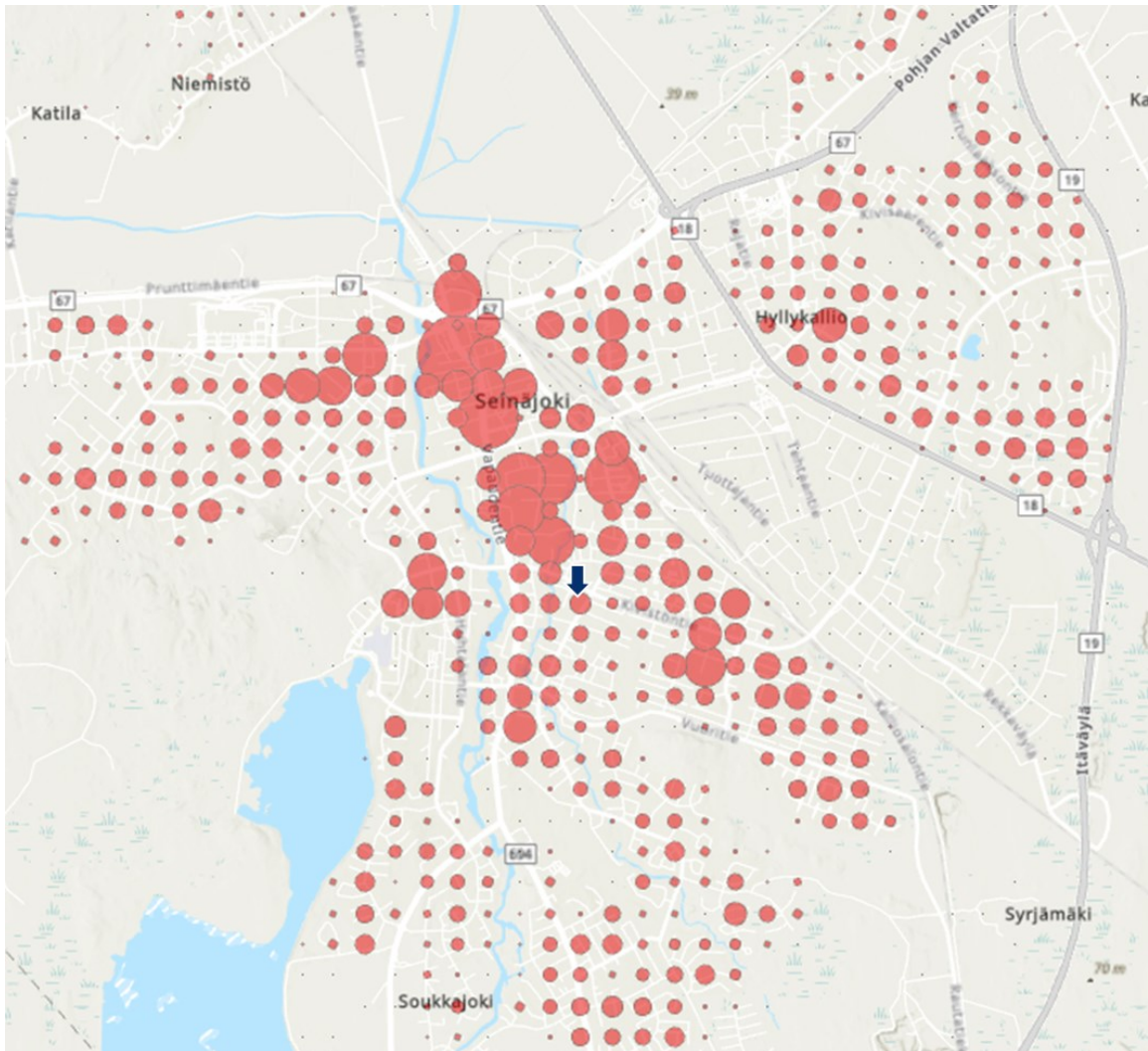
Suunnittelualueen saavutettavuus on erinomainen kestävän liikkumisen kannalta (jalankulku ja pyöräily). Suunnittelualue on saavutettavissa kävellen 15 minuutissa 7 000 asukkaan taholta ja pyöräillen yli 30 000 asukkaan taholta. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Alueen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



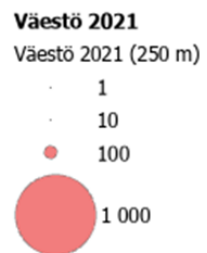
Kuva 5: Päivittäistavarakaupan palveluverkko ja sekä kestävän jalankulun ja pyöräilyn saavutettavuusvyöhykkeet. Suunnittelualueella oleva nykyinen S-market on osoitettu punaisella nuolella.

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.

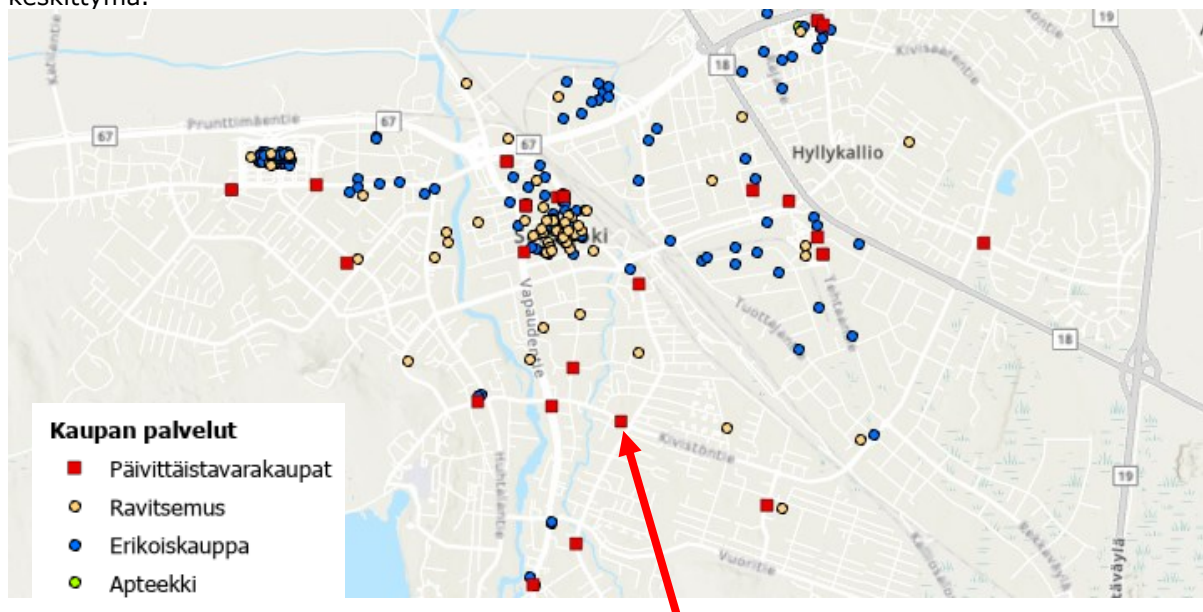


3.1.3 Palvelut

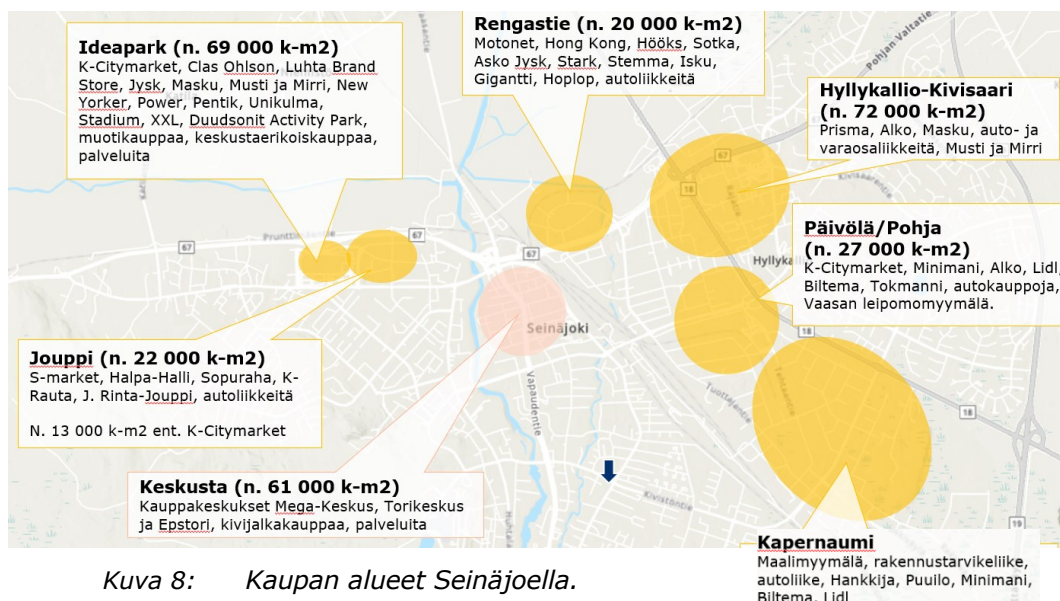
Aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kivistön koulu (alakoulu) ja Seinäjoen yhteiskoulu (yläaste).

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.

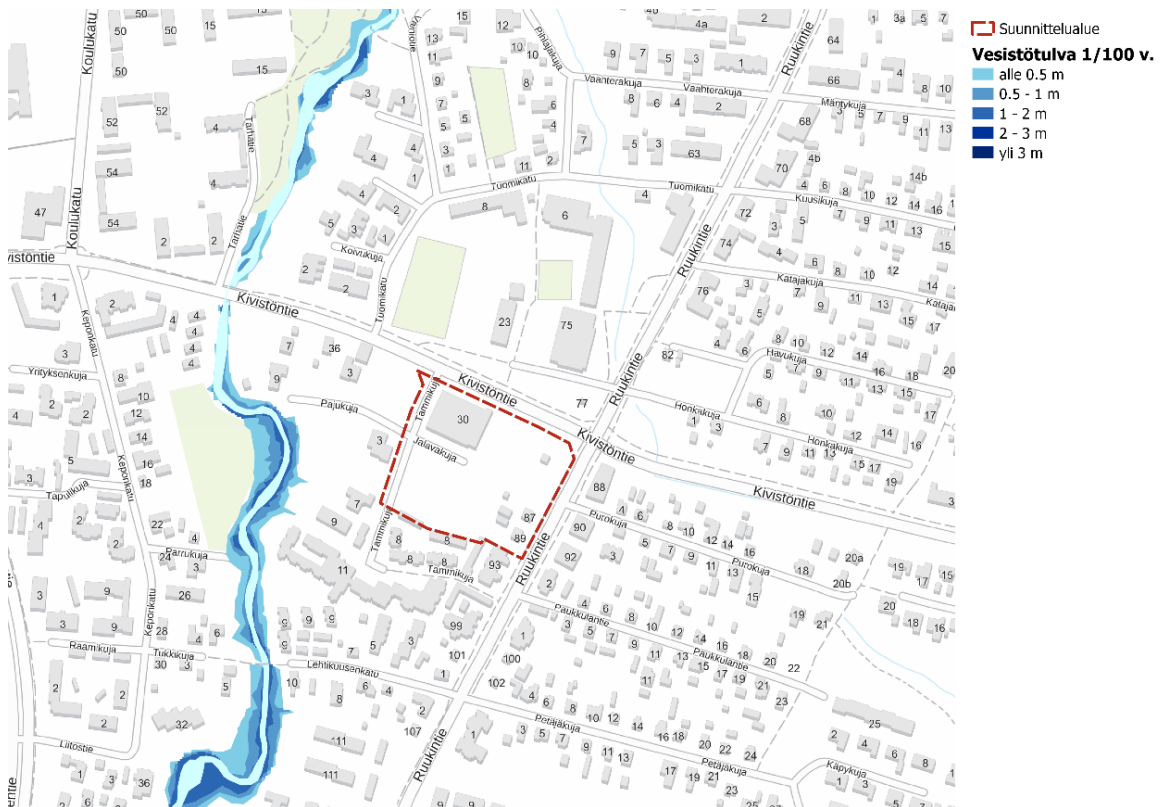


Kuva 9: Pohjanlepakoiden käyttämä saalistusalue kaava-alueen ulkopuolella Tammikujalla. Ote luontoselvityksestä 2023.

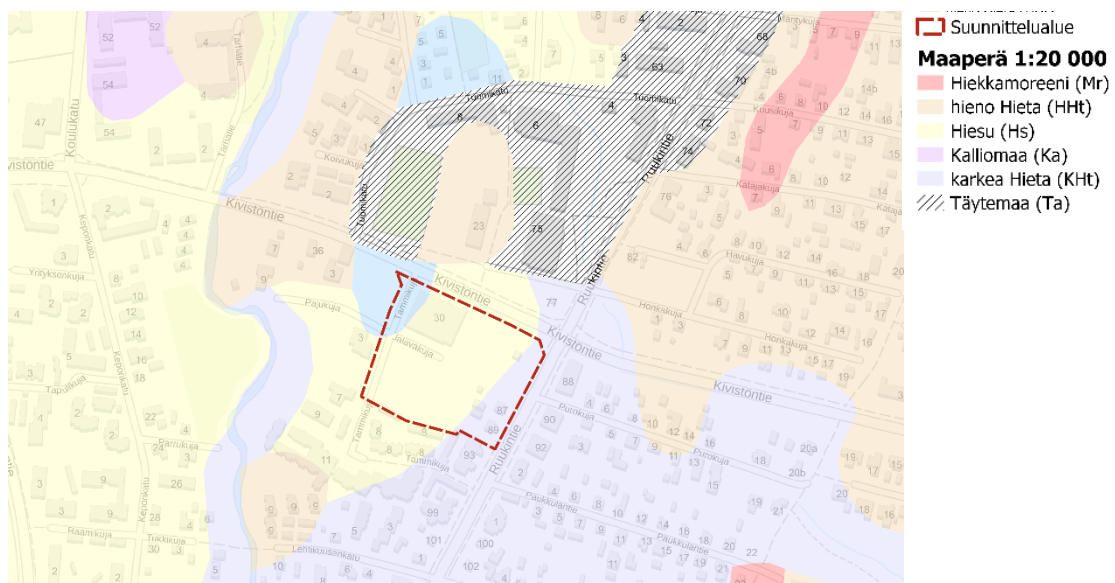
3.1.6 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva

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.



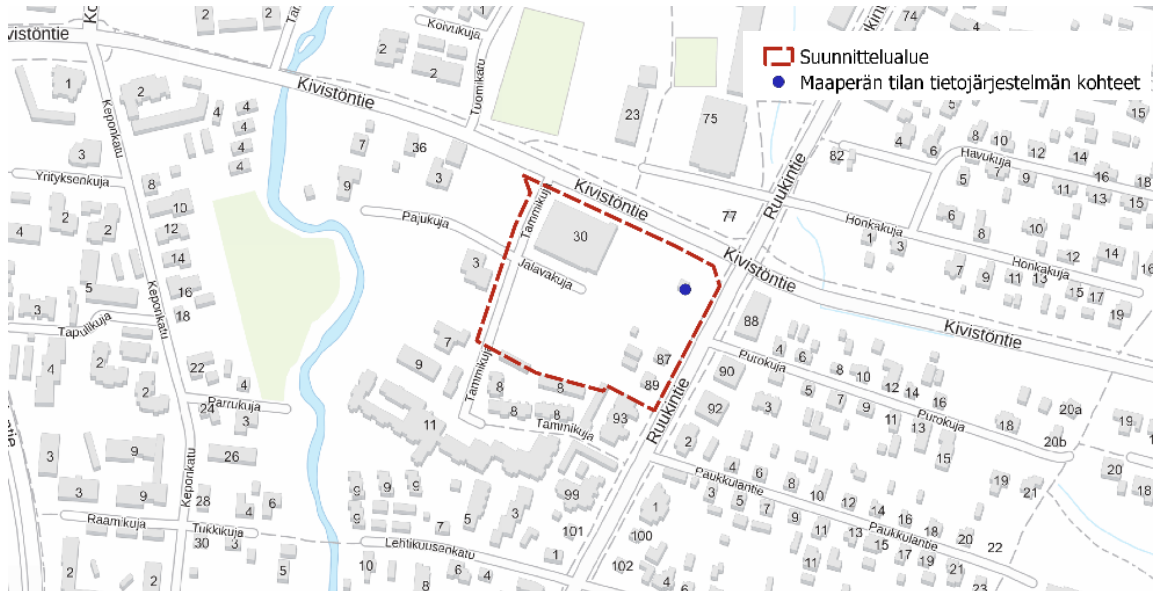
Kuva 10: Alueet, jonne keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuva tulva ulottuu.



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

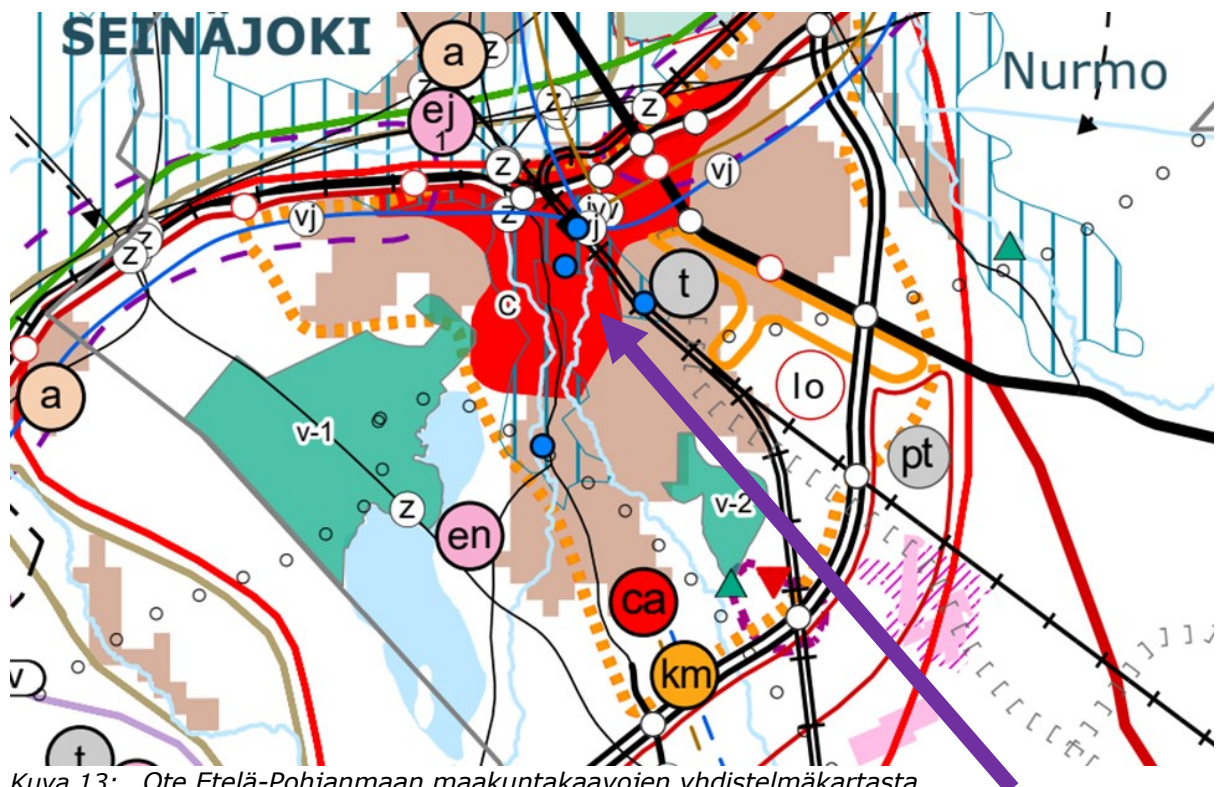
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

3.2.2 Maakuntakaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat:




- Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava / vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005 ja muutos 5.12.2006
- Vaihemmaakuntakaava I – tuulivoima / vahvistettu Ympäristöministeriössä 31.10.2016
- Vaihemmaakuntakaava II – kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot / voimaantulo 11.8.2016 ja muutoksen osalta 21.4.2020
- Vaihemmaakuntakaava 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:

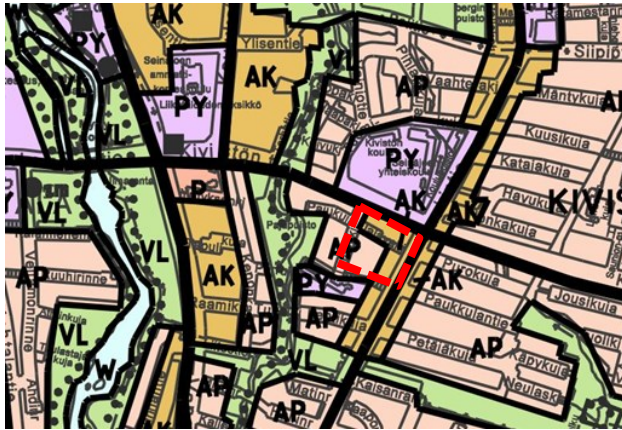
	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa 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 turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</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

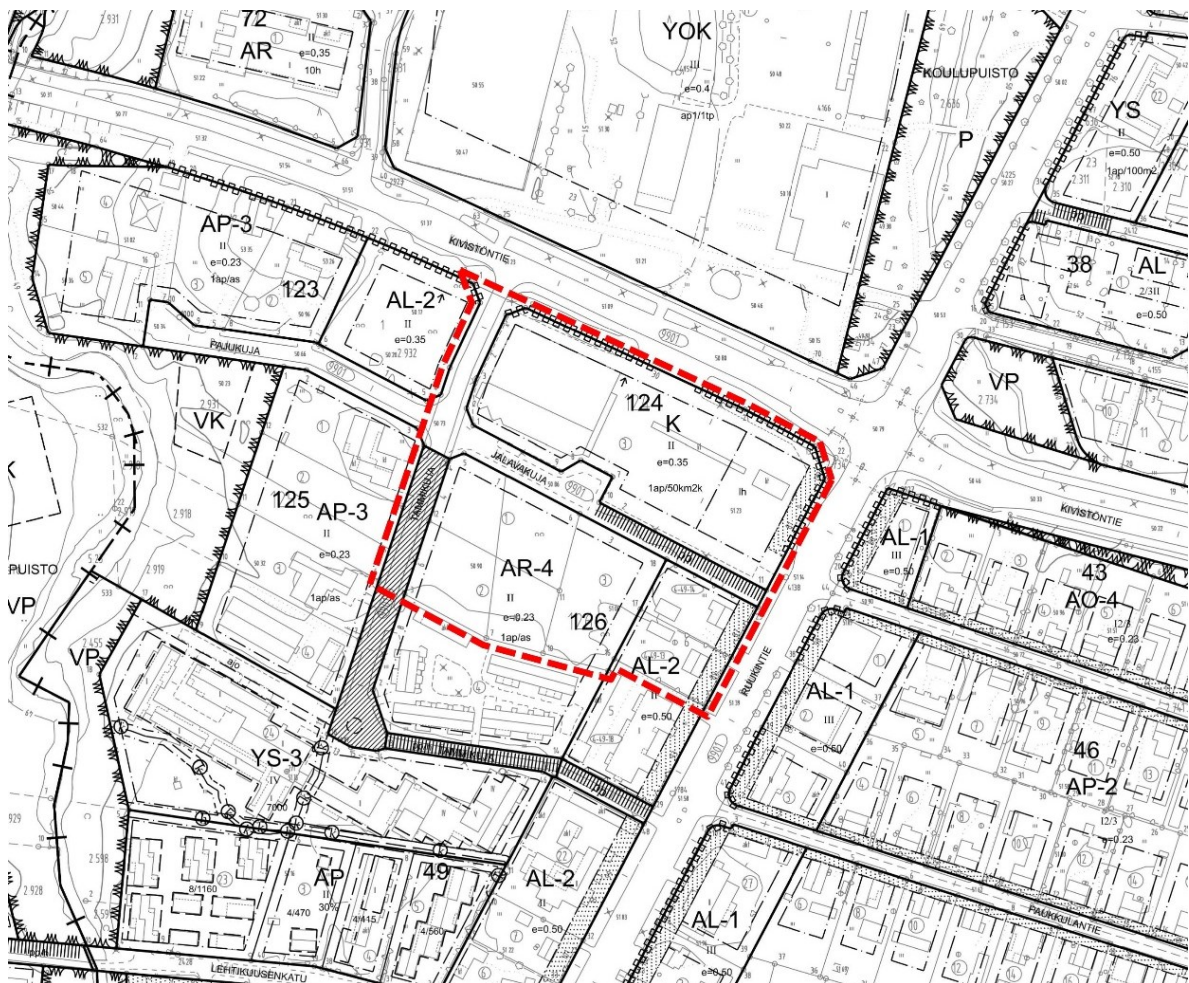
Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikoina laadittua asemakaavaa seuraavasti:

- 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 jatkeksi osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



Kuva 15: Ote ajantasa-aseamakaavasta. Kuvaan on lisätty nyt laadittavan kaavan 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 vaikutusten 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
- Kasperin-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

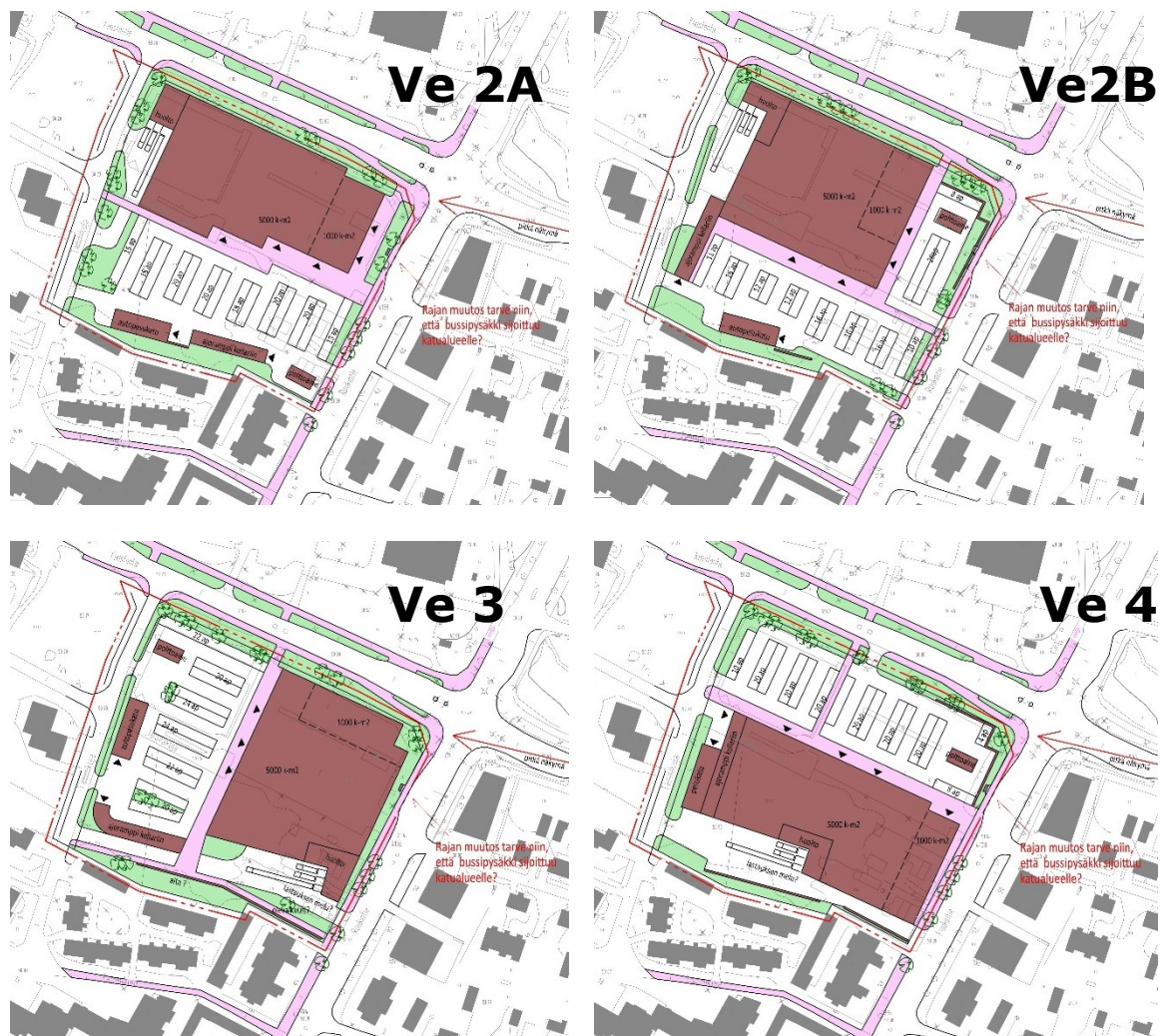
Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä ja tarvittaessa järjestetään erillisneuvottelu.

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 laajempaan päivittäistavarakaupan, jonka yhteyteen tulee myös ravintolamaailma. Lisäksi tontille sijoittuu 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

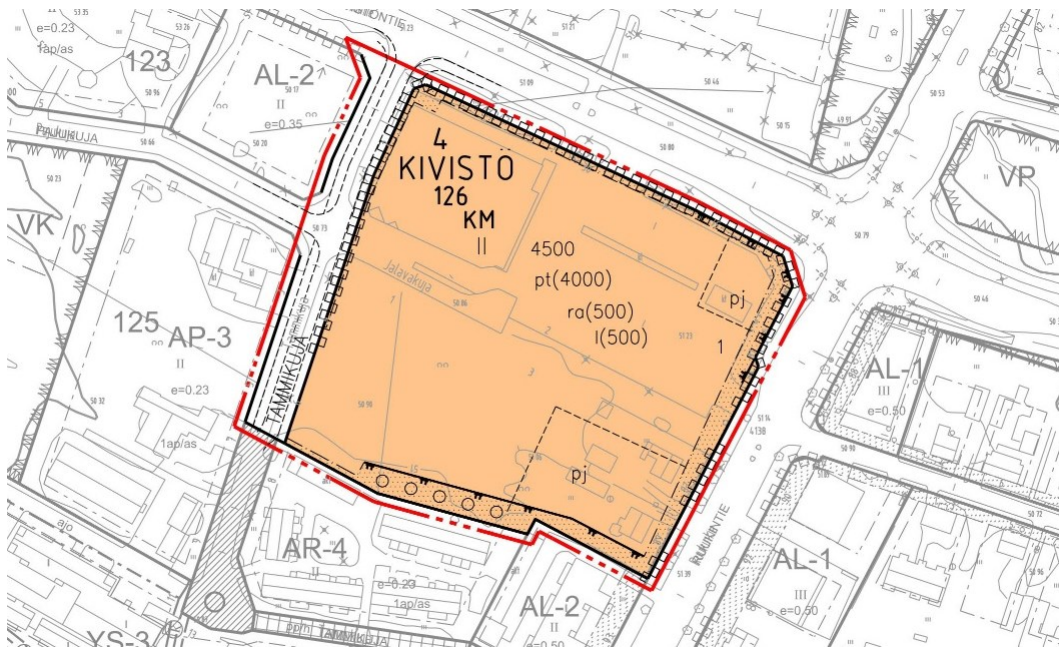
Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos ja OAS) on / oli julkisesti nähtävillä 5.6.- 26.6.2024 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin 5 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Seinäjoen kaupunki, Kivistö, Kortteli 126 (osa) / S-market, asemakaavan muutos, Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 13.9.2024*).

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Telia Finland Oy ja Cinia Oy eivät tuoneet esille muutostarpeita kaavan jatkotyöstöön. Etelä-Pohjanmaan liitolla oli kaupunkikuvaan ja hulevesien käsittelyyn liittyviä muutosehdotuksia ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos toi esille Kivistöntien merkityksen pelastustoiminnan kannalta.

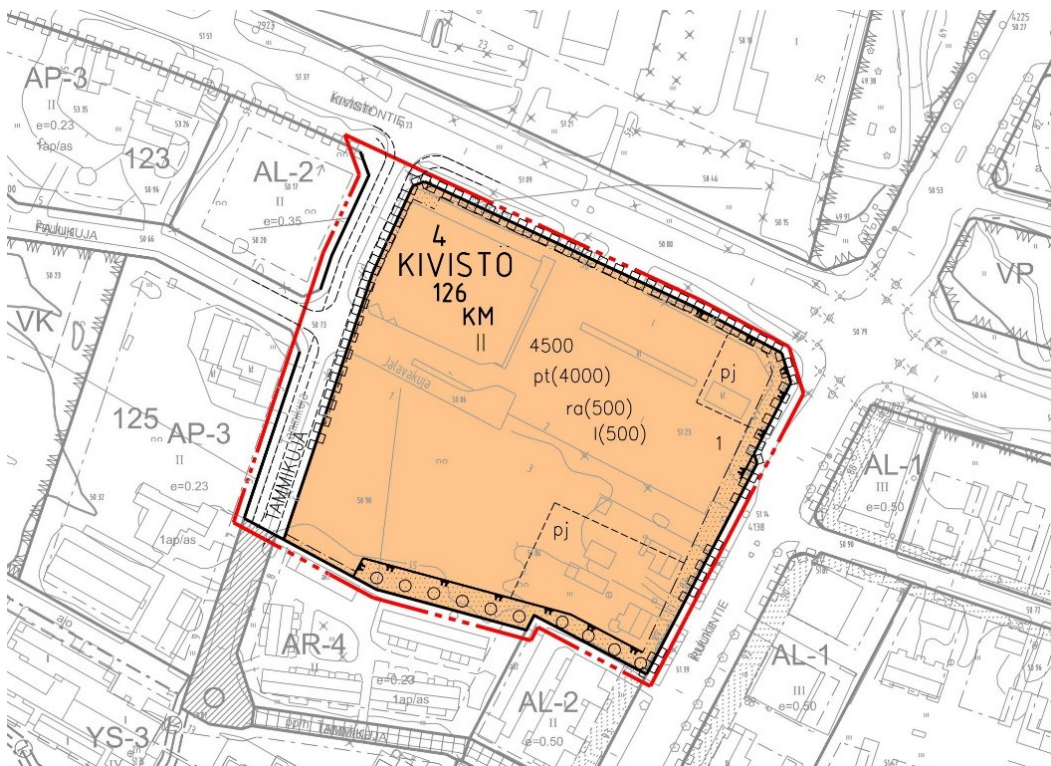
Mielipiteet koskivat pääosin liikenneturvallisuutta sekä kaupan tontin eteläpuoleisten asuinkiinteistöjen asumisviihtyisyyttä.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Kaupan tontin eteläosaan osoitetun aidan minimikorkeusvaatimusta on muutettu 1,6 metristä 2 metriin. Lisäksi aidan tekstimääräykseen on lisätty 15 dB:n ääneneristävyysvaatimus. Aita on myös ulotettu länsireunaltaan kääntymään kohti tontin rajaa, jolloin se yhdessä asuinkiinteistön autokatoksen kanssa muodostaa paremman meluesteen asuinkiinteistöjen suojaksi.
- Melueste- ja näkösuoja-aidan ja tontin eteläpuolella sijaitsevien asuintonttien välinen istutusalueen laajuutta on kasvatettu Ruukintien suuntaan ja sen merkintätekstiä on muutettu niin, että ensisijaisesti alueella tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja tarvittaessa istuttamaan uutta.



Kuva 17: Ote kaavaluonnoksesta.



Kuva 18: Ote kaavaehdotuksesta.

5.1.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 9.10.-7.11.2024 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (*Seinäjoen kaupunki, Kivistö, kortteli 126 (osa) /S-market asemakaavan muutos, ehdotusvaiheen palaute ja vastineet 25.11.2024*).

Etelä-Pohjanmaan liitto huomautti, ettei kaavaehdotus toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumisesta eikä maakuntakaavan suunnittelumääräystä viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävästä määrästä.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos korosti lausunnossaan, että pelastustoiminnan toimintavarmuuden ja liikenteen sujuvuuden vuoksi Kivistöntielle tarvittavat liikennejärjestelymuutokset tulee tehdä mahdollisimman pian kaavoituksen valmistuttua ja ennen kuin kaavan mukainen rakentaminen aloitetaan. Telia Finland Oy ei tuonut lausunnossaan esille muutostarpeita kaavaan.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen sekä muiden esille tulleiden tarpeiden perusteella hyväksyttäväksi esitettävään kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kaupan tontin Ruukintien puoleiselle istutusalueelle on lisätty merkintä istutettavasta puustosta.
- Kaavan asemakaavamääräyksiin on piha-alueen osioon lisätty seuraava teksti: Asiakas pysäköintialueen tuulisuuden ja paahteisuuden vähentämiseksi tulee pysäköintikenttää jäsentää puustutuksilla.
- Asemakaavamääräyksiin on lisätty tontilla olevia tekniä verkostoja koskeva teksti.
- Kaupan tontin koilliskulmaan on lisätty ohjeellinen rakennusala mainospylonia varten. Kaavamääräys sallii alueelle enintään yhden 35 metriä korkean mainospylonin rakentamisen.



Kuva 19: Havainnekuva asemakaavamutoksen mukaisesta S-kaupan laajentumisesta.

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 kauppatornille 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 ja mainospylonin sijoittamisesta
- katuliittymien sijoittelusta määräämällä liittymäkieltoaluetta tarpeellisiin kohtiin
- istutettavasta alueesta tontin reunoilla sekä säilytettävästä /istutettavasta puustosta rakennuspaikan etelärajalla ja Ruukintien puoleisella istutusalueella
- 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 ja puuistutuksista asiakaspysäköintialueella
- näkösuoja-aidan korkeudesta (2 m) ja soveltuvuudesta suhteessa asuin ympäristöön
- kulkuesteaidan korkeudesta (1,1 m tontin koilliskulmalla)
- toteutettavien pyöräpaikkojen määrästä suhteessa kerrosalaan
- autopaikkojen vähimmäismäärästä suhteessa kerrosalaan
- hulevesien käsittelystä.

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 johtopäätöksensä 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-autopysäkestä, 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 käyttöä loputtua, kaavassa osoitetulle eteläisemmälle sijaintipaikalleen, mikä olisi etu piha-alueen liikenneturvallisuuden kannalta.

Linja-autopysäkit voivat säilyä nykytilanteellaan ja niiltä on suorat kävely-yhteydet liikerakennuksen sisäänkäynnille. Tammikujan jalankulun ja pyöräilyn väylä on tarpeellinen ennen kaikkea suunnittelun alueen eteläpuolella sijaitsevan palveluasumisen yksikön (Tammi- ja Kuusikodit) 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 20: 3d -mallikuva kaavamuutoksesta Ruukintien ja Kivistöntien risteysalueen suunnalta.



Kuva 21: 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 ja pysäköintialueen puuistutuksilla. 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 luontoarvioihin. 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 terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa polttoaineen jakelun kaupan tontilla jatkossakin. Polttoaineen jakelun osalta on huomioitava, ettei toiminnasta aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa. Kun polttoaineen jakelupiste siirretään käyttökänsä 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 kauppatontti 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 etelärajalta, rivitalon asuinpihujen eteen yhdeksän metrin päähän rajasta ulottuva istutusalue, jossa ensisijaisti säilyttää olevaa puustoa ja tarvittaessa istuttaa uutta. Lisäksi asutuksen suojaksi on kaavassa määrätty rakentavaksi 2 metriä korkea umpinainen meluste- ja näkösuoja-aita. Aidalta edellytetään 15 dB:n meluneristävyttä sekä asuinympäristöön soveltuvaa ulkonäköä. Aidan ja rivitalon julkisivun väliin jää kaikkineen 15 metrin etäisyys, jolloin oleskelupihojen olosuhteet on jatkossakin mahdollista säilyttää viihtyisinä ja inhimillisinä.

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 liikelaitteille 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

Kaavam muutoksen 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 ratkaisulla. 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 tekniseen huoltoon

Kaava alue on olemassa olevan kunnallisteknisen infran piirissä. Tontilla saattaa sijaita kaavaan merkitsemättömiä teknisiä verkostoja, jotka tulee selvittää ja huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja siirrettäessä, siirrosta vastaa toimenpiteen tarvitseva ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa. Siirron kustannuksista vastaa siirtoa tarvitseva.

8.1.13 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Päivittäistavarakaupan laajentaminen on tarkoitus toteuttaa nykyinen kaupparakennus säilyttäen, mikä on hyvä kestävä kehityksen ja hiilipäästöjen kannalta. Pysäköintipaikkojen ja pihatoimintojen laajentamisen 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 kaavam muutoksen 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

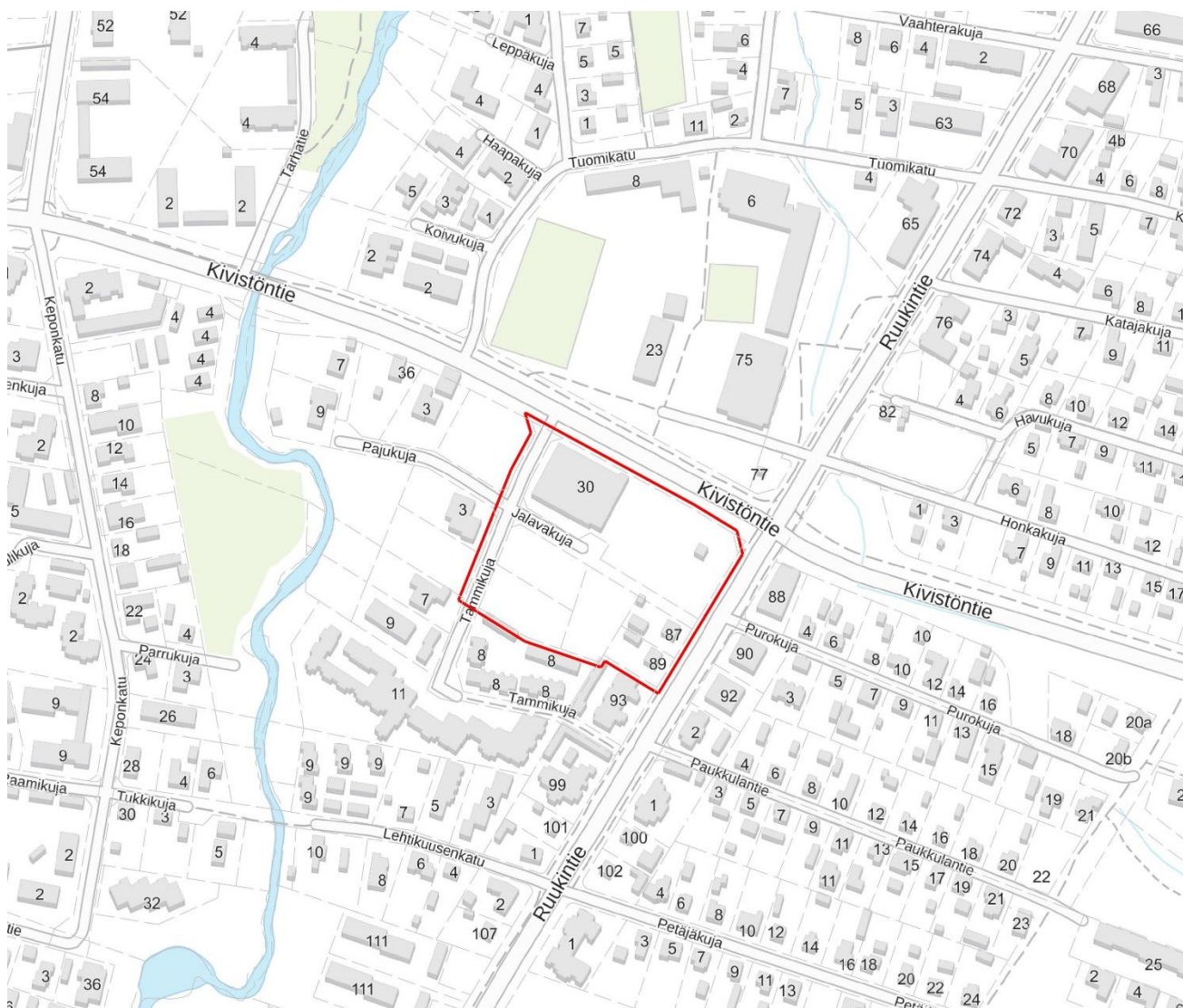
Liite 2. Asemakaavan seurantalomake.

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



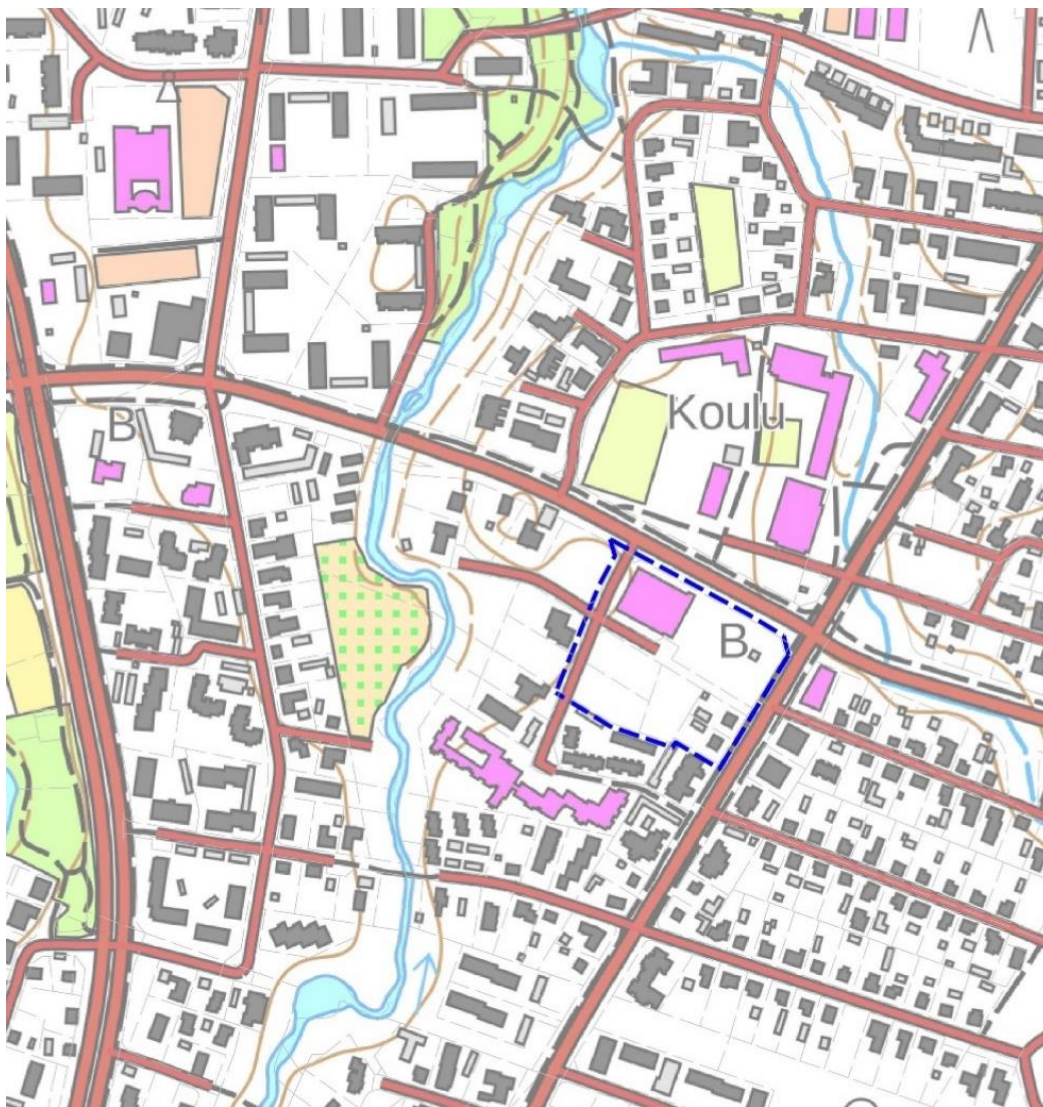
Kuva 1: Suunnittelualueen rajausta punaisella viivalla ilmakuvan päällä.

2 MITÄ SUUNNITELLAAN?

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

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

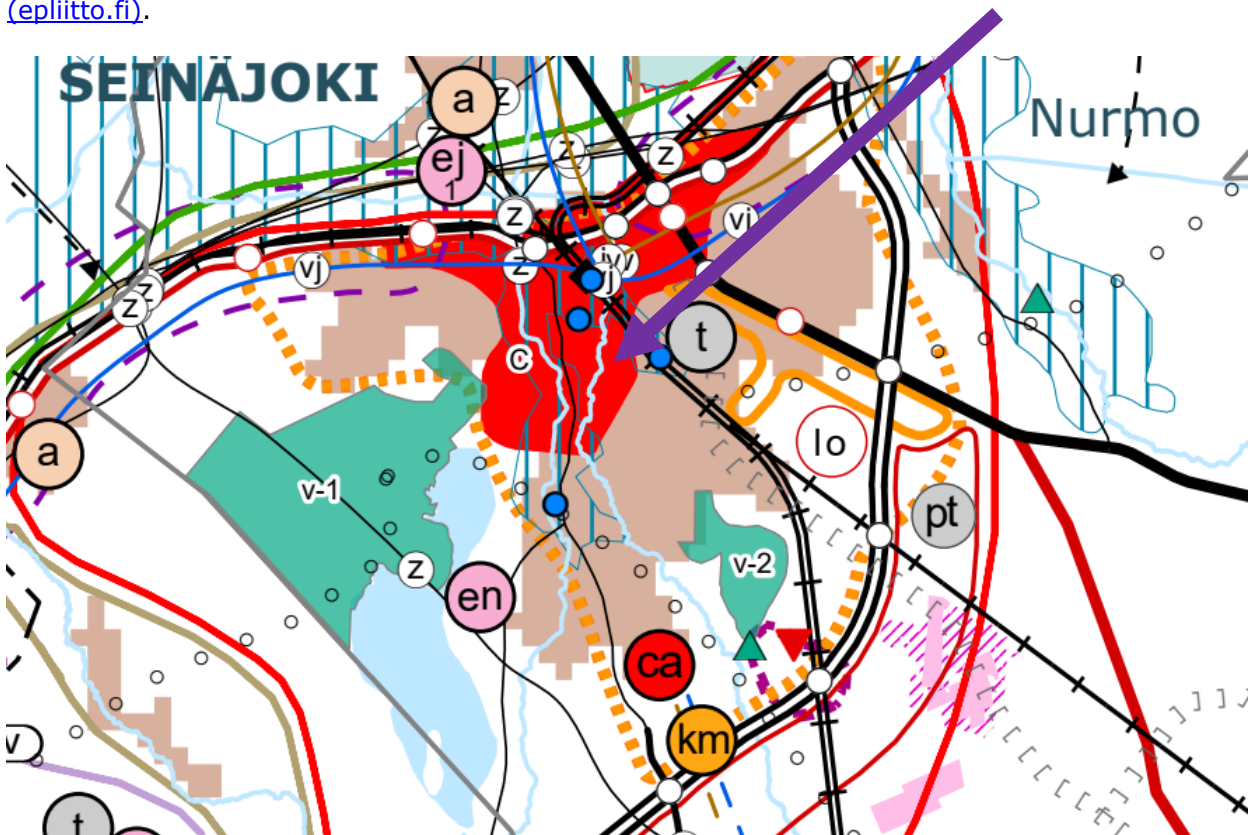
3.2 Maakuntakaava

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

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat:

- Etelä-Pohjanmaan 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.

C

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 matkaketuista, 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:

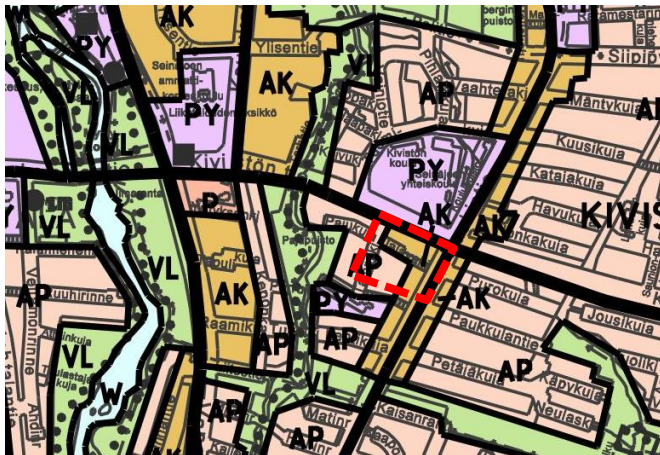
Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien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



KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

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

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



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

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

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

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

Yleiskaavamerkinnät:

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

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

3.4 Asemakaavatilanne

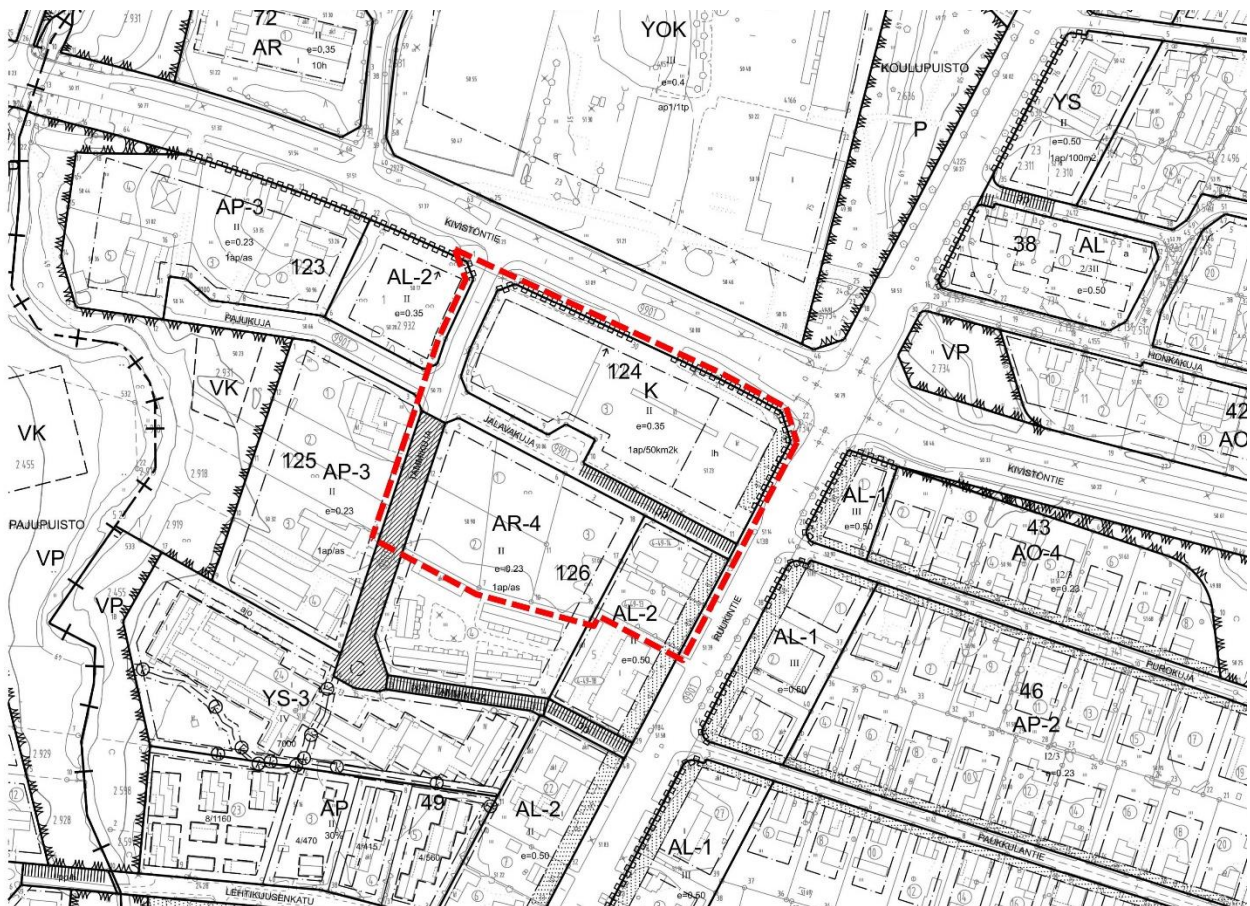
Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikoina laadittua asemakaavaa seuraavasti:

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

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

Suunnittelualueella, korttelissa 126 on voimassa olevassa asemakaavassa 3 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka merkinnällä AR-4 sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten 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
- Kasperri-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



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Seinäjoki	Täyttämispvm	18.11.2024
Kaavan nimi	Kivistö, Kortteli 126 (osa) /S-market asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.9.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	18.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9502	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9502

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,9502	100,00	4500	0,23	0,0000	-822
A yhteensä					-0,7807	-2341
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7461	89,5	4500	0,26	0,8943	1519
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2041	10,5			-0,1136	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,9502	100,00	4500	0,23	0,0000	-822
A yhteensä					-0,7807	-2341
AL-2					-0,2021	-1010
AR-4					-0,5786	-1331
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7461	89,5	4500	0,26	0,8943	1519
K					-0,8518	-2981
KM	1,7461	100,0	4500	0,26	1,7461	4500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2041	10,5			-0,1136	
Kadut	0,2041	100,0			0,0210	
Pihakadut					-0,0714	
Kev.liik.kadut					-0,0632	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Projekti

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

Aihe

**LUONNOSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET
13.9.2024 / MI, ES**

Kivistön S-marketin asemakaavan muutos on ollut päivämäärällä 5.6.2024 luonnoksena yleisesti nähtävillä 5.6.-26.6.2024 välisenä aikana.

Tähän asiakirjaan on kirjattu luonnosvaiheessa annetut lausunnot (5 kpl) ja mielipiteet (5 kpl) sekä niihin laaditut vastineet.

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus	2
1.2	Etelä-Pohjanmaan liitto	3
1.3	Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	4
1.4	Telia Finland Oyj	5
1.5	Cinia Oy	5
2	MIELIPITEET	6
2.1	Mielipide 1	6
2.2	Mielipide 2	7
2.3	Mielipide 3	9
2.4	Mielipide 4	11
2.5	Mielipide 5	12

1 LAUSUNNOT

1.1 Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Kivistön S-marketin tontin laajentaminen etelän suuntaan korttelin 126 rakentamattoman rivitalotontin (AR-4) sekä kahden tyhjilleen jääneen omakotitalon pihapiirin (AL-2) alueelle mahdollistaisi nykyistä laajemman ja palveluiltaan monipuolisemman liikerakennuksen ja liikenneaseman toteuttamisen yhteensä noin 1,95 ha laajuiselle suunnittelualueelle.

Kaavamuutoksen myötä vähittäiskaupan suuryksikönkorttelialueelle (KM) olisi mahdollista rakentaa 4 000 k-m² päivittäistavarakauppaa sekä enintään 500 k-m² kahvila- ja ravintopalveluja ja 500 k-m² muita palveluita, jotka eivät kilpaile keskustapalvelujen kanssa, kuitenkin niin, että kokonaisrakennusoikeus on 4 500 k-m². Nykyisen S-marketin kerrosala on noin 2 000 k-m².

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle (C) ja lisäksi kaupalliselle vyöhykkeelle ha kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vaan vanhentunut oikeusvaikutuksen Seinäjoen keskustan osayleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu kerrostalovaltaista ja pientalovaltaista asuntoaluetta. Koska alueelle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on kaavaselostuksen yhteydessä esitetty yleiskaavallinen tarkastelu MRL 39 §:n ja 54 §:n mukaisesti.

Suunnittelualueelle on voimassa asemakaavoja, jotka on hyväksytty vuosina 1986, 2005 ja 2018. Vuonna 2005 hyväksytyssä S-marketin alueen asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,35$.

Asemakaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset: luontoselvitys (2023), liikenneselvitys (2024), hulevesiselvitys (2024) ja kaupallisten vaikutusten arviointi (2024).

Luontoselvityksen mukaan rakentamattoman ja metsittyneen rivitalotontin alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Liikenneselvityksen mukaan liikennemäärien kasvu ei aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle. Selvityksessä ja kaavassa esitettyjen ratkaisujen myötä Kivistöntien liittymä suljetaan, ja ajoneuvoliikenne ohjautuu nykyisen Ruukintien liittymän kohdille sekä siitä vielä etäämmälle tulevaan uuteen liittymään. Huoltoliikennettä palvelee lähinnä Tammikuja, jota kaavan yhteydessä levennetään jalka- ja pyöräkäytävää varten. Ruukintien ja Kivistöntien risteysalueen läheisyyteen, korttelialueen kulmaukseen toteutetaan oikomista estävä aita, mikä myös parantaa myös tontin liikenneturvallisuutta.

Hulevesiselvityksen pohjalta on annettu mm. asemakaavamääräys viivätyrakenteiden toteuttamisesta korttelialueelle (1 m³/ 100 m²). Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Kaupallisten vaikutusten arviointi on tehty 6 000 k-m² kokonaismitoituksella, mikä on 1 500 k-m² suurempi kuin kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus. Kaavaratkaisun 4 500 k-m² rakennusoikeus mahdollistaa mm. kokonaisuudessaan maanpäällisen paikoituksen. Kattavien vaikutusarviointien pohjalta todetaan mm., ettei nykyiseen kapaan alaan tuleva 2 500 k-m² lisäys aiheuta haittaa keskustan alueen kaupallisten palveluiden kehittämiselle.

Kivistön S-marketin laajennuksen mahdollista asemakaavan muutoshanke perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Hanke parantaa keskustan läheisyydessä olevaa kaupallisten ja muiden palvelujen tarjontaa paikallisesti. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa laaditusta asemakaavan muutosluonnoksesta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.2 Etelä-Pohjanmaan liitto

Etelä-Pohjanmaan liitto kiittää mahdollisuudesta lausua Seinäjoen kaupungin S-market Kivistöä koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle nykyistä 2000 k-m² suuruista liikerakennusta kookkaampi, enintään 4500 k-m²:n laajuinen vähittäiskaupan suuryksikkö oheistiloineen liikenneturvallisuus ja keskeisten katujen liikenteen sujuvuus huomioiden. Oheistilaa varataan mm. kahvila- ja ravintolapalveluille, palveluille, jotka eivät kilpaile keskustapalvelujen kanssa, autopesukadulle sekä olemassa olevalle polttoaineen jakeluasemalle.

Kaavamutoksen myötä alueelta poistuu kolme rakentamatonta asuinrivitalon rakennuspaikkaa sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikkaa, joiden paikoilla ovat rakennukset tullessaan purkamaan. Suunnittelualueen tontit ovat siirtyneet Etelä-Pohjanmaan Osuuskaupan omistukseen.

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri asemakaavaa, jotka on laadittu vuosina 1986, 2005 ja 2018. Voimassa olevissa asemakaavoissa nykyinen S-marketin kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Jalavakujan, joka on osittaisen katualuetta ja osittain jalankulku- ja pyöräilyaluetta, erottama eteläinen kortteli on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikkaa sekä kahden asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikka.

Suunnittelualueella on voimassa Seinäjoen keskustan oikeusvaikutukseton yleiskaava 1994, jossa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asemakaavatyön pohjaksi alueelta on laadittu luonto-, hulevesi-, liikenne- ja kaupallinen selvitys.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavatilanne on todettu kaavaselostuksessa. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan alueelle ulottuva keskusta-alueen merkintä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 Keskustatoimintojen alueen merkinnän suunnittelumääräyksessä määrätään mm. ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuin-ympäristöltään monipuoliselle kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas arkkitehtuuri. Tiivistyvillä ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tehokkuuden ohella huomioida paikan luonne, kaupunkikuva, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa.”

Etelä-Pohjanmaan liitto lausuu kaavaluonnoksesta seuraavat huomiot:

Liitto pitää hyvänä, että asemakaavamääräyksillä pyritään turvaamaan kaupunkikuvalliset, laajennettavan rakennuksen laatu, lähiympäristön ja viereisen asutuksen viihtyvyys. Suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen keskustan poikkeuksellisen runsaasti viheralueita sisältävälle suositulle asuinalueelle Pajuluoman varteen. Asemakaavamutoksessa metsäksi kehittyntä peltoa muuttuu noin 0,5 hehtaarin alueelta täysin rakennetuksi ympäristöksi, jolloin suunnittelualueen viherkerroin sekä imeyttävä maanpinta vähenevät merkittävästi.

Asemakaavakartalle tulee lisätä määräykset:

- Suuryksikön piha-alueita ja pysäköintikenttää on jäsenöitävä puuistutuksin.
- Pihasuunnittelussa on veloitettava osittaiseen hulevesien viivytämiseen/imeyttämiseen sekä läpäisevien pintamateriaalien käyttöön.
- Rakennusten ja ympäristön laadun varmistamiseksi tulee antaa määräyksiä esim. julkisivujen käsittelystä osittain puisina ja inhimillisen mittakaavan luomisesta mm. massoittelun tai katosten avulla.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lausunnossa asemakaavan lisättäviksi ehdotetut määräykset ovat hyvin yksityiskohdaisia ja suoraan rakentamista ohjaavia määräyksiä, eivätkä ne ole sitä kautta linjassa liiton seudullisen ohjausveloitteen kanssa.

Asemakaavaluonnoksessa on pyritty huomioimaan riittävät ympäristön viihtyisyyttä koskevat merkinnät niin, että kaupan toimijalla on jatkossa mahdollisuus toteuttaa uudistontista toimiva ja turvallinen niin rakennuksen sisäisen kuin piha-alueen ulkoisen logistiikan suhteen. Kaavaluonnoksessa ja edelleen kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä istutusalueista tontin reunoihin. Kaavaehdotukseen on täsmennetty tontin etelärajalta ollutta puustomerkitä niin, että kaava velvoittaa ensisijaisesti säästämään olemassa olevaa puustoa ja tarvittaessa istuttamaan uutta.

Hulevesien osalta kaavaluonnoksessa ja edelleen kaavaehdotuksessa on yleismääräys, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä rakennuslupaan lisättävän hulevesien käsittelysuunnitelman mukaisesti. Kaupunkikuvan huomioon ottamisen osalta kaavaluonnos ja edelleen kaavaehdotus edellyttävät uudisrakentamisen korkeatasoisuutta sekä mm. katujen suuntaan olevien julkisivujen suunnittelun edustavuutta viihtyisyys huomioiden.

Seinäjoen rakennusvalvonta ohjaa tontin rakentamista laaditun asemakaavan määräysten pohjalta keskustellen kaupan toimijan kanssa. Asemakaavamääräysten katoaan olevan riittävät, eikä lausunto aiheuta muutoksia kaavaan.

1.3 Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

Liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja hälytysajoliikenteen varmistaminen:

Pelastusviranomaisen pitää liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuudennäkökulmasta hyvänä asiana Kivistöntiehen rajoittuvien ajoneuvoliittymien poistumista Ruukintien risteysalueen läheisyydestä. Liikennemäärien arvioidaan kuitenkin lisääntyvän nykyisestä merkittävästi kapeahkolla ja nykyisin ilman jalkakäytävää / pyörätietä olevalla Tammikujalla, mikäli Tammikujaa käytetään valmisteltavan kaavan mukaisessa tilanteessa vähittäiskaupan suuryksikön asiakasliikenteessä. Tammikujan käyttäminen asiakasliikenteessä vaikuttaisi liikenteellisesti olennaisesti myös Kivistöntielle, jossa ei ole kääntymiskaistaa vasemmalle kääntyville, eikä kääntyvien ohitusmahdollisuutta suoraan Kivistöntietä ajaville. Havainnekuvien perusteella arvioituna Tammikuja olisi etenkin liikerakennuksen logistiikan käytössä oleva reitti, mutta se väistämättä muodostuisi reitiksi myös pihan läpi ajaville ja Ruukintien vilkasta valoristeystä välitteleville asiakkaille.

Seinäjoen keskusaloasema sijaitsee Roveksessa. Kivistöntie on hyvin tärkeä pelastustoimintaan liittyvässä hälytysajossa käytettävä reitti raskaille pelastusajoneuvoille Roveksesta kaupungin keskustan suuntaan siirryttäessä. Hälytysajon sujuvuutta ja turvallisuutta on parannettu HALI-järjestelmällä, joka ohjaa liikennevaloja vihreälle hälytysajossa olevan pelastusajoneuvon lähestyessä liikennevalo-ohjattua risteystä. Järjestelmän teho kuitenkin menetetään, mikäli pelastusajoneuvon edellä olevat muut ajoneuvot eivät voi liikennevalon vuoksi (esimerkiksi kääntymisen vasemmalle Tammikujalle pysäyttää liikenteen) siirtyä eteenpäin risteysalueen vihreästä valosta huolimatta. Liikenteen ruuhkautuminen Kivistöntiellä aiheuttaa hälytystilanteessa huomattavaa lisäviivettä pelastuslaitoksen toimintavalmiuteen Seinäjoen kaupungin keskustassa ja sen lähialueella etenkin etelän ja lännen suunnassa. Kivistöntien liikenteen sujuvuus tulee varmistaa kaavoituksessa. (Pelastuslaki 379/2011 27 §)

Pelastusviranomaisen kehottaa harkitsemaan vasemmalle kääntymisen kieltämistä Kivistöntieltä Tammikujalle, mikäli vasemmalle kääntymiseen ei ole osoitettavissa kaavaluonnoksen tilanteessa Kivistöntiellä kääntymiskaistaa tai vaihtoehtoisesti mahdollisuutta vasemmalle kääntyvän turvalliseen ja väljään ohittamiseen. Ohittaminen ei kuitenkaan tule olla ensisijainen vaihtoehto, koska se vilkkaassa liikenteessä lyhyen reaktion ajan myötä lisää peräänajokolareiden riskiä.

Liikenteen osalta kehoitetaan lisäksi huolellisesti ja riittävän laajasti selvittämään vähittäiskaupan suuryksikön vaikutukset kaavoitettavan alueen ja sen ympäristön liikennemääriin ja liikenteen sujuvuuteen. Alueen liikenne on jo nykyhetkellä varsin vilkasta ja mahdollisuus liikenteen ruuhkautumiseen on olemassa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyön yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä selvitettiin liikenteen sujuvuus ja turvallisuus laajenevan kauppaliikenteen osalta VISSIM-mikrosimulointiohjelmalla. Vaikka liikennemäärä lisääntyy hiukan kaavan toteuttamisen seurauksena, kaavamutoksella ei ole liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen. Autoilijan ajoreitti idän ja pohjoisen suunnasta liikerakennuksen pysäköintialueelle on lyhyempi Ruukintien tonttiliittymien kautta kuin Tammikujan kautta. Myös liikerakennuksen huoltopihan järjestelyt vaikuttavat autoilijan mahdollisuuksiin käyttää Tammikujaa kauppaan mennessään. Autoilijan reittipäätös riippuu myös liikennetilanteesta ja Ruukintien ja Kivistöntien liikennevaloista. Tammikujan liittymän osalta simuloinnissa oli hyvin vähäistä jonoa Kivistöntieltä vasemmalle kääntyessä. Tarkemmassa katusuunnittelussa voidaan esimerkiksi esittää toteutettavaksi Kivistöntielle väistötila ja samalla suojatiesaareke Tammikujan liittymään, mikä helpottaa Kivistöntien liikenteen, erityisesti hälytysajon sujumista ja lisää edelleen suojatien turvallisuutta.

Simulointi tehtiin työn alkuvaiheessa tavoitellulle suuremmalle kaupan aiheuttamalle liikennemäärälle (6000 k-m²), joten lopullinen kaavaratkaisu (4500 k-m²) aiheuttaa simuloinnissa todettua vähemmän lisääntyvää liikennettä.

Asemakaavan valmistuttua laaditaan tonttiin rajoituville kaduille yksityiskohtaisemmat katusuunnitelmat, joissa esitetään tarvittavat liikenneturvallisuutta lisäävät erityisjärjestelyt kuten mm. Kivistöntien väistötila ja mahdollinen suojatiesaareke Tammikujan liittymään. Kivistöntien nykyinen katualueen leveys on riittävä tarvittaviin muutoksiin.

1.4 Telia Finland Oyj

Teliällä on infraa kaava-alueen rajalla.

Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat ja näytöt saa www.verkkoselvitys.fi

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

1.5 Cinia Oy

Cinia Oy:llä ei lausuttavaa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2 MIELIPITEET

2.1 Mielipide 1

Ilmaisen mielipiteen lähialueen asunnon omistajana, ja asunnossa asuvan läheisenä ominaisuudessa. Haluan, että alueen turvallisuus ja asumisviihtyisyys pysyy hyvänä. Aluetta on markkinoitu alusta alkaen, ja markkinoidaan edelleen, erityisesti senioriasumisalueeksi sopivana, rauhallisena ja turvallisena alueena.

Läheiseni tutkiessa eri vaihtoehtoja, naapuritontti oli kaavoitettu asuinalueeksi ja se vaikutti asunnon hankintapäätöksen tekemiseen myönteisesti. Nyt tontin käyttötarkoitus on muuttumassa radikaalisti, koska tämän laajennuksen kohdalle piti tulla rivitaloja ja tontti pysyä rauhallisessa asumiskäytössä.

Olen huolissani seuraavista:

1. Meluhaitta tulee lisääntymään huomattavasti, koska tavaran kuljetus ja huoltoajo tulee liian lähelle asutusta
2. Asiakasliikenne ympäri vuorokauden tulee lisääntymään ja asiakaspysäköinti lieviää asutusta kohti hyvin lähelle asutusta.
3. Suunniteltu aita on liian matala, sen tulee olla vähintään 2 m korkea.
4. Nykyinen puusto on suojannut rivitaloa ja koemme sen paremmaksi kuin uusi puusto. Tämän vuoksi emme näe tarkoituksenmukaiseksi, että hyvä olemassa oleva puusto kaadetaan ja se tilalle istutetaan uutta puustoa. Toki olemassa olevaa puustoa voi lisätä mutta ei turhaan kaataa olemassa olevaa.
5. Turvallisuus ei saa heikentyä, ja lisääntyvä liikenne ja asiakasmäärä sekä kaupan siirtyminen lähemmäksi luovat lisää riskejä häiriköintiin.

Kaikki näkökohdat huomioon ottaen emme halua kaupan laajennuksen tulevan näin lähelle asuintonttia. Paitsi että rivitalon asukkaiden asumisviihtyvyys heikkenee, koko alueen vanhemman väestön turvallisuus heikentyy. Liikenne lisääntyy ja vanhemman väestön reaktiokyky liikenteessä on hitaampi.

Toivon, että nämä näkökulmat asukkaiden turvallisuuteen ja viihtyvyyteen liittyen otetaan aidosti ja vakavasti huomioon. Alue on jo vilkkaasti liikennöity kaupan olemassaolon johdosta. Alue on myös asukkaiden koti, jonka on oltava laajennuksen jälkeenkin turvallinen, rauhallinen ja viihtyisä.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

On totta, että kaavamuutoksen toteutumisen myötä kaupan eteläpuoleisten asuintalojen lähiympäristö muuttuu selvästi. Kaavamuutoksessa on kuitenkin pyritty osoittamaan muutosta lieventäviä toimenpiteitä niin, että muuttuva lähiympäristö takaa edelleen viihtyisän asumisen kaupan naapurustossa.

Meluasiaa on huomioitu kaupan tontin etelälaidalle vaaditun aidan määräyksessä: Kaupan tontin ja sen eteläpuolella olevien asuinrakennusten väliin rakennettavaksi edellytetyn aidan tulee olla umpinainen, jolloin se torjuu myös melua. Kaavaehdotukseen merkintää on täsmennetty vielä niin, että aidalta vaaditaan 15 dB:n äänenieristävyys. Lisäksi aidan laajuutta on lisätty hieman niin, että se ulottuu taloyhtiön autokatoksen itäpään kohdalla tontin rajaan saakka. Oleva taloyhtiön autokatos on myös hyvä melueste. Lisäksi näkösuoja-aidalta edellytettyä korkeutta on muutettu niin, että aidan korkeuden tulee olla 2 metriä.

Kaupan tontin etelärajalle kaavaluonnoksessa osoitettua puustomerkintää muokataan kaavaehdotukseen laajemmaksi idän suuntaan ja sen tekstimääräystä muutetaan niin, että ensisijaisesti merkintä tarkoittaa säilytettävää puustoa.

Kaavatyon yhteydessä tehtiin liikenneselvitys, jossa selvitettiin liikenteen sujuvuus ja turvallisuus laajenevan kauppaliikenteen osalta VISSIM-mikrosimulointiohjelmalla. Selvityksen perustella voidaan todeta, että vaikka liikennemäärä lisääntyy hiukan kaavan toteuttamisen seurauksena, kaavamuutoksella ei ole

liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen. Lisäksi asemakaavan valmistuttua laaditaan tonttiin rajoituville kaduille yksityiskohtaisemmat katusuunnitelmat, joissa esitetään tarvittavat liikenneturvallisuutta lisäävät erityisjärjestelyt.

2.2 Mielipide 2

Kaupan pitämisestä Kivistöntien ja Ruukintien kulmassa on nykyisillä liikennejärjestelyillä ja -määrillä haittaa ja vaaraa kaupan kiinteistön viereisillä yhdistetyillä pyöräteillä ja jalkakäytävillä kulkeville polkupyöräilijöille ja jalankulkijoille, jotka ovat liikenteen haavoittuvimpia liikkuja. Näet huomattava joukko kaupan pihaan saapuvista ja sieltä pois pyrkivistä autoilijoista (on) ajaa Kivistöntien ja Ruukintien vartta kulkevien polkupyöräilijöiden ja jalankulkijoiden eteen tai näiden päälle. Usea pihasta pois pyrkivä autoilija myös estää polkupyöräilijän ja jalankulkijan kulun pysäyttämällä autonsa yhdistetylle pyörätielle ja jalkakäytävällä (ks. kuvaa 1).



Kuva 1. On tavattoman yleistä, että Kivistön kaupan pihasta poistumaan pyrkivät autoilijat (kuvassa tummansininen farmariauto) pysähtyvät liittymässä siten, että he väistämiselvollisuudestaan huolimatta estävät pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden kulun yhdistetyllä pyörätiellä ja jalkakäytävällä. Kuvan tilanne on kuvattu Ruukintien puolelta.

Pihasta tuleva ja sinne ajoradalta kääntyvä autoilija on väistämiselvollinen pyöräilijöihin ja jalankulkijoihin nähden tieliikennelain (TLL) 24 §:n mukaan. Lisäksi ajoneuvolla risteystä lähestyttäessä tai sinne ajettaessa (kaupasta poistuttaessa ja sinne ajettaessa) ajotapa on sovitettava niin, ettei risteävän tien – siis yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän – liikenteelle aiheudu haittaa. Risteykseen ajettaessa on myös noudatettava erityistä varovaisuutta. (TLL 28 §.) Liittymän kohdassa on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, jolle ei muutenkaan saa pysäyttää autoa (TLL 37 §).

Näyttää siltä, että tieliikennelaki ei riitä antamaan riittävää turvaa pyöräilijöille ja jalankulkijoille. On siksi perusteltua, että autoilijoiden pyöräilijöille ja jalankulkijoille aiheuttama liikennehaitta minimoidaan liikennejärjestelyillä, joille annetaan perusta asemakaavassa.

Ehdotan, että asemakaavassa asetetaan Ruukintienkin puolelle liittymäkielto koko matkalta kaupan pihaa. Tällöin nykyään olemassa oleva liittymä poistetaan, kuten kaavaluonnoksessa on Kivistöntien puolella ansiokkaasti menetelty. Ruukintien puolelle ei siten toteuteta yhtään moottoriajoneuvoliittymää, vaan kaikki kauppaan tuleva ja sieltä poistuva moottoriajoneuvoliikenne osoitetaan kaavassa kulkemaan Tammikujan kautta. On tarpeen, että asemakaava mahdollistaisi tarvittaessa nykyistä katualuetta muuttamalla sellaisen katusuunnitelman laatimisen, jonka mukaan Tammikujan ja Kivistöntien risteykseen voidaan rakentaa välityskyvyltään riittävä ja etenkin pyöräilijöiden ja

jalankulkijoiden kannalta turvallinen ja sujuva risteysratkaisu, esimerkiksi liikennevalot tai kiertoliittymä. Liikenneselvityksessä ei ole pohdittu sellaista vaihtoehtoa, jossa Ruukintien puolella ei ole moottoriajoneuvoliittymiä ja jossa kaupan moottoriajoneuvoliikenne ohjattaisiin kokonaan Tammikujan kautta.

Ruukintien puolelle kaavaluonnoksessa ehdotettu leveämpi liittymä mahdollistaisi tavarantoimituksesta johtuvan raskaan liikenteen kulkemisen, mikä olisi pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden turvallisuuden näkökulmasta heikennys nykytilanteeseen. Nykyisellään myymälän tavarantoimitus saapuu ja poistuu ainoastaan Tammikujan kautta. Jos myymälän tavarantoimitus siirtyy kulkeväksi myös Ruukintien puolelle, on ilmeistä, että kaavan toteuduttua raskaan liikenteen Ruukintien pyöräilijöille ja jalankulkijoille aiheuttama haitta lisääntyy.

Ruukintien puolelle ei kiinteistöjaotuksesta ja -omistuksesta johtuvan ahtauden takia voida toteuttaa sellaisia liittymiä, joissa Ruukintien ajoradan ja yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän väliin saataisiin tasoliittymän suunnitteluohjeen mukainen 5–6 metrin odotustila autoilijoille (Tiehallinto 2001:93; ks. kuvaa 1). Tammikujan ja Kivistöntien risteykseen puolestaan sellaisen toteuttaminen onnistuu. Jos asemakaava toteutuisi kaavaluonnoksen mukaisesti, autoilijat todennäköisimmin jatkavat kuvassa 1 näkyvällä tavalla Ruukintien pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden kulun estämistä ja näiden eteen kääntymistä kahdessa liittymässä. Lisäksi tällainen haitta todennäköisesti kasvaisi kaavan toteuduttua, koska liikennemäärät lisääntyisivät, kuten kaavaluonnoksessa todetaan. Ruukintien puoleisten kahden liittymän vaikutuksia tai autoilijoiden nykyisellään aiheuttamaa haittaa Ruukintien pyöräilijöille ja jalankulkijoille ei ole pohdittu liikenneselvityksessä tai kaavaselostuksessa.

Kevyen liikenteen ja moottoriajoneuvoliikenteen risteämät pitäisi minimoida, koska kevyen liikenteen ja moottoriajoneuvoliikenteen onnettomuudet tapahtuvat useimmiten juuri risteysalueilla. Niinpä tuoreissa pyörätien ja jalkakäytävän suunnitteluohjeissa korostetaan, että pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden turvallisuutta edistetään rajoittamalla autoliikennettä ja pitämällä risteämisten määrä mahdollisimman vähäisinä (Väylävirasto 2020: 26; Väylävirasto 2022: 47). Näihin tavoitteisiin päästäisiin asettamalla liittymäkielto Ruukintien puolelle kaupan pihaa.

Jos Ruukintien puolelle ei tule moottoriajoneuvoliittymiä, on sujuvampaa tulla Kivistön kauppaan pyöräillen tai kävellen kuin autoillen, kun paikalle saavutaan Ruukintien puolelta. Liittymäkielto ei estä kevyen liikenteen liittymän rakentamista. Ehdotukseni siis edistäisi pyöräilyn ja jalankulun houkuttelevuutta kulkutapoina suhteessa autoiluun. Kaiken kaikkiaan ehdotukseni ovat Seinäjoen kaupungin kestävän kaupunkiliikenteen suunnitelman tavoitteiden mukaisia. Kuten suunnitelmassa (Seinäjoen kaupunki 2023: 19) todetaan, "[t]urvallisuus on kaiken suunnittelun lähtökohta, jonka varmistamisessa erityisen tärkeää on huolehtia suojattomien liikkujien liikenneturvallisuudesta", ja että "[l]iikennenympäristön riskien lisäksi vähennetään kaupunkiympäristöön liittyvää turvattomuuden tunnetta etenkin haavoittuvimpien ihmisryhmien osalta".

Lähteet

- Seinäjoen kaupunki 2023: Seinäjoen kestävän kaupunkiliikenteen suunnitelma. https://www.seinajoki.fi/wpcontent/uploads/2023/06/seinajoki_sump_raportti_19.6.2023_saavutettava.pdf
- Tiehallinto 2001: Tasoliittymät. Suunnitteluvaiheen ohjaus. https://www.tieh.fi/thohje/pdf/tasoliittymat_ohje.pdf
- Tieliikennelaki 729/2018.
- Väylävirasto 2020: Pyöräliikenteen suunnittelu. Väyläviraston ohjeita 18/2020. https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/Vaylavirasto/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnittelu_web.pdf
- Väylävirasto 2022: Jalankulun suunnittelu. Väyläviraston ohjeita 34/2022. https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/Vaylavirasto/vo_2022-34_jalankulun_suunnittelu.pdf

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyössä on tutkittu laajasti kaavaratkaisun vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen. Tehdyssä liikenneselvityksessä selvitettiin liikenteen sujuvuus ja turvallisuus laajenevan kauppaliikenteen osalta VISSIM-mikrosimulointiohjelmalla. Vaikka liikennemäärä lisääntyy hiukan kaavan toteuttamisen seurauksena, kaavamuutoksella ei ole liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen.

Kaavamuutoksessa on huomioitava yleisen liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden ohella myös kaupan tontin sisäinen logistinen toiminta. Kaavaluonnoksessa esitetyt liikenneratkaisut on katsottu parhaimmaksi useiden eri tavoitteiden näkökulmasta. Tammikuja on sivukatu, ja sen luonne katuverkossa ei ole sellainen, että kaikki kaupan liikenne voitaisiin osoittaa sen kautta. Vaihtoehtoa, jossa kaikki autoliikenne kaupan tontille ohjattaisiin Tammikujan kautta, ei saada toimivaksi Kivistöntien ja tontin sisäisten järjestelyjen osalta. Lisäksi Tammikujalla asuvien asukkaiden liikenneturvallisuus ja asuinviihtyvyys heikkenisivät merkittävästi, mikäli kaikki autoliikenne ohjattaisiin kaupan tontille Tammikujan kautta.

Mielipiteen esittäjän huomiot tieliikennelain mukaisesta selkeästä väistämisvelvollisuudesta ja toisaalta autoilijoiden käyttäytymisestä Ruukintien tonttiliittymien kaltaisissa paikoissa ovat valitettavan tuttuja. Ruukintien liikennejärjestelyjä on muokattava tonttiliittymien muutosten takia. Ajouradan nykyinen suurehko leveys mahdollistaa muutokset kadun kaistajärjestelyihin ja sen myötä jatkossa tarkemmassa katusuunnittelussa voidaan pohtia myös yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien leveyttä sekä sen ja ajoradan välisen viheralueen (erotusalueen) leveyttä ja tutkia muita jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta parantavia ratkaisuja. Ei sovi myöskään unohtaa kaupungin ja muiden sidosryhmien tekemää liikenneturvallisuustyötä, jonka kautta voidaan vaikuttaa ihmisten liikennekäyttäytymiseen.

2.3 Mielipide 3

Seinäjoen kaupunki on asettanut valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävälle asema-kaavan muutosluonnoksen, joka koskee Kivistön 4. kaupunginosan korttelia 124 ja 126 (osa) sekä niihin liittyviä katualueita.

Kivipuro ry on Seinäjoen alueella toimiva, yleishyödyllinen, asumis-, kuntoutus- ja kotihoitopalveluita tarjoava yhdistys. Kivipuro edistää ikääntyneiden, sotiemme veteraanien ja erityistä tukea tarvitsevien hyvinvointia tarjoamalla laadukkaita palveluita. Osa Kivipuron toiminnoista, Tammikoti, Kuusikoti ja kotihoitoyksikkö sekä valmistuskeittiö, sijaitsevat Tammikujalla. Tammi- ja Kuusikodeissa asuu yhteensä sata vanhusta, ja palveluita tuottaa yli 70 työntekijää kolmessa eri vuorossa. Osa asukkaista on vielä itsenäisesti, pääosin apuvälinein liikkuvia senioreita, osa liikkuu avustettuina.

Kivipuro ry:n Tammi- ja Kuusikodit sijaitsevat Tammikujan pussikadun päässä. Katua on vuosina 2023 ja 2024 parannettu, ja se on rakennettu osittain pihakaduksi. Pihakatu on toiminut suunnitellulla tavalla ja parantanut kävelyn ja pyöräilyn turvallisia edellytyksiä Tammikujalla. Tammikujan alkupää on edelleen kapea ja liikenneturvallisuuden kannalta haasteellinen. S-marketin pihan kauttakulkuliikenne Tammikujalle on ollut useita vuosia estettyä, mikä on osaltaan vähentänyt riskejä. Tammikujalle on suuntautunut ainoastaan S-marketin tavarankuljetusliikenne.

Kaavamuutoksen myötä Tammikujan liikennetilanne muuttuisi merkittävästi. Kaavamuutosluonnoksen mukaisesti S-marketin tonttiliittymä siirtyisi yli 60 metriä kohti Kivipuraa. Kaavaselostuksen luonnoskuvien ja kaavaluonnoksen mukaan myös S-marketin asiointiliikennettä ohjattaisiin Tammikujalle. Mielipiteessä todetaan, että erityisesti asiointiliikenteen lisääntyminen heikentää Tammikujan liikenneturvallisuutta. Mikäli S-market on muutoksen jälkeen auki ympärivuorokautisesti, tulevat erityisesti liikenteen aiheuttamat meluhaitat korostumaan myöhään illalla sekä yöaikaan.

Mieliteessä katsotaan, että Tammikujan liikenteen kannalta paras vaihtoehto on se, että sille ei S-marketin tontilta ohjata lainkaan liikennettä tai korkeintaan nykyisenkaltainen tavaraliikenne. Mikäli kaavaratkaisussa kuitenkin päädytään säilyttämään luonnoksen mukainen liittymismahdollisuus tontilta Tammikujalle, mielipiteessä edellytetään, että kaavaratkaisussa vaaditaan tontin omistajaa toteuttamaan sellaisia ratkaisuja ja toimia, että mahdollisimman pieni osuus asiointiliikenteestä ohjautuisi Tammikujalle. Yöaikaan asiointiliikennettä ei tule Tammikujan kautta tapahtua lainkaan.

Mielipiteessä pidetään hyvänä kaavaselostuksen mainintaa, että "Tammikujan jalankulun ja pyöräilyn väylä on tarpeellinen ennen kaikkea suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan palveluasumisen yksikön (Tammikoti) vuoksi" (korjausehdotus: Tammi- ja Kuusikodit). Mielipiteessä todetaan, että parhaassa ratkaisussa Tammikujalle toteutettaisiin kaavamuu-tosalueelle jalankulun ja pyöräilyn väylät molemmille puolille Tammikujaa. Muussa tapauk-sessa on riski, että pihakadun S-marketin puolella kulkevat vanhukset eivät osaa siirtyä käyttämään kadun toisen laidan jalankulkuväylää. Mikäli S-marketin tontin liityntäliikenne sallitaan, tulisi väylän olla S-marketin tontin puolella ratkaisultaan korotettu.

Mielipiteessä pidetään erittäin hyvänä, että kaavassa tontin uudisrakentamiselta vaaditaan korkeatasoista toteuttamista ja kaavamääräyksessä on huomioitu myös näkymä Tammi-kujan suunnasta, mikä rakennuksen eri sijoittamisvaihtoehdoissa näyttäisi olevan sen ei-julkisivupuoli.

Mielipiteessä toivotaan, että kaupunki tutkii vielä jatkovalmistelussa mahdollisuuksia istu-tettavien tontinosien lisäämiseen Tammikujan viereen tai tontille sen läheisyyteen. Varjos-tavat alueet ovat aurinkoisina ja kuumina päivinä erittäin tärkeitä vanhusten turvallisen liikkumisen kannalta.

Viimeistään rakennuslupavaiheessa kiinteistön omistajan tulee huolehtia myös siitä, että Tammikujan suunnasta kulkevilla asiakkaila on S-marketin piha-alueella turvallinen kulku-yhteys ja pääsy rakennukseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyössä on tutkittu laajasti kaavaratkaisun vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen. Tehdyssä liikenneselvityksessä selvitettiin liikenteen sujuvuus ja turvallisuus laajenevan kaupalliikenteen osalta VISSIM-mikrosimulointiohjelmalla. Vaikka liikennemäärä lisääntyy hiukan kaavan toteuttamisen seurauksena, kaavamuutoksella ei ole liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen.

Tammikujan katualuetta on kaavamuutoksessa levennetty kaupan tontin puolelle niin, että kadun varrelle voidaan toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn väylä, ja se toteutettaneen ajoradasta korotettuna. Väylä on esitetty Tammikujan länsipuolelle siksi, ettei se risteäisi kaupan huoltoliikenteen kanssa ja palvelisi mahdollisimman hyvin Tammikujan ja Pajukujan varren asukkaita muutoinkin kuin viereiseen kauppaan suuntautuvilla matkoilla. Jalankulun ja pyöräiliikenteen väylän toteuttaminen Tammikujan molemmiin puolin olisi niin autojen kuin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrät huomioiden ylimitoitettua.

Asemakaavassa ei voida esittää tarkasti huoltopihan järjestelyitä vaan se on tontin rakentajan ja toimijan vastuulla. Tässä vaiheessa ei tiedetä, sallitaanko huoltopihan läpi henkilöautoilua tai jalankulkua ja pyöräilyä. Turvallisempi, joskin hiukan pitempi jalankulku- ja pyöräily-yhteys Tammikujan eteläpäästä on esitetty Ruukintien jalkakäytävän ja pyörätien kautta. Kivistöntieltä puolestaan on suora jalankulku- ja pyöräily-yhteys liikerakennuksen sisäänkäynneille nykyisen kaltaisesti.

Tammikujan katualueen laajentaminen puuistutuksia varten erillisellä viheralueella pienentäisi kaupan tonttia edelleen, jolloin kaupan tontin tuleville toiminnoille jäisi liian vähän tilaa. Asemakaavan valmistuttua laaditaan tonttiin rajoittuville kaduille yksityiskohtaisemmat katusuunnitelmat, jolloin Tammikujan osalta tutkitaan, onko Tammikujan korotetun jalankulun ja pyöräilyn väylällä tilaa toteuttaa myös puuistutuksia esim. kantavan kasvualustan ratkaisulla.

Kaavaselostukseen nykytilankuvaukseen lisätään viittaus myös Kuusikodista mielipiteessä ehdotetun mukaisesti.

2.4 Mieli pide 4

Seinäjoen kaupunki on julkaissut asemakaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaselostuksessa on lain mukaisesti ja kattavasti selvitetty kaavan vaikutuksia.

Mielipiteen laatijat ovat tutustuneet asiakirjoihin ja haluaa mielipiteellään kiinnittää valmistelijoiden huomion kahteen mielestään merkittävään asiaan.

1. Istutusalue

Sosiaalisia vaikutuksia sekä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön arvioitaessa (kappale 8.1.8) todetaan, että kaavamuutoksen myötä nykyinen kauppatontti laajenee huomattavasti, ja se tulee hyvin lähelle eteläpuolella sijaitsevaa asutusta. Eteläpuolella sijaitseva asutus on huomioitu asemakaavaluonnoksessa, siten että asutuksen suojaksi on kaavassa määrätty rakentavaksi 1,6 metriä korkea umpinainen näkösuoja-aita. Mielipiteessä pidetään hyvänä näkösuojaidan rakentamista.

Kaavamuutoksessa etelärajalla olevan rivitalon asuinviihtyisyys on lisäksi huomioitu osoittamalla kaupan tontin etelärajalle istutusalue puuistutuksineen. Kaavamuutoksessa etelärajalla/kaakkoiskulmalla olevaa II-kerroksinen kerrostalon osalta todetaan, että kerrostalon ja näkösuoja-aidan väliin jää 10 metrin väli, mitä voidaan pitää riittävänä, sillä kerrostalon pohjoispäädyssä ei ole viistoilmakuvien perusteella asuinhuoneiden pääikkunoita.

Mielipiteessä ollaan jyrkästi eri mieltä edellä kuvatusta suunnitelmasta, sen perusteista ja vaikutuksista elinoloihin ja elinympäristöön – erityisesti asuinviihtyvyyteen.

- Kerrostalon piha-alueelta on suora näkymä kaupan piha-alueelle, myös asunnoista mukaanlukien terassit/parvekkeet
- Etäisyys kerrostalosta näkösuoja-aitaan on 5m lyhyempi kuin vastaava etäisyys naapuririvitalossa
- Kerrostalo on luonnollisesti korkeampi kuin rivitalo, jolloin aidan estevaikutus on merkittävästi pienempi. Tämä olisi erityisesti kompensoitavissa istutusalueen puuistuksilla.

Mielipiteessä vastustetaan edellä kuvattua kaavamuutosta ja vaaditaan istutusalueen laajentamista puuistutuksineen muutamalla metrillä, vastaavalla tavalla kuin naapuririvitalon osalta on suunniteltu.

- Puuistutusten vaikuttavuus merkittävä asuinviihtyvyyden kannalta
- Mikäli istutusalueen laajennus vaatii ekopisteen siirtoa, se on mahdollista siirtää kauppatontin koillisnurkkaan (kts kohta 2).

2. Ekopisteen siirto

Vaikutuksia liikenteeseen arvioitaessa (kappale 8.1.3) todetaan, että huoltoliikenne voi käyttää sekä Tammikujaa että Ruukintien eteläisempää liittymää. Arvioinnissa myös todetaan tavoitteena, että polttoaineen jakeluasema siirretään myöhemmin kaavassa osoitetulle eteläisemmälle sijaintipaikalle.

Mielipiteessä ollaan eri mieltä edellä kuvatun suunnitelman liikennevaikutuksista tontin kaakkoisosan toimintojen osalta.

- Oletettavasti tontin kaakkoisosassa on liikennettä pesupisteen läheisyydessä, ekopisteen läheisyydessä sekä sisääntulevaa ja poistuvaa asiakas- sekä huoltoliikennettä.
- Polttoaineen jakelupisteen siirryttyä eteläisemmälle sijaintipaikalle liikennemäärä edelleen kasvaa kaakkoisosassa aiheuttaen ruuhkaa.

Mielipiteessä vastustetaan edellä kuvattua suunnitelmaa ja vaaditaan ekopisteen siirtoa tontin koillisosaan.

- Ekopisteen siirto ruuhkan määrä vähennettävissä, kun toiminnallisuudet tasapainossa kauppatorilla.
- Ekopisteen siirrolla on positiivisia välillisiä vaikutuksia tontin etelärajalta olevien asuntojen asuinviihtyvyyteen.

Mielipiteen erillisissä liitekartoissa on kuvia ja testiotteita kaavaselostuksesta sekä kuvia ja tekstiä mielipiteen antajan muutosesityksestä. Muutosesityksessä on mainittu mm. seuraavaa:

Ekopisteen siirto ja istutusalueen laajennus Muutosesitys (perustelut):

- II kerroksinen kerrostalon piha-alueen, asuntojen terassi-/parveke- sekä ikkunäkymät ovat kaupan piha-alueelle. Asuinviihtyvyyden kannalta suunniteltu 10m väli ja aita ei ole riittävä.
- Tarpeena vastaavanlainen istutusalueen laajennus kuin naapuririvitalon kohdalle on suunniteltu. Siten voidaan varmistaa asuinviihtyvyys sekä yhdenvertaisuus tontin rajalla olevien kiinteistöjen osalta. Istutusalueen muutos on pieni ja kohtuullinen, mutta vaikuttavuudeltaan merkittävä. Ekopisteen siirrolla myös merkittäviä toiminnallisia etuja.
- Ekopisteen siirto polttoainepisteen pohjoispuolelle, tontin koillisnurkkaan. Tällöin huomioidaan suunniteltu/tuleva polttoainepisteen siirtyminen tontin kaakkoisosaan, mikä olisi toiminnallisesti ruuhkauttanut tontin kaakkoiskulman (pesupiste, ekopiste, tankkaus piste) sekä sisääntulo-/poistumisreitit kaupan piha-alueelle.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Osoitteessa Ruukintie 93 olevan II-kerroksisen kerrostalon pihalta ei tule kaavamutoksen toteuduttua olemaan näköyhteyttä laajenevan kaupan piha-alueelle, sillä kerrostalon pihan sekä 1. kerroksen asuntojen näköyhteyden tulee katkaistaan kaupan tontin puolelle rakennettavaksi määrätty melu- ja näköesteaita. Aidan korkeusvaatimus korotetaan kaavaehdotukseen kaavaluonnosvaiheen 1.6 metristä 2 metriin.

Kerrostalon ja viereisen rivitaloyhtiön kaupan tontin rajalla olevien asuinrakennuksen sijainnit eivät vastaa toisiaan asuntojen asuinhuoneiden avautumissuunnan osalta; kerrostalon asunnot eivät avaudu suoraan kaupan suuntaan, kun taas rivitalon asunnot avautuvat. Tämän vuoksi on katsottu, että kerrostalon pohjoispuolella riittää kapeampi istutusalue.

Kaupan tontin etelärajalta kaavaluonnoksessa osoitettua puustomerkintää muokataan kaavaehdotukseen laajemmaksi idän suuntaan ja sen tekstimääräystä muutetaan niin, että ensisijaisesti merkintä tarkoittaa säilytettävää puustoa.

Ekopisteen siirto

Asemakaavamutoksen kaavakartassa ei ole määrätty ekopisteen sijaintia. Kaava on pyritty tekemään niin, että siinä määrätään vain sellaiset keskeiset ja tärkeät asiat, jotka voidaan varmuudella lukita ennen rakennuslupavaiheen tarkempia suunnitelmia. Ekopiste on esitetty havainnepiirroksessa kaupan tontin kaakkoiskulmalle, mutta mikäli kaupan laajentamisen ja tarkentuvien suunnitelmien myötä ekopisteelle löytyy parempi sijainti, on se mahdollista siirtää kaavan rakennusalueen rajauksen (pistekatkoviiva) alueella myös toisaalle.

2.5 Mielipide 5

Mielipiteessä esitetään alla olevat asukkaiden esille nostamat mielipiteet asemakaavaluonnokseen:

Asukkaat toivovat, että alueen turvallisuus ja asumisviihtyisyys pysyy hyvänä. Aluetta on markkinoitu alusta alkaen, ja markkinoidaan edelleen, erityisesti senioriasumisalueeksi sopivana, rauhallisena ja turvallisena alueena. Nyt luonnoksessa oleva Tammikuja 8:n naapuritontti oli kaavoitettu asuinalueeksi ja siihen piti tulla rivitaloja ja tontti pysyä rauhallisessa asumiskäytössä.

Nyt esillä oleva asemakaavaluonnos tuo mukanaan mm.

- meluhaitan lisääntyminen, jos liikenne ja tavaratoimitukset siirtyvät taloyhtiön tontin viereiselle alueelle
- lisääntyvä liikenne äskettäin pihakaduksi muutetulla Tammikujalla aiheuttaa vaaratilanteita, huomioiden varsinkin ikäihmiset sekä Tammikuja 8:ssa, että Kivipurossa, ja vähentää siten asukkaiden turvallista liikkumista liiketontin reunalle
- suunniteltu aita todettiin liian matalaksi ja lyhyeksi - tulisi olla vähintään 2 m korkea ja jatkaa Tammikujan viereen asti asiattoman läpikulun estämiseksi
- olemassa oleva puusto suojaa melulta, suojaa A-talon yksityisyyttä ja toimii asukkaille lähivirkistysalueena mm. linnunlaulujen ja vihreyden ansiosta, joten sitä tulisi säilyttää
- asiakasliikenne ympäri vuorokauden tulee lisääntymään ja pysäköinti leviää hyvin lähelle asuinhuoneistoja
- asumisympäristö tulee säilyä turvallisena, lisääntyvä liikenne ja asiakasmäärä sekä kaupan siirtyminen lähemmäksi luovat riskejä häiriöihin
- lisäksi on erityisesti huomioitava, että kaupan aukiolo 24/7 aiheuttaa keskeytyksetöntä liikennettä ja muuta häiriötä

Kaikki näkökohdat huomioon ottaen emme halua kaupan laajennuksen tulevan näin lähelle asuintonttia. Paitsi että rivitalon asukkaiden asumisviihtyvyys heikkenee, koko alueen vanhemman väestön turvallisuus heikentyy. Liikenne lisääntyy ja vanhemman väestön reaktiokyky liikenteessä on hitaampi.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Ks. vastineet 2.1. ja 2.3.

Tammikujan eteläisin osa (kaavamuutosalueen ulkopuolella) säilyy edelleen pihakatuna.

Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioitaessa on huomattava, että vielä voimassa oleva asemakaava sallii uuden rakennuksen rakentamisen 4 metrin päähän tontin rajasta, jolloin uuden rakennuksen seinä voisi tulla selvästi lähemmäs rivitaloyhtiön pohjoisempaa asuinrakennusta kuin mitä nyt laaditussa kaavaluonnoksessa esitetään. Nyt laadittu asemakaavan muutos vie kaupan puoleisen rakentamisen rivitaloyhtiön kohdalla 9 metrin päähän tonttirajasta, jonne on kaavassa määrätty rakennettavan asuinympäristöön hyvin soveltuva ja umpinainen meluste- ja näkösuoja-aita. Tältä osin nyt laadittu kaavamuutos on selvästi vielä voimassa olevaa kaavaa edullisempi kaupan eteläpuolelle jääville asuin kiinteistöille. Alustavien suunnitelmien perusteella välimatkaa rivitalokiinteistön rajasta laajentuvaan kaupparakennukseen jäänee jopa 40 metriä.

Projekti

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

Aihe

**EHDOTUSVAIHEEN PALAUTE JA VASTINEET
25.11.2024 / MI**

Kivistön S-marketin asemakaavan muutos on ollut päivämäärällä 24.9.2024 ehdotuksena yleisesti nähtävillä 9.10.-7.11.2024 välisenä aikana.

Tähän asiakirjaan on kirjattu ehdotusvaiheessa annetut lausunnot (3 kpl) ja muistutukset (0 kpl) sekä niihin laaditut vastineet.

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Etelä-Pohjanmaan liitto	2
1.2	Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos	3
1.3	Telia Finland Oyj	5
2	MUISTUTUKSET	5

1 LAUSUNNOT

1.1 Etelä-Pohjanmaan liitto

Seinäjoen kaupunki pyytää lausuntoa S-market Kivistöä koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle nykyistä 2000 k-m² suuruista liikerakennusta kookkaampi, enintään 4500 k-m²:n laajuinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Seinäjoen keskustan oikeusvaikutuksettomassa vuoden 1994 yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi. Nykytilanteessa suunnittelualueella sijaitsee rakennetun liikerakennuksen tontin lisäksi kaksi rakennettua omakotitalotonttia ja metsittyä pelto.

Etelä-Pohjanmaan liitto on lausunut asemakaavamuutoksesta luonnosvaiheessa. Liiton näkemyksen mukaan asemakaava ei toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitetta "Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin" eikä Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 keskustatoimintojen alueen merkinnän suunnittelumääräystä Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään tulee kiinnittää huomiota" riittävällä tavalla.

Asemakaavaehdotuksessa kaupan suuryksikön korttelin istutettavien alueiden määrä jää todella vaatimattomaksi ja alueen hulevesien valumakerroin on suuri. Yleis- ja asemakaavojen määräyksillä tulee huolehtia riittävästä keskustatoimintojen alueen kortteleiden ja tonttien vihreän infran määrästä/viherkertoimesta. Samalla huolehditaan myös keskustaluokituksen määrärahan: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuinympäristöltään monipuoliselle kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas arkkitehtuuri." toteutumista.

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaehdotukseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys, jotta hulevesien käsittelyä on voitu ohjeistaa kaavassa tarvittavilta osin. Hulevesivirtaamien hallinta on tiedostettu suunnittelutyössä tärkeäksi, sillä Pajuluoma on tulvavaara-alue. Asemakaavassa annetut määräykset hulevesien käsittelystä on määritetty niin, ettei virtaama Pajuluomassa lisäänty kaavan salliman lisärakentamisen johdosta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden velvoite tulvariskiä varautumisesta on siis huomioitu.

Asemakaavassa on pyritty huomioimaan riittävät ympäristön viihtyisyyttä koskevat merkinnät niin, että kaupan toimijalla on jatkossa mahdollisuus toteuttaa uudistontista toimiva ja turvallinen niin rakennuksen sisäisen kuin piha-alueen ulkoisen logistiikan suhteen. Kaavassa on annettu määräyksiä istutusalueista tontin reunoihin ja kaava velvoittaa ensisijaisesti säästämään olemassa olevaa puustoa ja tarvittaessa istuttamaan uutta. Kaupunkikuvan huomioon ottamisen osalta kaava edellyttää uudisrakentamisen korkeatasoisuutta sekä mm. katujen suuntaan olevien julkisivujen suunnittelun edustavuutta viihtyisyys huomioiden.

Viihtyisän kaupunkikuva syntyminen sekä kaupunkivihreä on pyritty huomioimaan kaavassa kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Lähtökohtaisesti vähittäiskaupan suuryksikön alue on tiivistä ja rakennettua toimintaympäristöä, ei viheraluetta. Alueiden järkevän hyödyntämisen kannalta on perusteltua toteuttaa palvelujen alueet suhteellisen tiiviinä mm. saavutettavuuden kannalta, kunhan rakentaminen ei estä yhtenäisten ja toisiinsa verkottuvien virkistys- ja viheralueiden toteutumista. S-marketin kaavamuutoksen alue ei ole osa laajempaa virkistys- tai viheralueverkostoa, jolloin kaavaratkaisu ei vaikuta kaupungin virkistys- ja viherverkostoon. Kaava-alueen ympäristö on myös suhteellisen väljää ja vihreää asuinalueita, jolloin kaavan tiiviimpi rakentaminen tasoittuu laajemmin aluetta katsottaessa.

Kaavamuutoksessa Tammikujan katualuetta on laajennettu nykyisen S-marketin kiinteistön puolelle, jolloin Tammikujan katualue voidaan toetuttaa nykyistä tilannetta laajemmilla katuvihreän alueilla.

Kaavaehdotuksen jälkeen S-marketin tontin Ruukintien puoleisille istutusalueille on lisätty istutettavien puurivien merkinnät, jotta tontin viherympäristöä ja kaupunkikuvan viihtyisyyttä voidaan vahvistaa. Lisäksi kaavan piha-alueita koskevaan asemakaavamääräykseen on lisätty ehdotusvaiheen jälkeen seuraava teksti: Asiakaspysäköintialueen tuulisuuden ja paahteisuuden vähentämiseksi tulee pysäköintikenttää jäsentää puustutuksilla.

Seinäjoen rakennusvalvonta ohjaa tontin rakentamista laaditun asemakaavan määräysten pohjalta keskustellen kaupan toimijan kanssa. Edellä kuvattujen asemakaavamerkintöjen katsotaan olevan riittävät ohjaamaan alueen rakentamista positiiviseksi osaksi Seinäjoen palvelualueita valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden hengessä.

1.2 Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos

Liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja hälytysajoliikenteen varmistaminen

Pelastusviranomaisen on käynyt läpi kaavan laatijan vastineen. Pelastusviranomaisen korostaa vielä uudestaan Kivistöntien ja Kivistöntien & Ruukintien risteysalueen liikenteen sujuvuuden merkitystä pelastustoiminnan riittävän toimintavalmiuden saavuttamiseksi Seinäjoen keskustan alueella sekä liikenneturvallisuuden huomiointiseksi hälytysajossa. Riittävän toimintavalmiuden osalta jo nykytilanne on sallittujen maksimiarvojen rajalla, lisäviivästyminen keskusta-alueelle ei saisi tapahtua.

Seinäjoen keskusaloasemalta hoidetaan nykyisin noin tuhat hälytystehtävää vuosittain. Tästä tehtävämäärästä merkittävä osa hoidetaan Kivistöntietä käyttäen. Sujuvien liikennejärjestelyjen toteuttaminen kaavoitettavan alueen läheisyydessä tulee pelastusviranomaisen näkökulmasta huomioida mahdollisimman pian kaavoituksen valmistuttua ja ennen kuin kaavan mukainen rakentaminen aloitetaan. Liikenteen järjestelyissä tulee huomioida erityisesti raskailla ajoneuvoilla suoritettava hälytysajoliikenne, raskaiden ajoneuvojen tilatarve esimerkiksi kääntyviä ohitettaessa ja HALI-järjestelmän toimintaperiaatteet sekä rajoitteet. Merkittävin rajoite HALI-järjestelmällä on, ettei hälytysajoneuvon lähestymistilanteessa vihreäksi vaihtuva liikennevalo auta, elleivät kaistalla olevat ajoneuvot pääse jatkamaan matkaansa tai väistämään hälytysajoneuvoa.

Aiempi lausunto kaavan luonnosvaiheessa

Pelastusviranomaisen pitää liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta hyvänä asiana Kivistöntiehen rajoittuvien ajoneuvoliittymien poistumista Ruukintien risteysalueen läheisyydestä. Liikennemäärien arvioidaan kuitenkin lisääntyvän nykyisestä merkittävästi kapeahkolla ja nykyisin ilman jalkakäytävää / pyörätietä olevalla Tammikujalla, mikäli Tammikujaa käytetään valmisteltavan kaavan mukaisessa tilanteessa vähittäiskaupan suuryksikön asiakasliikenteessä. Tammikujan käyttäminen asiakasliikenteessä vaikuttaisi liikenteellisesti olennaisesti myös Kivistöntielle, jossa ei ole kääntymiskaistaa vasemmalle kääntyville, eikä kääntyvien ohitusmahdollisuutta suoraan Kivistöntietä ajaville. Havainnekuvien perusteella arvioituna Tammikuja olisi etenkin liikerakennuksen logistiikan käytössä oleva reitti, mutta se väistämättä muodostuisi reitiksi myös pihan läpi ajaville ja Ruukintien vilkasta valoristeystä vältteleville asiakkaille.

Seinäjoen keskusaloasema sijaitsee Roveksessa. Kivistöntie on hyvin tärkeä pelastustoimintaan liittyvässä hälytysajossa käytettävä reitti raskaille pelastusajoneuvoille Roveksesta kaupungin keskustan suuntaan siirryttäessä. Hälytysajon sujuvuutta ja turvallisuutta on parannettu HALI-järjestelmällä, joka ohjaa liikennevaloja vihreälle

hälytysajossa olevan pelastusajoneuvon lähestyessä liikennevalo-ohjattua risteystä. Järjestelmän teho kuitenkin menetetään, mikäli pelastusajoneuvon edellä olevat muut ajoneuvot eivät voi liikennesuuhkan vuoksi (esimerkiksi kääntyminen vasemmalle Tammikujalle pysäyttää liikenteen) siirtyä eteenpäin risteysalueen vihreästä valosta huolimatta. Liikenteen ruuhkautuminen Kivistöntiellä aiheuttaa hälytystilanteessa huomattavaa lisäviivettä pelastuslaitoksen toimintavalmiuteen Seinäjoen kaupungin keskustassa ja sen lähialueella etenkin etelän ja lännen suunnassa. Kivistöntien liikenteen sujuvuus tulee varmistaa kaavoituksessa. (Pelastuslaki 379/2011 27 §)

Pelastusviranomaisen kehottaa harkitsemaan vasemmalle kääntymisen kieltämistä Kivistöntieltä Tammikujalle, mikäli vasemmalle kääntymiseen ei ole osoitettavissa kaavaluonnoksen tilanteessa Kivistöntiellä kääntymiskaistaa tai vaihtoehtoisesti mahdollisuutta vasemmalle kääntyvään turvalliseen ja väljään ohittamiseen. Ohittaminen ei kuitenkaan tule olla ensisijainen vaihtoehto, koska se vilkkaassa liikenteessä lyhyen reaktioajan myötä lisää peräänajokolareiden riskiä.

Liikenteen osalta kehotetaan lisäksi huolellisesti ja riittävän laajasti selvittämään vähittäiskaupan suuryksikön vaikutukset kaavoitettavan alueen ja sen ympäristön liikennemääriin ja liikenteen sujuvuuteen. Alueen liikenne on jo nykyhetkellä varsin vilkasta ja mahdollisuus liikenteen ruuhkautumiseen on olemassa.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Pelastustoimen esiintuomat liikenneturvallisuusnäkökohdat ovat tärkeitä ja liikenneturvallisuus on ollut yksi kaavamuutostyön peruslähtökohdista. Kaavatyössä laadittu liikenneselvitys on tehty, jotta on voitu varmistaa liikenteen sujuvuus myös tulevaisuudessa, kaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuessa. Lausunnossa ehdotettujen toimenpiteiden (mm. Kivistöntien väistötie) toteuttaminen on mahdollista nykyisen Kivistöntien katualueen leveyden puitteissa.

Asemakaavoituksessa varmistetaan riittävät tilat tarvittaville muutoksille ja liikennejärjestelyille, mutta varsinaiset suunnitelmat liikennejärjestelyistä tehdään erikseen laadittavissa katusuunnitelmissa. Seinäjoen kaupunki aloittaa Kivistön S-marketin tonttiin rajoittuvien katujen katusuunnitelmien laatimisen esitettyjä muutostomia varten asemakaavan valmistuttua siinä vaiheessa, kun katusuunnitelmille saadaan rahoitus. Katusuunnitelmien laatiminen ja niiden toteutus edellyttää määrärahoja, jotka myöntää kaupunginvaltuusto. Lausunnossa esitettyjen muutostomien tärkeys on tiedostettu ja niiden toteuttaminen pyritään ajoittamaan mahdollisuuksien mukaan ennen S-marketin laajennuksen toteutusta.

Aiempi vastine luonnosvaiheen lausuntoon:

Kaavatyön yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä selvitettiin liikenteen sujuvuus ja turvallisuus laajenevan kauppaliikenteen osalta VISSIM-mikrosimulointiohjelmalla. Vaikka liikennemäärä lisääntyy hiukan kaavan toteuttamisen seurauksena, kaavamuutoksella ei ole liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen. Autoilijan ajoreitti idän ja pohjoisen suunnasta liikerakennuksen pysäköintialueelle on lyhyempi Ruukintien tonttiliittymien kautta kuin Tammikujan kautta. Myös liikerakennuksen huoltopihan järjestelyt vaikuttavat autoilijan mahdollisuuksiin käyttää Tammikujaa kauppaan mennessään. Autoilijan reittipäätös riippuu myös liikennetilanteesta ja Ruukintien ja Kivistöntien liikennevaloista. Tammikujan liittymän osalta simuloinnissa oli hyvin vähäistä jonoa Kivistöntieltä vasemmalle kääntyessä. Tarkemmassa katusuunnittelussa voidaan esimerkiksi esittää toteutettavaksi Kivistöntielle väistötie ja samalla suojatiesaareke Tammikujan liittymään, mikä helpottaa Kivistöntien liikenteen, erityisesti hälytysajon sujumista ja lisää edelleen suojatien turvallisuutta.

Simulointi tehtiin työn alkuvaiheessa tavoitellulle suuremmalle kaupan aiheuttamalle liikennemäärälle (6000 k-m²), joten lopullinen kaavaratkaisu (4500 k-m²) aiheuttaa simuloinnissa todettua vähemmän lisääntyvää liikennettä.

Asemakaavan valmistuttua laaditaan tonttiin rajoituville kaduille yksityiskohtaisemmat katusuunnitelmat, joissa esitetään tarvittavat liikenneturvallisuutta lisäävät erityisjärjestelyt kuten mm. Kivistöntien väistötila ja mahdollinen suojatiesareke Tammikujan liittymään. Kivistöntien nykyinen katualueen leveys on riittävä tarvittaviin muutoksiin.

1.3 Telia Finland Oyj

Teliällä on infraa kaava-alueen rajalla.

Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat ja näytöt saa www.verkkoselvitys.fi

KAAVAN LAATIJAN VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2 MUISTUTUKSET

Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.