

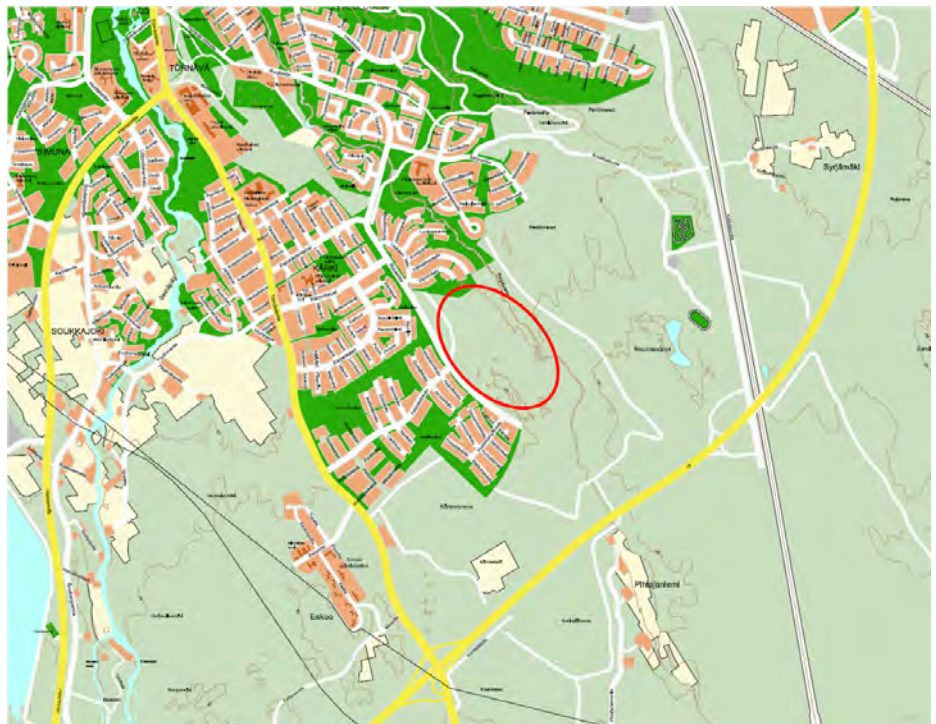
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PAJULUOMA III

KORTTELIT 122 - 141

20. kaupunginosa, Pajuluoma, korttelit 122 - 141 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet sekä 15. kaupunginosa, Kärki, katualue.

Asemakaavan selostus koskee 9. päivänä lokakuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 20018.



Vireilletulo

Kärjen uusimpien asuinalueiden asemakaavoja on laadittu vaiheittain vuodesta 2011 lähtien. Kaavalla on tavoitteena laajentaa Pajuluoman asuinalueita etelään päin. Tekninen lautakunta teki suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215
60100 Seinäjoki
p. 06 416 21111 (vaihte)

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	12
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	22
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	22
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	22
4.3.1 OSALLISET	22
4.3.2 VIREILLETULO	23
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	23
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	23
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	23
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	23
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	24
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	28
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	31
5.1.2 PALVELUT	31
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	31
5.3 ALUEVARAUKSET	32
5.3.1 KORTTELIALUEET	32
5.3.3 SUOJELUKOhteet	33
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	33
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	33
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	34
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	34
5.7 NIMISTÖ	34
5.8 KAAVATALOUS	34
5.8.1 YLEISTÄ	34
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	34
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	35
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	35
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	37

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Havainnekuva

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto. 2005

Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto. 2016

Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025, Seinäjoen kaupunki. 2009

Seinäjoki Yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy. 2008

Routakallion – Eskoon – Rengonkylän – Honkakylän luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki. 2007

Kärjen alustava alueellinen pohjatutkimus, Aluetekniikka Oy. 2012

Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma. Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie – Törnäväntie – Itäväylä. Sito Oy. 2016

Luomanmutkan luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki. 2018

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma. Luonnos 16.10.2018. Ramboll Oy.

Vapaudentien yleissuunnitelma luonnos, Seinäjoki. Meluselvitys. Karttakuvat. Ramboll Oy. 2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

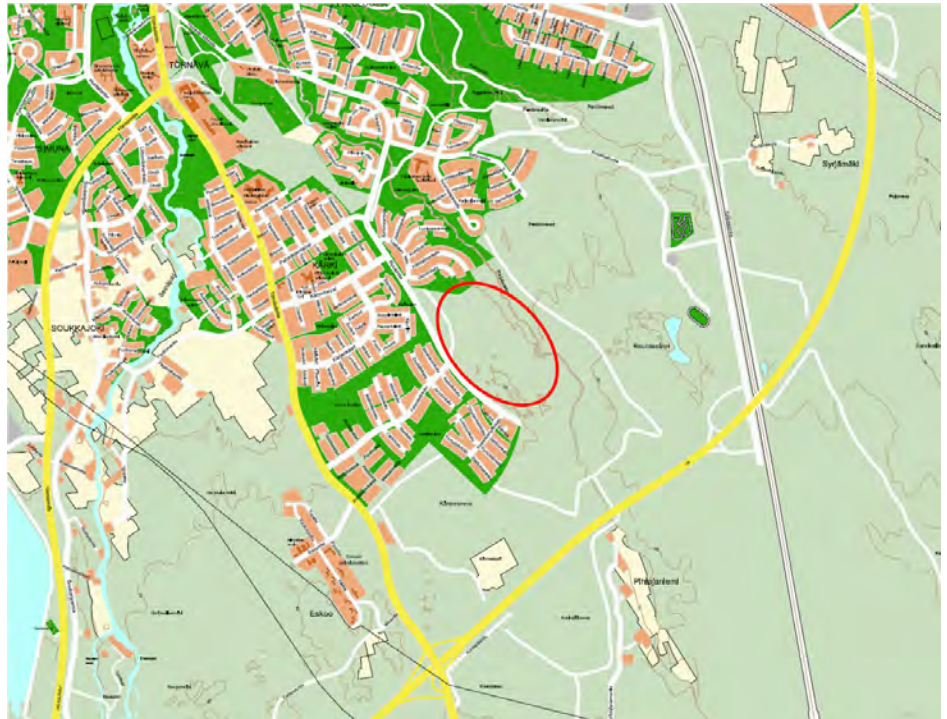
Asemakaavan selostus, joka koskee 9. päivänä lokakuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 20018.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Pajuluoman (20) kaupunginosan virkistysalueita sekä Kärjen (15) kaupunginosan katu-, virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Pajuluoman (20) kaupunginosan korttelit 122 -141 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet sekä Kärjen (15) kaupunginosan katu- ja erityisalueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Pajuluoman asuntoalueen eteläpuolella, rajautuen länsipuolelta Ruukintiehen ja Kärjen asuntoalueeseen. Suunnittelualueen laajuus on noin 46,6 ha.



Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueita Ruukintien molemmin puolin on asemakaavoitettu vaiheittain vuodesta 2010 lähtien vuonna 2009 hyväksytyn oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itävyylän osayleiskaavan tavoitteiden sekä kaupungin maanhankinnan etenemisen mukaisesti.

Seinäjoen kaupungin kasvu ja itäisen ohikulkutien valmistuminen luovat maankäytön laajenemiselle kysyntää eteläisen Seinäjoen alueella. Pajuluoman alueella ei ole tällä hetkellä tonttivarantoa omakotitalorakentamiseen. Kärjen alueella Ruukintien länsipuolella on tällä hetkellä vapaita tontteja omakotirakentamiseen. Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Pajuluoman laajennusalueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 8.2.2012 laajempaan aluekokonaisuutena Kasperin ja Pajuluoman asunto- ja työpaikka-alueena.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 26.9. – 9.10.2018. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 26.9.2018. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 15.10.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 24.10.2018. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 24.10. – 22.11.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupungin hallituksen käsittelyssä 10.12.2018 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan 17.12.2018.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan sekä alueella tehtyihin liikenteellisiin selvityksiin.

Asemakaavalla osoitetaan yleiskaavan mukaisesti asuinrakentamista rivi- ja pienkerrostalojen sekä omakotitalojen rakentamiseen. Asemakaavalla varataan virkistysalueita leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun. Ruukintien katualueen laajuutta tarkistetaan niin, että katu on mahdollista toteuttaa korkeatasoisena 2+2 yhteytenä Eskoon eritasoliittymään.

Alueelle muodostuu 82 yhden asunnon (AO-1), 3 asuinpientalojen (AP) ja 14 asuinkeuhkalo- ja rivitalotonttia (AKR). Itäosan erillispientalojen kortteli-alueilla mahdollistetaan monipuolinen omakotitalojen rakennustapa.

Alueiden väliin sekä rakentamiseen soveltumattomille alueille on osoitettu viheralueet, joiden avulla on huomioitu merkittävät luonnonympäristöt. Viheralueiden avulla luodaan ulkoiluyhteydet myös aluetta laajempiin ulkoilureitteihin. Suunnittelun alueen itäosan viheralueiden avulla huomioidaan Pajuluoma -uoman luonne ekologisenä käytävänä, mikä on osa liito-oravan sekä vesisiipin elinpiiriä. Kortteleiden välisillä viheralueilla voidaan säilyttää alueen puustoinen ilme.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Katualueiden ja kunnallistekniikan osalta rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen toteutuu tonttien myyntitarpeen ja kysynnän mukaan tulevien vuosien aikana. Alustavasti alueen tontit ovat tulossa myyntiin vuoden 2019 rakentamiseen.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Alue liittyy pohjoisosaltaan jo rakennettuun Pajuluoman asuntoalueeseen, itäpuolelta Pajuluoman uomaan ja länsipuolelta Ruukintiehen sekä Kärjen asuntoalueen, joka on asemakaavoitettu, mutta osin vielä rakentumaton. Itäinen ohikulkutie kulkee alueen kaakkoispuolella n. 1,5 km päässä. Eskoon eritasoliittymä sijaitsee n. 2 km päässä alueen eteläpuolella. Eritasoliittymän ympäristössä on laajat asemakaavoitetut, mutta vielä rakentumattomat liikealueet. Routakallion louhos-alue sijaitsee alueen itäpuolella n. 1 km päässä.



Ilmakuva vuodelta 2016.

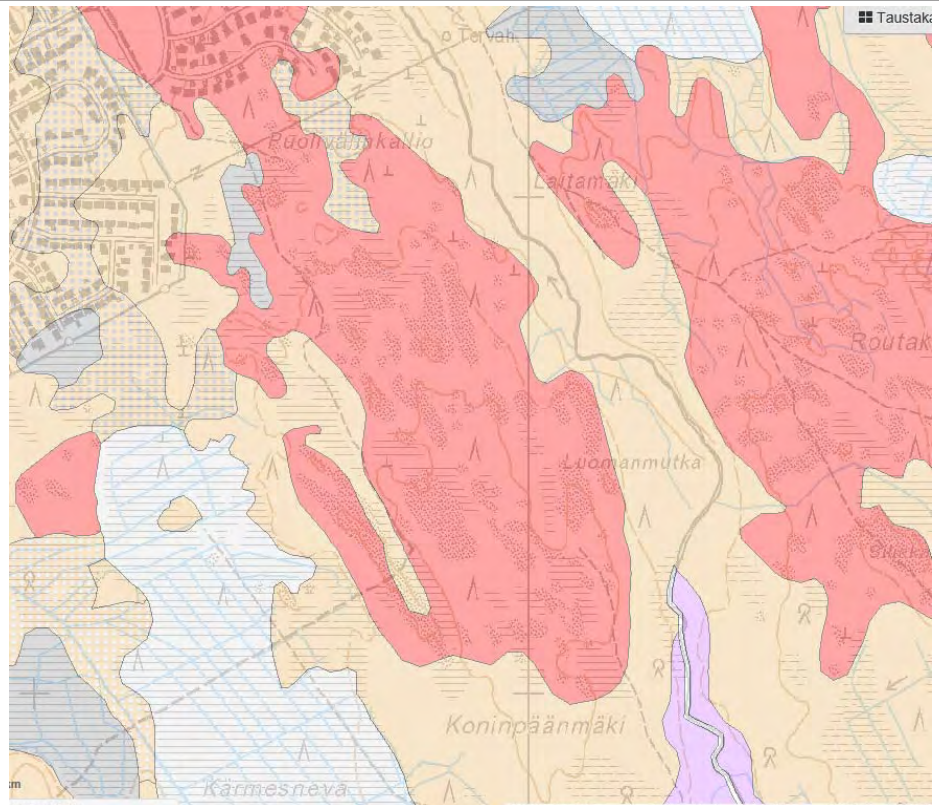
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havumetsää. Osa Kärjen tulevasta asuntoalueesta on vielä metsän pohjalla.

Suunnittelualueella maanpinta on suhteellisen tasaista ja vaihtelee korkeuskäyrien +71.2 - +75.1 (N2000) välillä. Maanpinta laskee etelästä pohjoisen suuntaan.

Maaperä

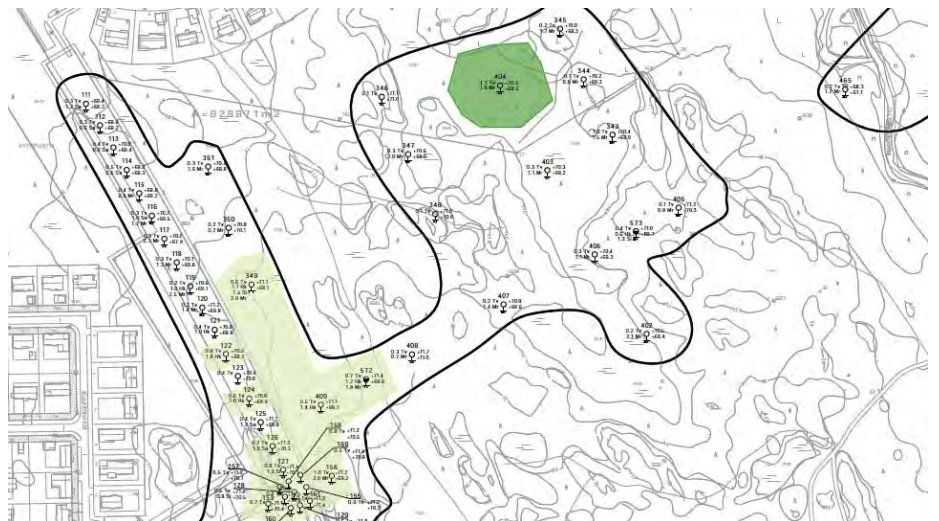
Suunnittelualueella maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin kalliomaata (Ka) ja vähäisiltä osin hiekkamoreenia (Mr) ja saraturvetta (Ct). Yleiskaavan teon yhteydessä suunnittelualueen pohjoisosan turvekerroksien paksuutta on tutkittu.



GTK:n maaperäkartta | c Maanmittauslaitos 2013

Pohjatutkimus 2012

Alueen pohjaolosuhteita on tutkittu osana Kärjen asuntoalueiden kaavoitusta selvittämällä mahdollisia turvekerrosten paksuuksia suunnittelualueen pohjoisosista. Turvealueita ei sijoittunut asumiseen tarkoitetuille alueille.



Ote pohjatutkimuskartasta 2012. Kuvassa vaalean vihreät alueet yli 0,5 m ja vihreät alueet yli 1 m turvetta. Mustalla rajauksella on osoitettu alueet, joissa joko heti turpeen alla tai pinnassa kova maa (kallio tai moreeni).

Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2007. Luontoselvityksessä suunnittelualueeseen liittyen todettiin vanhoja meandereita Pajuluomassa, muttei muuta merkittävää.

Alueelta on tehty luontoselvityksen tarkistus kesällä 2018. Selvityksen mukaan Pajuluoma rantapuineen on tärkeä ekologinen käytävä ja liito-oravan elinpiiriä. Vesisiippa käyttää uoma saalistusalueena. Lisäksi alueella on muutama maisemallisesti huomioitava kohde.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

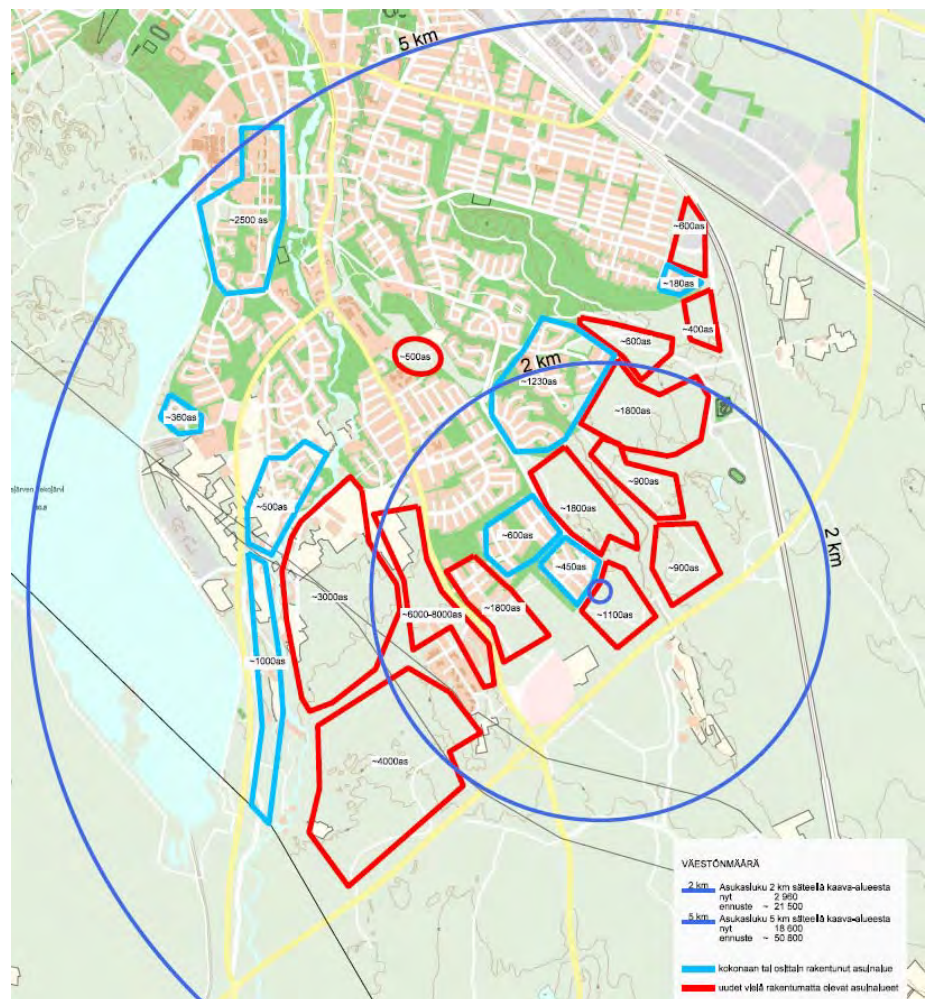
Seinäjoen asukasluku 30.11.2016 on 62 008 ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1,5 % prosenttia:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
57024	57811	58703	59556	60371	60908	61536

Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2040 asti:

2020	2025	2030	2035	2040
64956	67792	70186	72054	73436

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on laajentuvia asuntoalueita. Tästä syystä väestönkasvu suunnittelualueen lähiympäristössä on ollut voimakasta ja jatkuu edelleen.



Suunnittelualueen lähialueen väestönkehitys eteläisen Seinäjoen yleiskaava-alueella 2 km ja 5 km säteellä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue liittyy Seinäjoen kaupungin Pajuluoman ja Kärjen kaupunginosien taajamarakenteeseen ja yhdistää alueen katuyhteyden kautta Eskoon eritasoliittymän alueeseen.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamatonta.

Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vuonna 2008 on tehty muinaisjäännösinventointi kantaseinäjoen alueelta. Inventoinnin yhteydessä ei ole löydetty suunnittelualueelta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tervahaudat ilmenevät kattavasti Seinäjoen peruskartta-aineistolla ja luontoselvittäjä noteeraa ne luotoselvityksen yhteydessä, jos niitä on. Alueella ei ole todettu arkeologisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n. 1,3 km päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Päivittäistavarakauppa on rakentumassa n. 1 km päähän Ruukintien ja Palokärjentaipaleen kulmaukseen. Muuten alue tukeutuu n.3,7 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä n. 6,5 km päässä oleviin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Alueen lähin koulu- ja päiväkotiyksikkö sijaitsee Kärjessä n. 1,5 km päässä, jossa on luokat 1-6 (2 sarjaa), päiväkotitoiminta, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Kärjen koulussa on oppilaita noin 260. Pajuluoman koulu sijaitsee n. 2 km päässä, jossa on luokat 1 - 6, yhteensä 13 luokkaa. Koulussa on oppilaita 280. Koulun lisäksi Pajuluoman palvelutalossa toimii päiväkotitoiminta, neuvola, nuorisotilat, seurakunnantilat sekä tilat koululaisten iltapäivätoiminnalle. Suunnittelualueesta luoteeseen n. 3 km päässä sijaitsee Pruukin yhtenäiskoulu, joka on aloittanut toimintansa syksyllä 2015. Pruukin yhtenäiskoulussa on opetusta vuosiluokilla 5 - 9. Oppilaita koulussa on n. 350. Pruukin yhtenäiskoulun oppilaat tulevat Törnävän ja Kärjen alakouluista.

Asemakaavoitettavan alueen lähiympäristön kaavoituksen kautta alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa. Eskoon eritasoristeyksen alueelle n. 2 km suunnittelualueesta etelään on asemakaavoitettu vielä rakentamatonta liikerakennusten korttelialuetta (KM-7) 60 000 k-m².

Virkistys

Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Hallilan valaistu kuntorata (6 km) on n. 2 km alueesta pohjoiseen. Kärjen koululta lähtevä yhteysreitti (1,4 km) Hallilanvuorelle kulkee n. 1 km päässä suunnittelualueesta. Reitit toimivat talvisin hiihtoladuna. Pajuluoman varressa kulkee talvisin hiihtoladut. Seinäjoen varressa kulkevat kävelyreitit. Alueen ympäristössä kulkevilta reiteiltä on yhteydet Kyrköjärven ympäristön reitteihin sekä Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin.

Kärjen ja Pajuluoman koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavassa on huomioitu suunnittelualueen ympäristön laajat ulkoilureittien verkostot, jotka pääosin säilyvät ennallaan.



Ote yleiskaavasta, jossa on esitetty mustalla katkoviivalla Eskoon ja Kärjen alueiden ulkoiluverkostojen uudelleenjärjestelyt sekä sinisellä viivoituksella mahdollisesti perustettava kosteikko.

Liikenne

Nykyinen Ruukintie loppuu Kärjen II-alueen reunalle. Ruukintien loppuosalla on nykyisin 50 km/h ajonopeus. Toukokuussa 2018 on tullut voimaan Ruukintien jatkeen asemakaava, jolla mahdollistetaan Ruukintien jatkuminen Eskoon eritasoliittymän tuntumaan Törnäväntielle. Ruukintie tulee olemaan alueen pääyhteys ja toimimaan pääväylänä kaupungista suunnittelualueelle ja suunnittelualueelta etelän suuntaan Eskoon eritasoliittymän alueelle ja itäiselle ohikulkutielle. Törnäväntie kulkee n. 1 km päässä alueen länsipuolella. Ruukintien viereiset asumiseen osoitettavat alueet on suojattava ulkomelulta.

Joukkoliikenne

Ruukintiellä kulkee paikallisliikenteen bussit. Nykyisin aluetta lähimmäksi tulee koulupäivisin liikennöivä paikallisliikenteen linja 7 Matkakeskus - Kärki - Ämmälänkylä, jonka pysäkit ovat suunnittelualan ääressä Ruukintien ja Falanderinkadun risteyksen tuntumassa. Paikallisliikenteen linja 5 Matkakeskus

– Soukkajoki – Kärki – Pajuluoma – Frami – Matkakakeskus liikennöi koulupäivisin, jonka lähin pysäkki on Ruukintien ja Kärjentaipaleen risteysalueen läheisyydessä. Seudullisen liikenteen pysäkki on Törnäväntien varressa Eskoon liittymän kohdalla noin 1,3 km suunnittelualueesta.



Paikallisliikenteen linjan 7 reittikartta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja jätevesiverkosto ulottuu Kärjen asuntoalueelle. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat asuntokaduilla, kaukolämpö Ruukintien varressa. Kaavoitettava alue liitetään vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöverkoston piiriin. 20 kV:n sähkölinja kulkee ohikulkutien vieressä.



Alueen vesi- ja jätevesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



Alueen hulevesi- ja kaukolämpöverkosto (vihreä = hulevesi, punainen = kaukolämpö)

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto on päättänyt 14.12.2017 uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

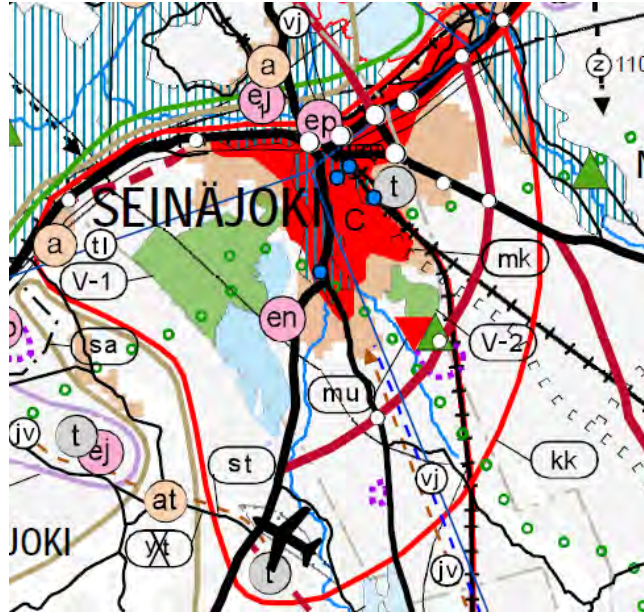
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavat Kokonaismaakuntakaava

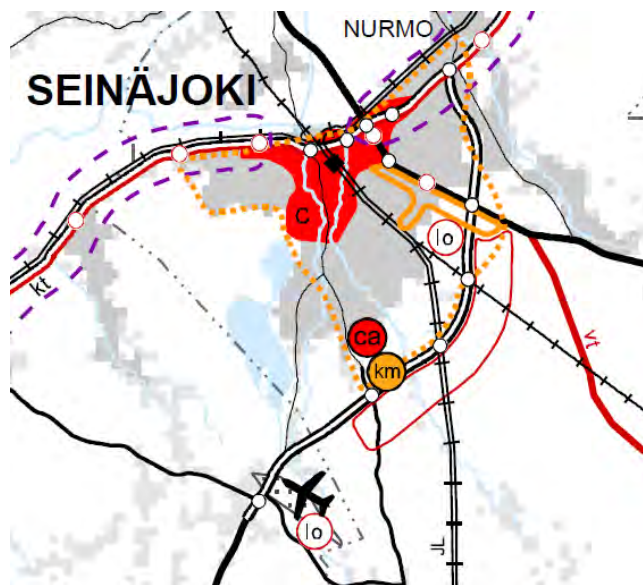
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava. Maakuntakaavassa on osoitettu siirtoviemärin ja yhdysvesijohdon tarve.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Kaavassa Kärjen alueella on Keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkintä.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.



Keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavat keskustatoimintojen alakeskukset, jotka täydentävät keskustatoimintojen alueiden muodostamaa palvelurakennetta. Alakeskuksissa on asutuksen lisäksi palveluihin, hallintoon ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Suunnittelumääräys: Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

- Seinäjoen Eskoon alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 k-m²
- Kauhavan Alahärmän alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 15 000 k-m²

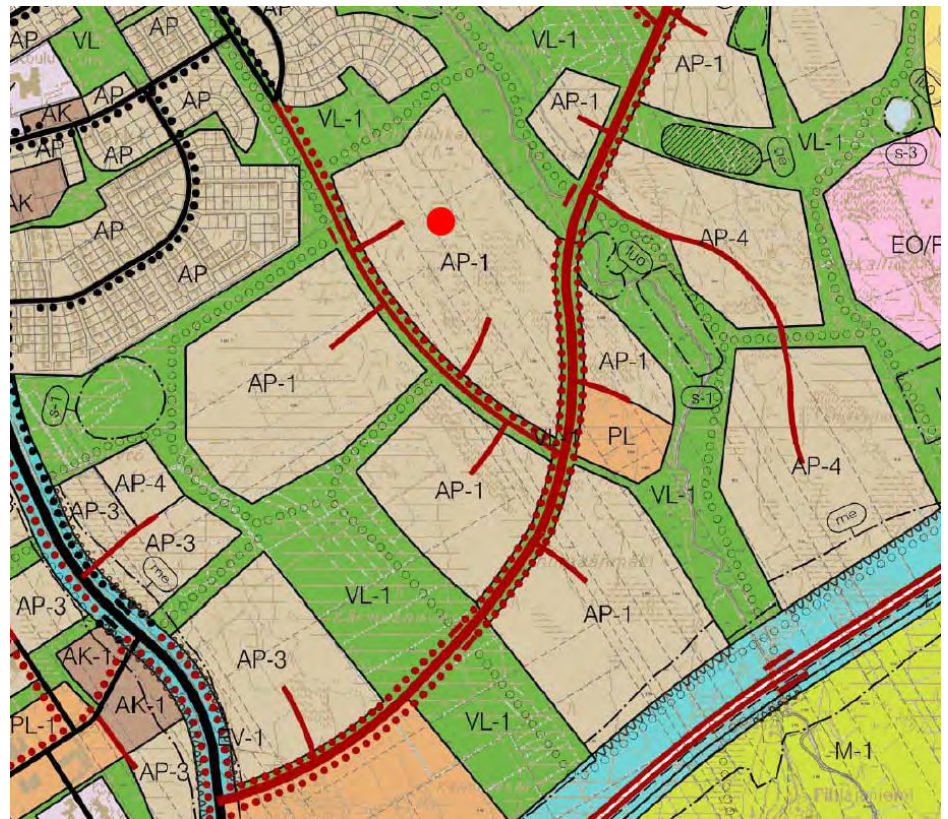
Muille keskustatoimintojen alakeskusten alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määriteltyä, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä yksiköitä.

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alakeskuksen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti ehea keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009.

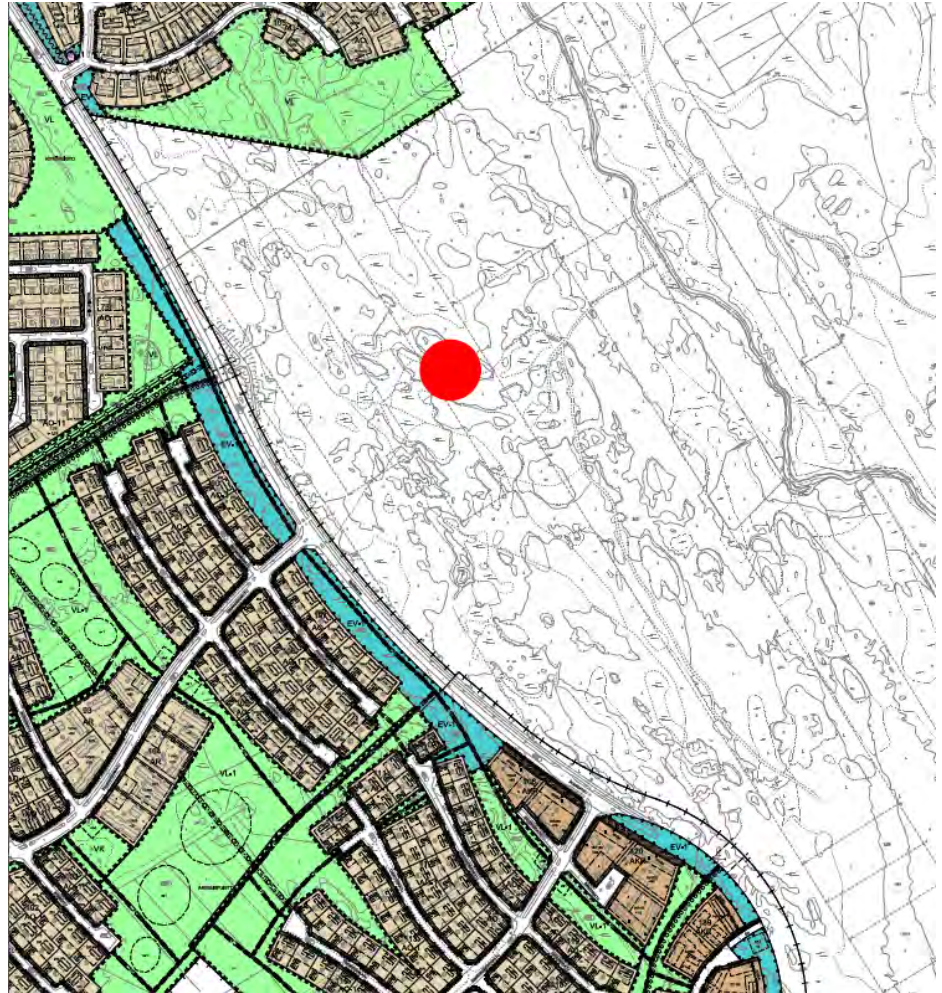
Alue on osayleiskaavassa AP-1, VL-1 sekä uusien tielinjojen ja kevyen liikenteen väylien aluetta. AP-1: Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. VL-1: Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaava

Suunnittelualue rajautuu Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueen asemakaavoihin. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Pohjoispuolinen Pajuluoman asemakaava on hyväksytty vuonna 2006. Ruukintien länsipuolella olevat viereiset Kärjen asemakaavat on hyväksytty vuosina 2011, 2012 ja 2018.



Suunnittelualueen sijainti ja ote ajantasa-asetuksesta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavamuutosalue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan kartta ja paikkatietopalvelut ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Luontoselvitys

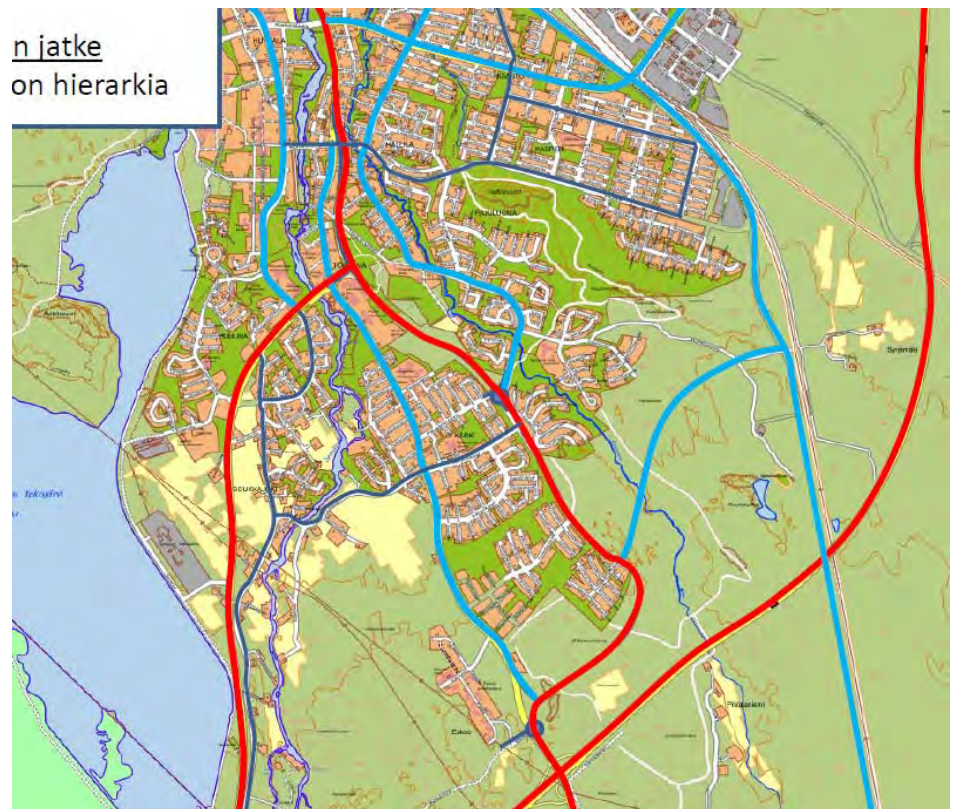
Alueella on tehty vuonna 2007 Routakallio – Eskoo – Rengonkylä – Honkakylä, Luontoselvitys. Alueella ei todettu merkittäviä luontokohteita. Alueelta on tehty luontoselvityksen tarkistus kesällä 2018. Selvityksen mukaan Pajuluoma rantapuineen on tärkeä ekologinen käytävä ja liito-oravan elinpiiriä. Vesisiippa käyttää uomaa saalistusalueena. Lisäksi alueella on muutama maisemallisesti huomioitava kohde.



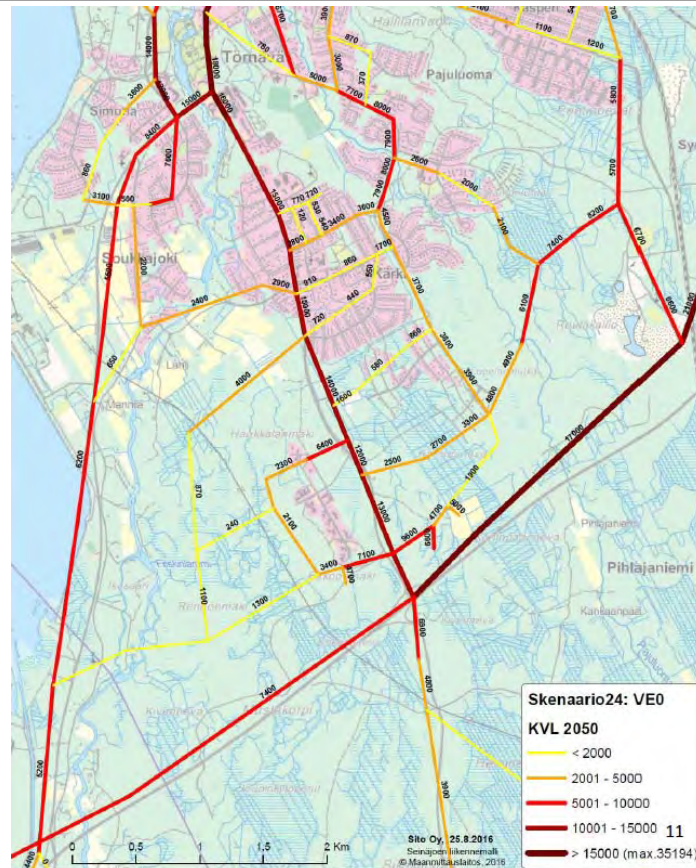
Pajuloman ekologinen käytävä. Kuva Hannu Tuomisto.

Liikennesuunnittelu

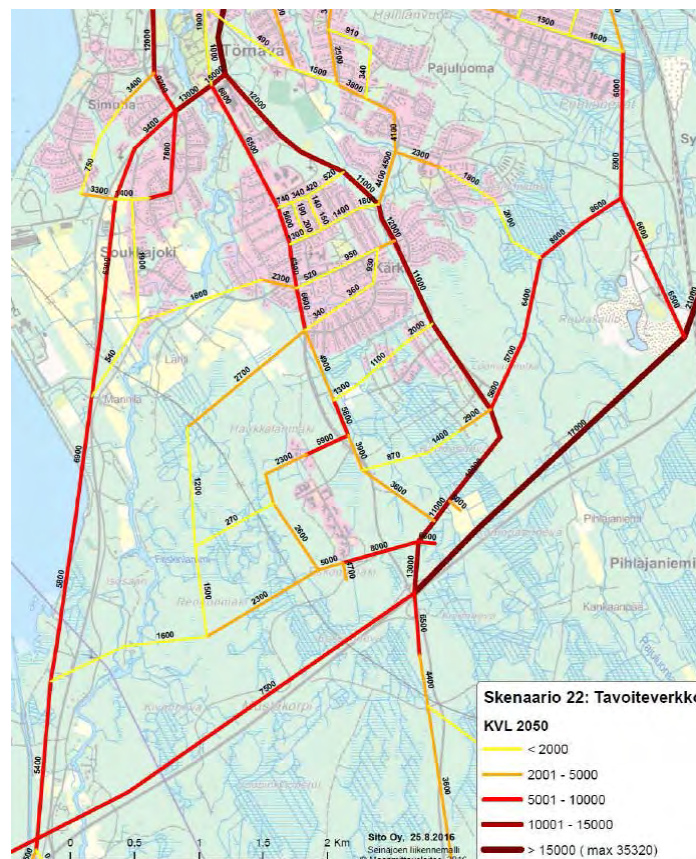
Alueelta on laadittu vuoden 2016 aikana asemakaavoituksen tueksi katuverkkoon liittyvä suunnitelma, jolla on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteutumisen vaikutuksia alueen katuverkkoon. Alueen suunnittelun yhteydessä on varauduttu mahdolliseen Vapaudentien jatkeen toteutumiseen. Selvitys on tehty SITO Oy:n toimesta. Oheisessa kuvassa on liikenneverkon hierarkia.



Katuverkon hierarkia. Pääkatu (pun.), kokoojakatu (sin.) ja asuntokadut (valk.)



Ennustetut liikennemäärät vuodelle 2050 ilman Vapaudentien jatkeen toteutumista



Ennustetut liikennemäärät vuodelle 2050 Vapaudentien jatkeen toteuduttua

Ruukintien ennustetut liikennemäärät ovat joko 3000 – 4000 ajon./vrk tai 11 000 – 12 000 ajon./vrk riippuen toteutetaanko Vapaudentien jatke. Vastaavasti Törnäväntien ennustetut liikennemäärät ovat joko 12 000 – 15 000 ajon./vrk tai 3 600 – 6 500 ajon./vrk. Poikittaiskatuyhteyksillä myös ennustetut liikennemäärät tulevat kasvamaan, mikäli Vapaudentietä ei toteuteta. Esimerkiksi Palokärjentaipaleen liikennemäärät nousevat 1400 ajon./vrk > 3600 ajon./vrk.

Törnäväntiellä ei ole mahdollisuuksia toteuttaa kasvavan ja ennustetut liikennemäärän vaativia toimenpiteitä sujuvuuden varmistamiseksi nykyisissä liittymissä. Törnäväntiellä ei ole mahdollisuutta myöskään toteuttaa katualueella mahdollisesti tarvittavia liikennemelun aiheuttamia meluntorjuntarakenteita. Ruukintien katu ympäristö on toteutettu niin väljästi Kärjen alueella, että liikenteen sujuvuus- ja meluntorjuntatoimenpiteet ovat siellä tarvittaessa mahdollisia. Vapaudentien jatkeen suunnittelu on käynnistynyt loppuvuonna 2017. Suunnittelu valmistuu vuoden 2018 aikana. Suunnittelun yhteydessä tarkistetaan Eskoon ja Kärjen alueen asemakaavojen yhteydessä tehdyt liikenteelliset arviot liikennemääristä ja meluntorjunnasta.

Vapaudentien yleissuunnittelu

Parhaillaan on tekeillä Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy:n toimesta. Tavoitteena on tutkia Vapaudentien jatkeen toteuttamisen vaikutukset ajoneuvoliikenteelle sekä mahdollisuutta vapauttaa nykyisiä väyliä ja alueita muuhun käyttöön liikenteen vähentymisen myötä. Suunnittelussa huomioidaan myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvat ja nykyaikaiset reitit. Suunnitelman yhteydessä tutkitaan myös O-vaihtoehto, jossa Vapaudentien jatketta ei toteuteta. Suunnittelun yhteydessä on ratkaistu yleiskaavan mukainen pääkokoojakatuyhteyden paikka idän suuntaan.



Otteet Vapaudentien suunnitelmista Falanderinkadun ja Rosenkampinkadun kohdilta. Ramboll Oy 2018.

Vapaudentien yleissuunnittelu/ Meluselvitys

Asuinalueiden melutasoa ohjaa Valtioneuvoston päätös 993/1992. Vapaudentien yleissuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvitys. Liikennemääränä on käytetty arvioitua ennusteliikennemäärää vuodelle 2050. Vapaudentien jatkeen toteutuessa uuden Pajuluoma III kaavoitettavan alueen kohdalla meluarvot eivät ylitä ilman suojausta päivällä arvoa 55 dB(A). Yöaikainen 45 dB(A) melualue ulottuu ilman suojausta Ruukintien puoleisilla ARK-tonteilla, AP-tontilla ja yhdellä AO-1 tontilla vähäisiltä osin korttelialueen rajalle. Piha-alueet ko. tonteilla jäävät pääosin melualueen ulkopuolelle. Koska asemakaavan perusteella asuinrakennukset tule sijoittumaan Ruukintien puoleiselle tontin osalle, suojattua piha-aluetta syntyy luonnostaan AKR- ja AP-tonteilla. AO-tontilla rakennusten sijoittelulla voi lisätä suojaisan piha-alueita. Vanhoilla asuinalueilla meluohjearvot päivällä eivät saa ylittää 55 dB(A):ta ja yöllä 50 dB(A):ta. Vanhoille alueille on suunnitelmissa osoitettu meluntorjuntarakenteita. EV-1 ja EV-2 alueille voidaan tarpeen vaatiessa sijoittaa meluntorjuntarakenteita. Vanhoilla asuinalueilla meluntorjuntarakenteita voidaan tarvittaessa sijoittaa nykyisten lähivirkistysalueiden reunoille.



Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Päiväajan meluvyöhyke Vapaudentien jatkeen toteutuessa vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti. Tilanne ilman suunniteltua meluntorjuntaa. Ramboll Oy 2018.

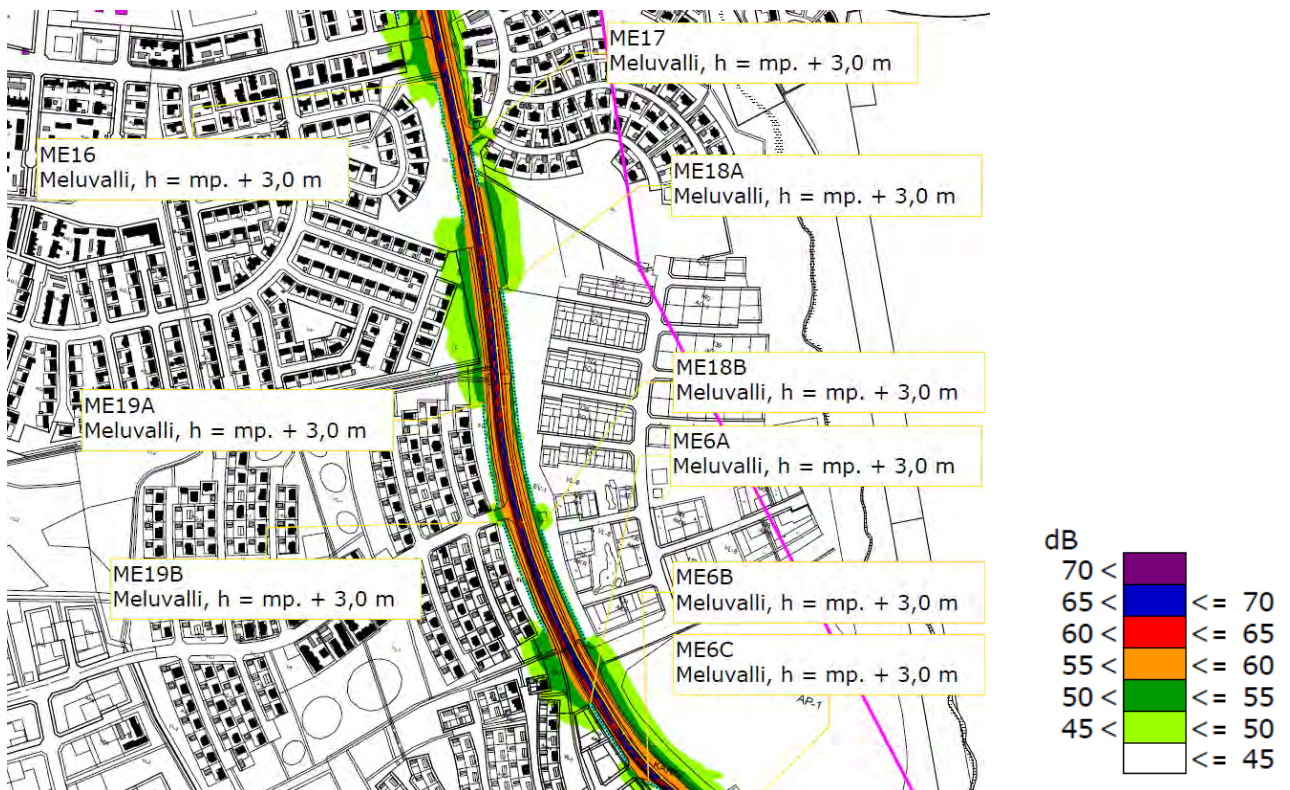


Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Yöajan meluvyöhyke Vapaudentien jatkeen toteutuessa vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti. Tilanne ilman suunniteltua meluntorjuntaa. Ramboll Oy 2018.

Meluselvityksen perusteella Vapaudentien jatkeen toteutuessa uuden Pajuluoma III kaavoitettavan alueen kohdalla ja kaavamuutokseen liittyvällä Kauriintaipaleen korttelissa 73 tonteilla syntyy suojattua piha-aluetta ilman melusuojausta sekä päivällä (55 dBA) että yöllä (45 dBA / 50 dBA). Kaavan EV-alueelle on mahdollista sijoittaa melusuojausta, joka parantaisi korttelin 73 tilannetta ja mikäli sitä toteutetaan kaavoitettavan alueen kohdassa melualueet rajoittuvat katualueelle.



Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Päiväajan meluvyöhyke Vapaudentien jatkeen toteutussa vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti. Tilanne suunnitellulla meluntorjunnalla. Ramboll Oy 2018.



Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Yöajan meluvyöhyke Vapaudentien jatkeen toteutussa vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti. Tilanne suunnitellulla meluntorjunnalla. Ramboll Oy 2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 63 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut koko 2000-luvun noin 1,0 ... 1,5 % vuosittain. Seinäjoen kaupungin strategiassa on tavoitteena tarjota riittävästi tontteja pientalo-asumiseen. Tonttivaranto on viime vuosina ollut hyvä. Kiihtyvän kysynnän vuoksi asemakaavoituksen avulla mahdollistetaan vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolelta kaupunkia.

Asemakaavan laajennus perustuu Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän 2025 osayleiskaavaan. Seinäjoen kaupungilla on Pajuluoman alueella laaja maanomistus ja maankäyttöliiden tavoitteiden mukaisesti asuntoalueet tulevat laajenemaan Kärjen ja Pajuluoman alueilla. Asuntoalueiden laajentumiset edellyttävät sujuvien liikenneyhteyksien järjestämistä uusilta alueilta niin keskustan kuin Itäisen ohikulkutien suuntaan.

Kaupungin tontinmyynti on edennyt Kärki II alueella siten, että alueen viimeisimmät tontit tulevat myyntiin Ruukintien jatkeen rakentumisen myötä. On tarkoituksenmukaista, että tulevat tontin omistajat pystyvät hahmottamaan lähialueen laajempaa kehitystä. Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Ruukintien toisella puolen Pajuluoman asuntoalueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012 laajana aluekokonaisuutena Kasperi - Pajuluoman alueilla.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveyspalvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Liikuntatoimi, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY / Alueidenkäyttö ja Ympäristö- ja luonnonvarat, Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Kärki-Seura ry, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Seinäjoen Sanomissa 26.9.2018 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 26.9.2018. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 26.9. – 9.10.2018.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Etelä- Pohjanmaan ELY-keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan viranomaisneuvotteluilla sekä lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumiselle kiinteästi nykyiseen rakenteeseen liittyen ja mahdollistaa vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen. Asuntoalueiden laajentumiset sekä väestönkasvu edellyttävät sujuvien liikenneyhteyksien järjestämistä. Tavoitteena on huomioida asumisen ja liikenneyhteyksien lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet ja ulkoilureittien jatkuvuus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne pysyy tiiviinä. Katujärjestelyt mahdollistavat myös sujuvat joukkoliikennematkat. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan mukaisesti kevyenliikenteen jatkuvuus turvataan ja alueen viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota korttelialueiden välisillä lähivirkistysalueilla, joissa kulkee turvallisia kevyenliikenteen yhteyksiä. Uudet sujuvat katuyhteydet mahdollistavat joukkoliikenteen paremmat toimintaedellytykset.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Kaavan laajennuksessa alue on osoitettu enintään II-kerroksiseen asuinkerros- ja rivitalorakentamiseen sekä enintään II-kerroksiseen erillispientalorakentamiseen, joilla pyritään yleiskaavan mukaiseen väestötavoitteeseen. Alueella huomioidaan yleiskaavan mukaisesti liikenneyhteydet Ruukintien ja Rautatienkadun välisellä alueella. Tielle on osoitettu alitus kevyelle liikenteelle sekä ulkoilureiteille. Kaavassa huomioidaan

daan lähivirkistysalueet, joille voidaan sijoittaa ulkoilureittejä ja virkistystoimintoja mm. leikkipuisto.

Törnäväntien ja Ruukintien alustavaa **liikennesuunnittelua** on laadittu Eskoon kuntayhtymän, Eskoon eritasoliittymän liikepaikan ja Pajuluoman liikepaikan asemakaavojen yhteydessä. Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma, "Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie – Törnäväntie – Itäväylä" on tehty SITO Oy:n toimesta vuonna 2016 Kärjen kaavojen taustaineistoksi. Vapaudentien suunnittelu on alkanut vuoden 2018 keväällä Ramboll Finland oy:n toimesta. Alustavia suunnitelmia on ollut käytössä syksyllä 2018.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 21.3.2016 Vapaudentien jatkeen suunnittelusta, joka on parhaillaan käynnissä. Varsinainen yleissuunnitelman tarkoitus on toimia kaupunginvaltuuston apuna toteutuspäätöksen tekemisessä ja jatkossa pohjana mahdolliselle katusuunnittelulle.

Pajuluoman asuntoalueen asemakaavan laajennuksessa huomioidaan mahdollinen Vapaudentien jatkeen toteuttaminen varaamalla riittävä katualue Ruukintien osalla. Tällä kaavalla ei oteta kantaa Vapaudentien jatkeen toteuttamiseen, vaan siitä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Yhteydet alueen ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan virkistysalueiden osoittamisessa ja niiden laajuuksissa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 26.9.2018

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta on laadittu kaavaluonnos.

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Pajuluoman asuntoalueella ja huomioidaan tarpeelliset kokoojakadut sekä tonttikadut.

Pajuluoman asuntoalueen laajennusalueelle osoitetaan enintään II-kerroksista tiivistä asuinrakentamista (AKR, AP, AO-1) sekä lähivirkistysalueet (VL-1, VL-2). Asuntoalueen itäosan erillispientalojen korttelialueilla mahdollistetaan vapaampi rakentaminen, mikä luo mahdollisuudet monimuotoisempaan rakentamiseen ja rakentajien omien toiveiden toteuttamiseen kuitenkin yleisten rakentamismääräysten puitteissa.

Pajuluoman virkistysalueella (VL-2) huomioidaan liito-oravan ja vesisiipin elinpiirit sekä mahdollistetaan alueen käyttö osana laajempaa ulkoilureittiverkostoa. Kaavassa osoitetaan kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit, joilla mahdollistetaan reittiverkoston suunnitelmallinen laajentuminen. Reiteille osoitetaan alikulkuvaihtoehdot katuverkolle. Kaavalla mahdollistetaan leikkipuiston rakentaminen lähivirkistysalueelle. Ruukintien katualueen ja asuin-kortteleiden väliin osoitetaan suojaviheralueet (EV-1).



Ote kaavaluonnoksesta 2.11.2017

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Pajuluoman asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 26.9. - 9.10.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Elisa Oyj:ltä ja kaupungin rakennusvalvonnalta sekä yksi mielipide.

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen ja laajennukseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Vastine

Tiedossamme ei ole asuntoalueeksi osoitetulla alueella tietoliikennekaapeleita. Ruukintien varrella kulkee tietoliikennekaapeleita. Katualueella olevia johtoja ei merkitä kaavassa. Ne huomioidaan yleisesti kuitenkin kuntasuunnittelun yhteydessä. Tarkistetaan mahdolliset johdot alueella ja niiden vaikutus kaavaan.

Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, että asemakaavan yleismääräyksissä sanotaan, että kortteleissa 122 - 126 rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien ja kattokaltevuuksien sekä värityksen suhteen sovittaa viereisiin tontteihin. Kattomateriaalien väri tulee olla saman kadun varrella yhtenevä. Rakennusvalvonta katsoo, että kortteleiden 122-126 osalta joko kaavamääräyksillä tai rakennustapaohjeella määritellään kortteleiden kattovärit, materiaalit ja kattomuodot ja tarvittaessa julkisivumateriaalit, jos ne halutaan esim. kortteleittain yhteneväisiksi. Näin tonttien varaajilla olisi jo etu-

käteän tiedossa minkälaisia reunaehtoja tontille rakentamiselle asetetaan. Tällä kaavaluonnoksen mukaisella määräyksellä aina ensimmäinen rakentaja pääsee määrittämään tulevan linjan, mikä mukaan ei ole tasapuolista rakentajia kohtaan.

Vastine

Täsmennetään kaavaehdotukseen kaavamääräystä rakennustavan osalta.

Mielipiteessä kaksi asukasta Viipurinkadun päästä toteavat mielipiteessään, että tontti rajautuu kaupungin puistometsään. Tonttia hankittaessa nimenomaan kaupungin taholta ilmoitettiin, että puistometsä tulee säilymään eikä tie jatku kadun päästä eteenpäin. Uudessa asemakaavan muutos- ja laajennussuunnitelmassa kevyenliikenteenväylä tulisi kulkemaan tonttimme oleskelupuolen rajan vieressä. Tällaista suunnitelmaa emme hyväksy.

Talon A piha olisi koko ajan ohikulkijoiden nähtävillä nykyisellä suunnitelmalla. A osaan muutti vuosi sitten uudet asukkaat. Ostoperusteena asunnolle oli juuri rauhallinen sijainti pussikadun päässä metsän vieressä. Tuolloin tästä kaavamuutoksesta ei ollut vielä mitään tietoa. Talon B osan hallinnoimalle tontille on haettu Vaasan hallinto-oikeudelta lupa pihasaunan rakentamiselle ja se on aikanaan rakennettu. Lisäksi pihalla on uima-allas. Kevyenliikenteenväylän kulku lähes saunan seinässä vie saunarauhan. Mikäli kevyen liikenteenväylä on rajan tuntumassa, häviää tonteiltamme yksityisyys.

Ymmärrämme tarpeen väylän rakentamiselle, mutta se tulisi tuoda kauempaa Viipurinkadun päähän siten, että yksityisyytemme säilyy. Ehdotamme, että kevyenliikenteen väylä kulkisi nykyisin käytetyn metsäpolun pohjaa pitkin sähkölinjalle saakka. Tuolloin myös kolme kaunista siirtolohkareta säilyisi tonttimme läheisyydessä. Uusi ehdotuksemme ei tule haittaamaan muita naapureita eikä vähennä heidän yksityisyyttään. Emme keksi mitään syytä miksi suunnitellun kevyenliikenteenväylän paikka ei voisi olla polun kohdalla.

Vastine

Kevyen liikenteen väylä on osoitettu Viipurinkadun päähän mahdollistaakseen kadun päästä yhteydet nykyisille ja tuleville ulkoilureiteille. Voimassa olevassa kaavassa oleva lähivirkistysalue säilyy ja laajenee uudella kaavalla. Kevyen liikenteen väylän paikkaa ei ole sidottu kaavaluonnoksessa esitettyyn paikkaan. Se voidaan mielipiteen esittäjän toivomalla tavalla siirtää lännemmäksi ja samalla pyrkiä huomioimaan mahdollisuuksien mukaan siirtolohkareet. Tarkistetaan kevyen liikenteen väylän sijainti kaavaehdotukseen.

Ehdotuksen valmistelu

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella asemakaavaan on tarkistettu kaapeli- ja varaukset, rakennustavan ohjaus sekä Viipurinkadun päästä lähtevän kevyen liikenteen linjaus ja paikka. Ruukintien katualueen laajuudessa on varauduttu 2+2 kaistaisuuteen, mikä on huomioitu myös alikulun kevyen liikenteen ja ulkoilureitin uudelleen linjaamisella. Kaavassa on huomioitu kunnallistekniikan suunnittelun toivomat viemäriverkoston varaukset rasitteena kahdella AKR -tontilla Yrjönpojankadun varressa. Pajuluoman varren viheraluetta on säästetty ja väljennetty vähentämällä muutama AO -tontti itäosista.

Asemakaavaehdotus 9.10.2018

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä kunnallistekniikan kannanottojen perusteella on valmisteltu uusi luonnos kaavaehdotukseksi 9.10.2018. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 15.10.2018 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.

Asemakaavalla osoitetaan asuntoalue Pajuluoman asuntoalueen jatkeeksi

Asuntoalueen itäosien AO -tonteilla kortteleissa 136 – 141 ei rajoiteta rakennusten rakennustapaa muulla tavalla kuin, että mikäli autotalliin tai -katokseen ajetaan suoraa kadulta, tulee rakennus olla vähintään 7 metrin etäisyydellä tontin kadun puoleisesta rajasta.



Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 24.10. - 22.11.2018 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Lausunnon antoivat Elisa Oyj, ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, rakennusvalvonta ja Seinäjoen Energia.

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

ELY-keskus toteaa, että suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle ja yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan asuinrakentamiseen. Kaavassa ei ratkaista merkittäviä maakunnallisia asioita tai vaikuteta oleellisesti valtakunnallisesti merkittäviin asioihin. Hanke on kuitenkin paikallisesti merkittävä asuinalueen laajennushanke, jolla on vaikutuksia erityisesti alueen sisäiseen palvelurakenneverkostoon.

ELY-keskus toteaa, että vuoden 2007 luontoselvitystä on tarkennettu kesällä 2018 ja se on tehty riittävällä tarkkuudella ja selvitysten vaikutukset on huomioitu kaavaratkaisussa riittävästi.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostuksesta ei käy ilmi, millä tavoin mahdolliset arkeologiset tai kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty ja huomioitu. Tältä osin kaavaselostusta voisi vielä täydentää tai selvitysten mahdollisesti vielä puuttuessa, pyytää museoviranomaisilta (Museovirasto) arviota tilanteesta.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaehdotus poikkeaa ratkaisultaan lievästi yleiskaavassa esitetystä maankäytön tavoitteesta. Asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa suunnittelualueen eteläinen alue on osoitettu AP-1 merkinnällä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, ja määräyksellä on mahdollistettu rivi- ja erillispientalojen rakentaminen asemakaavoitukseen perustuen. Varsinaisia asuinkerrostaloja ei yleiskaavan määräyksellä olisi mahdollistettu. Asemakaavaehdotuksessa kortteleihin 129 - 135 mahdollistetaan kaksikerroksisia asuinkerrostaloja (AKR). Asuntojen lukumäärä olisi enintään 199 ja kortteleiden rakennusoikeus yhteensä 13 200 k-m². Asuntojen lukumäärän perusteella määräytyvä autopaikkamitoitus 1,5 ap/as tarkoittaisi paikoitustarvetta noin 299 ajoneuvolle ja paikoitustilat on tarkoitus järjestää tonttikohteisesti. Alueen pääkäyttötarkoitus olisi asemakaavaehdotuksessaakin yleiskaavan tavoitteen mukaisesti asuntorakentamisessa, mutta poikkeamisella saattaa olla merkitystä alueen asuntojen kokonaislukumäärään, kortteleiden asukastiheyteen, liikennejärjestelyihin/paikoitustilatarpeisiin sekä palveluiden saavutettavuuteen ja mitoitukseen. Asemakaavaehdotuksessa esitetyn rakentamistavoitteen suhdetta yleiskaavan tavoitteisiin ja eroavuuden merkitystä olisi hyvä avata kaavaselostuksessaakin.

Liikenneselvitysten puolesta ja kaavaehdotuksessa esitettyjen tiejärjestelyiden puolesta ELY-keskuksen liikennevastuualueen asiantuntijoilla ei ole huomautettavaa.

Kaavamääräyksissä on edellytetty kiinteistöjä liittymään MRL 57a §:n nojalla kaukolämpöverkkoon. Mainittua lainkohtaa ollaan kumoamassa 1.1.2019 lukien. Lainmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa myös vaihtoehtoisten (paikallisten) energialähteiden hyödyntämistä yksittäisten kiinteistöjen energiahuollossa. Näitä voisivat olla esim. maa-/ilmalämmön tai aurinkoenergian hyödyntäminen. Asemakaavaehdotuksessa ei ole tarkasteltu tai otettu kantaa paikallisen/uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksiin, mikä voisi kuitenkin olla perusteltua kansallisen ilmastostrategian ja nykykäsityksen kestävä kehityksen mukaisen yhdyskuntarakentamisen tavoitteiden puolesta.

ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotuksesta muita erityisiä huomioita. Kaava on laadittu rakenteeltaan, tavoitteiltaan ja esitykseltään selkeäksi. Kaavamääräyksiä olisi kuitenkin aiheellista vielä oikolukea.

Vastine

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa alue on osoitettu asumiseen. Asemakaavoitus perustuu yleiskaavan aluevaraukseen ja selvityksiin. Yleiskaavan yhteydessä on tehty arkeologinen inventointi, eikä siinä yhteydessä todettu yleiskaavan alueelta arkeologisia kohteita. Tervahaudat ilmenevät kattavasti Seinäjoen peruskartta-aineistolla ja luontoselvittäjä noteeraa luontoselvityksen yhteydessä ne, jos niitä on. Näin ollen alueella ei ole todettu olevan arkeologisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Täydennetään kaavaselvostusta tarvittavilta osin.

Asemakaavan voidaan katsoa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen, vaikka yleiskaavan rivitalorakentaminen on mahdollista rakentaa asemakaavan yhteydessä rivitalorakentamisen lisäksi myös kerrostalorakentamisena. Asemakaavassa rakentaminen on sallittu enintään II – kerroksisena. AKR-korttelit rakentuvat tietyltä osin II – kerroksisena. AKR –kortteleissa rakentaminen on mahdollista toteuttaa siis kaksikerroksisina huoneistoina ja/tai huoneistoina, jotka ovat päällekkäin kahdessa kerroksessa. Yleiskaavan väestönkasvutavoitteita on esitetty kaavaselvostuksen sivulla 9. Asemakaavassa kerrostalorakentaminen mahdollistaa yleiskaavallisen väestötavoitteen saavuttamista sekä toisaalta mahdollistaa alueen luonnonympäristön huomioimisen jättämällä osaa alueesta vapaaksi.

Kortteleissa AKR-tonteille on osoitettu asuntojen enimmäislukumäärä, jotta huoneistojen keskikoko ei olisi liian pieni. Tontit on mitoitettu niin, että pysäköinti on mahdollista toteuttaa tontilla kaavan mahdollistamalla asuntojen lukumäärän mukaisella mitoituksella. Kaavaselvostuksessa on kuvattu lähialueen palveluista päiväkodit ja koulut, joihin alue tukeutuu ja jotka ovat kaupungin sivistyspuolen mukaan mahdollista. Lähiympäristössä kaupalliset palvelut ovat jo täydentymässä ja täydentyvät tulevaisuudessa alueen rakentuessa. Ei muutoksia kaavaan.

Alue lukeutuu kaukolämmön toiminta-alueeseen. Seinäjoen voimalaitos on CHP – laitos, joka tuottaa sähkön tuotannon yhteydessä kaukolämpöä, mikä on tarkoituksenmukaista hyödyntää asuinalueiden lämmityksessä energiatehokkuuden ja ilmastotavoitteidenkin nimissä. Energiaa kuluu jopa 40 % vähemmän kuin lämmön ja sähkön erillistuotannossa. Kaukolämmön toiminta-alueilla asuntoalueiden laajennusten yhteydessä on toistaiseksi edellytetty MRL 57a §:n mukaisesti liittymistä kaukolämpöverkkoon. MRL 57a §:n perusteella on mahdollista myös olla liittymättä mm. jos rakennuksen pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä. Kaavallista ohjausta on tarpeen arvioida uudelleen lain voimaan tullessa. Kaavamääräyksiin on jäänyt kirjoitusvirhe VL-8 osalta. Tarkistetaan kaavamääräyksien oikeinkirjoitus.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty asemakaavan selostuksessa. Etelä-Pohjanmaan liitto pitää asemakaavaehdotusta suunnitelmallisena Pajuluoman asuntoalueen laajentamisena ja eteläisen Seinäjoen asuinalueiden laajentamisena ja kehittämisenä.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Rakennusvalvonta toteaa, että asemakaavan yleismääräyksissä sanotaan, että kortteleissa 122 – 126 rakennuksien kattomuodon tulee olla yhtenäinen saman kadun varrella. Rakennusvalvonnan mukaan määräyksen huono puoli

on se, että kuka ensimmäisenä ehtii luvan hakea, hän määrää koko kadun varren talojen kattomuodon. Tällöin tontin varaaja ei tiedä etukäteen minkälainen kattomuoto on sallittu. Rakennusvalvonta katsoo, että kortteleiden 122 -126 osalta tulisi määritellä sallitut kattomuodot asemakaavan yleismääräyksissä. Näin tonttien tulevilla varaajilla olisi jo etukäteen riittävästi tiedossa, minkälaisia reunaehdot tontille rakentamiselle asetetaan. Tällä kaavaehdotuksella kadun ensimmäinen rakentaja pääsee määrittämään tulevan linjan, mikä ei ole tasapuolista rakentajia kohtaan.

Asemakaavan yleismääräyksissä on kohta: *Mikäli kortteleissa 136 - 141 autotalliin tai katokseen kuljetaan suoraan kadulta, tulee rakennuksen olla vähintään 7 m etäisyydellä kadun puoleisen tontin rajasta.* Nykyään suosituksetäisyys kääntymiseen on 8 metriä, koska autojen koot ovat suurentuneet.

Vastine

Rakennusvalvonnan huoli on aiheellinen kattomuotoa koskevan rakennustavan osalta. Koska kattomuodon osalta kaavassa on ollut tarkoituksena, että kattomuodossa olisi jonkin verran vaihtelevuutta myös kortteleissa 122 - 126, on syytä kattomuotoa koskevaa rakennustapaohjetta tarkastella uudelleen. On syytä huomioida autotallin tai -katoksen uudet etäisyysvaatimukset kaavaan. Tarkistetaan kattomuotoa koskeva rakennustapaohje sekä autotalli tai -katoksen etäisyysvaatimus kaavamääräyksiin.

Seinäjoen Energian kaukolämmöllä ei ole huomauttamista asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Tarkistuksen asemakaavaan

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on tehty vähäisiä tarkistuksia kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen:

- Kaavamääräyksiin on lisätty kortteleiden 122 - 126 kattomuodot.
- Autotallin etäisyysvaatimus on muutettu kaavamääräyksiin rakennusvalvonnan lausunnon mukaiseksi.
- VL-8 merkinnän oikeinkirjoitusta on tarkistettu.
- Selostuksen lähdeaineistoksi on lisätty Mikroliitin arkeologinen selvitys ja selostuksen 3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö kohtaa on täydennetty Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot kappaleella.

Asemakaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeen, koska muutokset ovat vähäisiä.

Kaupunginhallitus 10.12.2018

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaa kokouksessaan 10.12.2018 ja päättää esittää asemakaavaa ilman uutta nähtävillä oloa kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn 17.12.2018.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan 14 enintään II-kerroksisten asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia (AKR), 3 asuinpientalojen tonttia (AP) ja 82 erillispientalojen tonttia, joille saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (AO-1).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 46,6 ha.

Rakennettavien kortteleiden tehokkuus on noin $e = 0.30$. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 39 500 k-m², josta asuinrakentamiseen on osoitettu 35 400 k-m² ja autotalli- ja talousrakennuksille on osoitettu 4 100 k-m². Asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden (AKR) rakennusoikeus on 13 200 k-m². Pientalokorttelialueella (AP) asuinrakentamiseen on osoitettu 1 700 k-m². Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueilla (AO-1) asuinrakentamiseen on osoitettu 20 500 k-m² ja autotalleille ja talousrakennuksille 4 100 k-m². EV-5 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta mastolle rakennuksineen 10 k-m². VL-8 alueille on osoitettu rakennusoikeutta puistomuuntamoille yht. 20 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa noin 620 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jos AKR/AP-alueella mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 asuinkerros- ja rivitalo-k-m² ja erillispientaloalueella (AO-1) 3,5 asukasta / asunto.

Kaavassa autopaikkavaatimus on AKR-kortteleissa 1,5 ap / asunto ja AP-/AO-1-kortteleissa 2 ap / asunto. Lisäksi AKR- /AP-korttelialueella on 2 polkupyöräpaikkavaatimus/asunto.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen Pajuluoman kaupunginosassa noin 720 henkilöllä. Alue osoitetaan asumiseen, eikä alueelle osoiteta palveluja, liikuntareittejä ja leikkipuistoa lukuun ottamatta. Alueen lähipalvelut (koulu, päiväkotitoi ja kauppa) on hyvin saavutettavissa kaavamuutosalueen läheisyydessä. Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue osoitetaan asumiseen, joten alueen käyttö metsätalouteen poistuu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömaineisuus. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoitamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ks. kohta 5.6 *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)

Korttelit 129 - 135 on osoitettu asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- AKR-kortteleiden tonttien rakennusoikeus vaihtelee välillä 600 k-m² - 1200 k-m² tontin koosta riippuen. Autonsäilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelit 127 - 128 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- AP-kortteleiden tonttien rakennusoikeus vaihtelee välillä 500 -600 k-m² tontin koosta riippuen. Autonsäilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

- Korttelit 122- 126 ja 136 - 141 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi, joille saa rakentaa enintään II-kerroksisia ja yksiasuntoisia rakennuksia.
- AO-1 -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus on 50 k-m².
- Kortteleissa 122 - 126 rakennuksien kattomuodon tulee olla lisäkinpojan- kadun varrella harjakatto, Jaakonpojan- ja Olavinpojan- kadun varrella harjakatto tai murrettu harjakatto ja Siimoninpojan- kadun varrella pulpettikatto. Katon väri tulee olla tummanharmaa. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
- Kortteleissa 136 - 141 ei ole annettu rajoitteita rakennustapaa koskien. Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 25 %.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL-8, VL-9

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena osin korttelialueiden väliin sekä Pajuluoman asuntoaluetta vasten on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL-8). pajuluoman varsi liito-oravan ja vesisiipan elinpiireineen (luo-2) on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-9), jolle on annettu puuston säilyttämisvelvoite liito-oravan liikkumisen mahdollistamiseksi.

Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisena kevyen liikenteen reiteille ja ulkoilureiteille varaukset, jotka toimivat yhteyksinä myös aluetta laajempiin ulkoilureittiverkostoihin. Ulkoilureittien sijainti ratkaistaan tarkemmin puistosuunnitelman tai vastaavan yhteydessä. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkipuiston paikka.

Suojaviheralue EV-1, EV-5

Ruukintien jatkeen varteen asuntokortteleita vasten on osoitettu suojaviheraluetta (EV-1, EV-5). Alueen leveydessä on varauduttu mahdolliseen liikennemeluun. Mikäli liikennemäärät ovat tulevaisuudessa huomattavasti ennakoitua enemmän, on alueelle mahdollista sijoittaa meluntorjuntarakenteita tai meluvallin ja – aidan yhdistelmän. Vallin korkeus saa olla enintään 1,5 m. Alue on tarkoitettu säilyttämään metsäisenä. Suojaviheralueelle on mahdollista sijoittaa teleoperaattorien maston, joka on osoitettu ohjeellisena (et-3).

Katualueet

Ruukintien katualuetta laajennettu idän suuntaan, millä mahdollistetaan korkeatasoinen katuyhteys Eskoon eritasoliittymän suuntaan. Sisäisten asuntokatujen päihin on osoitettu levennykset pelastusajoneuvojen kääntymiselle.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukee Pajuluoman ja Kärjen alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan 2025 periaatteiden mukaista. Asutuksen laajennusalueet noudattelevat yleiskaavaa. Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna alueen ääressä. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueesta kehittyy asuntoalue, jolla säilyy kuitenkin luonnonomainen ilme.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen noin 700 asukkaan asuinalue. Alue liittyy tiiviisti Pajuluoman ja Kärjen olemassa oleviin asuntoalueisiin sekä Kärjen asuntoalueen laajennuksiin. Laajempi alueen rakentaminen ympäristössä muodostaa yli 10 000 asukkaan asuinalueen.

Virkistys

Alue tukeutuu Pajuluoman ja Kärjen alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin. Viheralueille on toteutettavissa aluetta palvelevia reitistöjä ja yhteyksiä. Alueen lähialueella on laajoja metsäalueita, joita on mahdollisuus käyttää virkistykseen ja ulkoiluun. Alueelle mahdollistetaan leikkipuiston sijoittaminen.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy pääosin ennallaan. Lähiympäristössä alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden, tontin sekä aikaa myöten kasvavan puuston avulla. Pajuluoman luonnonympäristöltään merkittävä alue säilyy luonnonmaisena. Alueelle on annettu puuston säilyttämisen velvoite liito-oravareviirin osalta. Lisäksi viheralueilla kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan, ettei

tarpeettomasti puustoa kaadeta tai reitistöjen rakentamisen yhteydessä huomioimaan, ettei tarpeettomasti kaiveta kallioalueilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta uusia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennuspaikkojen osalta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu uusi sisääntulotie, josta erkanevat asuntokadut. Nimistötoimikunta on ehdottanut 21.08.2018 alueen katunimistöksi Benjaminpojan-
katua, Pietaripojankatua, Knuutinpojankatua, Siimonipojankatua, Olavin-
pojankatua, Jaakonpojankatua, Kristonpojankatua, Kustaanpojankatua, ja
Yrjöpojankatua. Nimistötoimikunta on ehdottanut 9.10.2018 puuttuville kol-
melle kadulle nimenä Valentinpojankatua, Iisakinpojankatua ja Eerikinpojan-
katua ja puistolle nimeä Puolivälinpuisto.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Kaupunki saa tonttikauppojen kautta korvauksen, jota käytetään mm. alueen katu- ja kunnallistekniikan verkoston täydennysrakentamiseen.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden ja verkostojen rakentamisesta.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

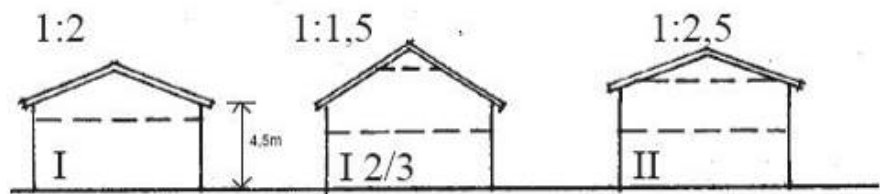
Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, kevyen liikenteen reittien ja mahdollisten ulkoilureittien sekä kunnallistekniikan osalta.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

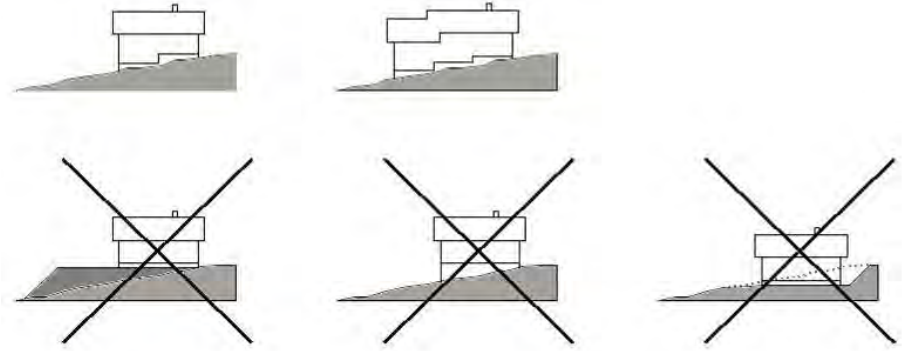
Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa havainnekuvassa. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

Uudisrakentamisen sovittaminen muuhun ympäristöön tulee huomioida seuraavat asiat:

- Asuinrakennus on hyvä suunnitella rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan niin, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Oman ja naapurin yksityisyyden suojaamiseksi asuinhuoneiden pääikkunoita ei ole hyvä sijoittaa kohti naapuritonttia.
- Pihapiirissä olisi hyvä olla asuinrakennuksen lisäksi vähintään yksi apurakennus. Autotalli - varistorakennus tulisi rakentaa erillisenä, millä saavutetaan suojattua piha-aluetta.
- Asuinrakennuksen harjan suunta on osoitettu kaavassa. Apurakennuksen harjan suunta voi poiketa päärakennuksesta.
- Autotallin ajoaukkojen tulisi olla pihalle päin eikä kadulle päin. Mikäli ajoaukot ovat kadulle päin, tulee etäisyyttä tontin rajaa olla vähintään 8 metriä.
- Alueen yhteisen ilmeen luomiseksi rakentaminen tulee olla kortteleittain tai katujulkisivuittain yhtenäistä.
 - o Kortteleissa 122 - 126 rakennusten kattokaltevuus tulee olla harjakattoisena välillä 1:1,5 - 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4 - 1:7. Alla on kuva harjakattoisen rakennuksen kerrosluvun vaikutuksesta kattokaltevuuteen. Talousrakennuksessa tai siihen liittyvässä sivurakennuksessa kattokaltevuus voi olla loivempi.
 - o AKR- ja AP -kortteleissa kattokaltevuus tulee olla harjakattoisena 1:3 - 1:5 ja pulpettikattoisena 1:4 - 1:7.
 - o Rakennusten julkisivuvärinä suositellaan käytettäväksi perinteisiä värejä (kts. alla oleva värikartta). Kirkkaita värejä ei sallita.
 - o Rakennukset tulisi olla mittasuhteiltaan siten, että asuinrakennuksen runkosyvyys olisi 6 - 8 metriä.
 - o Rakennusta ei tule pengertää yhtään enempää kuin normaali perustamistapa edellyttää (kuva alla).



Esimerkkejä rakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista.



Rakennus tulee sijoittaa maastoon sopeuttaen. Rakennuksen sokkeli tulee porrastaa maaston mukaisesti.

110 Harmaa	110 30%	110 15%	110 7%	110 2%	110 0,5%	415 Tiilenpunainen
202 Keltainen	202 60%	202 30%	202 15%	202 7%	202 1%	420 Punainen
404 Terra	404 60%	404 30%	404 15%	404 7%	404 1%	430 Punaruskea
501 Uintra	501 60%	501 30%	501 15%	501 7%	501 1%	505 Ruskea
630 Sininen	630 60%	630 30%	630 15%	630 7%	630 1%	09 Musta
840 Vihreä	840 60%	840 30%	840 15%	840 7%	840 1%	
850 Sammut	850 60%	850 30%	850 15%	850 7%	850 1%	

Perinteisiä öljyvärejä.

Liite 3. Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Tontit laitetaan jakoon tontinmyynnin aikataulujen mukaan. Alustavasti tontit voivat tulla myyntiin vuoden 2018 lopulla vuoden 2019 rakentamiseen.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavoitusassistentti Merja Suomela.

7.1 Käsittelyvaiheet

8.2.2012	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
26.9. – 9.10.2018	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
15.10.2018	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
24.10. – 22.11.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
10.12.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
17.12.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

9.10.2018
Täydennykset 4.12.2018

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PAJULUOMA III

Asemakaavan laajennus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pajuluoman kaupunginosassa Ruukintien ja Pajuluoma -uoman välisellä alueella n. 6 km Seinäjoen kaupunkikeskuksesta etelään. Suunnittelualueen laajuus on n. 46,4 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 63 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa koko 2000-luvun. Vuosittainen kasvu on ollut noin 1-1,5 % luokkaa.

Seinäjoen kaupungin kasvu, kaupungin maanomistustilanne ja itäisen ohikulkutien valmistuminen mahdollistavat kaupungin kaavoituksen suuntaamista kohti kaupungin eteläosaa.

Tekninen lautakunta on käynnistänyt vuonna 2012 Kasperin - Pajuluoman asemakaavoituksen vireille laajana kokonaisuutena, jota on laadittu vaiheittain. Ruukintien varressa Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueiden asemakaavoja on laadittu vuosina 2006, 2011, 2012 ja 2018.

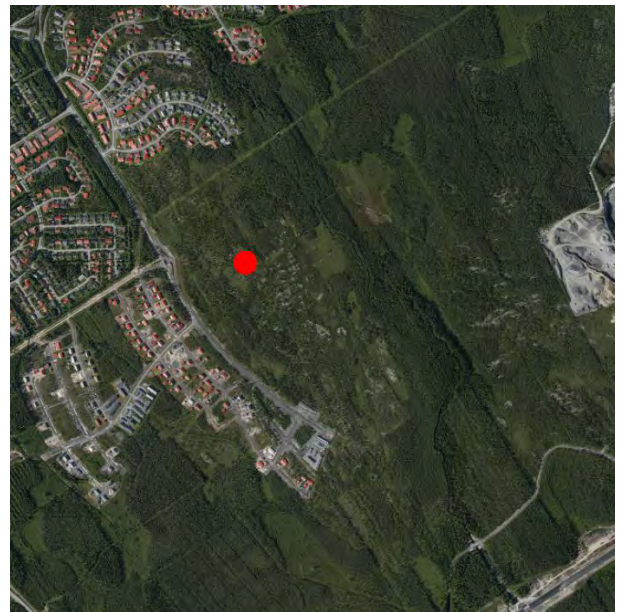
Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Pajuluoman asuntoalueella. Samalla huomioidaan liikenneverkolliset muutokset

osayleiskaavan mukaisessa katuyhteydessä itään, rautatienkadun suuntaan. Asemakaavan laajennus rajoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen ja on kaupungin sekä yleiskaavan tavoitteiden mukainen laajennussuunta.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsää ja vähäisiltä osin Tupatien asemakaavoittamatonta katurakennetta.

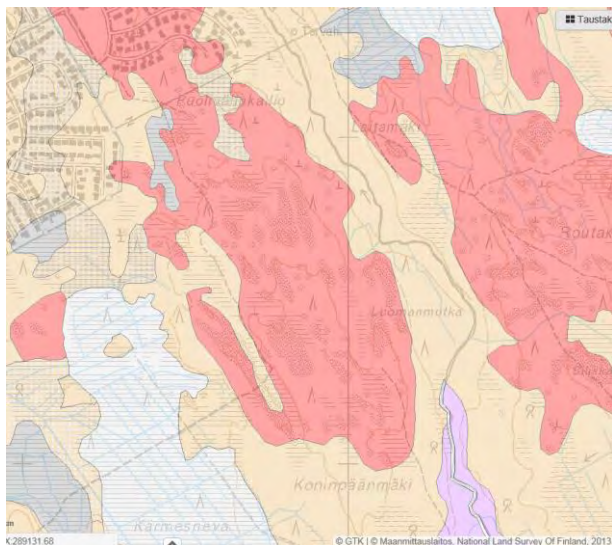


Ilmakuva alueesta vuodelta 2015

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee suunnitteen +72,00 - +75,00 (N2000) välillä. Kaavoitettava alue voidaan liittää vesi- ja viemäri-, sekä kaukolämpöverkoston.

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin kalliomaata (ka) ja vähäisiltä osilta hiekkamoreenia (Mr) ja saraturvetta (Ct).

Suunnittelualue on kaupungin omistamaa aluetta.

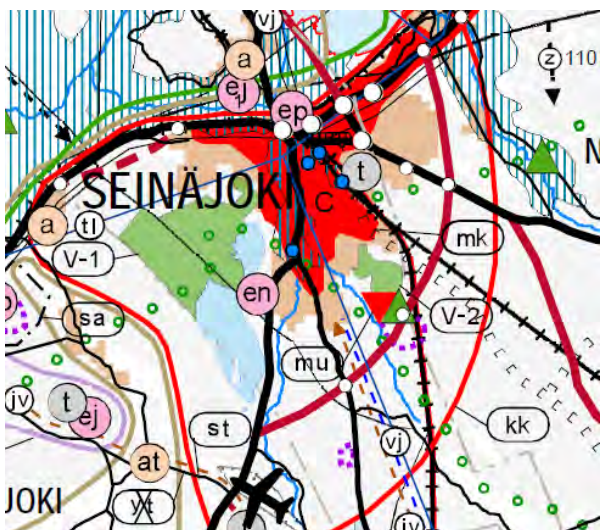


GTK:n maaperäkartta | c Maanmittauslaitos 2013

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnitelmääräys on: 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 välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatku-

vuus on varmistettava. Maakuntakaavassa on osoitettu siirtoviemärin ja yhdysvesijohdon tarve.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

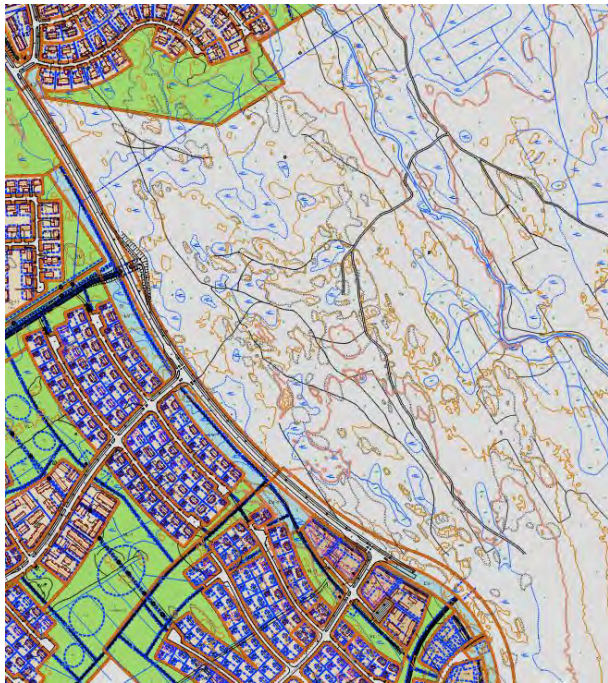
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009. Alue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) ja lähivirkistysaluetta (VL-1). Alueen länsi- ja eteläpuolella kulkevat pääkokoojajatu -luokkaiset yhteydet kevyen liikenteen väylälineen.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamattomaa. Alueen pohjoisosassa on vuonna 2006 hyväksytty asemakaava.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita.

Muinaisjäännösinventointi

Alueelta on laadittu muinaisjäännösinventointi vuonna 2008 Mikroliitti Oy:n toimesta. Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

Luontoselvitys

Routakallion - Eskoon - Rengonkylän - Honkakylien luontoselvitys on tehty vuonna 2007. Luontoselvityksessä alueeseen liittyen todettiin vanhoja meandereita Pajuluomassa, muttei muuta merkittävää.

Alueelta on tehty luontoselvityksen tarkistus kesällä 2018. Selvityksen mukaan Pajuluoma rantapuineen on tärkeä ekologinen käytävä ja liito-oravan elinpiiriä. Vesisiippa käyttää uomaa saalistusalueena. Lisäksi alueella on muutama maisemallisesti huomioitava kohde.

Liikennesuunnittelu

Pajuluoman liikealueen ja Eskoon ETL:n liikekaavan yhteydessä on laadittu vuonna 2016 alustava katuverkon yleissuunnitelma välillä Ruukintie - Törnäväntie - Itäväylä (SITO Oy). Katuverkon

suunnittelussa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteutumisen vaikutuksia alueen katuverkkoon.

Parhaillaan on tekeillä Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma Ramboll Finland Oy:n toimesta. Tavoitteena on tutkia Vapaudentien jatkeen toteuttamisen vaikutukset ajoneuvoliikenteelle sekä mahdollisuutta vapauttaa nykyisiä väyliä ja alueita muuhun käyttöön liikenteen vähentymisen myötä. Suunnittelussa huomioidaan myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvat ja nykyaikaiset reitit. Suunnitelman yhteydessä tutkitaan myös O-vaihtoehto, jossa Vapaudentien jatketta ei toteuteta. Suunnittelun yhteydessä on ratkaistu yleiskaavan mukainen pääkokoojakatuyhteyden paikka idän suuntaan.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan laajennusalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystalvet, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Liikuntatoimi, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY / Alueidenkäyttö sekä Ympäristö- ja luonnonvarat, Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset yms: Elisa Oy, Kärki-Seura ry, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaava-luonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja

mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (<http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus>).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille laajempaa aluekokonaisuutena teknisen lautakunnan päätöksellä 8.2.2012.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläpidosta 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 laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöil-

le, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaava laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä olemassa olevien selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne raportoidaan osaksi asemakaavan selostusta.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syyskuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä lokamarraskuussa 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan loppuvuodesta 2018

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 06 416 6435, 044 754 1645
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi

Kaavoitusassistentti Merja Suomela
p. 06 416 2223
merja.suomela@seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	17.12.2018
Kaavan nimi	Pajuluoma III, korttelit 122 - 141		
Hyväksymispvm	17.12.2018	Ehdotuspvm	09.10.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	08.02.2018
Hyväksymispykälä	110	Kunnan kaavatunnus	20018
Generoitu kaavatunnus	743V171218A110		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	46,5687	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	39,7007
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,8680

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	46,5687	100,0	39520	0,08	39,7007	39530
A yhteensä	13,8098	29,7	39500	0,29	13,8098	39500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	18,7462	40,3	10	0,00	15,3336	20
R yhteensä						
L yhteensä	9,8871	21,2	0		7,0870	0
E yhteensä	4,1256	8,9	10	0,00	3,4703	10
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	46,5687	100,0	39520	0,08	39,7007	39530
A yhteensä	13,8098	29,7	39500	0,29	13,8098	39500
AP	0,4600	3,3	1700	0,37	0,4600	1700
AKR	4,4054	31,9	13200	0,30	4,4054	13200
AO-1	8,9444	64,8	24600	0,28	8,9444	24600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	18,7462	40,3	10	0,00	15,3336	20
VL					-3,4126	
VL-8	9,6466	51,5	10	0,00	9,6466	20
VL-9	9,0996	48,5			9,0996	
R yhteensä						
L yhteensä	9,8871	21,2	0		7,0870	0
Kadut	9,8118	99,2	0		7,0117	0
Kev.liik.kadut	0,0753	0,8	0		0,0753	0
E yhteensä	4,1256	8,9	10	0,00	3,4703	10
EV-1	0,4871	11,8	10	0,00	3,4703	0
EV-5	3,6385	88,2				10
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

