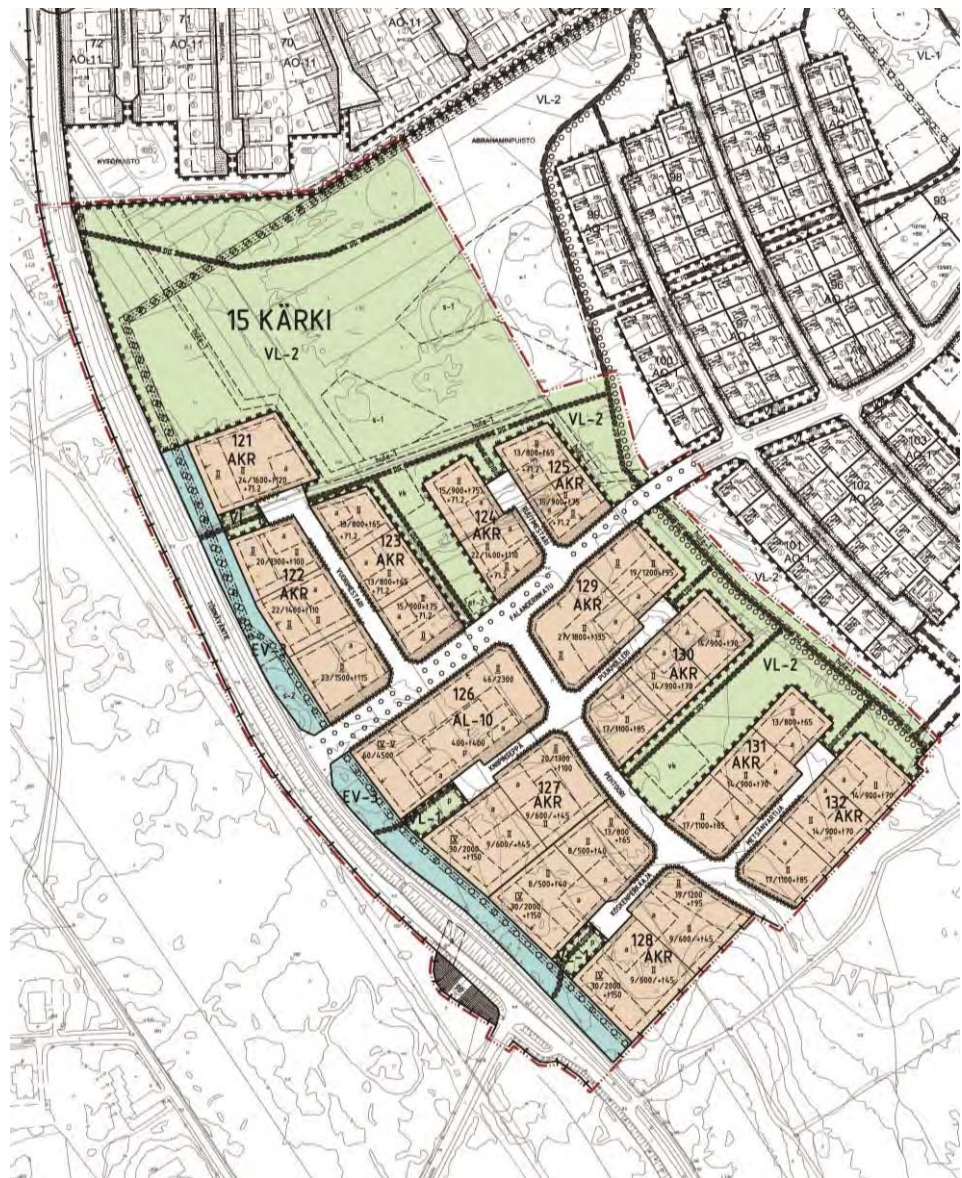


KÄRKI

15. kaupunginosa, Kärki, Korttelit nro 121-132 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 1. päivänä joulukuuta 2015 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15024.



Vireilletulo

Kaavalla on tavoitteena laajentaa Kärjen asuntoaluetta rivitalo- ja pienkerrostalorakentamiseen ja toteuttaa Falanderinkadun jatke. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 23.02.2011.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluosasto
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireilletulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	15
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1. KAAVAN RAKENNE	22
5.1.1 Mitoitus	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	22
5.3 ALUEVARAUKSET	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	25
5.6 NIMISTÖ	25
5.7 KAAVATALOUS	25
5.7.1 Yleistä	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	25
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	26
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	26

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Kärjen alueen pohjatutkimus 2012
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Havainnekuva

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Routakallio – Eskoo – Rengonkylä – Honkakylä, Luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2007
- Katu- ja tieverkkoselvitys, Strafica Oy 2008
- Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2008
- Seinäjoen Itäisen ohikulkutien YVA, Ramboll Oy 2009
- Seinäjoen Itäisen ohikulkutien yleissuunnittelu, Ramboll Oy 2009
- Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025, Seinäjoen kaupunki 2009
- Liito-oravaselvitys, Kärjen kaupunginosa, FM Hannu Tuomisto, Seinäjoen kaupunki 2011
- Kärjen alueellinen pohjatutkimus 06.09.2011, Aluetekniikka Oy
- Kärjen alueellinen pohjatutkimus 26.03.2012, Aluetekniikka Oy (liite 2)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 1. päivänä joulukuuta 2015 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15024.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan viheralueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajenuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan korttelit nro 121-132 sekä niihin liittyvät katu-, erityis- ja viheralueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella, Törnäväntien varrella. Suunnittelualueen laajuus on noin 30,5 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Kärjen asuntoalueet ovat laajentuneet osayleiskaavan mukaisesti Ruukintien varrella vuosina 2011 – 2015. Kaupungin tavoitteena on yhdistää Falanderinkadun jatkeella asuntoalue Törnäväntiehen ja mahdollistaa samalla joukkoliikennereitistön kehittäminen alueella. Asemakaavan laajenuksen laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.

Tavoitteena on osoittaa alueelle asuntoalueita, jotka voidaan toteuttaa tiiviinä kaksi- tai useampikerroksisena rivitalo- tai pienkerrostaloalueena huomioiden samalla riittävät alueet virkistykseen. Asemakaavan laajenuksella ratkaistaan asuntoalueen sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut sekä rakennuslaatuun ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja. Myös asumisen palvelutarpeet, päiväkotij- ja koulupaikat tutkitaan kaavoituksen yhteydessä yhteistyössä eri hallintokuntien välillä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 23.02.2011. Kärjen asuntoalueiden asemakaavalaajennuksia on laadittu Ruukintien jatkeen varressa vuosina 2011 (Kärki I) ja 2012 (Kärki II). Nyt laadittavana oleva asemakaava (Kärki III) jatkaa I- vaiheen asemakaavan asuntoalueita Falanderinkadun kokoojakadun varressa Törnäväntielle saakka. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 12.11 - 27.11.2015. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 7.12.2015 laittaa kaavaehdotuksena nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 9.12.2015 ja kaava on ollut MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 10.12.2015 - 8.1.2016 välisen ajan. Nähtävänäolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 25.1.2016.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti tiiviitä kaksi- tai useampikerroksisia rivitalo- tai pienkerrostaloja ja virkistysalueita leikkikenttätöimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman osa alueiden tonteista tulee myyntiin loppuvuodesta 2017. Falanderinkadun rakentaminen toteutuu vuonna 2016, muilta osin tarpeen mukaan vuonna 2017.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on rakentamatonta, osin metsäistä aluetta. Alue liittyy pohjoisosiltaan Kärjen asuntoalueeseen ja itäpuolelta Kärjen asuntoalueen 1. laajennukseen. Alueen läheisyydessä ovat Kärjen ja Pajuluomen asuntoalueet. Alue rajautuu länsipuolelta Törnäväntiehen, joka on yksi Seinäjoen sisääntuloteistä. Eskoon palvelukeskus toimii tien länsipuolella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on osin metsäistä ja osin alue on hakattua.

Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan moreenia (Mr) ja saraturvetta (Ct) sekä alueen pohjoisosissa osittain hietaa (Ht).

Yleiskaavan teon yhteydessä suunnittelualaueen itäpuolisia turvekerroksien paksuutta on tutkittu. Yleiskaavassa esitettyjen Törnäväntien ja Ruukintien jatkeen välisellä alueella pohjoisimmilta osiltaan turvekerros oli paksultaan yhden metrin luokkaa tai lähes aivan maanpinnassa ja eteläisimmiltä osiltaan turvekerroksen paksuus on yli kaksi metriä. Alueen maaperää on selvitetty myös alueen poikki rakennetun vesijohdon yhteydessä. Siinä yhteydessä pohjoisosassa turvepaksuus on alle metrin ja etelämpänä metristä kahteen metriin (kts ympäristökartta).

Alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tämä alueellinen pohjatutkimus käsitti kaavoitettavaa aluetta laajemmat alueet. Tutkimuksen yhteydessä selvitettiin turvekerrosten paksuus ja rakentamiskelpoisen maaperän sijainti. Selvitykset on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.4.1.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2015.

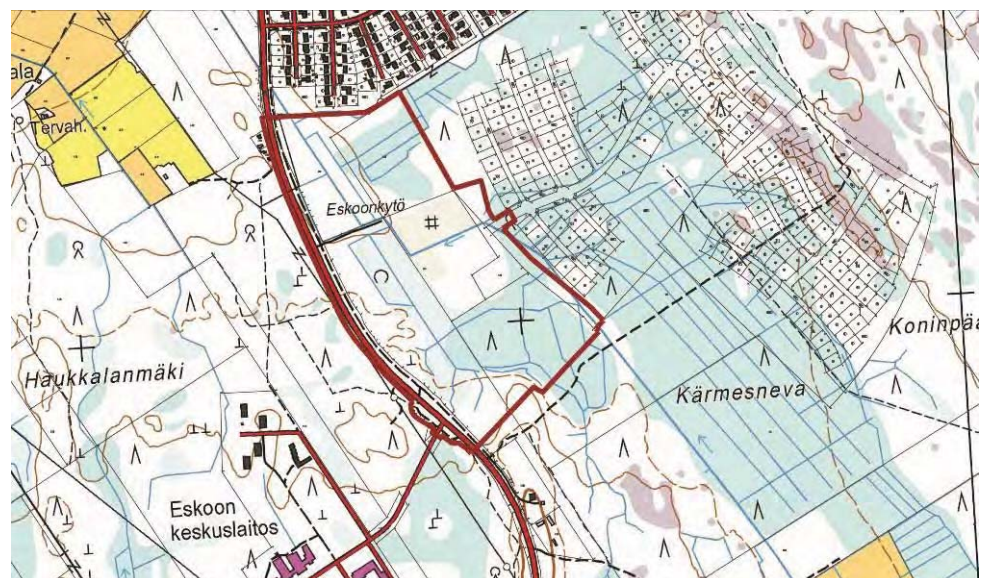
Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu alueelta luontoselvitys vuonna 2007, jota päivitettiin vuonna 2011 liito-oravien osalta. Selvityksen yhteydessä vanhemman Kärjen asuntoalueen eteläpuolelta lähellä Törnäväntietä todettiin olevan liito-oravareviiri.

Kaavoituksen yhteydessä varmistetaan alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen säilyminen säilyttämällä mahdollisimman runsaasti liito-oravalle parhaiten soveltuvia kuusivaltaisia moreenikumpareita. Lisäksi kaavoituksen avulla varmistetaan, että elinpiiriltä on puustoinen yhteys seuraavaan asuttuun elinpiiriin, joka sijaitsee noin 2km etelään.

Vesistö

Kaavoitettavan alueen itäreunassa kulkee isohko laskuoja, josta vedet laskevat ympäristön ojastoa pitkin Seinäjokeen. Alueen itäpuolella noin 1500m päässä kulkee lisäksi Pajuluoma.



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen ja Kärjen asuntoalueisiin. Alue on luonnollista rakentamisen laajentumisaluetta.

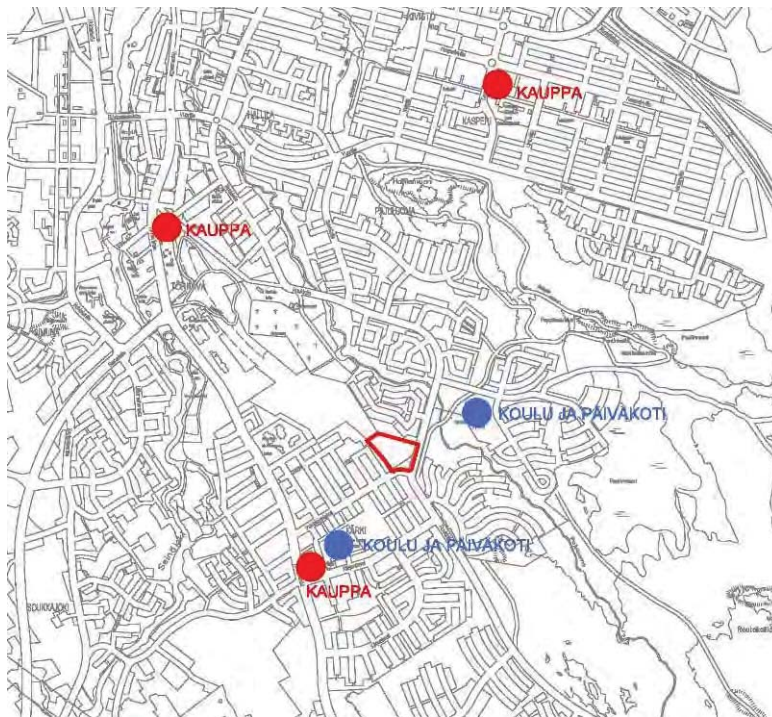
Rakennuskanta

Alue on rakentamatonta.

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n.1 km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Muuten alue tukeutuu n.3 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Suunnittelualueesta pohjoiseen n.1km päässä sijaitsee Kärjen koulu, jossa on luokat 1-6 (2 sarjaa), päiväkotia, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Kärjen koulussa on oppilaita noin 270. Eskoon palvelukeskus sijaitsee Törnäväntien toisella puolen n. 1 km päässä.

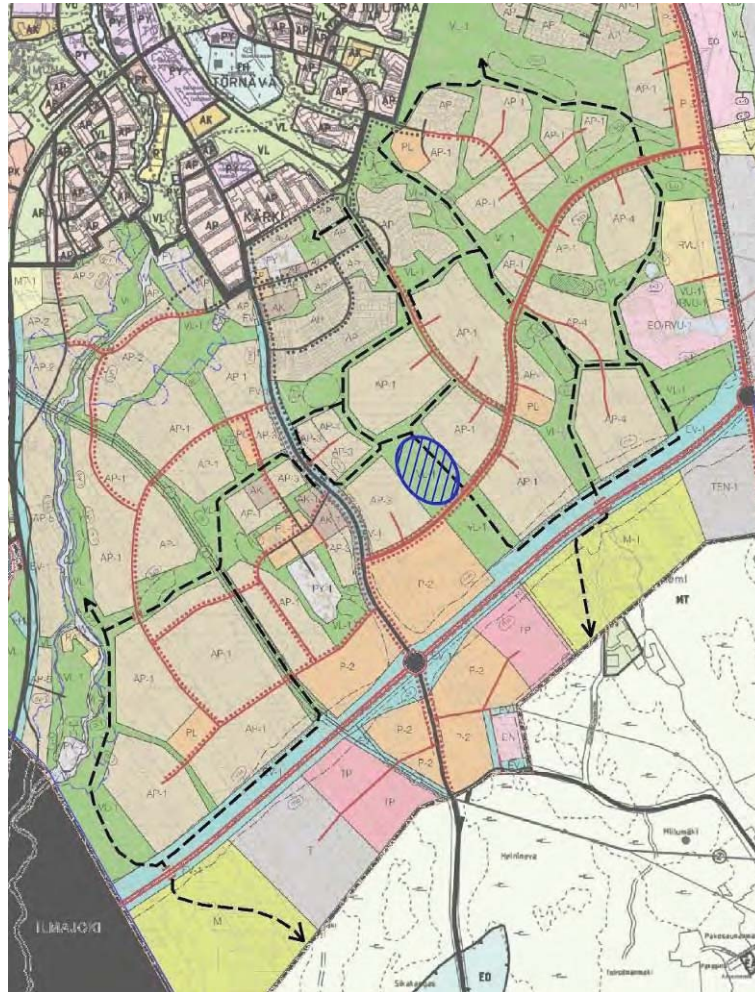


Kuva. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat päivittäistavarakaupat sekä lähimmät koulu- ja päiväkotiyksiköt.

Virkistys

Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilun alueiden verkostot. Hallilan valaistu kuntorata (6 km) on n. 2,5 km alueesta koilliseen. Kärjen koululta lähtevä yhteysreitti (1,4 km) Hallilanvuorelle kulkee n.1km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Alueen läpi ja Pajuluoman varressa kulkee talvisin hiihtoladut. Eskoon ja Seinäjoen varressa kulkevat kävelyreitit. Alueen ympäristössä kulkevilta reiteiltä on yhteydet Kyrkösjärven ympäristön reitistöihin sekä Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin.

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



Kuva. Ote yleiskaavasta, jossa on esitetty mustalla katkoviivalla Eskoon ja Kärjen alueiden ulkoiluverkostojen uudelleenjärjestelyt.

Liikenne

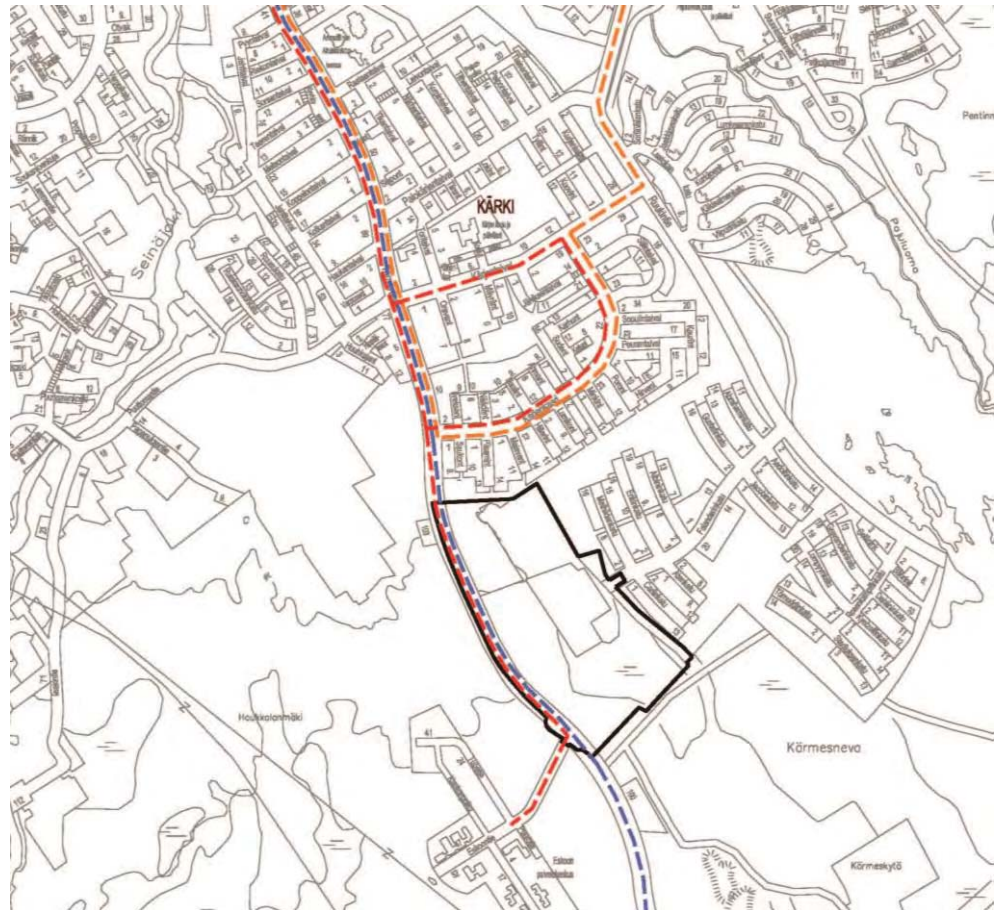
Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Törnäväntie tulee olemaan alueen pääyhteys ja toimimaan pääväylänä kaupungista suunnittelualueelle. Vuonna 2009 tien keskivuorokausiliikenne (KVL) oli 3001 ajon/vrk. Eteläisen Seinäjoen yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä katu- ja tieverkko selvityksessä tien ennustettu keskivuorokausiliikenne on arvioitu olevan 6000 ajon/vrk vuonna 2030. Ennustettujen liikennemäärien ja 50 km/h ajoneuvonopeuden mukaiset 45 dBA:n ulkomelualueet ulottuvat Törnäväntiellä arviolta noin 50 - 100 metrin päähän tien keskiliinjasta. Törnäväntien varren asuinkortteleiden piha-alueet tulee suojata liikennemelulta, mikä voidaan hoitaa asuinrakennusten sijoittelulla. Sisämelun suhteen ei ole suojaustarvetta.

Joukkoliikenne

Suunnittelualuetta lähimmäksi tulee paikallisliikenteen linjat 1 ja 5. Linjan 5 lähin pysäkki on noin 600m päässä Törnäväntien ja Kärjenkaaren risteyksessä. Linjan 1 pysäkit ovat Kärjenkaarella. Peräseinäjoen suunnasta tulevan bussiliikenteen pysäkki on Törnäväntien varressa Eskoon liittymän kohdalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Verkostot kulkevat pääosin Falanderinkadulla ja Törnäväntien varressa. Kaavoitettava alue liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piiriin. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee useampi 20 kV:n sähkölinja.



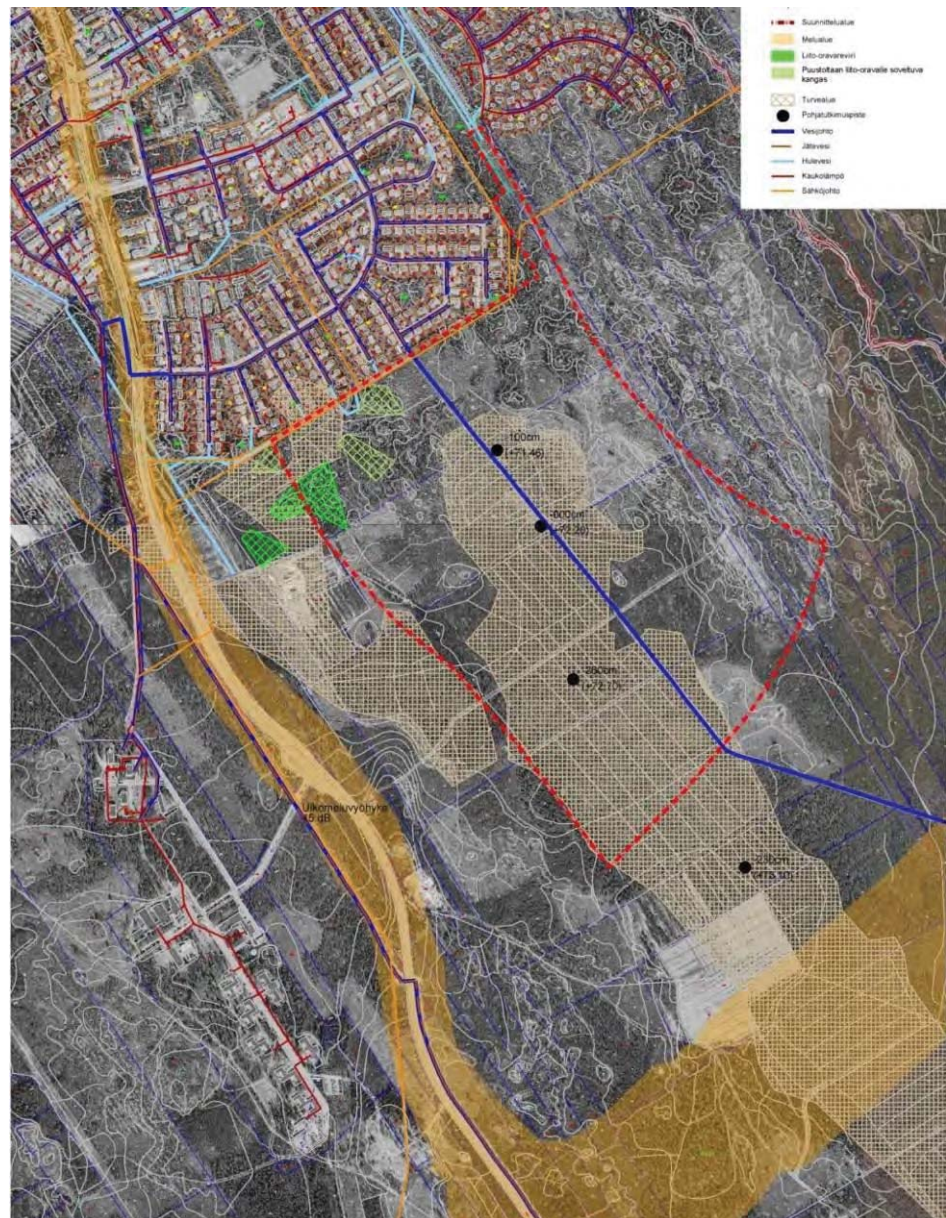
Kuva. Joukkoliikennereitit. Seinäjoen paikallisliikenne: punainen katkoviiva = linja 1 ja oranssi katkoviiva = linja 5. Sininen katkoviiva = muu bussiliikenne.



Kuva. Alueen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot
sininen = vesi, ruskea = viemäri, vihreä = hulevesi



Kuva. Alueen kaukolämpöverkostot



Kuva. Ympäristökartta

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)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Maakuntakaava

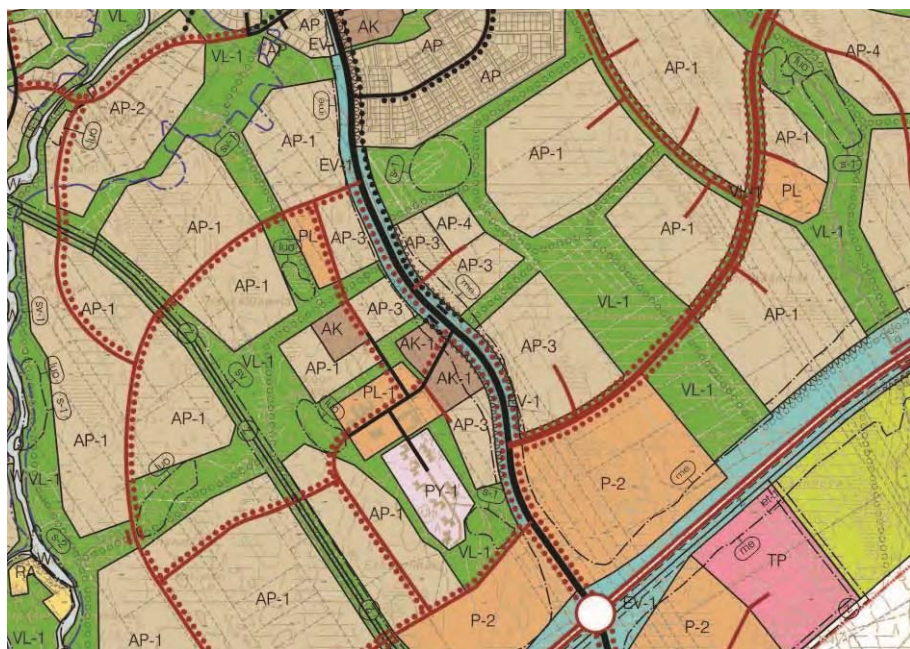
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen (kk) kohdealueeseen ja rajautuu taajamatoimintojen alueeseen. Alueen eteläpuolitse on merkitty Seinäjoen itäisen ohikulkutien yhteys, jossa Törnäväntielle on merkitty eritasoliittymä.



Kuva. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen osayleiskaava vuodelta 2009. Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP-3 ja AP-4) ja lähivirkistysalueiksi (VL-1). Asuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi sekä varattu rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Asuntoalueen pohjoispuolelle sekä alueen eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1) alueen puustoisuuden säilyttämiseksi, ulkoilureittien mahdollistamiseksi ja alueen luonnonolosuhteiden huomioimiseksi. EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen lajin (liito-orava) elinpiiri on rajattu merkinnällä s-1.



Kuva. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoispuolella Kärjen asuntoalueen asemakaavaan vuodelta 1981 ja itäpuolella asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuuston hyväksynyt 14.11.2011.



Kuva. Ote Kärjen asemakaavasta vuodelta 2011

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.01.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 61 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut koko 2000 -luvun noin 1,5 % vuosittain. Seinäjoen kaupungin strategiassa on tavoitteena tarjota riittävästi tontteja pientaloasumiseen. Asemakaavoituksen avulla mahdollistetaan vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja

varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolelta kaupunkia. Yleiskaavan mukaisesti suunnittelualue on kaupungin hallussa ja varattu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi pientaloalueiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 23.02.2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat **suunnittelualueen maanomistajana Seinäjoen kaupunki ja lähi-alueiden asukkaat, kaupungin viranomaiset:** Rakennusvalvonta, Ympäristön-suojelu, Tekniikkakeskus, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Kone- ja kuljetuskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, **valtion ja muut viranomaiset:** Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä- Suomen aluehallintovirasto, Etelä- Pohjanmaan liitto sekä **yri-tykset ja yhdistykset:** Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura ry.

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoitus-päätöksellä 23.02.2011.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 11.11.2015 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 12.11 - 27.11.2015.

Viranomaisia tai lausunnon antajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta ja nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Kaavaluonnos sekä osallis-tumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä ELY -keskukselle.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 07.12.2015 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 10.12.2015 – 08.01.2016. välisen ajan. Kaavasta saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 18.01.2016 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 25.01.2016.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan 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

tydyttäminen. Tavoitteena on huomioida asumisen lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet, joiden avulla myös mahdollistetaan arvokkaiden eläinten elinpiirit.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen sekä rajautuu taajamatoimintojen alueeseen.

Kaupunkikehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaan ”*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.*”

Yleiskaava

Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteisessa osayleiskaava suunnittelualue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3 ja AP-4) ja lähivirkistysalueeksi (VL-1). Asuntoalueen pohjois- ja eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1) alueen puustoisien luonteen säilyttämiseksi, ulkoilureittien mahdollistamiseksi ja alueen luonnonolosuhteiden huomioimiseksi. Alueen pohjoisosiin sijoittuu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen liito-oravan elinpiiri, joka on rajattu merkinnällä s-1.

AP-3

Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Alue voidaan toteuttaa tiiviinä enintään 2-kerroksisena pientalo- tai pienkerrostaloalueena.

AP-4

Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.3 §:n nojalla määrätään ettei alueella enintään viiden vuoden aikana saa rakentaa.

VL-1

Lähivirkistysalue. Alueelle sijoittuu luonnonvaroja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Yhteydet alueen ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan virkistysalueiden osoittamisessa ja niiden laajuuksissa. Alueen pohjoisosiin sijoittuva liito-oravan elinpiiri huomioidaan aluerajauksin ja kaavamääräyksin.

Pohjatutkimus 2012

Kärjen asuntoalueiden asemakaavoituksen yhteydessä alueella suoritettiin pohjatutkimuksia. Tutkimusalue käsitti kaavoitettavaa aluetta laajemman alueen. Tutkimuksella oli tarkoitus määrittää alueen rakennettavuus ja turvekerrosten paksuus. Pohjatutkimuksessa tehtiin tärykairauksia 546 pisteessä ja painokairauksia 71 pisteessä.

Alueella on osin turvealueita, joiden paksuus vaihtelee 0,5 – 2,0 metriin. Turvekerrosten alapuoliset kerrokset vaihtelivat saven, siltin, hiekan ja moreenin välillä. Osassa tutkimuspisteitä Tutkimuskartalla on rajattu yli 0,5 metriä paksut turvealueet paksuuden mukaan erivärisiin alueisiin. Lisäksi tutkimuskarttaan on rajattu hyvin kantavat alueet, joissa tiivis maa on lähellä pintaa.



Kuva. Ote pohjatutkimuskartasta 2012. Kuvassa vaalean vihreät alueet yli 0,5 m, vihreät alueet yli 1 m ja tumman vihreät alueet yli 2 m turvetta. Mustalla rajauksella on osoitettu alueet, joissa joko heti turpeen alla tai pinnassa kova maa (kallio tai moreeni).

LIITE 2. Kärjen alueen pohjatutkimus 2012

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kuva. Kaavarunko.

Kaavarunko 2.11.2015

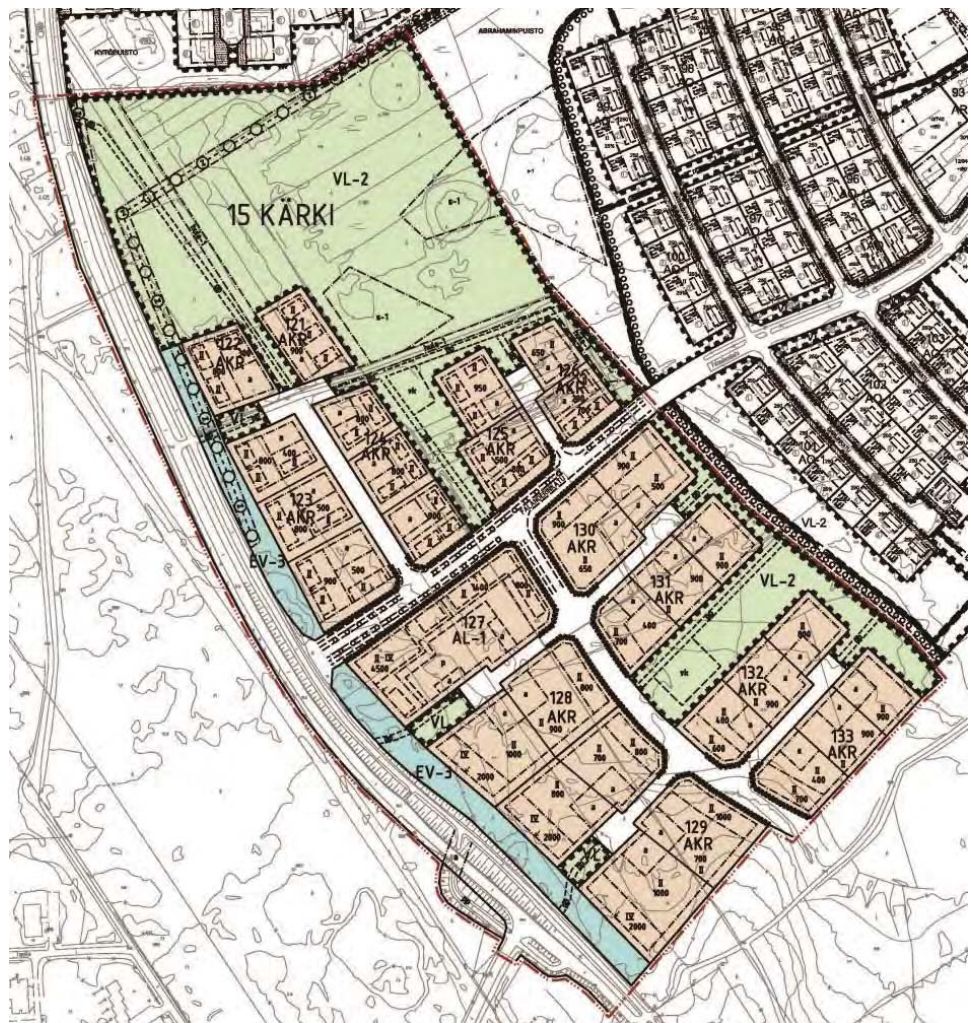
Alueelta laadittiin kaavarunko, jossa katsottiin suunnittelualuetta laajemmin alueen rakentuminen ja liittyminen Seinäjärventiehen. Alueella on syytä katuverkon osalta varautua Törnäväntien suuntaiseen katu yhteyteen. Törnäväntien varsi tulee olemaan tehokkaampaa ja tiiviimpää rivitalo- ja pienkerrostalorakentamista, jolloin on myös mahdollista saavuttaa riittävä asukas pohja joukkoliikenne yhteyksien säilymiselle ja parantumisille.

Asemakaavaluonnos 12.11.2015

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 12.11.2015.

Suunnittelualan maankäytössä on otettu huomioon rivitalojen rakentamisen kysyntä. Tämän lisäksi alueen on osoitettu kaksi – neljä kerroksisia rivitalo – ja pienkerrostaloja huomioiden samalla riittävät alueet virkistykseen. Tehokkaammalla asuinrakentamisella pyritään parantamaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Yleiskaavan mukaisesti Kärjen asuintaluen ja uuden alueen väliin sekä luontoympäristöltään rakentamiseen soveltumattomat alueet on osoitettu viheralueiksi, joiden avulla myös aluetta laajemmat ulkoilureitit voidaan toteuttaa. Puustoisien ympäristön säilyttämiseksi on korttelialueiden väliin soveltuvin osin osoitettu myös viheralueita. Liito-oravan elinpiiri on merkitty säilytettäväksi (s-1) ja sen liikkumisen kannalta merkityksellisellä ympäröivällä lähivirkistysalueella (VL-2) on annettu puustoa koskeva säilyttämisvelvoite.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 12.11.2015

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12.11 – 27.11.2015. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Rakennusvalvonnalta, Seinäjoen Energian kaukolämmöltä ja Seiverkot Oy:lta.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta, katujen päihin riittävän kääntötilan varaamista sekä sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Luonnoksessa on varattu riittävät kääntöpaikat katujen päihin. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaava on maakunta-kaavan mukainen ja ettei heillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta esittää lausunnossaan, että Falanderinkadun eteläpuolisissa kortteleissa Törnäväntien varren rakennuksissa määrätään haluttu vähimmäiskerrosluku sitovaksi ja että kaikissa kortteleissa osoitettaisiin asuntojen enimmäislukumäärä ja autopaikkojen vähimmäismäärä.

Vastine

Rakennusvalvonnan esittämät huomiot jäivät pois keskeneräisen valmistelun takia, mutta ovat olleet ehdotusvaiheen valmistelussa mukana.

Huomioidaan rakennusvalvonnan esittämät huomiot kaavaan.

Seinäjoen Energian kaukolämmön lausunnossa pyydetään huomioimaan toteutettu kaukolämpöjohto Törnäväntien varressa ja varautumaan alueen laajentumiseen etelän suuntaan varaamalla johtoalue Törnäväntien varteen. Alue on kaukolämmön toiminta-alue, joten kaukolämmön liittymisvelvoite (MRL 57a) on syytä olla kaavassa.

Vastine

Kaukolämmön esittämät nykyinen ja uusi linja ovat tarpeen huomioida kaavassa. MRL 57 a:n mukainen edellytys oli jo kaavaluonnosvaiheessa huomioitu. Huomioidaan kaukolämmön nykyiset ja tulevat linjat kaavaan

Seiverkot Oy on pyytänyt varaamaan puistomuuntamolle paikan virkistysalueelle Falanderinkadun varressa.

Vastine

Seiverkot Oy:n esittämä puistomuuntamon paikka on tarpeen huomioida kaavassa. Huomioidaan puistomuuntamon varaus ohjeellisena Falanderinkadun varren viheralueella kaavassa.

Katuverkon suunnittelu

Kunnallistekniikka on tehnyt alustavaa katuverkon suunnittelua yhdessä kaavoituksen kaavaehdotuksen valmistelun kanssa.



Kuva. Alustava katuverkon suunnitelma.

Asemakaavaehdotus 1.12.2015

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta laadittiin kaavaehdotus. Asemakaavassa osoitettiin 28 rivitalojen ja pienkerrostalojen tonttia ja yksi asuin-, liikerakennusten tontti, johon mahdollista toteuttaa sekä palveluasumista että vähittäiskauppaa.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta 1.12.2015.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.12.2015 – 08.01.2016 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus. Kaavaehdotuksesta saatiin Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen, Etelä-Pohjanmaan liiton sekä Paikallis- ja palveluliikenteen neuvottelukunnan lausunnot.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että alue kuuluu maakunta-kaavassa kaupunkikehittämisen (kk) kohdealueeseen ja rajautuu taajamatoimintojen alueeseen ja että asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomiointia, katujen päihin riittävän kääntötilan varaamista sekä sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastuslaitos antoi vastaavan lausunnon luonnosvaiheessa ja siihen on annettu vastine silloin. Ei muutoksia kaavaan.

Paikallis- ja palveluliikenteen neuvottelukunta esittää toiveita joukkoliikenteen pysäkkien osalta. Alueelle tulee tehdä bussilevennykset rakentamisvaiheessa. Bussilevennyksien tulisi olla turvallisesti saavutettavia sekä huomioida pyörätuolilla /rollaattorilla bussiin nousun helppous. Uuden katuverkoston rakentamisvaiheessa tulee mahdollistaa putkitukset sähkön viemistä varten, jotta tulevaisuudessa voidaan ottaa käyttöön sähköinen informaatio.

Lausunnossaan neuvottelukunta pitää tärkeänä, että kaavoituksessa huomioidaan myös uusien alueiden rakentamisen vaihteellisuus siten, että joukkoliikenne mahdollistuu täysin kaikissa rakentamisen vaiheissa. Lisäksi he ottavat kantaa asema-kaavan ulkopuoliseen tulevaan kaupan keskittymään ja toivovat, että alueen saavutettavuus huomioidaan joukkoliikenteellä.

Vastine

Kaavoitus on pitänyt palaverin yhdessä kuljetuskeskuksen ja kunnallistekniikan suunnittelun kanssa varautumisesta joukkoliikenneverkoston laajentamiseen kaava-alueelle. Asemakaavaehdotuksen katuverkon leveysissä on huomioitu joukkoliikennepysäkkien sijoittaminen Falanderinkadun varten. Katualueen leveys mahdollistaa lisäksi vaihtoehtoisten paikkojen osoittaminen, mikäli joukkoliikennereitti muuttuu. Falanderinkadulta etelään lähtevän kokoojakadun varten on mahdollista sijoittaa myös pysäkit, mutta todennäköistä on, että ne sijaitsevat kaava-alueen ulko-puolisella jaksolla.

Mahdolliset putkitukset huomioidaan rakentamisvaiheen suunnittelussa kunnallistekniikan toimesta. Rakentamisen vaiheistus pyritään kaavoituksessa ottamaan huomioon, mutta se ei kaikissa tapauksissa ole aina mahdollista.

Kaavoitus toi esiin kaavoituksen, kuljetuskeskuksen ja kunnallistekniikan yhteisessä joukkoliikennepalaverissa tarpeen huomioida kaava-alueen ulkopuolisen kaupallisen alueen osana joukkoliikennereitistöjen laajentamista. Reitistöjen laajentamista suunnitellaan kuljetuskeskuksen toimesta yhteistyössä kaavoituksen ja kunnallistekniikan kanssa.

Ei muutoksia kaavaan.

Muistutus 1 pyytää muistutuksessaan huomioimaan, että pienissä alle 1200 hm² uusissa asuntoyhtiöissä vastiketaso kohoaa selkeästi korkeammalle tasolle kuin tuota kokoluokkaa suuremmissa yhtiöissä ja että pienillä rakennusliikkeillä on muita useammin haasteita laadukkaan lopputuotteen toteutuksessa ja takuuajan vastuiden hoidossa. Pienten asuntoyhtiöiden ei ole kustannustehokasta hankkia yhtiölleen ammattimaista huollon ja hallinnon hoitoa, vaikka lainsäädännön ja teknistyvien kiinteistöjärjestelmien myötä tarve palveluille on aiempaa suurempi. Hän ehdottaakin huomioimaan riittävän suuren (yli 1500 k-m²) yksikkökoon uusia asuntoyhtiötontteja kaavoitettaessa.

Vastine

Asemakaavassa on useita yli 1500 km² rakennusoikeuteen mahdollistavia asuntoyhtiötontteja. Kaupungin on myynnin yhteydessä myös mahdollista harkita kahden pienemmän yksikön luovuttamista yhdelle rakentajalle. Yhdistämisessä voinee kuitenkin asiaa haitata väestönsuojan rakentamisvelvoite, mikä tulee toteuttaa yhtiöissä, joissa on yli 1200 k-m² rakennusoikeutta.

Ei muutoksia kaavaan.

Lisäksi on keskusteltu Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikansuunnittelu kanssa varautumisesta mahdollisiin pumppaamoihin Törnäväntien varren viheralueilla. Lisätään viheralueiden (EV-3, VL-1, VL-2) kaavamääräyksiin yhdyskuntateknisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamismahdollisuus. Kaavamääräyksiä koskien tontin rajalle rakentamista (paloturvallisuus) on tarpeen myös täydentää.

Nimitoimikunta on käsitellyt alueen katunimiä kokouksessaan 7.1.2016 ja esittänyt seuraavat kadunnimet alueelle: Ruutimestari, Vuorimestari, Kniipinseppä, Puukholteri, Metsänvartija, Koskenperkaaja ja Pehtoori. Katujen nimet lisätään kaavaan.

Kaupunginhallitus 18.01.2016

Saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on valmisteltu tarkistettu kaavaehdotus kaupunginhallituksen käsittelyyn ja esitettäväksi em. vähäisillä viheralueiden (EV-3, VL-1, VL-2) kaavamääräyksiä ja katunimiä koskevilla muutoksilla ja lisäyksillä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen 25.01.2016.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan pientaloasumisen laajentumisalueet Kärjen asuntoalueen ympäristössä. Virkistysalueiden avulla huomioidaan luontoympäristöltään arvokkaat kohteet, liittyminen ulkoilureittiverkostoon ja puustoisien ilmeen säilyttäminen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 30,5 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 46645 krsm², josta 7200 krsm² on osoitettu asuin-, liike ja toimistorakentamiseen ja niiden talousrakennuksille 400 krsm². Asuinkerrostalo ja rivitalo rakentamiseen on osoitettu 36600 krsm² ja niiden talousrakennuksille 2845 krsm².

Kaavalla mahdollistetaan alueelle yksi asuin-, liike ja toimistorakentamiseen varattu kortteli sekä 28 asuinkerrostalo- ja rivitalotonttia. Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 930 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 50 asuinkerros- ja rivitalokrsm².

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

LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Kärjen koulu sijaitsee n. 1 km suunnittelualueesta pohjoiseen. Koulun yhteydessä toimii päiväkotia, neuvola, seurakunnan tiloja ja hammashoitola.

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n.1 km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Eskoon palvelukeskus sijaitsee Törnäväntien toisella puolen n. 1 km päässä. Muuten alue tukeutuu n.3 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, joilla mm. huomioidaan ja turvataan luonnonympäristöltään arvokkaita alueita ja eläimistöä sekä niiden reitit. Laajoilla virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömäinen ilmiasu. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä kts. kohta 5.5 *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-10

Korttelin enimmäiskerrosalasta voidaan asumista tukeviin yksityisiin tai julkisiin lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palveluihin käyttää enintään 25% ja/tai vähittäiskauppaan enintään 3000 k-m², josta päivittäistavarakauppa voi olla enintään 2000 m².

- Suunnittelualueen yksi kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-10
- Korttelissa on edellytetty, että asuinrakennukset rakennetaan Falanderinkadun ja Törnäväntien puoleisiin rakennusalojen rajoihin kiinni ja asuinrakennukset rakennetaan kaavan mukaan osin IV- kerroksisina ja osin II - kerroksisina.

- Alueelle on mahdollista toteuttaa enintään viisikerroksinen kerrostalo
- Korttelissa asuinrakennusten rakennusoikeus IV-V kerroksisille on yhteensä 4500 krsm² ja II kerroksisille yhteensä 2300 krsm². Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontilla on talousrakennukselle rakennusoikeutta 400 krsm².
- Ohjeellinen auton säilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään
 - Asunnot 1ap/70 k-m²
 - Palveluasunnot 1ap/100 k-m²
 - hoiva-asunnot 1ap/200 k-m²
 - liike- ja toimistotilat 1ap/50 k-m²
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

Asuinkekkosten ja rivitalojen korttelialue AKR

Suunnittelualueen muut korttelit on osoitettu asuinkekkosten ja rivitalojen korttelialueiksi AKR

- Alueelle saa rakentaa pääsääntöisesti enintään II-kerroksisia, kortteleissa 127 ja 128 saa rakentaa enintään IV-kerroksisia rakennuksia.
- Falanderinkadun varressa on edellytetty, että asuinrakennukset rakennetaan Falanderinkadun puoleiseen rakennusalan rajaa kiinni ja asuinrakennukset rakennetaan II -kerroksisina.
- Törnäväntien varressa on edellytetty kortteleissa 121 ja 122, että asuinrakennukset rakennetaan Törnäväntien puoleiseen rakennusalan rajaa kiinni ja asuinrakennukset rakennetaan II -kerroksisina.
- Törnäväntien varressa on edellytetty kortteleissa 127 ja 128, että asuinrakennukset rakennetaan Törnäväntien puoleiseen rakennusalan rajaa kiinni ja asuinrakennukset rakennetaan IV-kerroksisina.
- Lisäksi kortteleissa 127-128 on edellytetty, että asuinrakennukset rakennetaan myös koillisen puolelta rakennusalojen rajoihin kiinni ja asuinrakennukset rakennetaan II -kerroksisina.
- AKR -korttelien asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee tontin koosta riippuen. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tonteille on osoitettu talousrakennukselle rakennusoikeutta.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,15 ap/asunto
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto
- Ohjeellinen auton säilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
-

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL-1

Metsä. Tarpeetonta puuston kaatamista tulee välttää.

- Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisena kevyen liikenteen reittejä, joiden sijainti ratkaistaan tarkemmin puisto- ja katusuunnittelun yhteydessä.
- Falanderinkadun eteläpuoleisille lähivirkistysalueille on varattu ohjeellinen pysäköimispaikka (p).

Lähivirkistysalue VL-2

Metsä. Alue tulee säilyttää riittävän puustoisena ja tarvittaessa istuttaa sekapuustoa, jotta turvataan liito-oravan elinpiiriin liittyvä liikkumismahdollisuus.

- Suunnittelualueella sijaitsee EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen lajin (liito-orava) elinpiiri. Luonnonsuojelulain 49 § mukaan niiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Liito-oravan elinpiirit on osa lähivirkistysalueeksi (VL-2) osoitettua aluetta asuinalueen pohjoispuolella. Reviirit on osoitettu kaavassa s-1 rajauksella. Liito-oravan liikkumismahdollisuudet on pyritty turvaamaan sekä Eskoon että Pajuluoman suuntaan lähivirkistysalueiden avulla. VL-2 määräyksessä on annettu puuston säilyttämisvelvoite sekä tarvittaessa sekapuuston istuttamisvelvoite.
- Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisena kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittiä, jotka toimivat yhteyksinä myös aluetta laajempiin ulkoilureittiverkostoihin. Reittien sijainti ratkaistaan tarkemmin puisto- ja katusuunnittelun yhteydessä.

- Alueen pohjois- ja itäreunalla kulkee ohjeellinen hulevesiverkostona toimiva avo-oja tai hulevesi viemäri.
- Korttelien 123 ja 124 sekä 130 ja 131 väliin on osoitettu ohjeellinen aluevaraus leikkikentälle (vk).
- Falanderinkadun varteen on varattu ohjeellinen alue puistomuuntamolle (et-2).

Suojaviheralue EV-3

Alue tulee säilyttää puustoisena.

- Törnäväntien varteen korttelien 121,122 ja 126-128 kohdalle on varattu suojaviheraluetta.
- Falanderinkadun pohjoispuoleisella alueella on alue (s-2), jonka maastollinen ympäristö tulee säilyttää.
- Alueille on varattu ohjeellisenä kevyen liikenteen reittejä, joiden sijainti ratkaistaan tarkemmin puisto- ja katusuunnittelun yhteydessä.

Katualueet

Falanderinkatua on jatkettu asuntoalueen läpi siten, että se yhdistyy Törnäväntiehen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukee Kärjen alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itävyhlän 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 rakennetun ympäristön suuntaan. Alueesta kehittyy asuntoalue, jolla säilyy kuitenkin luonnontilainen ilme.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisiä, luonnonympäristöläheinen tiivis asuinalue. Laajempi alueen rakentaminen ympäristössä muodostaa yli 10 000 asukkaan uuden asuinalueen.

Palvelut

Alue tukeutuu Kärjen koulun palveluihin, jossa on 1-6 luokan tilat sekä lasten päivähoito ja neuvolatoiminnan tiloja. Koulun ympäristöön on mahdollista sijoittaa myös koulutoiminnan laajennukset. Kärjen alueelle sijoittuu myös päivittäistavara-kauppa ja elintarvikekioski. Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja sekä Törnävän kaupallisia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

AL-10 korttelialueelle on mahdollisuus sijoittaa vähittäiskauppaa ja asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähi-, hoiva- tai tuetun asumisen palveluita.

Virkistys

Alue tukeutuu 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.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy pääosin ennallaan. Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden sekä aikaa myöten kasvavan puuston avulla.

Luonnonolot

Alue rajautuu osin turvealueelle. Turvealueella perustaminen saattaa vaatia massanvaihtoja, mikä tulee tutkia tonttikohtaisesti rakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen yhteydessä varmistetaan alueella sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueen säilyminen säilyttämällä mahdollisimman runsaasti liito-oravalle parhaiten soveltuvia kuusivaltaisia moreenikumpareita. Lisäksi kaavoituksen avulla varmistetaan, että elinpiiriltä on puustoinen yhteys seuraavaan asuttuun elinpiiriin, joka sijaitsee noin 2km etelään.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

5.6 Nimistö

Nimitoimikunta on nimennyt alueen uudet kadut. Uusia katuja ovat Ruutimestari, Vuorimestari, Kniipinseppä, Puukholteri, Metsänvartija, Koskenperkaaja ja Pehtoori.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 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.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittelu

Törnäväntien ja Falanderinkadun varteen sijoittuvista rakennuksista osa on edellytetty rakennettavaksi useampikerroksisina, jolloin pihoilta saadaan väljyyttä ja suojaa ajoneuvoliikenteeltä. Sijoittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen ilmeeseen ja siihen, että tontille muodostuu suojaisat oleskelualueet.

Katot ja julkisivut

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä väriyksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viereisten tonttien rakennusten julkisivut.

Asemakaavamääräyksen mukaan kortteleissa rakennusten kattomuodon ja kattomateriaalin väri tulee olla yhtenäinen. Kattokaltevuus tulee sovittaa viereisiin rakennuksiin. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.

Rakennusten kattomuoto on harjakatto tai pulpettikatto. Muitakin kattomuotoja saa perustellusti käyttää.

Kattokaltevuutta ei ole määritetty, mutta kattokaltevuus tulee olla sama koko kortte-

lissa ja sopeutua viereisiin kortteleihin. Sopivia kattokaltevuuksia voisi olla esimerkiksi 1:3 – 1:5. Kadun puolen lappeessa voidaan käyttää myös jyrkempiä kattokaltevuuksia, esimerkiksi 1:1,5. Rakennuksen rungon syvyys vaikuttaa myös sopivan kattokaltevuuden määrittelyyn.

Katemateriaalina tulee käyttää aitoja materiaaleja kuten poltettua kattotiiltä, betoni-kattotiiltä, kattohuopaa tai maalattua konesaumattua peltikattoa. Sellaisia katteita jotka matkivat toisten katemateriaalien ulkonäköä, kuten tiilikuvioinen peltikatto, tulee välttää.

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 4 olevassa havainnekuvassa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

Liite 4. Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rivitalo- ja pienkerrostalotontit tulevat myyntiin kaavan saatua lainvoiman arviolta vuoden 2016 lopulla. Osa tontin myynneistä todennäköisesti jaksottuu useammalle vuodelle. Falanderinkadun jatke on kaupungin kunnallistekniikan budjetissa toteutuksena alkuvuonna 2016. Muilta osin kunnallistekniikan toteutuminen on riippuvainen kaupungin kunnallistekniikan budjetoinnista ja jaksottunee useammalle vuodelle.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö.

7.1 Käsittelyvaiheet

23.02.2011	Teknisen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
12.11 - 27.11.2015	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
7.12.2015	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
10.12.2015 -8.1.2016	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
18.01.2016	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
25.01.2016	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

01.12.2015
Täydennykset 18.1.2016

Jyrki Kuusinen
Yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
Vs. Kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA Asemakaavan muutos ja laajennus Kärki III

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alueen laajennus sijaitsee Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupungin-
osassa. Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Törnäväntiehen ja pohjois- sekä itäpuo-
lelta olemassa oleviin/rakenteilla oleviin asuntoalueisiin. Suunnittelualueen laajuus on
noin 30,5 ha.



Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kärjen asuntoalueet ovat laajentuneet osayleiskaavan mukaisesti Ruukintien
varressa vuosina 2011 – 2015. Kaupungin tavoitteena on yhdistää Falanderinkadun
jatkeella asuntoalue Törnäväntiehen ja mahdollistaa samalla joukkoliikennereitistön
kehittäminen alueella. Asemakaavan laajennuksen laadinta perustuu alueella
voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.

Tavoitteena on osoittaa alueelle asuntoalueita, jotka voidaan toteuttaa tiiviinä kaksitai useampikerroksisena rivitalo- tai pienkerrostaloalueena huomioiden samalla riittävät alueet virkistykseen. Asemakaavan laajennuksella ratkaistaan asuntoalueen sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut sekä rakennuslaatuun ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja. Myös asumisen palvelutarpeet, päiväkotij- ja koulupaikat tutkitaan kaavoituksen yhteydessä yhteistyössä eri hallintokuntien välillä.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualuetta laajempaa kaavoituspäätöksen 23.02.2011. Asemakaavoitus tapahtuu alueella vaiheittain.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Törnäväntien varteen. Itäpuolelle on toteutunut Falanderinkadun asuntoalue ja toteutumassa Rosenkampffinkadun asuntoalue. Kaavoitettava alue on metsäistä. Alueen läheisyydessä ovat Kärjen vanha asuntoalue ja Pajuluoman asuntoalue. Törnäväntie tulee olemaan alueen pääyhteys. Eskoon palvelukeskus toimii Törnäväntien länsipuolella.

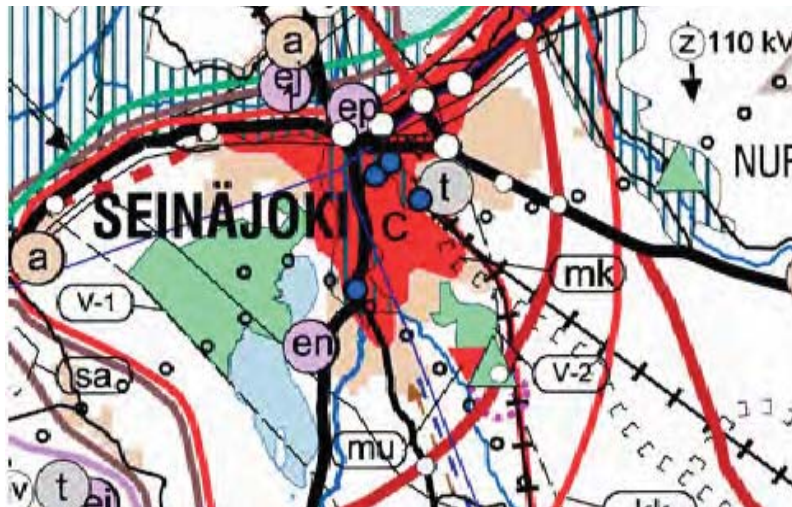
Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys vuonna 2007. Siinä yhteydessä suunnittelualueella todettiin olevan liito-oravareviiri, joka on huomioitu vuoden 2011 asemakaavassa. Reviiri huomioidaan myös tässä kaavassa. ei ole vaikutusta kaavoitettavaan alueeseen. Suunnittelualue on suhteellisen tasaista. Maanpinta kohoaa hieman lounaisosiin päin mentäessä. Maanpinta vaihtelee tasojen + 71,00 m... + 74,00 m välillä. Alueen maaperä on kalliota, moreenia ja osin kallion päällä olevaa turvetta. Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2015

Voimassa olevat kaavat
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.05.2005. Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Alue on osa kaupunkikehittämisen (kk) kohdealuetta, jonka mukaan aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palvelujen sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Alueen lähi-alueelle sen eteläpuolelle on merkitty uutena tieyhteytenä Seinäjoen itäinen ohikulkutie sekä itäpuolelle Hallilanvuoren ulkoilumaastot ja Routakallio virkistysalueina.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava



Ote yleiskaavasta.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen osayleiskaava vuodelta 2009. Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-3 ja AP-4) ja lähivirkistysalueeksi (VL-1). Asuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi sekä varattu rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Asuntoalueen pohjoispuolelle sekä alueen eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1) alueen puustoisien luonteen säilyttämiseksi, ulkoilureittien mahdollistamiseksi ja alueen luonnonolosuhteiden huomioimiseksi. EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen lajin (liito-orava) elinpiiri on rajattu merkinnällä s-1.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoispuolella Kärjen vanhan asuntoalueen asemakaavaan vuodelta 1981 ja itäpuolella asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.11.2011.



Ote Kärjen asemakaavasta.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Luontoselvitys 2007 ja liito-oravaselvitys 2011

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä on laadittu alueelta luontoselvitys vuonna 2007, jota päivitettiin vuonna 2008 liito-oravien osalta. Selvityksen yhteydessä Kärjen vanhempien asuntoalueiden eteläpuolelta lähellä Törnäväntietä todettiin olevan liito-oravaviiri, joka huomioitiin yleiskaavassa merkinnällä (s-1). Samalla viheralueiden avulla järjestettiin mahdollisuus kulkureiteille. Asemakaavoitusta varten alueella suoritettiin tarkistuskäynti vuoden 2011 keväällä ja tarkennettiin liito-oravien

reviirien sijainti sekä niille parhaiten soveltuvat sekapuustoiset tuoreet kankaat sekä kulkureitit. Liito-oravareviirit on huomioitu vuonna 2011 hyväksytyssä, alueen pohjoispuolisessa asemakaavassa.

Pohjatutkimukset 2011 ja 2012

Alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus elokuussa 2011. Tutkimus rajattiin aikataulun vuoksi koskemaan luonnosalueen pohjoisinta osaa. Luonnosvaiheen eteläisemmältä alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tämä alueellinen pohjatutkimus käsitti kaavoitettavaa aluetta laajemmat alueet. Tutkimuksen yhteydessä selvitettiin turvekerrosten paksuus ja rakentamiskelpoisen maaperän sijainti.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajana Seinäjoen kaupunki ja lähialueiden asukkaat,

kaupungin viranomaiset: Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Tekniikkakeskus, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Kone- ja kuljetuskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos,

valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä- Suomen aluehallintovirasto, Etelä- Pohjanmaan liitto,

yrietykset ja yhdistykset: Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura ry

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla* (kaupungintalon 2. kerros), *kaupungin tiedotuslehdessä* (Seinäjoen Sanomat) *ja kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 23.02.2011.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualan 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 selostukseen ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §) osoitteeseen:

Etelä-Pohjanmaan ELYkeskus
Alvar Aallon katu 8, PL 156,
60101 SEINÄJOKI

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. 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 kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavamuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. 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 §). Kaupunginhallituksen päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaan tulosta kaupungin ilmoituslehdessä.

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.

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaava-selostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä marraskuussa 2015.
- Kaavaehdotus on nähtävillä joulu-tammikuussa 2015.
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan tammikuussa 2016.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen
p.06-416 6435
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Kaavoitusavustaja Maija Hakola-Äijö
p.06-416 6282
maiya.hakola-aijo@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

POHJATUTKIMUSSELOSTUS

3464
26.3.2012

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kärjen alustava alueellinen pohjatutkimus
joulukuu 2011 – maaliskuu 2012



A
T

Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy



SISÄLLYSLUETTELO

1	TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET	2
2	TUTKIMUSTULOKSET	2
2.1	Rakennuspaikka yleisesti.....	2
2.2	Maaperä	2
3	RAKENTAMINEN	3
3.1	Rakentaminen yleisesti.....	3
3.2	Perustaminen.....	3
3.2.1	Hyvin kantavat osa-alueet.....	3
3.2.2	Esirakennettavat osa-alueet.....	3
3.3	Routasuojaus ja kuivatus	3
4	LISÄTUTKIMUKSET.....	4

LIITTEET JA PIIRUSTUKSET

Yleiskartta, 1:40 000	3464.1
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.2
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.3
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.4
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.5
Tutkimuskartta, 1:2000	3464.6
Tutkimuskartta, 1:2000	3464.7
Painokairausdiagrammit	3464.11-16
Pohjatutkimusmerkinnät -liite	
Tutkimuskartta, 1:2000	3464.8, korvaa kartat 3464.2 - 5,
Lisätty 12.04.2012, Seinäjoen kaupunki	



1 TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET

Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta on Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy suorittanut joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana alustavan alueellisen pohjatutkimuksen Seinäjoen Kärjessä. Tutkimus tehtiin mahdollisten perustamistapojen ja turvekerroksen paksuuden selvittämiseksi.

Alue on jaettu kuudelle tutkimuskartalle. Tutkimuspaikkojen sijainnit ja karttajako käyvät ilmi yleiskartasta 3464.1.

Tutkimuspisteiden paikat sekä maanpinnan korkeudet on esitetty tutkimuskartoilla 3464.2-7. Tutkimuspaikka kartoitettiin GPS-laitteella. Korkeudet on sidottu NN-järjestelmään.

Suunnitellulla rakennuspaikalla tehtiin tärykairauksia 546 pisteessä ja painokairauksia 71 pisteessä. Painokairauksin saadut maaperätiedot on esitetty piirustuksissa 3464.11-16.

Piirustuksissa on käytetty liitteen mukaisia SGY:n pohjatutkimusmerkintöjä.

2 TUTKIMUSTULOKSET

2.1 Rakennuspaikka yleisesti

Tutkimusalue on rakentamatonta metsäistä aluetta.

2.2 Maaperä

Tutkimuskartoilla 3464.2-7 on rajattu alueet turvekerroksen paksuuden mukaan.

Turvekerroksen alapuoliset kerrokset vaihtelivat saven, siltin, hiekan ja moreenin välillä. Osassa tutkimuspisteistä kova pohjamaa oli heti turvekerroksen alapuolella.

Alueet, joilla tiivis pohjamaa on lähellä (≤ 2 m) maanpintaa, on rajattu tutkimuskartoille paksulla viivalla. Tiiviin pohjamaan etäisyys maanpinnasta pääteltiin maalajin, tärykairauksien päättymissyvyyksien ja päättymistapojen sekä painokairausvastusten perusteella.

Tärykairaukset päättyivät pohjamoreenin kiviin tai kallioon, tiiviiseen maakerrokseen tai määräsyvyyteen noin 0,00...3,00 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta. Painokairaukset päättyivät pohjamoreenin kiviin tai kallioon, tiiviiseen maakerrokseen tai määräsyvyyteen noin 0,65...9,30 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta.



3 RAKENTAMINEN

3.1 Rakentaminen yleisesti

Paksulla viivalla rajatut alueet soveltuvat maaperältään suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen, koska tiivis pohjamaa on melko lähellä (≤ 2 m) maanpintaa.

Osassa tutkimusaluetta on suoritettu vain tärykairauksia. Näin ollen on näillä alueilla mahdotonta arvioida pohjamaan kantavuutta tarkasti. Epäselvät alueet on jätetty rajauksen ulkopuolelle tai alueen kantavuus on päätelty maalajista, tärykairauksien päättymissyvyyksistä ja päättymistavoista tai lähellä sijaitsevista painokairauksista.

Vihreän eri sävyillä merkityillä alueilla turvekerroksen paksuus on 0,5...1.0 m, 1.0...2,0 ja yli 2,0 m. Mitä paksumpi turvekerros on, sitä suurempiin kustannuksiin on varauduttava rakennettaessa. Joissakin kohdissa turvekerroksen alla todettiin kantava pohjamaa. Tiiviin pohjamaan rajausviiva voi tällöin olla turvealuerajauksen kanssa päällekkäin tutkimuskartalla.

3.2 Perustaminen

3.2.1 Hyvin kantavat osa-alueet

Tiivis pohjamaa on lähellä maanpintaa ja maanvarainen perustaminen tiiviiseen pohjamaan ulottuvan massanvaihdon varaan on edullista. Hyvin kantavat osa-alueet on rajattu tutkimuskartalle paksulla viivalla.

3.2.2 Esirakennettavat osa-alueet

Tutkimuskartalle on merkitty eri vihreän sävyisillä rastereilla eri paksuisten turvekerrosten sijainti. Ennen varsinaista rakentamista on turpeen korvaaminen piha- ja liikennealueilta sekä rakennettavan kunnallistekniikan kohdalta välttämätöntä. Turvekerros korvataan täyttömateriaaliksi soveltuvalla maa-aineella, esimerkiksi moreenilla. Täyttömateriaalina voidaan mahdollisesti käyttää myös betoni- ja tiilimurskettä tai lentotuhkaa.

Paksujen turvekerrosten korvaaminen kantavilla massoilla aiheuttaa tavallista tasoa suuremmat kustannukset suunnitellun asemakaava-alueen toteuttamisessa.

3.3 Routasuojaus ja kuivatus

Tutkimusalueen pohjamaa on routivaa muualla paitsi tapauksissa, joissa kallio on pinnassa. Mahdolliset matalaperustukset on routasuojattava.



4 LISÄTUTKIMUKSET

Tarkempaa rakentamisen suunnittelua varten pitää tehdä yksityiskohtainen pohjatutkimus.

Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy

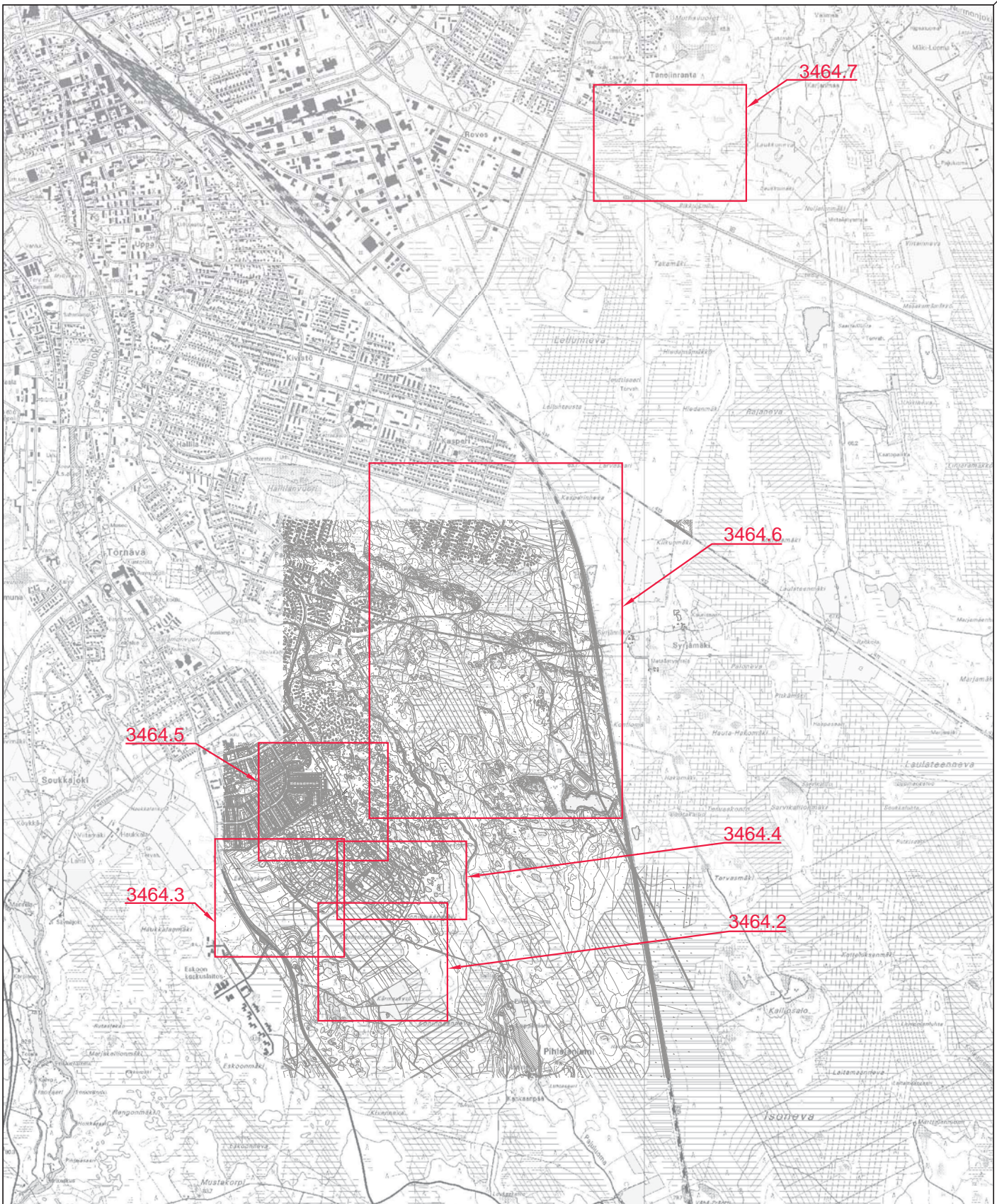
Martti Kaunismäki


Tanja Roos

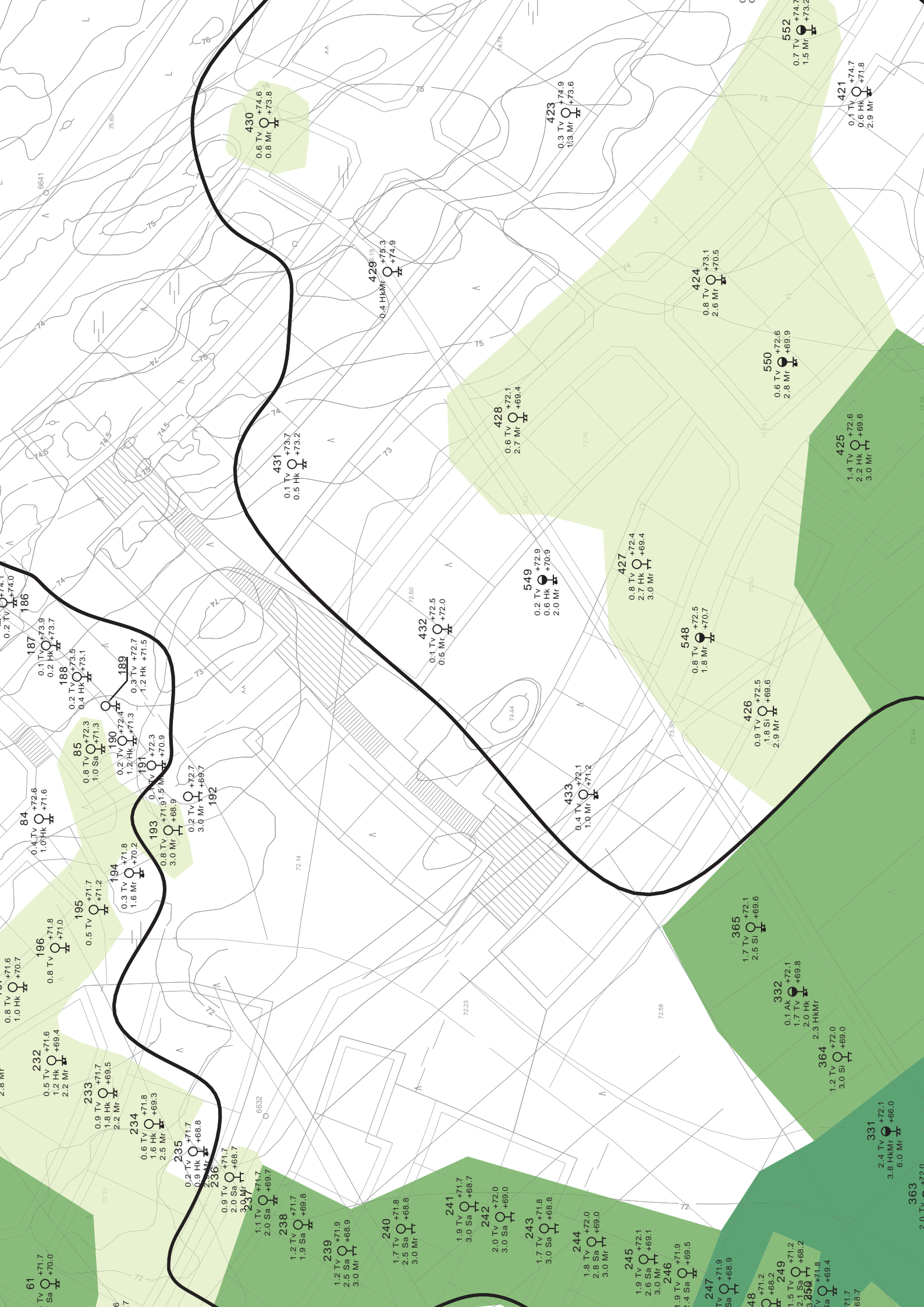
Yhteystiedot

Asemakatu 1
62100 Lapua

Puh. (06) 4374 350
Gsm 0400 267 605, Martti Kaunismäki
www.aluetekniikka.com



<p>Tilaja ja suunnittelukohde</p> <h1>Seinäjoen kaupunki</h1> <p>KÄRJEN ALUSTAVA ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS JOULUKUU 2011 - MAALISKUU 2012</p>	<p>Piirustuksen sisältö</p> <p>YLEISKARTTA</p> <p>Mittakaavat</p> <p>1:40 000</p>
 <p>SUUNNITTELUTOIMISTO ALUETEKNIikka OY Asemakatu 1, 62100 Lapua Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351 EMAIL: etunimi.sukunimi@aluetekniikka.com</p> <p>23.3.2012 <i>Tanja Roos</i> Tanja Roos</p> <p><i>Martti Kaunismäki</i> Martti Kaunismäki</p>	<p>Työn ja piirustuksen n:o</p> <p>3464.1</p>



61
TV +71.7
Sa +70.0

196
0.8 TV +71.8
1.0 HK +71.0

195
0.5 TV +71.7
1.6 Mr +71.2

189
0.3 TV +71.8
1.2 HK +71.3

187
0.1 TV +73.9
0.2 HK +73.7

186
0.2 TV +74.1
0.2 HK +74.0

188
0.2 TV +73.5
0.4 HK +73.1

185
0.1 TV +73.9
0.2 HK +73.7

184
0.4 TV +72.6
1.0 HK +71.6

233
0.9 TV +71.7
1.8 HK +69.5

234
0.6 TV +71.8
1.6 HK +69.3

232
0.5 TV +71.6
1.2 HK +69.4

231
0.3 TV +71.8
1.6 Mr +70.2

230
0.8 TV +71.5
3.0 Mr +68.9

229
0.2 TV +72.3
1.2 HK +71.3

228
0.1 TV +73.7
0.5 HK +73.2

227
0.2 TV +72.7
1.2 HK +71.3

226
0.4 TV +72.4
1.0 Sa +71.3

225
0.6 TV +74.6
0.8 Mr +73.8

224
0.1 TV +73.7
0.5 HK +73.2

235
0.2 TV +71.7
0.9 HK +68.8

236
0.9 TV +71.7
2.0 Sa +68.7

237
1.1 TV +71.7
2.0 Sa +69.7

238
1.2 TV +71.7
1.9 Sa +69.8

239
1.2 TV +71.9
2.5 Sa +68.9

240
1.7 TV +71.8
2.5 Sa +68.8

241
1.9 TV +71.7
3.0 Sa +68.7

242
2.0 TV +72.0
3.0 Sa +69.0

243
1.7 TV +71.8
3.0 Sa +68.8

244
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

245
1.9 TV +71.9
3.0 Mr +69.1

246
1.5 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

247
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

248
1.9 TV +72.1
2.6 Sa +69.1

249
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

250
1.9 TV +71.8
3.0 Mr +69.4

251
0.4 TV +72.1
1.0 Mr +71.2

252
0.2 TV +72.9
0.6 HK +70.9

253
0.6 TV +72.1
2.7 Mr +69.4

254
0.4 TV +72.5
0.5 Mr +72.0

255
0.1 TV +72.5
0.5 Mr +72.0

256
0.4 HKMr +75.3
0.4 HK +74.9

257
1.7 TV +71.8
3.0 Sa +68.8

258
1.9 TV +71.7
3.0 Sa +68.7

259
2.0 TV +72.0
3.0 Sa +69.0

260
0.2 TV +72.7
3.0 Mr +69.7

261
0.8 TV +71.5
3.0 Mr +70.9

262
0.1 TV +72.5
0.5 Mr +72.0

263
0.6 TV +72.1
2.7 Mr +69.4

264
0.3 TV +74.9
1.3 Mr +73.6

265
0.6 TV +72.6
2.7 Mr +69.4

266
0.8 TV +73.1
2.6 Mr +70.5

267
0.7 TV +74.7
1.5 Mr +73.3

268
2.4 TV +72.1
3.8 HKMr +66.0

269
1.7 TV +72.1
2.5 Si +69.6

270
0.1 Ak +72.1
1.7 TV +69.8

271
1.2 TV +72.0
3.0 Si +69.0

272
0.9 TV +72.5
1.8 Si +69.6

273
0.8 TV +72.5
1.8 Mr +70.7

274
1.4 TV +72.6
2.2 HK +69.6

275
0.6 TV +72.6
2.8 Mr +69.9

276
0.8 TV +73.1
2.6 Mr +70.5

277
0.1 TV +74.7
0.6 HK +71.8

278
2.4 TV +72.1
3.8 HKMr +66.0

279
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

280
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

281
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

282
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

283
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

284
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

285
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

286
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

287
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

288
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

289
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

290
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

291
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

292
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

293
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

294
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

295
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

296
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

297
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

298
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

299
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

300
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

301
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

302
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

303
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

304
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

305
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

306
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

307
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

308
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

309
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

310
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

311
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

312
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

313
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

314
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

315
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

316
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

317
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

318
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

319
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

320
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

321
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

322
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

323
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

324
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

325
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

326
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

327
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

328
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

329
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

330
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

331
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

332
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

333
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

334
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

335
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

336
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

337
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

338
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

339
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

340
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

341
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

342
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

343
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

344
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

345
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

346
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

347
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

348
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

349
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

350
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

351
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

352
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

353
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

354
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

355
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

356
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

357
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

358
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

359
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

360
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

361
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

362
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

363
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

364
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

365
1.5 TV +71.2
2.1 Sa +68.2

366
1.9 TV +71.9
2.4 Sa +69.5

367
1.7 TV +71.9
3.0 Mr +68.9

368
1.8 TV +72.0
2.8 Sa +69.0

369
1.9 TV +72.1
3.0 Mr +69.1

Vahvilavanmäki

484

0.3 Tv +66.5
0.4 Hk +66.1

485

0.5 Ta +68.0
1.0 Mr +67.0

483

0.1 Tv +68.5
+68.4

486

+68.4
+65.4

482

0.6 Tv +68.2
1.3 Mr +66.9

Routakallio

556

Tv +68.4
Mr +67.2

481

0.1 Tv +68.3
0.9 Hk +67.3
1.0 Mr

480

0.7 Tv +68.7
1.3 Hk +67.4

559

0.2 Tv +68.9
0.8 Hk +68.1

455

0.2 Tv +71.1
1.4 Mr +69.7

560

0.7 Tv +68.3
1.4 Si +66.9

456

0.1 Tv +71.0
0.6 Hk +70.2
0.8 Mr

524
0.1 TV +60.3
0.9 Mr +59.5

525
0.1 AK +61.0
0.3 TV +60.6
0.4 HK

523
0.1 TV +59.4
1.1 Mr +58.3

526
0.1 TV +60.0
0.7 HK +59.3

589
0.3 Ta +59.2
1.2 Mr +58.1

522
0.7 TV +58.8
1.1 HK +56.0
1.8 Mr
2.8 HK

590
0.3 AK +58.8
0.8 TV +57.0
1.0 HK
1.2 HKMr

521
1.9 Mr +58.8
0.2 AK +56.3
1.0 TV
1.5 HK
2.5 Mr

527
0.2 AK +59.2
0.6 TV +56.7
2.6 HK

591
0.2 AK +59.1
0.7 TV +57.1
0.8 HK
2.1 Mr

528
0.7 TV +58.8
3.0 HK +55.8

532
0.1 TV +60.2
0.5 Mr +59.7

531
0.1 AK +59.1
1.0 HK +58.1

592
0.4 AK +59.1
0.8 TV +56.9
1.0 HK
1.1 HKMr

530
0.2 AK +59.4
1.0 TV +57.8
1.6 HK

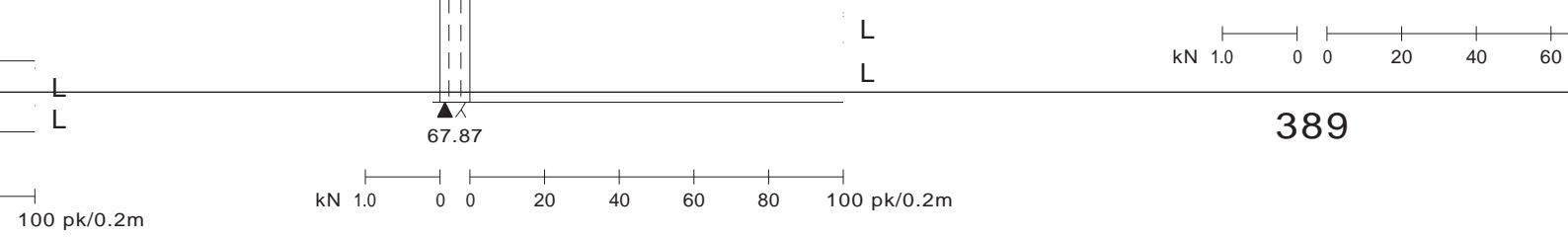
529
0.2 TV +60.2
0.3 HK +59.6
0.6 Mr

533
0.1 AK +58.1
0.4 TV +57.2
0.9 HK

534
0.1 AK +59.5
0.4 TV +58.8
0.7 Mr

594
1.0 TV +59.5
1.2 HK +56.7
1.8 HKMr
2.8 Mr

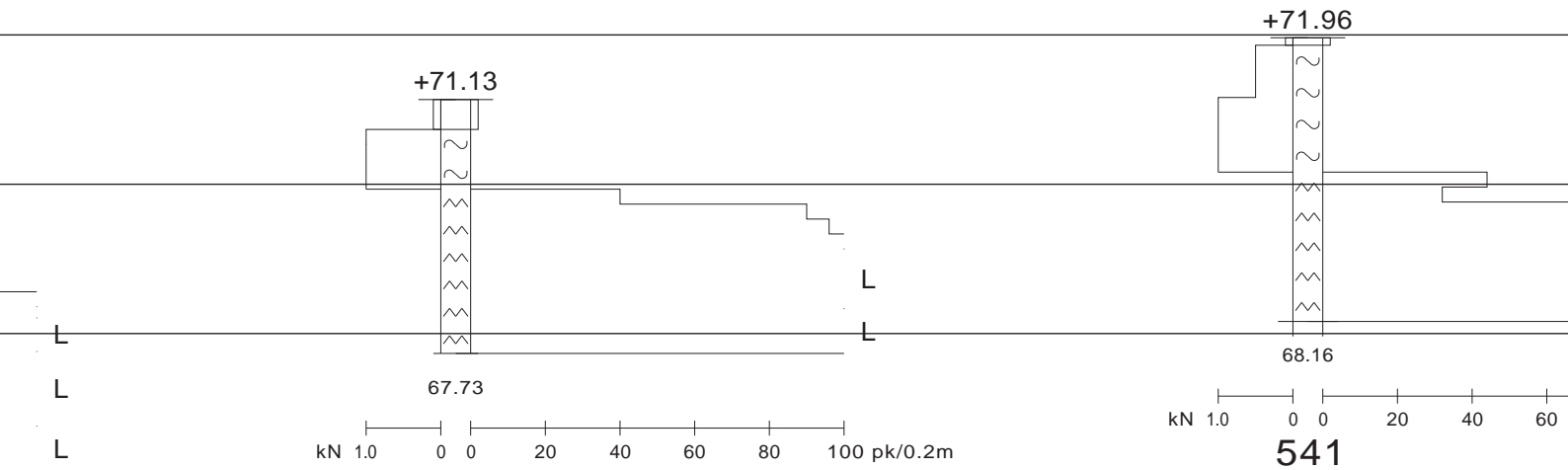
535
1.2 TV +59.5
0.5 Mr +56.5



388

959812.89
442232.37

X=6959738.42
Y=2442364.27

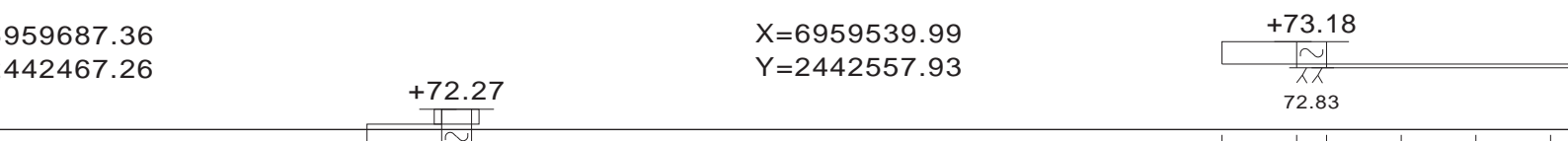


540

100 pk/0.2m

959687.36
442467.26

X=6959539.99
Y=2442557.93



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	04.02.2016
Kaavan nimi	Kärki, Falanderinkadun jatke		
Hyväksymispvm	25.01.2016	Ehdotuspvm	01.12.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	23.02.2011
Hyväksymispykälä	6§	Kunnan kaavatunnus	15024
Generoitu kaavatunnus	743V250116A6§		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	30,5562	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	29,2762
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2800

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	30,5562	100,0	46645	0,15	29,2762	46645
A yhteensä	11,7347	38,4	46645	0,40	11,7347	46645
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,2030	36,7			10,0381	
R yhteensä						
L yhteensä	6,1528	20,1			6,0377	
E yhteensä	1,4657	4,8			1,4657	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	30,5562	100,0	46645	0,15	29,2762	46645
A yhteensä	11,7347	38,4	46645	0,40	11,7347	46645
AKR	10,5373	89,8	39445	0,37	10,5373	39445
AL-10	1,1974	10,2	7200	0,60	1,1974	7200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,2030	36,7			10,0381	
VL-1	0,3224	2,9			0,3224	
VL-2	10,8806	97,1			9,7157	
R yhteensä						
L yhteensä	6,1528	20,1			6,0377	
Kadut	6,0244	97,9			5,9093	
Kev.liik.kadut	0,1284	2,1			0,1284	
E yhteensä	1,4657	4,8			1,4657	
EV-3	1,4657	100,0			1,4657	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

