

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PAJULUOMA IV

KORTTELIT 142-156

20. kaupunginosa, Pajuluoma, korttelit 142-156 sekä niihin liittyvät virkistys, erityis- ja katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 16. päivänä elokuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 20020.



Vireilletulo

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

Laatija

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

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	15
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	21
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	21
4.3.1 OSALLISET	21
4.3.2 VIREILLETULO	22
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	22
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	22
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	26
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	26
5.1.2 PALVELUT	26
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	26
5.3 ALUEVARAUKSET	27
5.3.1 KORTTELIALUEET	27
5.3.3 SUOJELUKOhteet	28
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	28
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	28
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	29
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	29
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	29
5.7 NIMISTÖ	29
5.8 KAAVATALOUS	29
5.8.1 YLEISTÄ	29
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	29
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	30
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	30
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	32

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)

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 (sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalissa)

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 (sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalissa)

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma, Ramboll Oy. 11/2018

Vapaudentien yleissuunnitelma. Meluselvitys. Karttakuvat. Ramboll Oy. 2018

Luomanmutkan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki. 2021(sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalissa).

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 16. päivänä elokuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 20020.

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Pajuluoman (20) kaupunginosan korttelit 142 -156 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Pajuluoman asuntoalueen eteläpuolella, rajautuen länsipuolelta Ruukintiehen ja Kärjen asuntoalueeseen. Suunnittelualueen laajuus on noin 28 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 Itäväylän osayleiskaavan tavoitteiden sekä kaupungin maanhankinnan etenemisen mukaisesti.

Seinäjoen kaupungin kasvu ja itäisen ohikulkutien valmistuminen luovat maankäytön laajenemiselle kysyntää eteläisen Seinäjoen alueella. 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 16 - 30.8.2021. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 16.8.2021 ja virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 11.8.2021. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan __.__.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa __.__.2021. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupungin hallituksen käsittelyssä __.__.2021 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan __.__.2021.

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, pääosin omakotitalojen rakentamiseen, vähäisessä määrin paritalo- ja useamman asunnon pientalorakentamiseen. Asemakaavalla varataan virkistysalueita leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun. Ruukintien kaualueen laajuutta tarkistetaan niin, että katu on mahdollista toteuttaa korkeatasoisena 2+2 yhteytenä Eskoon eritasoliittymään.

Alueelle muodostuu 48 yhden asunnon erillispientalotonttia (AO-1), 8 erillispientalotonttia (AO) ja 5 asuinpienalojen (AP) tonttia. Erillispientalojen korttelialueilla (AO-1) 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. Suunnittelualueen itäosan viheralueiden avulla huomioidaan Pajuluoma -uoman luonne ekologisena käytävänä ja tärkeänä elinpiirinä. Korttelien 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 2022 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 asuntoalueeseen, joka on asemakaavoitettu, mutta osin vielä rakentumaton. Itäinen ohikulkutie kulkee alueen kaakkoispuolella n. 0,8 km päässä. Eskoon eritasoliittymä sijaitsee n. 2 km päässä alueen eteläpuolella. Eritasoliittymän ympäristössä on laaja asemakaavoitettu, mutta vielä rakentumaton liikealue. Routakallion louhosalue sijaitsee alueen itäpuolella n. 1 km päässä.



Ilmakuva vuodelta 2021

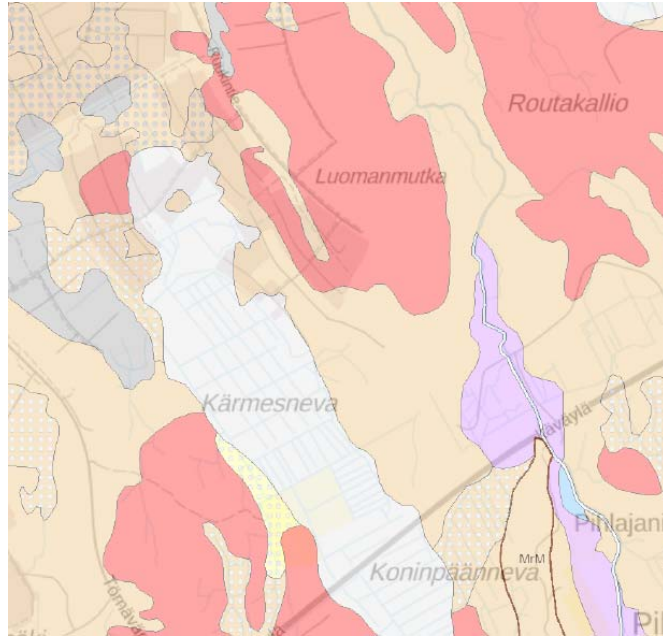
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havumetsää.

Suunnittelualueella maanpinta on suhteellisen tasaista ja vaihtelee korkeuskäyrien +71 - +77 (N2000) välillä. Maanpinta laskee lännestä idän suuntaan.

Maaperä

Suunnittelualueella maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan suunnittelualueen pohjoisosissa kalliomaata (Ka), Pajuluoman uoman varressa sekä suunnittelualueen eteläosissa hiekkamoreenia (Mr). Yleiskaavan teon yhteydessä suunnittelualueen turvekerroksien paksuutta on tutkittu.



GTK:n maaperäkartta | c Maanmittauslaitos 2013

Pohjatutkimus 2012

Kärjen asuntoalueiden kaavoituksen yhteydessä on tutkittu mahdollisia turvekerrosten paksuuksia. Tutkimusalueet osuvat vähäiseltä osin suunnittelualueen eteläosiin.



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. Alueen luontoselvitystä on täydennetty vuosina 2018 ja 2021. Selvitykset on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.1 (s.18).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

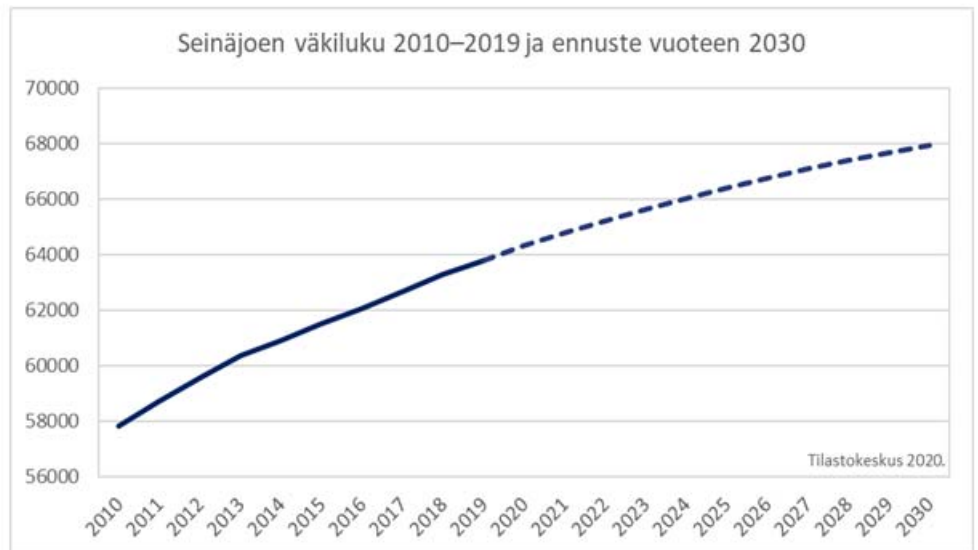
Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista. Vuoden 2020 lopussa Seinäjoen väkiluku oli 64 130 asukasta.

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2021	64 379 (ennakkotieto 31.5.)	
2020	64 130	0,55
2019	63 781	0,78
2018	63 288	0,98
2017	62 676	1,01

Taulukko. <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>

Yhden kilometrin säteellä suunnittelualueesta asuu noin 700 henkilöä ja kahden kilometrin säteellä asuu noin 4100 henkilöä. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on laajentuvia asuntoalueita. Tästä syystä väestönkasvu suunnittelualueen lähiympäristössä on ollut voimakasta ja jatkuu edelleen.

Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2030 asti



Taulukko. <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/elinvoiman-mittareita/>



Suunnittelualueen lähialueen väestönkehitys eteläisen Seinäjoen yleiskaava-alueella.

Yhdyskuntarakenne

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

Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamatonta.

Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vuonna 2008 on tehty muinaisjäännösinventointi kantaseinäjoen alueelta. Inventoinnin yhteydessä ei ole löydetty suunnittelualueelta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole todettu arkeologisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, Pajuluoman S-market sijaitsee Ruukintien ja Palojärjentaipaleen kulmauksessa noin 2km päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

Kärjen päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnävän tien ja Toritaipaleen välisellä alueella n. 2,3 km päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Muuten alue tukeutuu n.4,2 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä n. 7,5 km päässä oleviin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Alueen lähin koulu- ja päiväkotiyksikkö sijaitsee Kärjessä n. 2,2 km päässä, jossa on luokat 1-6 (2-3 sarjaa), päiväkotia ja kerhotiloja. Kärjen koulussa on oppilaita noin 260. Pajuluoman koulu sijaitsee n. 2,5 km päässä, jossa on luokat 1 – 6, yhteensä 13 luokkaa. Koulussa on oppilaita 300. Koulun lisäksi Pajuluoman palvelutalossa toimii päiväkotia, lähin neuvola, nuorisotilat, seurakunnantilat sekä tilat koululaisten iltapäivätoiminnalle. Suunnittelualueesta luoteeseen n. 3,5 km päässä sijaitsee Pruukin yhtenäiskoulu, joka on aloittanut toimintansa syksyllä 2015. Pruukin yhtenäiskoulussa on opetusta vuosiluokilla 5 – 9. Oppilaita koulussa on n. 400. Pruukin yhtenäiskoulun oppilaat tulevat Törnävän ja Kärjen alakouluista. Eskooseen, noin n. 2,5 km päässä suunnittelualueesta on rakenteilla uusi koulu- ja päiväkotiyksikkö.

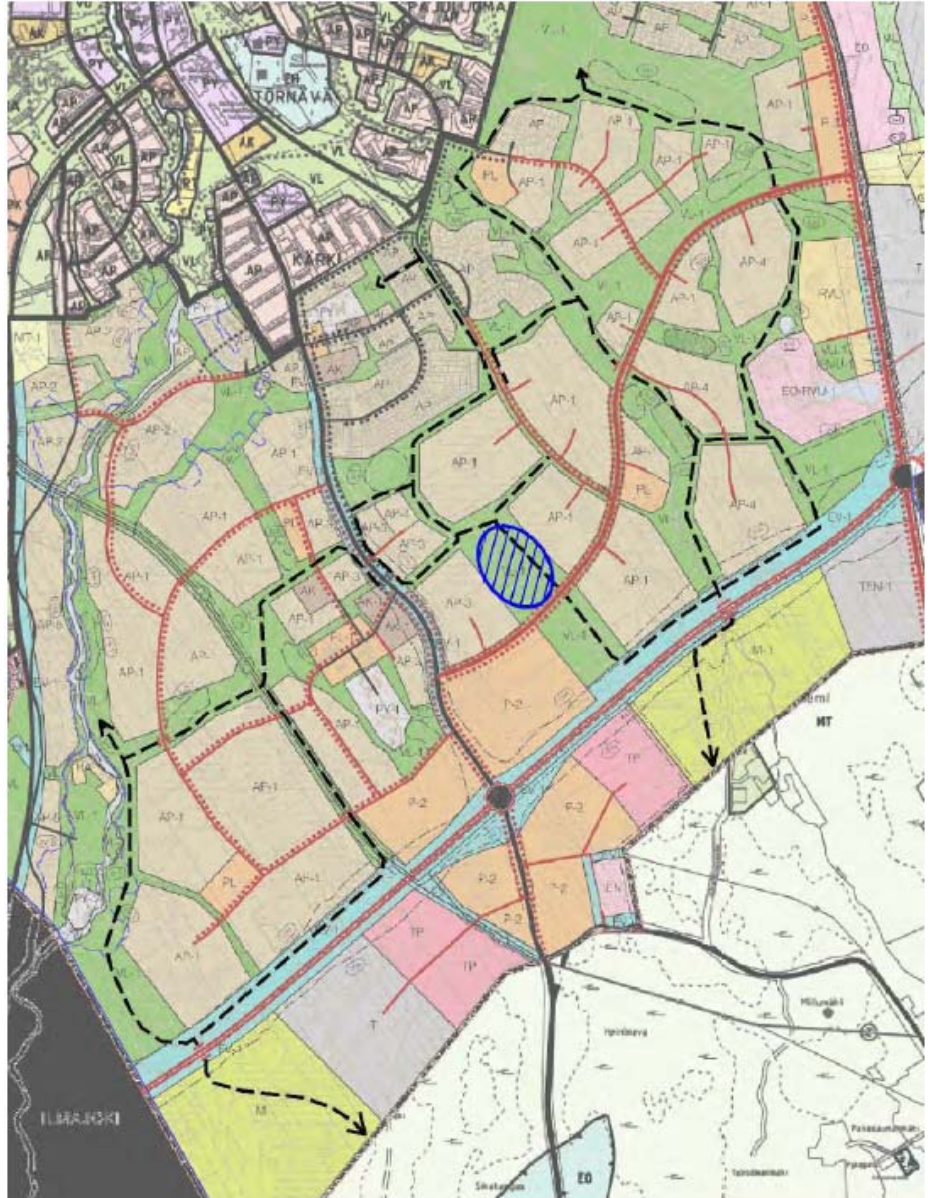
Asemakaavoitettavan alueen lähiympäristön kaavoituksen kautta alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa. Eskoon eritasoristeyksen alueelle n. 1,5 km suunnittelualueesta etelään on asemakaavoitettu vielä rakentumaton liikerakennusten korttelialuetta (KM-7) 60 000 k-m².

Virkistys

Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Hallilan valaistu kuntorata (6 km) on n. 3 km alueesta pohjoiseen. Kärjen koululta lähtevä yhteysreitti (1,4 km) Hallilanvuorelle kulkee n. 2 km päässä suunnittelualueesta. Reitit toimivat talvisin hiihtoladuna. Pajuluoman itäpuolella kulkevalla ulkoilureitillä on talvisin hiihtoladut. Alueen ympäristössä kulkeville reiteille on yhteydet Kyrkösjärven ympäristön reitistöihin sekä Honkylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin.

Kärjen, Pajuluoman ja Pruukin 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.

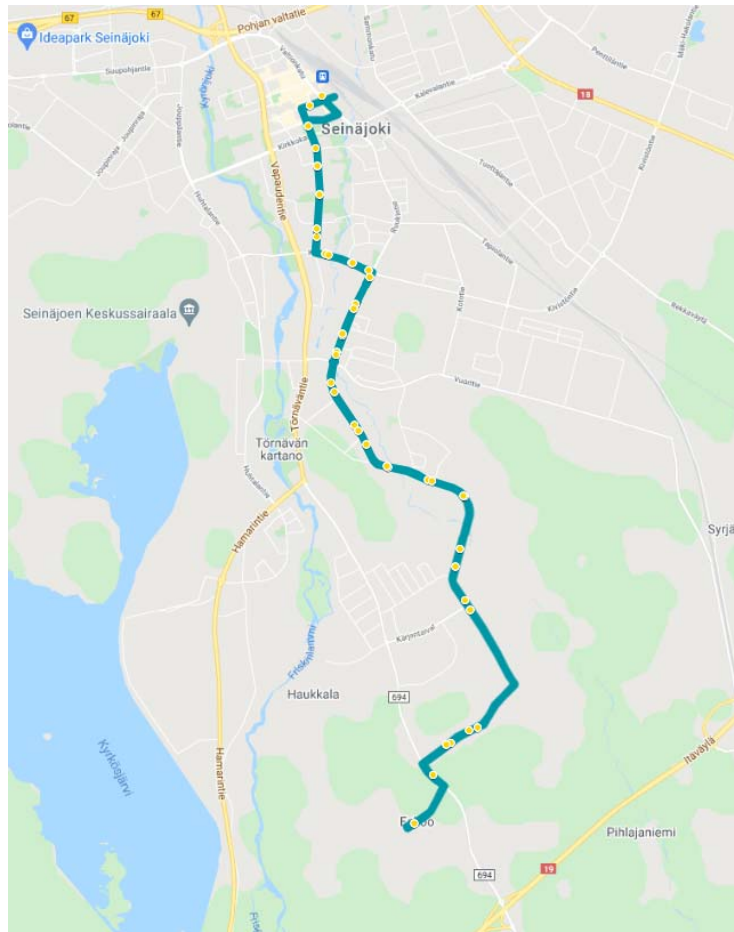
Liikenne

Nykyinen Ruukintie loppuu Kärjen asuntoalueelle Rosenkampinkadun liittymään. Toukokuussa 2018 on tullut voimaan Ruukintien jatkeen asemakaava, jolla mahdollistetaan Ruukintien jatkuminen Eskoon eritasoliittymän tuntumaan Törnäväntielle. Ruukintien jatke on parhaillaan rakenteilla ja se valmistuu vuoden 2022 aikana. Ruukintie tulee olemaan alueen pääyhteys ja toimimaan pääväylänä kaupungista suunnittelualueelle ja suunnittelualueelta etelän suuntaan Eskoon eritasoliittymän alueelle ja itäiselle ohikulkutielle. Törnäväntie kulkee n. 1,5 km päässä alueen länsipuolella.

Joukkoliikenne

Ruukintiellä kulkee paikallisliikenteen bussit. Nykyisin aluetta lähimmäksi tulee koulupäivisin liikennöivä paikallisliikenteen linja 7 Matkakeskus - Ruukintie - Pajuluoma - Eskoo, jonka pysäkit ovat Ruukintien ja Kärjentaipaleen risteuksen tuntumassa sekä Falanderinkadulla. Paikallisliikenteen linja 1 Matkakeskus - Törnävä - Kärki, jonka lähin pysäkki on Kärjenkaarella. Seudulli-

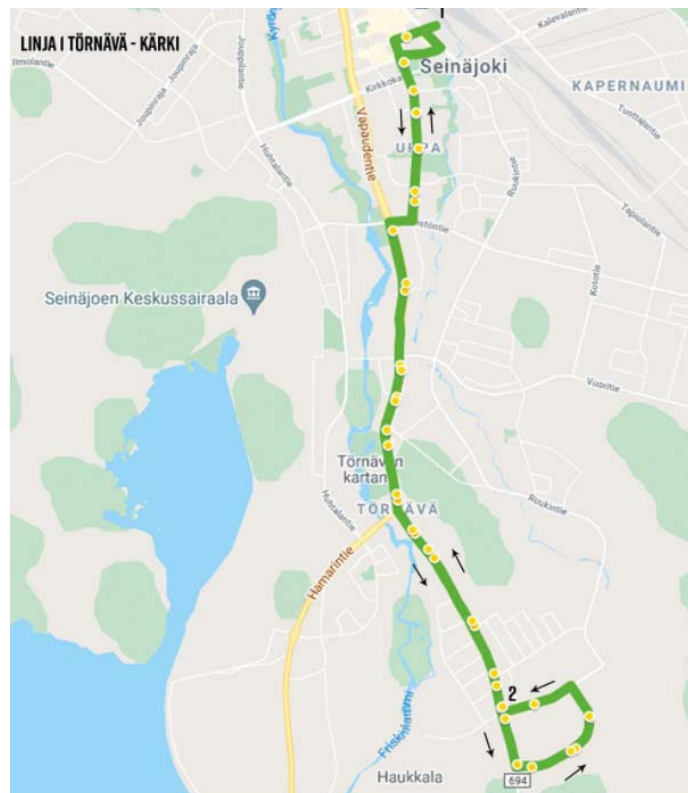
sen liikenteen pysäkki on Törnäväntien varressa Eskoon liittymän kohdalla noin 2 km suunnittelualueesta.



Paikallisliikenteen linjan 7 reittikartta ja bussipysäkit.



Paikallisliikenteen linjan 7 reittikartta ja bussipysäkit.



Paikallisliikenteen linjan 1 reittikartta ja bussipysäkit.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja jätevesiverkosto ulottuu Kärjen ja Pajuluoman asunto-alueille. Vesi- ja viemäri- ja jätevesiverkosto 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)



Alueen valokuitu- ja tietoliikennejohdot (vaaleanvihreä, sähköjohdot (tummanvihreä) ja 20Kv sähkölinja (fuksia)

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin 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 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen 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 merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

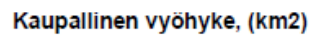
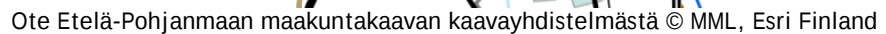
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaavat

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

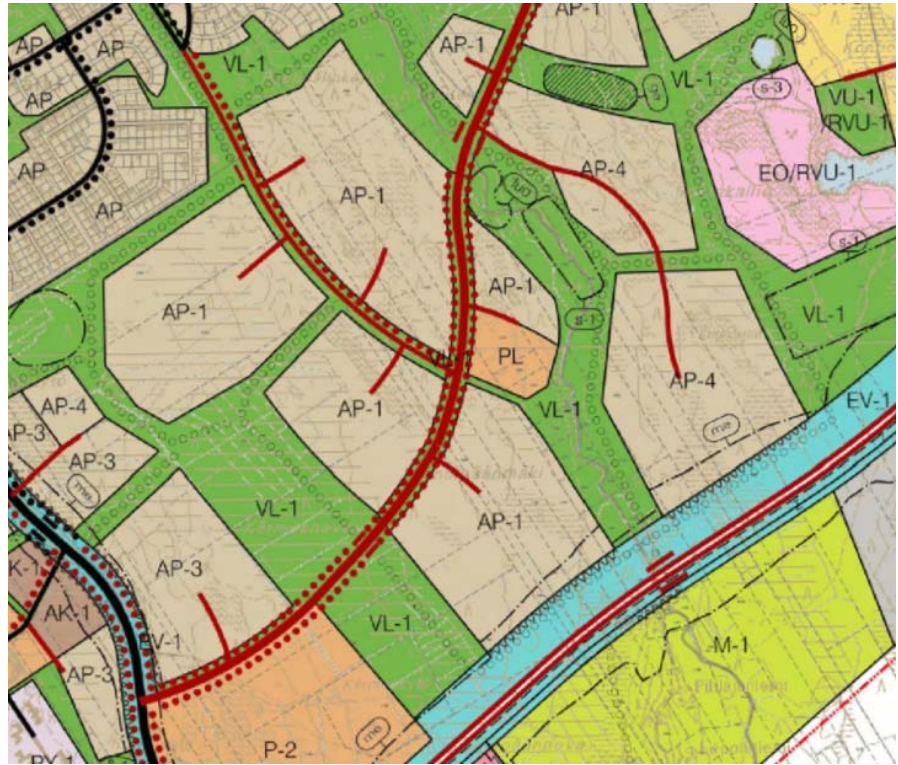
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).



Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

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

Alue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1), lähipalvelujen aluetta (PL), palvelujen- ja hallinnon aluetta (P-2), lähivirkistys - (VL-1) ja suojaviheraluetta (EV-1). Yleiskaavan mukainen kokoojakatu kevyenliikenteen väylineen on linjattu vuoden 2018 asemakaavalla yleiskaavasta poikkeavasti. Ruukintie jatkuu Törnäväntiehen, ja Seinäjärventie lähtee Ruukintiestä itään jatkuen aikanaan idässä Rautatienkatuun. Yleiskaava on vanhentunut myös PL-aluevarauksen osalta. Kärki ja Pajuluoma toimivat nykyisin ja Eskoo tulevaisuudessa myös alueen koulujen osalta lähipalvelupisteinä. Ruukintien ja Seinäjärventien liittymän läheisyyteen osoitettu PL- varaus on jäänyt siten tarpeettomaksi.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueen asemakaavoihin. Alue rajautuu pohjoispuolelta vuoden 2018 Pajuluoman asuntoalueen asemakaavaan. Ruukintien länsipuolella olevat viereiset Kärjen asemakaavat on hyväksytty vuosina 2012 ja 2018. Eskoon eritasoliittymä sijaitsee n. 2 km päässä alueen eteläpuolella. Eritasoliittymän ympäristössä on laaja asemakaavoitettu, mutta vielä rakentumaton liikealue.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä alueelta on laadittu Routakallion – Eskoon – Rengonkylän – Honkakylän luontoselvitys vuonna 2007. Alueelta on tehty luontoselvityksen tarkistus kesällä 2018 ja keväällä 2021. Selvitysten mukaan Pajuluoma rantapuineen on paikallisesti merkittävä purovesistö reunusmetsineen ja se on tärkeä ekologinen käytävä kaikelle alueen lajistolle. Rantametsissä on runsaasti lehtipuustoa ja lahopuita, puustolla on tärkeä merkitys luomaa varjostavana suojana. Uoman varressa on monipuolinen linnusto ja kasvillisuus. Vesistön varrella on reheviä tihku- ja lähdepintoja. Luomaa seuraileva polku on suosittu lähivirkistysreitti Pajuluoman ja Kärjen asukkaille.

Pajuluoman uoman ranta-alueella sijaitsee vanha jokivarsimetsä, joka on yksityisessä omistuksessa ja joka on suojeltu Metso-suojeluohjelman mukaisena ympäristötukikohteena. Puusto on järeää vanhaa kuusikkoa, ja luomanvarsilla on runsaasti suuria haapoja, pötkelöitä ja kolopuita sekä uhanalaisia lajeja.

Pajuluoman uoman eteläosissa sijaitsee järeiden haapojen luonnehtima osin lehtomainen jokivarsimetsä, joka on maisemallisesti, kasvistollisesti ja linnustollisesti arvokas kokonaisuus.

Luontoselvityksissä löytyi suunnittelualueelta uhanalaisia lajeja. Luontoselvitykset sisältävät salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, joten niitä ei esitetä julkisessa materiaalissa. Luontoselvityksissä esiin tulleet asiat on huomioitu kaavan valmistelussa.



Pajuluoman ekologinen käytävä. Kuva Hannu Tuomisto.

Liikennesuunnittelu / Vapaudentien yleissuunnittelu 2018

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta ja se on valmistunut 11/2018. Suunnitelmassa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteuttamisen vaikutukset ajoneuvoliikenteelle sekä mahdollisuutta vapauttaa nykyisiä väyliä ja alueita muuhun käyttöön liikenteen vähentymisen myötä. Suunnittelussa on huomioitu myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvat ja nykyaikaiset reitit. Yleissuunnitelmassa on esitetty, että Vapaudentien jatke voisi toteutua myös 2+2 kaistaisena. Suunnittelun yhteydessä on ratkaistu yleiskaavan mukainen pääkokooja-katuyhteyden paikka idän suuntaan.

Ruukintien ennustetut liikennemäärät ovat vuonna 2050 joko 5700 – 6800 ajon./vrk tai 10 000 – 12 000 ajon./vrk riippuen toteutetaanko Vapaudentien jatke. Vastaavasti Törnäväntien ennustetut liikennemäärät ovat joko 9 000 – 16 000 ajon./vrk tai 1 000 – 6 500 ajon./vrk. Poikittaiskatuyhteyksillä myös ennustetut liikennemäärät tulevat kasvamaan, mikäli Vapaudentietä ei toteuteta.

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.

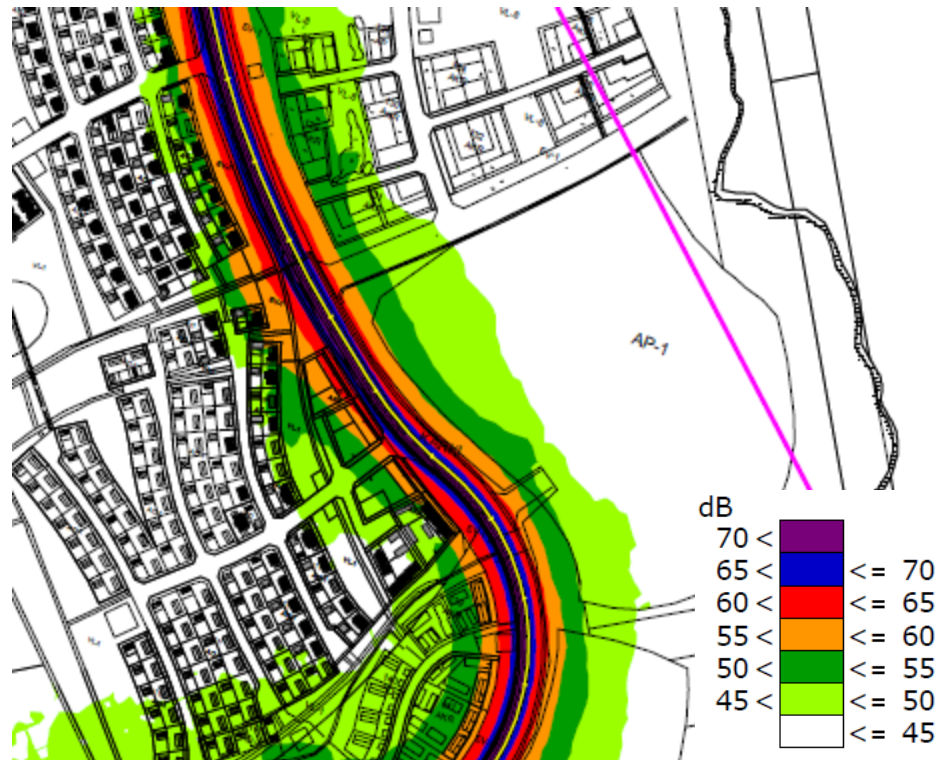


Ote Vapaudentien suunnitelmista Rosenkampinkadun kohdilta. Ramboll Oy 2018.

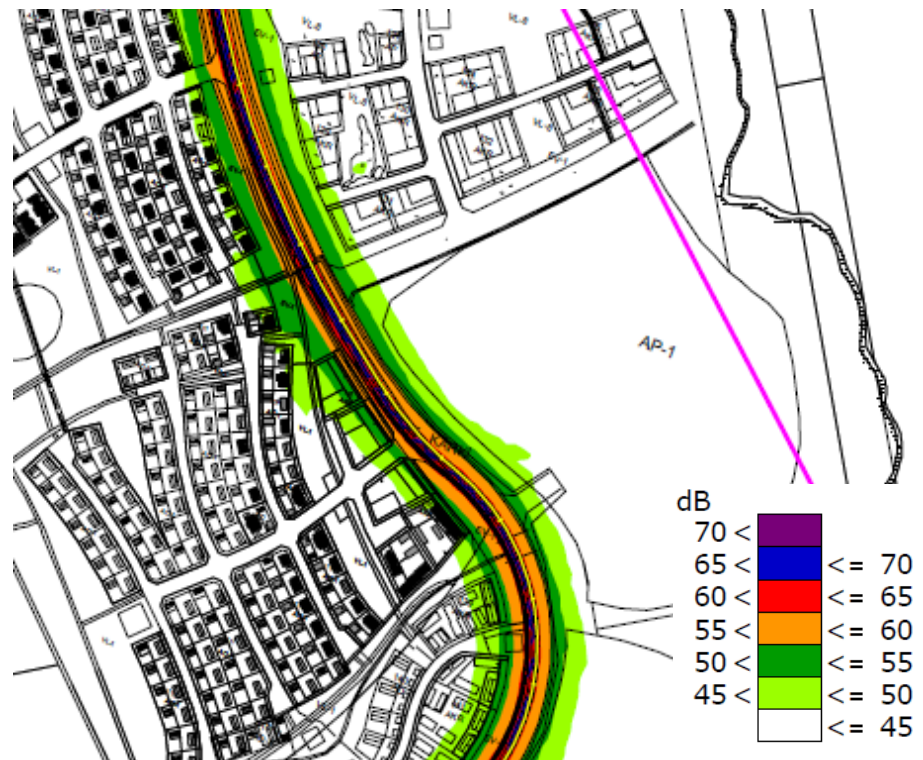
Vapaudentien yleissuunnittelu/ Meluselvitys

Asuinalueiden melutasoa ohjaa Valtioneuvoston päätös 993/1992. Vapaudentien yleissuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvitys. Liikennemääränä on käytetty arvioitua ennusteliikennemäärää vuodelle 2050, missä Vapaudentie toteutuu. Vapaudentien jatkeen toteutuessa uuden Pajuluoma IV kaavoitettavan alueen kohdalla meluarvot eivät ylitä ilman suojausta päivällä arvoa 55 dB(A). Yöaikainen 45 dB(A) melualue ulottuu ilman suojausta Ruukintien puoleisilla AP- ja AO-tonteille vähäisiltä osin korttelialueen rajalle. Piha-alueet ko. tonteilla jäävät pääosin melualueen ulkopuolelle. Koska asemakaavan perusteella asuin- tai apurakennukset tulevat sijoittumaan Ruukintien puoleiselle tontin osalle, suojattua piha-aluetta syntyy luonnostaan tonteilla. AO-tontilla rakennusten sijoittelulla voi lisätä suojaisan piha-aluetta. EV-alueille voidaan tarpeen vaatiessa sijoittaa meluntorjuntarakenteita.

Vapaudentien jäädessä toetutumatta liikenne-ennusteiden liikennemäärät jäävät pienemmiksi ja melualueet ovat kapeammat.



Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Pääväajan 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.

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 maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaainestoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 64 500 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut koko viime vuosina noin 1,0 % 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 hyvin Kärjen ja Pajuluoman alueilla. On tarkoituksenmukaista, että tulevat tontin omistajat pystyvät hahmottamaan lähialueen laajempaa kehitystä. Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Ruukintien itäpuolella, Pajuluoman asuntoalueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualueutta koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012 laajana aluekokonaisuutena Kasperin - 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,

Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, 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 kaavoitus päätöksen 8.2.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 16.8.2021 ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 11.8.2021. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.8. – 30.8.2021.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty lausuntopyynnöt Etelä- Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta lausuntoja ja mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville __.__.2021. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__. – __.__.2021 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa __.__.2021. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausunnon sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta lausuntoja ja muistutuksia nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

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. Uusien liikenneyhteyksien toteutuminen tuo myös asuntoalueiden laajentumiselle tarvetta. 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 joukkoliikennematkaiset. 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.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Kaavan laajennuksessa alue on osoitettu enintään II-kerroksiseen erillispientalorakentamiseen, joilla pyritään yleiskaavan mukaiseen väestötavoitteeseen. Kaavassa huomioidaan lähivirkistysalueet, joille voidaan sijoittaa ulkoilureittejä ja virkistystoimintoja mm. leikkipuisto. Alueelle ei ole tarve enää osoittaa koulua tai muuta lähipalvelua (PL). Siltä osin yleiskaava on vanhentunut. Katuverkon osalta tehdyt liikenneselvitykset ovat tarkentaneet yleiskaavan mukaisia linjauksia.

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 tausta-aineistoksi.

Vapaudentien suunnittelu on alkanut vuoden 2018 keväällä Ramboll Finland oy:n toimesta. Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma on valmistunut 11/2018. Suunnitelmassa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteuttamisen vaikutukset ajoneuvoliikenteelle sekä mahdollisuutta vapauttaa nykyisiä väyliä ja alueita muuhun käyttöön liikenteen vähentymisen myötä. Suunnittelussa on huomioitu myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvat ja nykyaikaiset reitit. Yleissuunnitelmassa on esitetty, että Vapaudentien jatke voisi toteutua myös 2+2 kaistaisena. Suunnittelun yhteydessä on ratkaistu yleiskaavan mukainen pääkokoojakatuyhteyden paikka idän suuntaan.

Yleissuunnitelman on tarkoitus toimia 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

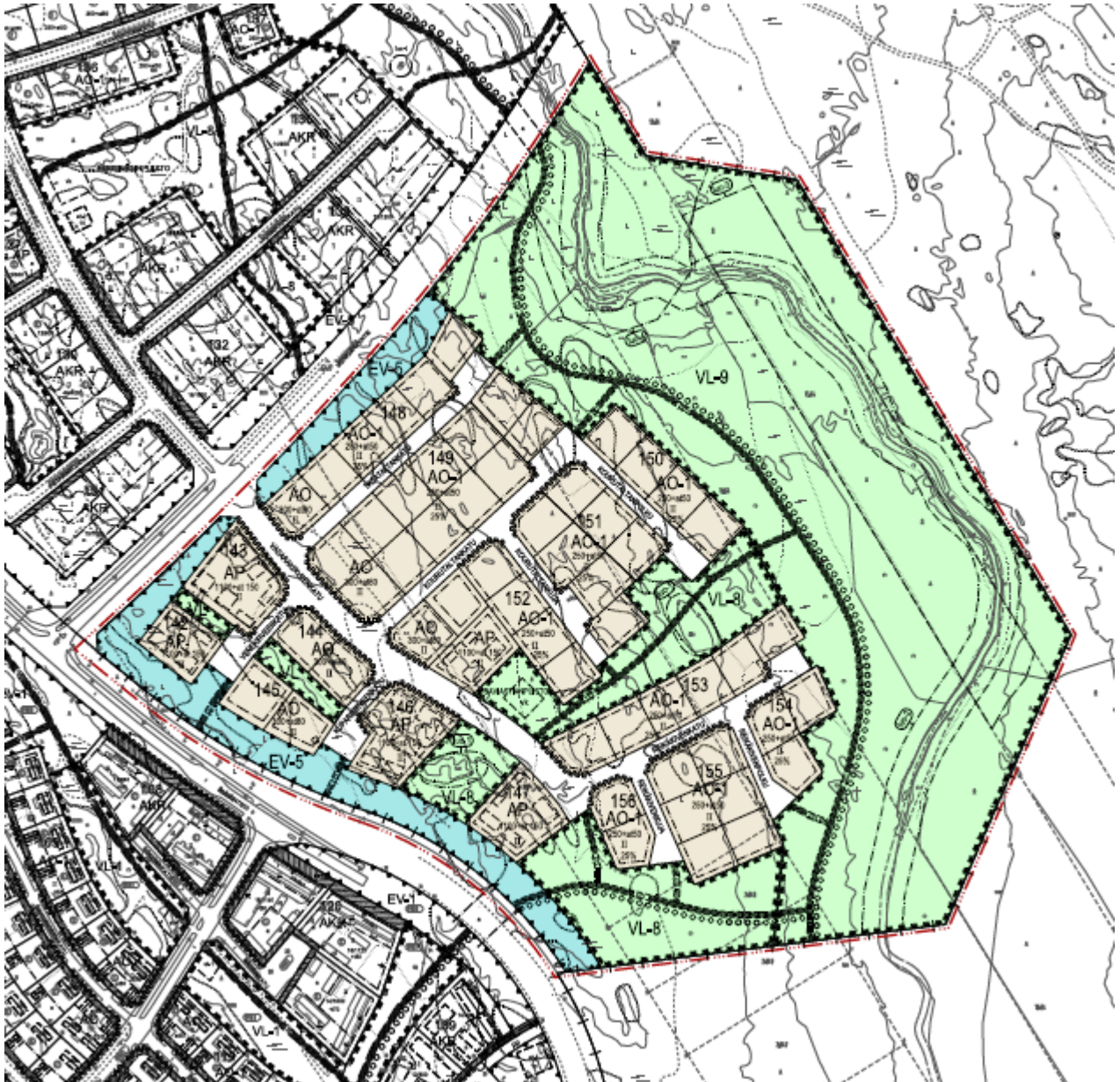
Asemakaavaluonnos 16.8.2021

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos 16.8.2021.

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

Pajuluoman asuntoalueen laajennusalueelle osoitetaan enintään II-kerroksista tiivistä asuinrakentamista (AP, AO, AO-1) sekä lähivirkistysalueita (VL, VL-8, VL-9) ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. Asuntoalueen itäosan erillispientalojen korttelialueilla mahdollistetaan vapaampi rakentaminen, mikä luo mahdollisuudet monimuotoisempaan rakentamiseen ja rakentajien omien toiveiden toteuttamiseen kuitenkin yleisten rakentamismääräysten puitteissa.

Pajuluoman virkistysalueella (VL-9) huomioidaan uhanalaisten lajien elinpiirit sekä mahdollistetaan alueen käyttö osana laajempaa ulkoilureittiverkoston. Kaavassa osoitetaan kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit, joilla mahdollistetaan reittiverkoston suunnitelmallinen laajentuminen. Reiteille osoitetaan alikulkuvaihtoehdot katuverkolle. Kaavalla mahdollistetaan leikkipuiston rakentaminen lähivirkistysalueelle. Ruukintien katualueen sekä Seinäjärventien ja asuinkortteleiden väliin osoitetaan suojaviheralueet (EV-5).



Ote kaavaluonnoksesta 16.8.2021

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.8 - 30.8.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.

Asemakaavaehdotus __.__.2021

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella on valmisteltu kaavaehdotus __.__.2021. Kaupunginhallitus on kokouksessaan __.__.2021 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.

Ote kaavaehdotuksesta __.__.2021

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä __.__. - __.__.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

Kaupunginhallituksen käsittely __.__.2021

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan vastineet ja esittää asemakaavan laajennusta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto __.__.2021

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä __.__.2021.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan 8 enintään II-kerroksisten erillispientalojen tonttia (AO), 48 erillispientalojen tonttia, joille saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (AO-1) sekä 5 asuinpientalojen tonttia (AP).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 28 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 23 540 k-m², josta asuinrakentamiseen on osoitettu 19 900 k-m² ja autotalli- ja talousrakennuksille on osoitettu 3 790 k-m². Pientalokorttelialueella (AP) asuinrakentamiseen on osoitettu 5 500 k-m². Tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 1100...1200 k-m²:iin. Yhden asunnon mahdollistavan erillispientalojen korttelialueilla (AO-1) asuinrakentamiseen on osoitettu 12 000 k-m². Tonttikohtainen rakennusoikeus on 250 km². Kahden asunnon mahdollistavalla erillispientalojen korttelialueilla (AO) asuinrakentamiseen on osoitettu 2 400 k-m². Tonttikohtainen rakennusoikeus on 300 km².

Kaavamuutos mahdollistaa noin 350 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jos AP-alueella mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 k-m² ja erillispientaloalueella (AO/AO-1) 3,5 asukasta / asunto.

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

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen Pajuluoman kaupunginosassa noin 350 henkilöllä. Alue osoitetaan asumiseen, eikä alueelle osoiteta palveluja, liikuntareittejä ja leikkipuistoa lukuun ottamatta. Alueen lähipalvelut (koulu, päiväkot 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 mahdolliste-

taan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömainen ilmiasu. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla 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.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- AP-kortteleiden tonttien rakennusoikeus on 1000...1200 + at 150 k-m².
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- AO-kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 300 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m².
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

Kortteleissa 142 - 147

- rakennuksien kattomuodon tulee olla harjakatto.
- Kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:4, jossa jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa kaavaselostuksessa esitetyin periaattein.
- Talousrakennuksissa ja päärakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi.
- Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
- Katon väri tulee olla tiilenpunainen.
- AO -kortteleissa autotalli/-katos ja varasto suositellaan rakennettavaksi erillisinä.

Kortteleissa 148 - 156

- Rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita.
- Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4... 1:7.
- Mikäli kortteleissa 148 - 156 autotalliin tai katokseen kuljetaan suoraan kadulta, tulee rakennuksen olla vähintään 8 m etäisyydellä kadun puoleisen tontin rajasta.

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia ja yksiasuntoisia rakennuksia.
- asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus on 50 k-m².

Kortteleissa 148 - 156

- Rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita.
- Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4... 1:7.
- Mikäli kortteleissa 148 - 156 autotalliin tai katokseen kuljetaan suoraan kadulta, tulee rakennuksen olla vähintään 8 m etäisyydellä kadun puoleisen tontin rajasta.
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, te-

rassit ja katokset mukaan lukien enintään 25 %.

- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.
- AO-1-kortteleissa autotalli/-katos ja varasto suositellaan rakennettavaksi erillisinä.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL, VL-8, VL-9

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena osin korttelialueiden väliin sekä Pajuluoman asuntoaluetta vasten on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL ja VL-8). Pajuluoman varteen on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL-9), alue tulee säilyttää riittävän puustoisena ja tarvittaessa istuttaa sekapuustoa, jotta turvataan luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin IV lajien riittävä liikkumismahdollisuus. Kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit tulee rakentaa niin, että vältetään tarpeetonta puuston kaatamista.

Lähivirkistysalueille on osoitettu useita erityisalueita. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee avokalliokumpareikko tai siirtolohkare (luo-1). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää vähintään 30 m leveä puustoinen kaista (luo-2). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, yksityinen ympäristötukialue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Mahdollisia metsänhoidollisia toimenpiteitä sallitaan, jotka edistävät luonnon monimuotoisuuden säilymistä. (luo-3). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Joen rannalla on pienialainen rehevä luhtaniitty ja vanhoja joen meandereita. (luo-4).

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-5

Ruukintien katualueen sekä Seinäjärventien ja asuinkortteleiden väliin on osoitettu suojaviheralueita (EV-5). Alueen leveydessä on varauduttu mahdolliseen liikennemeluun. Mikäli liikennemäärät ovat tulevaisuudessa huomattavasti ennakoitua enemmän, on alueelle mahdollista sijoittaa meluntorjuntarakenteita tai meluvallin ja -aidan yhdistelmä. Vallin korkeus tulee olla pääosin alle 1,5 m. Alue on tarkoitettu säilyttää metsäisenä.

Katualueet

Ruukintien katualuetta on laajennettu itään. 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, vesi-

huollon 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 luonnontilainen ilme.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen noin 350 asukkaan asuinalue, joka liittyy tiiviisti Pajuluoman ja Kärjen olemassa oleviin asuntoalueisiin.

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

Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden, tontin sekä aikaa myöten kasvavan puuston avulla. Pajuluoman uoma on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonympäristöltään merkittävä alue tulee säilyttää luonnontilaisena, alueelle on kaavassa annettu säilyttämisenvelvoite. Rakennetut ulkoilureitit ohjataan kauemmas Pajuluoman uoman ympäristöstä.

Lisäksi viheralueilla kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan, ettei tarpeettomasti puustoa kaadeta tai reitistöjen rakentamisen yhteydessä huomioida, 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 uusia asuntokatuja. Nimistötoimikunta on ehdottanut kaduille nimet.

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

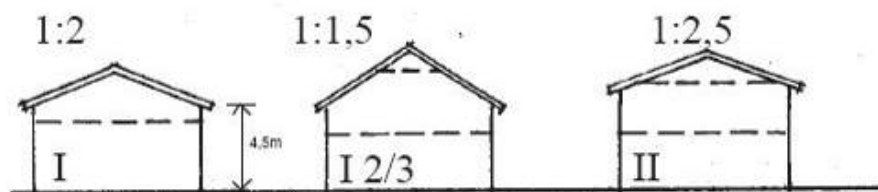
Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, kevyen liikenteen reittien ja mahdollisten ulkoilureittien sekä kunnallistekniikan osalta.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

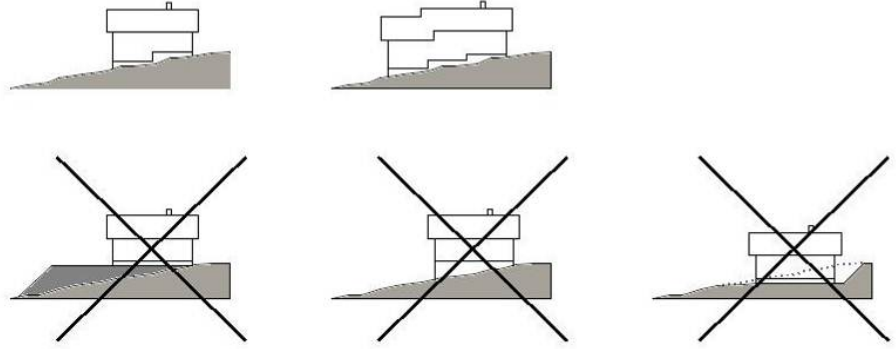
Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

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.
- 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.
- Kortteleissa 148 - 156 rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita. Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4... 1:7.
- Kortteleissa 142 - 147
 - o rakennuksien kattomuodon tulee olla harjakatto. Kattokaltevuus tulee olla harjakattoisena 1:1,5...1:4, jossa jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa kaavaselostuksessa esitetyn periaatteen.
 - o Talousrakennuksissa ja päärakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi.
 - o Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
 - o Katon väri tulee olla tiilenpunainen.
 - o
 - 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.



Perinteisiä öljyvärejä.

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 2021 lopulla vuoden 2022 rakentamiseen.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

08.02.2012	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
16.08 - 30.08.2021	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
___.__.2021	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
___.__ - ___.__.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
___.__.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
___.__.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

16.08.2021
Täydennykset ___.__.2021

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PAJULUOMA IV

Asemakaavan laajennus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Pajuluoman kaupunginosan laajennusalueella Ruukintien ja Pajuluoma -uoman välisellä alueella n. 7 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta etelään. Suunnittelualueen laajuus on n. 28 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 64 500 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa koko 2000-luvun. Vuosittainen kasvu on ollut noin 1-1,5 % luokkaa, viime vuosina n. 1%.

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

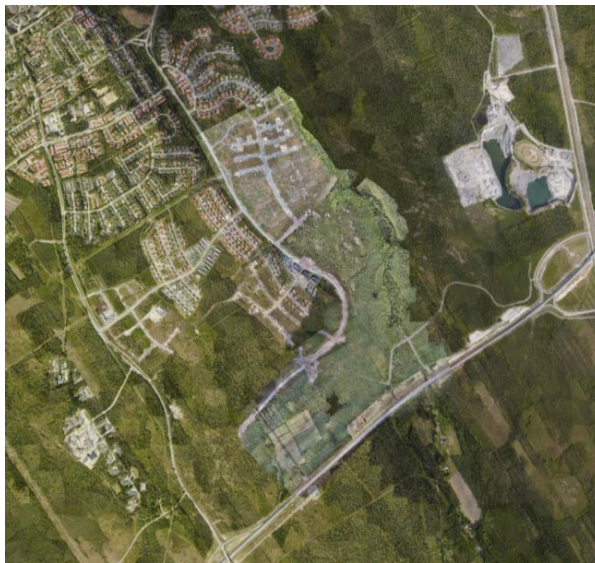
Tekninen lautakunta on käynnistänyt 8.2.2012 Kasperin - Pajuluoman asunto- ja työpaikka-alueen asemakaavoituksen laajana kokonaisuutena, jota on laadittu vaiheittain. Ruukintien varressa Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueiden asemakaavoja on laadittu vuosina 2011, 2012 ja 2018. Pajuluoman asuntoalueen laajennus on ollut mukana vuosien 2017 - 2021 kaavoitusohjelmassa ja Pajuluoma IV asuntoalue on ollut mukana vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen ja samalla vastataan kasvaneeseen kysyntään Pajuluoman asuntoalueella. Tavoitteena toteuttaa lähinnä omakotitaloja ja vähemmissä määrin pari- ja erillispientaloryhmiä. Samalla huomioidaan liikenneverkolliset yhteydet. Asemakaavan laajennus rajoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteeseen ja on kaupungin sekä yleiskaavan tavoitteiden mukainen laajennusta.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää.

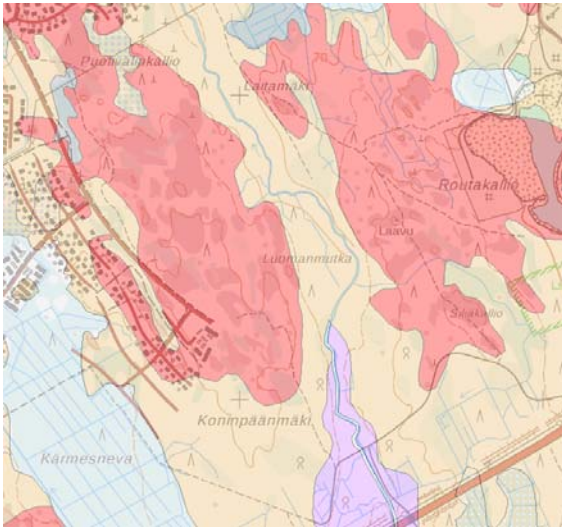


Ilmakuva alueesta vuodelta 2021

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee suunnitteen +71,00 - +77,00 (N2000) välillä laskien kohti Pajuluoman uomaa. Kaavoitettava alue voidaan liittää vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöverkoston.

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa kalliomaata (Ka), jota ympäröi hiekkamoreeni (Mr).

Alueella sijaitsee yksityisen omistuksessa oleva ympäristökialue, kaavalla turvataan alueen luonnonympäristön säilyminen.



GTK:n maaperäkartta | c Maanmittauslaitos 2019

Suunnittelualue on kaupungin omistamaa aluetta, lukuun ottamatta Pajuluoman uoman ympäristössä olevaa yksityisen omistuksessa olevaa tilaa. Routakallion louhosalue sijaitsee alueen itäpuolella n. 1 km päässä.

Voimassa olevat kaavat

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

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



on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²).
Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

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), lähipalvelujen aluetta (PL) ja lähivirkistysaluetta (VL-1).

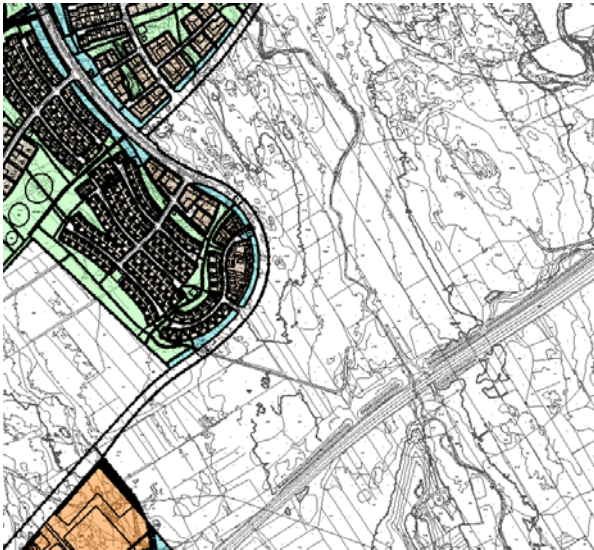
Yleiskaavan mukainen kokoojakatu kevyenliikenteen väylineen on linjattu liikenneselvityksiin perustuen vuoden 2018 asemakaavalla yleiskaavasta poikkeavasti. Yleiskaava on vanhentunut PL-aluevarauksen osalta. Kärki, Eskoo ja Pajuluoma toimivat alueen koulujen osalta lähipalvelupisteinä.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueen asemakaavoihin. Alue rajautuu pohjoispuolelta vuoden 2018 Pajuluoman asuntoalueen asemakaavaan. Ruukintien länsipuolella olevat viereiset Kärjen asemakaavat on hyväksytty vuosina 2012 ja 2018. Eskoon eritasoliittymä sijaitsee n. 2 km päässä alueen lounaispuolella. Eritasoliittymän ympäristössä on laaja asemakaavoitettu, mutta vielä rakentumaton liikealue.



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 Mikrolin Oy:n toimesta. Suunnittelualueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä alueelta on laadittu Routakallion – Eskoon – Renkonkylän – Honkakylän luontoselvitys vuonna 2007. Alueelta on tehty luontoselvityksen tarkistus kesällä 2018 ja keväällä 2021. Selvitysten mukaan Pajuluoma rantapuineen on paikallisesti merkittävä purovesistö reunusmetsineen ja se on tärkeä ekologinen käytävä kaikelle alueen lajistolle. Rantametsissä on runsaasti lehtipuustoa ja lahoppuita, puustolla on tärkeä merkitys luomaa varjostavana suojana. Uoman varressa on monipuolinen linnusto ja kasvillisuus. Luomaa seuraileva polku on suosittu lähivirkistysreitti Pajuluoman ja Kärjen asukkaille.

Luontoselvityksessä esiin tulleet asiat on huomioitu kaavan valmistelussa. Luontoselvitykset sisältävät salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, joten niitä ei esitetä julkisessa materiaalissa.

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.

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta ja se on valmistunut 11/2018. Suunnitelmassa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteuttamisen vaikutukset ajoneuvoliikenteelle sekä mahdollisuutta vapauttaa nykyisiä väyliä ja alueita muuhun käyttöön liikenteen vähentymisen myötä. Suunnittelussa on huomioitu myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvat ja nykyaikaiset reitit. Yleissuunnitelmassa on esitetty, että Vapaudentien jatke voisi toteutua myös 2+2 kaistaisena. Suunnittelun yhteydessä on ratkaistu yleiskaavan mukainen pääkokoojakatu-yhteyden 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 asema-kaavan 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, Elinvoiman ja kilpailukyyn toimiala, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Liikuntatoimi, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos

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

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 kaavaluonnoksen 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

Asemakaavan laajennus on tullut vireille laajempaan 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. Nähtävillääpidosta 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.

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

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomai-

sille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, 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 päätöksenteo

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä elokuulla 2021
- Kaavaehdotus on nähtävillä syys-lokakuussa 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan loppuvuodesta 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 044 754 1645
[jyrki.kuusinen\(at\)seinajoki.fi](mailto:jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi)

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö
p. 044 470 0247
[maija.hakola-aijo\(at\)seinajoki.fi](mailto:maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi)