

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### PAJULUOMA IV

#### KORTTELIT 142-158

20. kaupunginosa, Pajuluoma, korttelit 142-158 sekä niihin liittyvät virkistys, erityis- ja katualueet ja Kärjen 15. kaupunginosan katualue.

Asemakaavan selostus koskee 7. päivänä syyskuuta 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 suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012.

#### Laatija

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus  
Kirkkokatu 6, PL 215  
60100 Seinäjoki  
p. 06 416 2111 (vaihe)

## SISÄLLYS

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>1.1 TUNNISTETIEDOT .....</b>                                         | <b>4</b>  |
| <b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| <b>2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>2.2 ASEMAKAAVA .....</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                              | <b>6</b>  |
| <b>3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....</b>                     | <b>6</b>  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                          | 6         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....                                            | 6         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....                                        | 9         |
| 3.1.4 Maanomistus .....                                                 | 15        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                         | <b>22</b> |
| <b>4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....</b>                         | <b>22</b> |
| <b>4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....</b> | <b>22</b> |
| <b>4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....</b>                            | <b>22</b> |
| 4.3.1 OSALLISET .....                                                   | 22        |
| 4.3.2 VIREILLETULO .....                                                | 23        |
| 4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT .....                   | 23        |
| 4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ .....                                         | 23        |
| <b>4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....</b>                       | <b>24</b> |
| 4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET .....                     | 24        |
| 4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....                   | 25        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....</b>                             | <b>34</b> |
| <b>5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE .....</b>                              | <b>34</b> |
| 5.1.2 PALVELUT .....                                                    | 34        |
| <b>5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....</b>  | <b>35</b> |
| <b>5.3 ALUEVARAUKSET .....</b>                                          | <b>35</b> |
| 5.3.1 KORTTELIALUEET .....                                              | 35        |
| 5.3.3 SUOJELUKOhteet .....                                              | 36        |
| <b>5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN .....</b>                 | <b>36</b> |
| <b>5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN .....</b>           | <b>37</b> |
| <b>5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....</b>                               | <b>38</b> |
| <b>5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....</b>                          | <b>38</b> |
| <b>5.7 NIMISTÖ .....</b>                                                | <b>38</b> |
| <b>5.8 KAAVATALOUS .....</b>                                            | <b>38</b> |
| 5.8.1 YLEISTÄ .....                                                     | 38        |
| 5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET .....                                      | 38        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS .....</b>                           | <b>39</b> |
| <b>6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....</b>                               | <b>40</b> |
| <b>7 ASEMAKAAVAN LAADINTA .....</b>                                     | <b>41</b> |
| <b>7.1 KÄSITTELYVAIHEET .....</b>                                       | <b>41</b> |

**LIITTEET:**

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Liite 1 | Alueellinen pohjatutkimus             |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| Liite 3 | Asemakaavan seurantalomake            |
| Liite 4 | Havainnekuva                          |

**MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:**

Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto. 2005

Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto. 2016

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

Seinäjoki Yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy. 2008

Routakallion - Eskoon - Rengonkylän - Honkakylän luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki 2007 (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).

Pajuluoma IV, Alueellinen pohjatutkimus, Aluetaito. 2021





## 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 16.8. - 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 13.9.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Seinäjoen Sanomissa 22.9.2021. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 22.9. - 21.10.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 8.11.2021 ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 15.11.2021.

### 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 katualueen laajuutta tarkistetaan niin, että katu on mahdollista toteuttaa korkeatasoisena 2+2 yhteytenä Eskoon eritasoliittymään.

Alueelle muodostuu 52 yhden asunnon erillispientalotonttia (AO-1) ja 4 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 ekologisenä 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 2019 ja vuodelta 2020 (Seinäjärventien pohjoispuoli)*

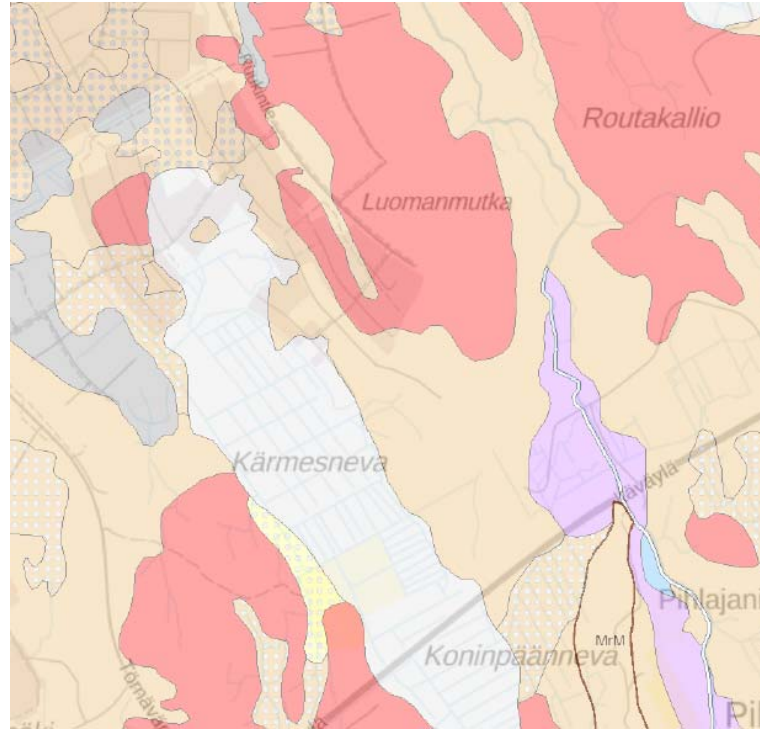
##### 3.1.2 Luonnonympäristö

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).



### Pohjatutkimus 2021

Pajuluoman IV:n asuntoalueen kaavoituksen yhteydessä on tehty alueellinen pohjatutkimus, joka on tehty perustamisolosuhteiden selvittämiseksi. Tutkimusalueella pintamaa on turvetta tai humusta noin 0,1...0,8 metrin syvyyteen maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä tiivistyy ja hyvin tiivistä moreenia havaittiin noin 0,2...0,8 metrin syvyydellä maanpinnasta. Kairaukset päättyivät kiviin tai kallioon noin 0,0...1,7 metrin syvyydellä maanpinnasta tasovälillä +75.95...+70.13.



Ote pohjatutkimuskartasta 2021. Kuvassa vihreillä alueilla tiivis pohjamaa 0,0 ... 0,5 m syvyydellä maanpinnasta ja punaisilla alueilla 0,5 ... 1,1 metrin syvyydellä maanpinnasta. Aluetaito 2021.

### Liite 1. Alueellinen pohjatutkimus 2021

#### 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

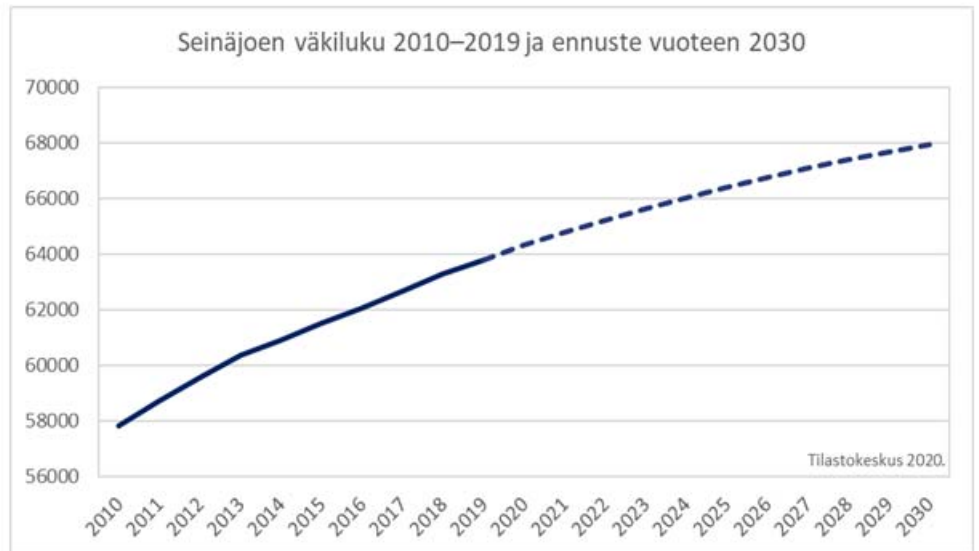
#### Väestö

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  | 64 501 (ennakkotieto 31.7.) |          |
| 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 Eskoon eritasoliittymän alueeseen.

### Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamaton.

### Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vuonna 2008 on tehty muinaisjäännösinventointi kantaseinäjoen alueelta. Inventoinnin yhteydessä ei ole löydetty suunnittelualueelta kiinteitä muinais-



jäännöksiä. 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 päästä suunnittelualueesta on rakenteilla uusi koulu- ja päiväkotiyksikkö.

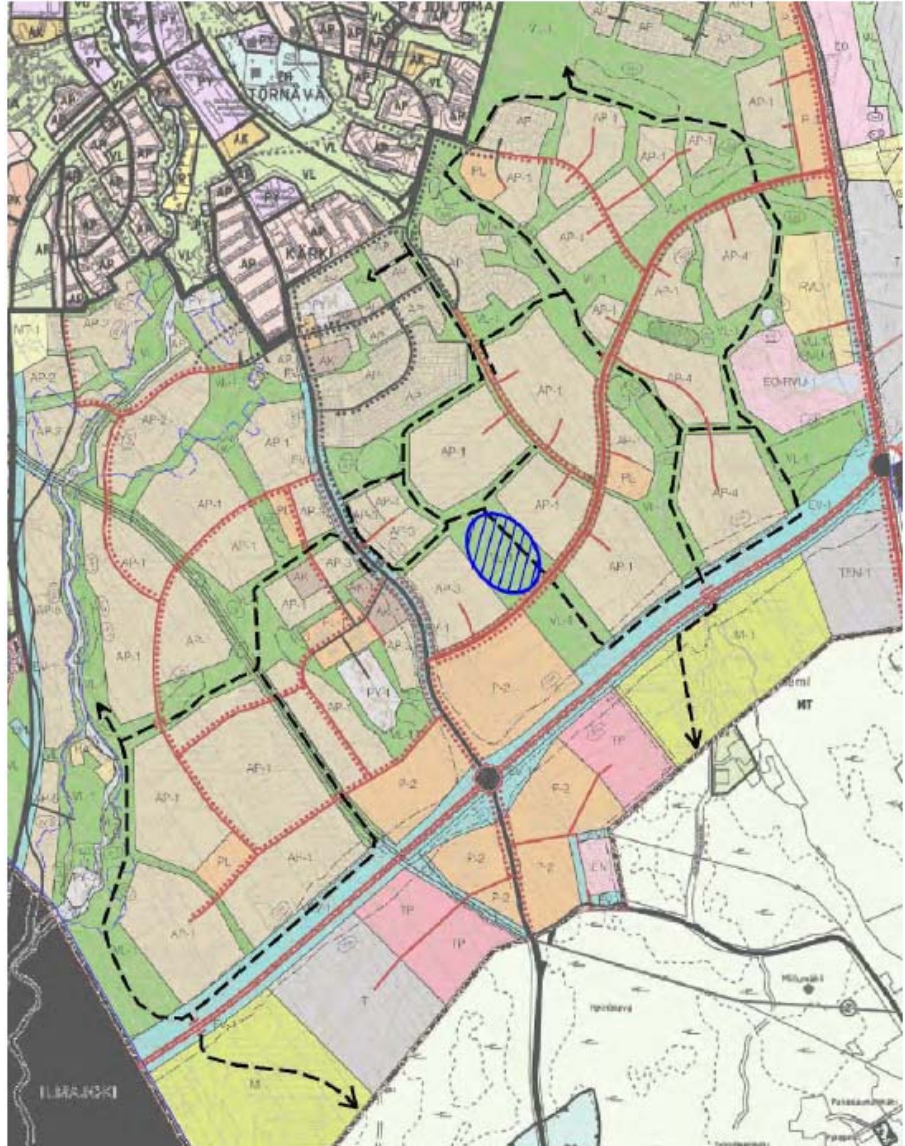
Asemakaavoitettavan alueen lähiympäristön kaavoituksen kautta alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa. Eskoon eritasoristeyksen alueelle n. 1,5 km suunnittelualueesta etelään on asemakaavoitettu vielä rakentumaton liikerakennusten korttelialuetta (KM-7) 60 000 k-m2.

### **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 kulkevilta reiteiltä on yhteydet Kyrkösjärven ympäristön reitistöihin sekä Honkakyliin 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.



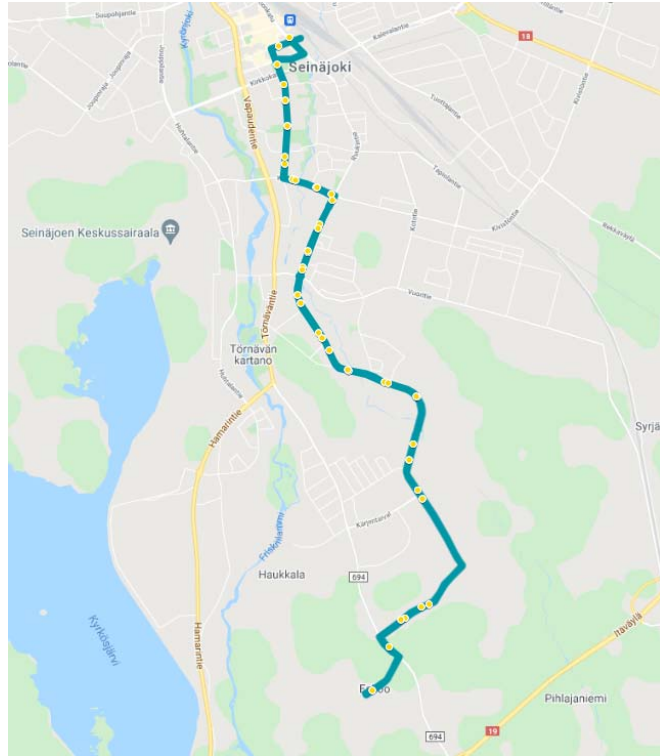
Ote yleiskaavasta, jossa on esitetty mustalla katkoviivalla Eskoon ja Kärjen alueiden ulkoiluverkostojen uudelleenjärjestelyt sekä sinisellä viivoituksella mahdollisesti perustettava kosteikko.

### Liikenne

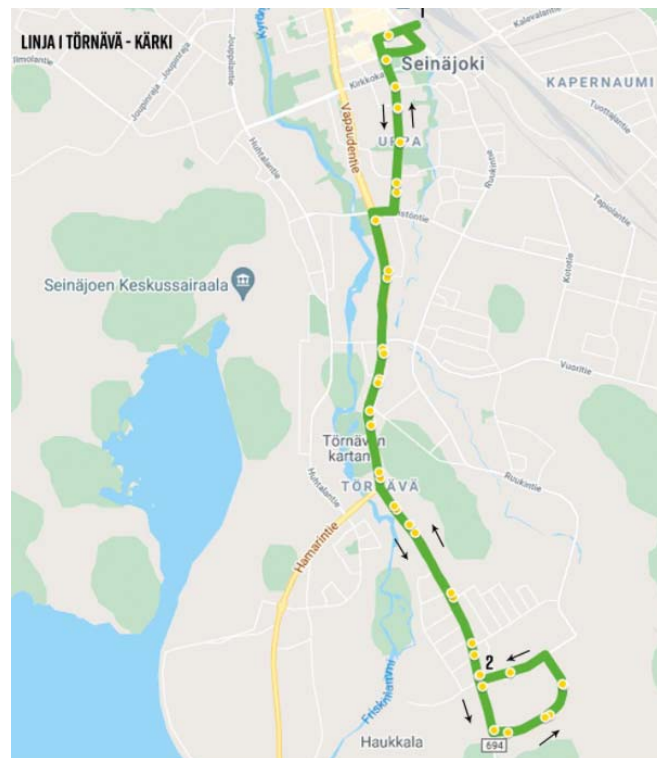
Nykyinen Ruukintie loppuu Kärjen asuntoalueelle Rosenkampinkadun liittymään. Toukokuussa 2018 on tullut voimaan Ruukintien jatkeen asemakaava, jolla mahdollistetaan Ruukintien jatkuminen Eskoon eritasoliittymän tuntumaan Törnäväntielle. Ruukintien jatke on parhaillaan rakenteilla ja se valmistuu vuoden 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. Seudullisen liikenteen pysäkki on Törnäväntien varressa Eskoon liittymän kohdalla noin 2 km suunnittelualueesta.



Paikallisliikenteen linjan 7 reittikartta ja bussipysäkit.



Paikallisliikenteen linjan 1 reittikartta ja bussipysäkit.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja jätevesiverkosto ulottuu Kärjen ja Pajuluoman asuntalueille. 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 merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

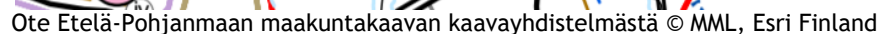
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

#### **Maakuntakaavat**

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 (km<sup>2</sup>).



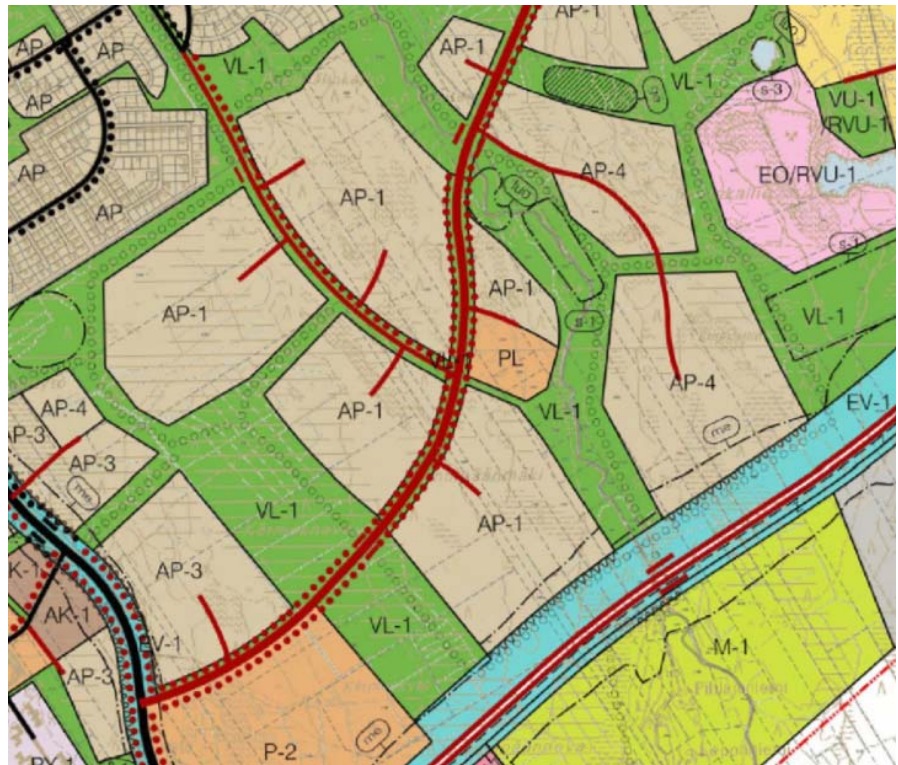
Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

**Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate:** Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta

**Suunnittelumääräys:** Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup>.

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), lähipalvelu-  
jen aluetta (PL), palvelujen- ja hallinnon aluetta (P-2), lähivirkistys - (VL-1)  
ja suojaviheraluetta (EV-1). Yleiskaavan mukainen kokoojakatu kevyenliiken-  
teen väylineen on linjattu vuoden 2018 asemakaavalla yleiskaavasta poik-  
keavasti. Ruukintie jatkuu Törnäväntiehen, ja Seinäjärventie lähtee Ruukin-  
tiestä itään jatkuen aikanaan idässä Rautatienkatuun. Yleiskaava on vanhen-  
tunut myös PL-aluevarauksen osalta. Kärki ja Pajuluoma toimivat nykyisin ja  
Eskoo tulevaisuudessa myös alueen koulujen osalta lähipalvelupisteinä. Ruu-  
kintien ja Seinäjärventien liittymän läheisyyteen osoitettu PL- varaus on jää-  
nyt siten tarpeettomaksi.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

#### Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu Pajuluoman ja Kärjen asuinalueen asemakaavoihin. Alue rajautuu pohjoispuolelta vuoden 2018 Pajuluoman asuinalueen 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 rakentamaton liikealue.



Ote ajantasa-asemakaavasta



### Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä alueelta on laadittu Routakalion - 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.



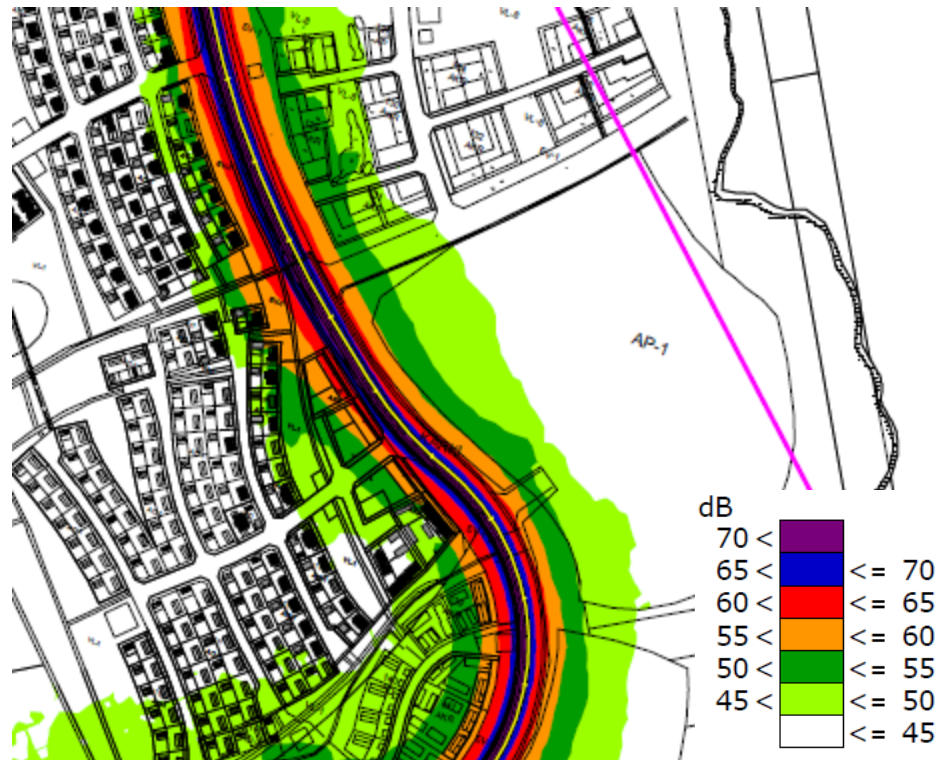
Ote Vapaudentien suunnitelmista Rosenkampinkadun kohdilta. Ramboll Oy 2018.

#### Vapaudentien yleissuunnittelu/ Meluselvitys

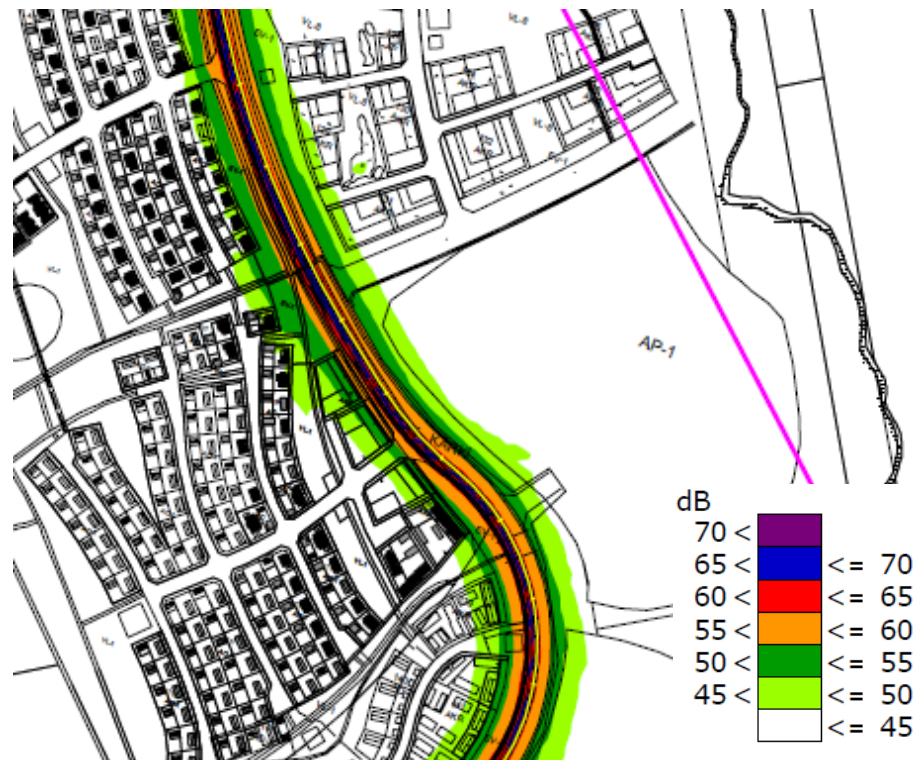
Asuinalueiden melutasoa ohjaa Valtioneuvoston päätös 993/1992. Vapaudentien yleissuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvitys. Liikennemääränä on käytetty arvioitua ennusteliikennemäärää vuodelle 2050, missä Vapaudentie toteutuu. Vapaudentien jatkeen toteutuessa uuden Pajuluoma IV kaavoitettavan alueen 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 suojaista piha-aluetta. EV-alueille voidaan tarpeen vaatiessa sijoittaa meluntorjuntarakenteita.

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



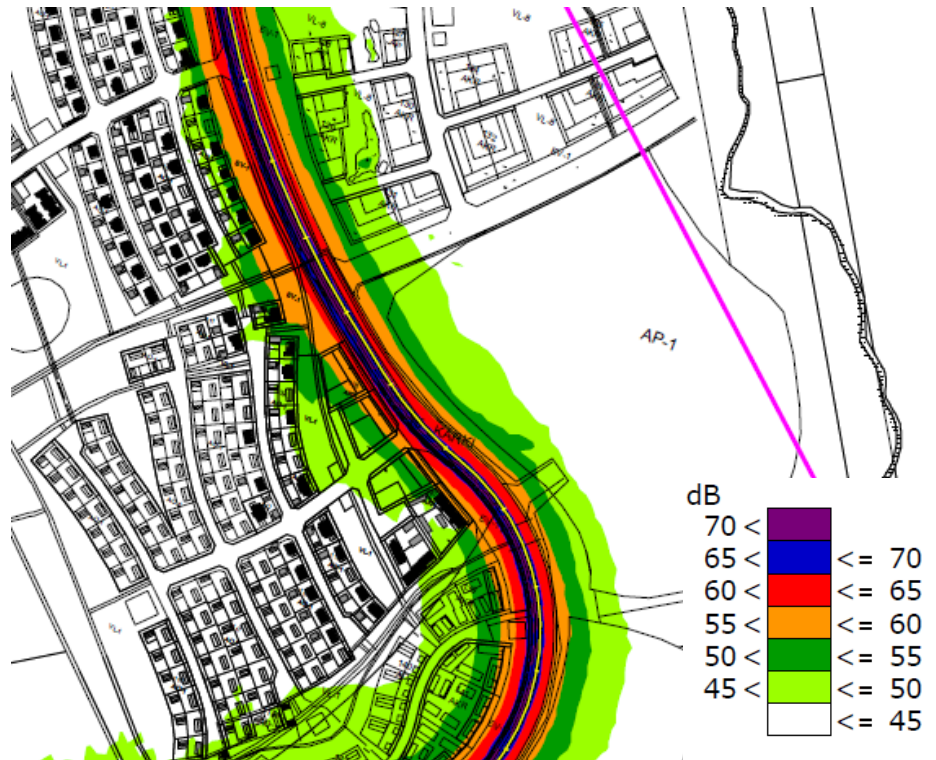


Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Päävääjan meluvyöhyke Vapaudentien jatkeen toteutuessa vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti. Tilanne ilman suunniteltua meluntorjuntaa. Ramboll Oy 2018.

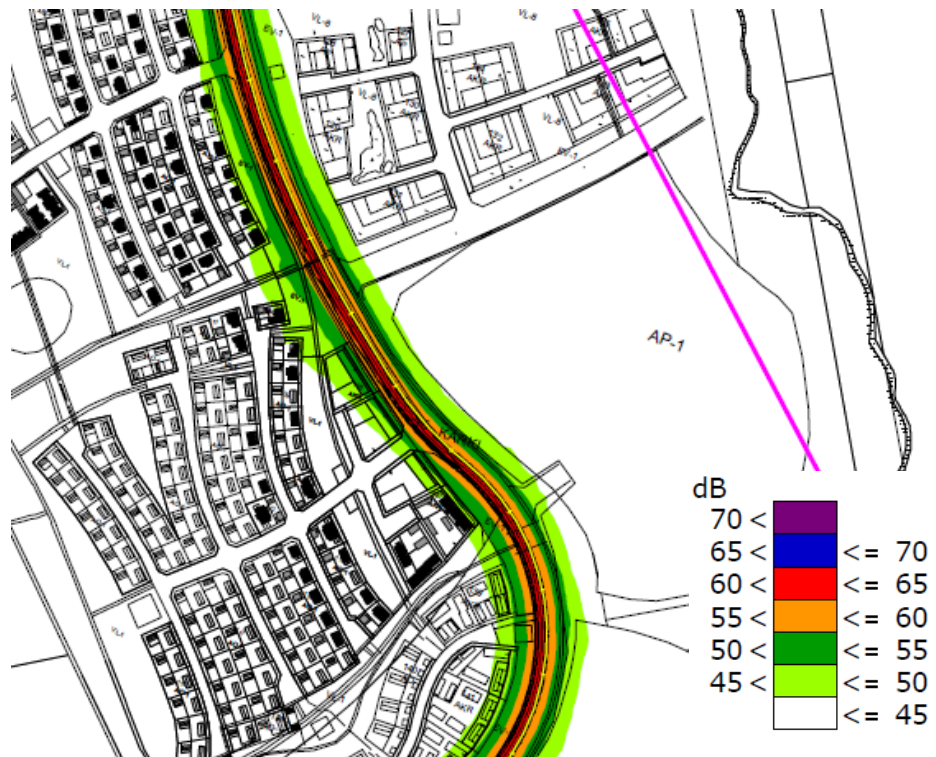


Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Yöajan meluvyöhyke Vapaudentien jatkeen toteutuessa vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti. Tilanne ilman suunniteltua meluntorjuntaa. Ramboll Oy 2018.





Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Päiväajan meluvyöhyke vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti, kun Vapaudentien jatke ei toteudu. Tilanne ilman suunniteltua meluntorjuntaa. Ramboll Oy 2018.



Vapaudentien yleissuunnitelma, Meluselvitys. Yöajan meluvyöhyke vuoden 2050 ennusteliikenteen mukaisesti, kun Vapaudentien jatke ei toteudu. 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 maankäyttöliiketoiminnan 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 suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012 laajana aluekokonaisuutena Kasperi - Pajuluoman alueilla.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

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

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

*Kaupungin viranomaiset:* Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta,

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 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

#### 4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 8.2.2012.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin 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 13.9.2021. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 22.9 - 21.10.2021 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 22.9.2021. 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 joukkoliikennematkat. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

*Maakuntakaavan* mukaisesti kevyenliikenteen jatkuvuus turvataan ja alueen viihtyisyyteen on kiinnitetty huomiota korttelialueiden välisillä lähivirkistysalueilla, joissa kulkee turvallisia kevyenliikenteen yhteyksiä.

*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.

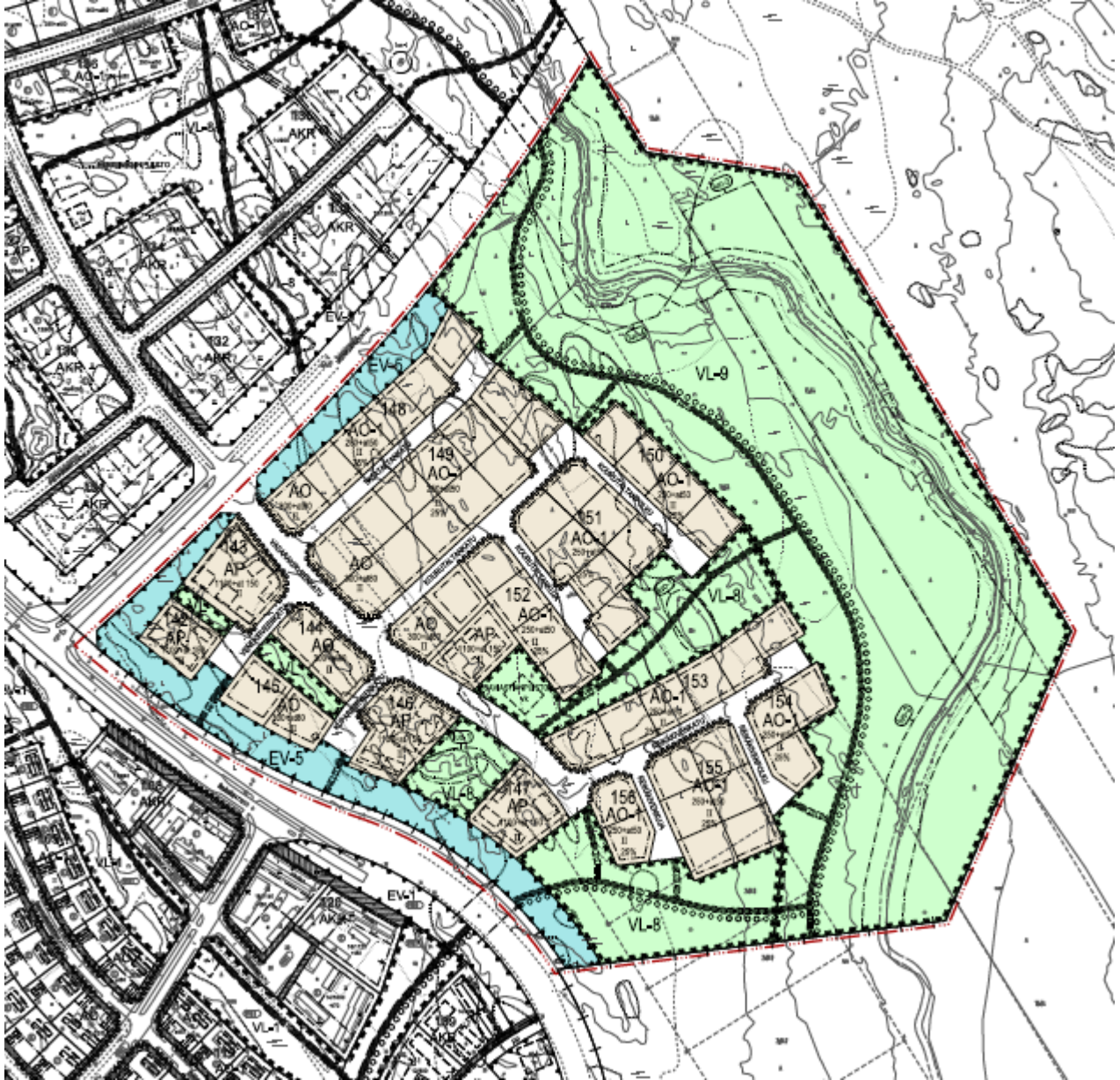
## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 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.



Ote kaavaluonnoksesta 16.8.2021

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 Seinäjäventien ja asuinkortteleiden väliin osoitetaan suojaviheralueet (EV-5).

#### **Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet**

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.8 - 30.8.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELYltä, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Seiverkot Oy:ltä, Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnalta sekä Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta.

**Etelä-Pohjanmaan ELY** toteaa lausunnossaan, että asemakaavamääräyksissä on annettu yleispiirteisiä hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Esitetyt määräykset ovat asuntoalueen väljyys ja laajat viheralueet huomioiden riittäviä. Kaavaselostuksessa olisi kuitenkin syytä vielä arvioida kaavaratkaisua ilmastonmuutokseen varautumisen kannalta, esim. lisääntyvien rankkasateiden vaikutusten osalta. Kaavaselostuksessa olisi muutoinkin hyvä arvioida kaavaratkaisua ja kaavan toteuttamisen vaikutuksia ilmastonmuutokseen sopeutumisen lisäksi ilmaston muutoksen hillintään liittyvien keinojen sekä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämismahdollisuuksien kannalta.

ELY-keskus pitää Pajuluoma IV asuntoalueen suunnitelmaa hyvin laadittuna ja kaavaratkaisu huomioi hyvin Pajuluoman varrella olevat luontoarvot sekä alueen virkistyskäytön mahdollisuudet. Pientaloalueen laajentaminen tukee osaltaan myös kaupungin kasvua.

*Vastine*

Täydennetään kaavaselostusta ilmaston muutoksen varautumisen ja hillintään liittyvien keinojen sekä uusiutuvien energiamuotojen kannalta.

**Etelä-Pohjanmaan liitto** toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

*Vastine*

Merkittään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

**Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos** toteaa lausunnossaan, kaavoitettava alue perustuu liikenteellisesti yhteen kokoojakatuun (Vasarakirveenkatu) liittyviin umpiperä -tyyppisiin katuihin. Myös kokoojakatu itsessään on umpiperä. Pelastusviranomaisen esittää, että Vasarakirveenkatua jatkettaisiin Reikäkivenkadun risteyksen kohdalta ja sille järjestettäisiin liittymä Ruukintiehen. Läpiajomahdollisuus edistää etenkin raskaan pelastusajoneuvon liikkumista.

Käytettäessä umpiperiä, tulee katujen päätyihin sijoittuvien kääntöpaikkojen osalta varmistaa riittävä kääntösäde raskaille ajoneuvoille. Sammutusveteen liittyvät järjestelyt käsitellään yhdyskuntatekniikkaa suunniteltaessa.

*Vastine*

*Ruukintielle osoitetut katuliittymät perustuvat aiemmin laadittuihin tie-suunnitelmiin (Sito 2016, Ramboll 2018). Ruukintie tulee olemaan pääkatu -luokkainen yhteys keskustaan ja suunnitelmien mukaan tielle tulee osoittaa mahdollisimman vähän uusia katuliittymiä, jotta yhteyden sujuvuus säilyy. Asuntoalueet jatkuvat Pajuluoman IV asuntoalueen eteläpuolelle, mutta kaupungin katusuunnittelun näkemyksen mukaan ei ole hyvä muodostaa rinnakkaistietä Ruukintielle. Asuntoalueiden eteläpuolinen viheralue pysyy myös katkeamattomana ilman uutta katuyhteyttä. Asemakaavassa on osoitettu kääntöpaikat katusuunnittelun antamien ohjeiden*



*perusteella. Ei muutoksia kaavaan.*

**Seiverkot Oy** toteaa lausunnossaan, että he tarvitsevat Pajuluoma IV -alueelle puistomuuntamolle paikan. Muuntamon voisi sijoittaa Saviastianpuiston kulmalle Vasarakirveenkadun puoleiseen kulmaan, lausunnon liitteessä karttakuvaan punaisella merkatulle paikalle. Seiverkot toivoo, että asemakaavassa huomioidaan muuntamon sijoittaminen kyseiseen paikkaan.

*Vastine*

*Kaavassa voidaan osoittaa paikka puistomuuntamolle. Tutkitaan mahdollisuudet osoittaa kaavaehdotuksessa muuntamo Seiverkot Oy:n esittämään paikkaan.*

**Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta** toteaa lausunnossaan, AO-1 tonteilla rakennusten ulkoasuun ja sijoitukseen tontille ei aseteta rajoitteita. Rakennusvalvonta toivoo näille vapaammin rakennettaville tonteille hiukan keskimääräistä suurempaa tonttikokoa, jolloin voidaan taata paremmin suojaisat piha- ja oleskelualueet tonteille. Tonttikoko voisi olla noin 200 m<sup>2</sup> keskimääräistä pientalotonttia suurempi. Myös tontin peittoalaprosenttia, voitaisiin harkita suurennettavaksi tai jopa poistettavaksi kokonaan pientalotonteilta (AO-1), koska nykyisin rakennuksissa on isoja katettuja terassialueita, jolloin 25 %:n peittoala saattaa helposti ylittyä. AP tonttien kokoja pyydetään vielä tutkimaan pienimpien tonttien osalla, suhteessa tontin kokoon ja rakennusoikeuden määrään verraten.

*Vastine*

*Asemakaavoissa AO-1 (yksiasuntoiset) tonttien koko on yleensä vaihdellut 1000 - 1100 neliometriin. Tässä asemakaavassa AO-1 tonttien koko vaihtelee 1150 - 1250 m<sup>2</sup>:iin eli keskimäärin n. 150 m<sup>2</sup> suurempi kuin tavanomainen AO-1 tontti. Tonttikokoon suurentamista voidaan tarvittaessa vielä tutkia kaavaehdotus ratkaisusta riippuen. Koska AO-1 tonteilla tavoitellaan vapaata rakentamistyyliä ja rakentamisen ohjaus tapahtuu suurelta osin rakennusvalvonnan toimesta, ei peittoprosentin käyttö ole tarpeen. Osalla AP -tontteja rakennusoikeus määrä on syytä tarkistaa Tutkitaan mahdollisuuksia nostaa AO-1 tonttien kokoa, poistetaan kaavamääräys peittoprosentista ja tarkistetaan osalla AP -tontteja rakennusoikeus.*

**Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu** toteaa lausunnossaan, että Ruukintien, joka on merkittävä kokooja- ja läpiajoliikennekatu, varteen sijoittuvien asumiseen tarkoitettujen kortteleiden osalta olisi syytä muuttaa suojaviheralueen merkintää siten, että siihen sijoitettaisiin melusuojaus eikä vain mahdollisuus siihen. Kun melusuojaus on alueella valmiina, se ei muuta valmiiksi rakennettua ympäristöä, eikä aiheuta jälkeinpäin keskustelua puolesta ja vastaan. Rakentamisympäristössä myös alueella syntyvät maamassat pystytään sijoittamaan suunnitellusti lähelle. Parhaiten suojaviheralueen melu- ja samalla näkösuojauksella toimii siten, että tilaa on jätetty niin metsäiselle kaislalle kuin meluvallille. Ruukintien vanhemmalla osuudella tulee säännöllisesti yhteydenottoja, mitä kaupunki aikoo tehdä melusuojausalueen eteen. Mieluummin näillä uusilla tonteilla toimisi etupainotteisesti. 50-55 dB:n melualueen rajausta sivusi näitä Ruukintien varren tontteja, mutta vaikka melutason ohjearvot alittaisivat tontin reunamilla, on syytä huomioida, että kun uutta kaavoitetaan, niin tehdään siitä terveellistä ja turvallista asuinympäristöä, johon ei meluhäiriöt kuulu.

Muutoin kaavassa on huomioitu hyvin kevyen liikenteen väylät, joita on kattavasti. Samoin lyhyt matka isoillekin viher- ja puistoalueille on erittäin myönteistä uudelle alueelle. Ympäristönsuojelun näkökulmasta ei katsota olevan muuten lausuttavaa.

*Vastine*

*Ruukintien alkuosassa tontit sijoittuvat suurelta osin kiinni Ruukintien katu-alueeseen, joten etäisyys kadun keskilinjaan on huomattavasti lyhempi kuin suunnitteilla olevassa kaavassa. Pajuluoman tonttien etäisyys katualueesta tulee olemaan vähintään 20 metriä ja tien keskilinjaan noin 30 - 40 metriä. Etäisyys vaikuttaa melun leviämiseen.*

*Vapaudentien meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa 2050, kun Vapaudentien on toteutettu, päiväohjearvon (55 dBA) mukainen melualue ulottuu vähäiseltä osin Ruukintien viereisille korttelialueille ja yöohjearvon (45 dBA) mukainen melualue rajautuu Ruukintien korttelialueisiin. Mikäli Vapaudentie ei toteudu, rajautuvat ennustetilanteessa (2050) 55 dBA:n ja 45 dBA:n melualue Ruukintien korttelialueisiin. Koska on kyseessä ulkomelu-alue, voidaan rakennusten sijoittelulla lisätä suojaisaa piha-aluetta. Kaavassa on annettu mahdollisuus sijoittaa tarvittaessa melun torjuntarakenteita EV-alueelle. Meluesteisiin tulisi turvautua vasta viimeisenä keinona. Melutason alenemisen vastapainona niistä aiheutuu mm. maisemallista haittaa, kulkuesteitä ja varjostusta pihaille.*  
*Ei muutoksia kaavaan.*

**Mielipiteessä 1** kommentit liittyvät kaavassa esitettyyn virkistysalueeseen Pajuluoman uoman molemmin puolin. On harmillista, että kaavaluonnoksen alueella ja myös sen lähiympäristössä alueen läpi virtaavan Pajuluoman ranta-alueilla molemmin puolin luomaa on polkupyöräilijöiden käyttämä ajamalla syntynyt mutkainen ja monihaarainen reitistö. Maastopyöräily on toki lisääntynyt muuallakin, mutta tässä tilanteessa voi sanoa, että ranta-alueen luontoarvo on alentunut pyöräilyn myötä paikoin jopa tuntuvasti.

Itse kaavaehdotuksessa VL-9 lähivirkistysalueelle on merkitty alueen läpi kulkevat ulkoilureitit (sininen väri) etäämmälle Pajuluomasta paikoin jopa aivan asuntoalueen reunaan, se on ok. Mielipiteessä ehdotetaan, että molemmilta reiteiltä olisi hyvä olla kaksi - kolme pistotietä tai lenkkiä luoman rantaan. Se saattaisi vähentää ja jopa osin estää nyt rantaa pitkin kulkevien polkujen käyttöä.

*Vastine*

*Pajuluoman molemmin puolin on osoitettu lähivirkistysalue (VL-9), jossa alue pyritään pitämään luonnontilaisena ja kaavan ulkoilureittivaraukset on osoitettu siitä etäämmälle. Mielipiteen esittäjän toivetta pistoyhteyksistä uoman rantaan voidaan tutkia ja harkita kaavaehdotusta valmisteltaessa. Tutkitaan mahdollisuudet osoittaa ulkoilureitiltä pistoyhteyksiä uoman rantaan.*

### **Tarkistukset asemakaavaan**

Lausuntojen ja mielipiteen perusteella asemakaavaan on tarkistettu omakotitalotonttien kokoa kasvattamalla noin keskimäärin 100 neliömetrillä kaavaluonnoksen keskikokoon verrattuna, poistettu peittoprosentti ja osoitettu puistomuuntamon paikka Saviastianpuistoon. Pohjatutkimuksen ja maastokäynnin perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu Tasataltankadun ja Kourutaltankadun päässä vähentämällä tonttien määrää ja sijoittamalla uudelleen niitä. Pohjaolosuhteiden perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu Venekirveen kadun ja Kuparikirveenkadun päässä huomioiden turvepitoinen ympäristö osana hulevesiverkostoa, mikä on vaikuttanut asuintonttien uudelleen sijoitteluun.

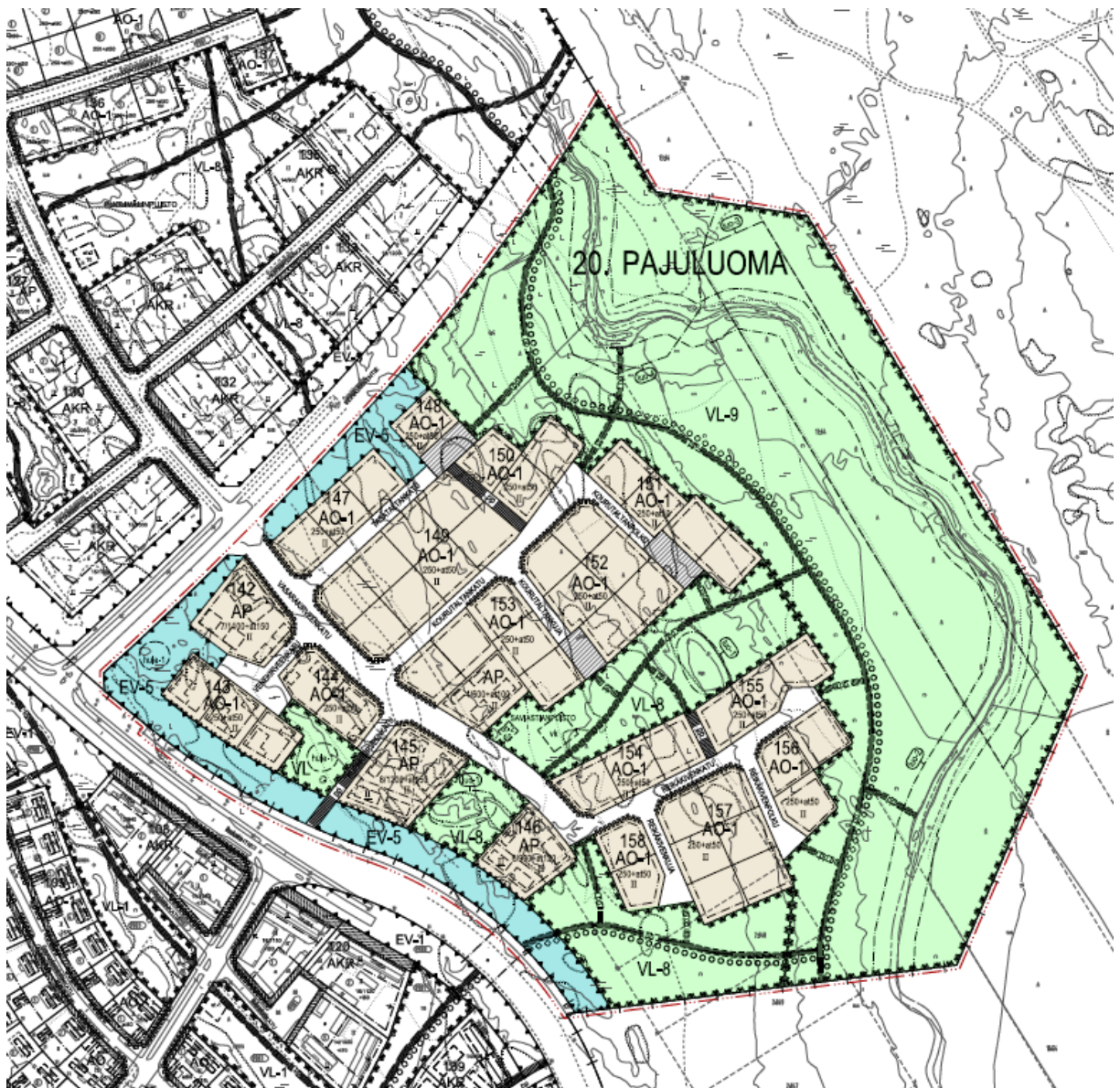
Asemakaavalla osoitetaan asuntoalue Pajuluoman asuntoalueen jatkeeksi Ruukintien ja Pajuluoma -uoman väliselle alueelle. Alueen läpi kulkevan koojakatuun liittyy 5 asuntokatua, joille on osoitettu 50 AO- tonttia ja 4 AP-tonttia. Pajuluoman varteen sekä olemassa olevaa asuntoaluetta vasten on varattu laajat viheralueet, joiden avulla huomioidaan Pajuluoman varressa luonnonsuojelulain mukaisten eläimien elinpiirit sekä yksityisen maanomista-

jan ympäristötukialue. Virkistysalueiden avulla kehitetään myös alueen ulkoilureittiverkostoa. Virkistysalueita on varattua myös korttelialueiden väliin kalloisimpien alueiden säilyttämiseksi. Lisäksi on esitetty maanomistajan toiveista ulkoilureitille pistoyhteydet rantaan, millä on pyritty luonnonympäristöltään säilytettäväksi tarkoitetun alueen säilymistä luonnontilaisena.

Asuntoalueen AO -tonteilla ei rajoiteta rakennusten rakennustapaa muulla tavalla kuin, että mikäli autotalliin tai -katokseen ajetaan suoraa kadulta, tulee rakennus olla vähintään 8 metrin etäisyydellä tontin kadun puoleisesta rajasta.

#### Asemakaavaehdotus 7.9.2021

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella on valmisteltu kaavaehdotus 7.9.2021. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 13.9.2021 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 7.9.2021



### Lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaavan laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 22.9. - 21.10.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta sekä Seinäjoen kaupungin puistotoimelta ja ympäristönsuojelulta. Muistutuksia ei jätetty.

### Lausunnot ja niiden vastineet

**Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus** antoi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä lausunnon kaavahankkeesta. Kaavaluonnosta pidettiin hyvin laadittuna ja tehtyjä selvityksiä riittävinä. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota myös kaavan ilmastovaikutusten arvioinnin tarpeeseen sekä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämismahdollisuuksiin.

Kaavaselostusta on täydennetty kestäväen kehityksen, ilmastonmuutokseen varautumisen ja hillintään liittyvien keinojen sekä uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisen arvioinnin kannalta. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti tarvittavien verkostojen ja julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Kaukolämpöä tuottava CHP-laitos on siirtymässä lähitulevaisuudessa biomassan hyödyntämiseen. Suunnittelualueella on mahdollista hyödyntää mahdollisesti myös maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Hulevesien hallintaa on kehitetty ehdotusvaiheessa osoittamalla aluevaraukset hulevesialtaalle tai kosteikolle Ruukintien ja Seinäjärventien risteysalueen lähettävälle sekä Ruukintien ja korttelin 144 väliselle lähivirkistysalueelle. Asemakaavaan on tehty myös muita muutoksia ja tarkistuksia saatujen lausuntojen sekä pohjatutkimusten ja maastokäyntien pohjalta.

Pajuluoma IV:n asemakaavaehdotuksen laadinnassa on huomioitu hyvin laaditut selvitykset, suunnittelualan ominaispiirteet sekä mahdollisuudet viihtyisän ja kestäväen kehityksen mukaisen asuntoalueen muodostamiseksi. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa Pajuluoman asuntoalueen laajentamisen mahdollistavasta asemakaavaehdotuksesta.

*Vastine*

*Merkittään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan liitto** totesi luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä, ettei sillä ole huomautettavaa kaavan laadintaan. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaselostusta on täydennetty esimerkiksi ilmastonmuutokseen ja uusiutuvan energian hyödyntämiseen liittyvien näkökohtien osalta, alueen tonttityyppien jakoa on täsmennetty ja alueelle suunniteltuun ulkoilureittiin on osoitettu pistoyhteydet Pajuluoman rantaan virkistyskäytön tarkemmaksi ohjaamiseksi ja ranta-alueen luontoarvojen turvaamiseksi.

Etelä-Pohjanmaan liitto pitää kaavaehdotukseen luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen tehtyjä muutoksia tarkoituksenmukaisina eikä liitolla ole huomautettavaa kaavan ehdotusvaiheen laadintaan.

*Vastine*

*Merkittään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.*

**Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos** on antanut lausunnon, jossa toteaa, että pelastusviranomaisen pitäytyä kaavaluonnoksesta 25.8.2021 annetun lausunnon kirjauksissa:

#### *Liikenneyhteydet*

Kaavoitettava alue perustuu liikenteellisesti yhteen kokoojakatuun (Vasarakirveen-katu) liittyviin umpiperä -tyyppisiin katuihin. Myös kokoojakatu itsessään on umpiperä. Pelastusviranomaisen esittää, että Vasarakirveenkatua jatkettaisiin Reikäkivenkadun risteyskohdalla ja sille järjestettäisiin liit-

tymä Ruukintiehen. Läpiajo-mahdollisuus edistää etenkin raskaan pelastusajoneuvon liikkumista. Käytettäessä umpiperiä tulee katujen päätyihin sijoituvien kääntöpaikkojen osalta varmistaa riittävä kääntösäde raskaille ajoneuvoille.

#### *Sammutusvesi*

Sammutusveteen liittyvät järjestelyt käsitellään yhdyskuntatekniikkaa suunniteltaessa.

#### *Vastine*

*Kaavan katuverkkoratkaisu perustuu aiemmin laadittuihin Ruukintietä koskeviin tiesuunnitelmiin (Sito 2016, Ramboll 2018) ja kaupungin katusuunnittelun näkemykseen katuverkosta. Ruukintie tulee olemaan pääkatu -luokkainen yhteys keskustaan ja suunnitelmien mukaan tielle tulee osoittaa mahdollisimman vähän uusia katuliittymiä, jotta yhteyden sujuvuus säilyy. Asuntoalueet jatkuvat aikanaan Pajuluoman IV asuntoalueen eteläpuolelle, mutta katuverkon suunnittelun näkökulmasta ei ole hyvä muodostaa näin lähekkäin toista rinnakkaistietä Ruukintielle. Asuntoalueiden eteläpuolinen viheralue pysyy katkeamattomana ilman uutta katuyhteyttä. Rinnakkaistieillä saatettaisiin myös muodostaa tarpeetonta häiriötä asuntoalueelle varsinkin, kun hälytysajoneuvoille tarve on satunainen. Katujen kääntöpaikat on suunniteltu yhteistyössä kaupungin katusuunnittelun kanssa. Ehdotuksen jälkeen on tarkistettu kääntöpaikkojen mitoitus. Reikäkivenkujan ja -polun katujen kääntöpaikkaa voidaan suurentaa, jotta raskaiden ajoneuvojen kääntyminen helpottuu. Tarkistetaan Reikäkivenkujan ja -polun katujen kääntöpaikan laajuutta kaavaan.*

**Seinäjoen kaupungin puistotoimi** esittää lausunnossaan toiveen Saviastianpuiston puistoraittia kulkemaan ohjeellisen leikkipuiston reunaan kiinni.

#### *Vastine*

*Puistoraitit on merkitty ohjeellisena kaavassa, mikä mahdollistaa toteutussuunnittelussa tarkistamaan tarvittaessa raitin linjausta. Ei muutoksia kaavaan.*

**Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu** viittaa lausunnossaan luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon ja lisää seuraavasti: Törnäväntien jatkeesta ei valitettavasti ole tehty päätöksiä ja päätösten on mielestämme merkittävien ympäristö- ja kustannusvaikutustensa vuoksi perustuttava huolelliseen arviointiin. Onko jatke to-della tulevaisuudessa liikenne- ja kulkutapamuutosten vuoksi välttämätön huomioiden merkittävät CO2 päästövähennystarpeet Seinäjoellakin, jota liikenteen osaltakin on tehtävä.

Pyydämme ystävällisesti edelleen huomioimaan Ruukintien kokoojakadun tuomat mahdolliset meluhäiriöt asutukselle. Kaavassa on tonttien ja EV alueen väliin merkitty aita, jonka määräyksiin tulisi lisätä, että aita on nimenomaan dB (desibeli) aita, eli että sillä olisi melua suojaava vaikutus, eikä sen funktio olisi vain ulkonäöllinen tai näköeste. Muutoin rakennusvalvonnassa ei pystytä määräämään aidan rakenteista sellaisia, että ne olisivat melua torjuvaa.

#### *Vastine*

*Luonnosvaiheessa annetun vastineen mukaisesti voidaan todeta, että Ruukintien alkuosalla asutuksen etäisyys tiehen on lyhyempi kuin tällä kaava-alueella, jolla etäisyys on huomattavasti enemmän. Etäisyys vaikuttaa melun leviämiseen vähentävästi. Niin kuin meluselvityksen tuloksista näkyy, laskennallisesti melu leviää pahimmassakin tapauksessa vain asuintonttien rajalle.*

*Ilmeisesti lausunnossa tarkoitetaan Törnäväntien jatkeella Vapaudentien jatketta. Kaavalla ei oteta kantaa toteutuuko Vapaudentien jatke*

*vai ei. Vapaudentien jatkeen CO2 päästöjen lisäys ei ole yksiselitteinen. Päästöjä syntyy tien rakentamisesta niin kuin muunkin laajentuvan kaupungin katuverkon lisärakentamisesta. Selvitysten mukaan liikenne kasvaa vuoteen 2050 mennessä ja päästöihin vaikuttaa, onko siirrytty ajoneuvoissa jo päästöttömiin vaihtoehtoihin. Liikennemelun vaikutukset kuitenkin riippuvat siitä toteutuuko Vapaudentien jatke vai ei. Mikäli Vapaudentie ei toteudu ja liikenne kasvaa odotetusti, liikenteen meluhaitat ohjautuvat Törnäväntien ja Ruukintien ahtaimille kohdille, joissa niitä ei voida hoitaa edes melusuojauksella toisin kuin Vapaudentien jatkeella. Kaavassa kuitenkin joudutaan varautumaan siihen, että Vapaudentie mahdollisesti toteutuu. Kaavassa on huomioitu Vapaudentien suunnittelun yhteydessä arvioidut liikenneennusteet ja sen mukaiset meluvaikutukset.*

*Vapaudentien meluselvityksen tulkinta oli luonnosvaiheen vastineessa hieman virheellinen ja epäedullisempi kuin sen vaikutus laskennallisesti on. Meluselvityksen tulkinta on korjattu vastaamaan selvitystä. Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa 2050, kun Vapaudentie on toteutettu, päiväohjearvon (55 dBA) mukainen melualue rajautuu kaava-alueella Ruukintien viereisiin korttelialueisiin ja yöohjearvon (45 dBA) mukainen melualue ulottuu vähäiseltä osin Ruukintien viereisille korttelialueille. Mikäli Vapaudentie ei toteudu, jää ennustetilanteessa (2050) 55 dBA:n päivämelualue tien ja korttelialueen puoleen väliin ja 45 dBA:n yömelualue rajautuu Ruukintien viereisiin korttelialueisiin. Selostuksessa on esitetty otteet meluvyöhykkeistä Vapaudentien toteutumisen jälkeen. Selvyyden vuoksi on syytä esittää otteet meluvyöhykkeistä ilman Vapaudentien toteutumista.*

*Laskennallisesti melu ei vaikuta merkittävästi asuinkortteleihin. Koska on kyseessä ulkomelualue, on käytännössä vain päiväohjearvolla merkitystä. Lisäksi voidaan rakennusten sijoittelulla lisätä suojaisaa piha-aluetta. Kaavassa on annettu mahdollisuus sijoittaa tarvittaessa meluntorjuntarakenteita EV-alueelle, mikäli tilanne huononee oletetusta. Meluesteisiin tulisi turvautua vasta viimeisenä keinona. Melutason alenemisen vastapainona niistä aiheutuu mm. maisemallista haittaa, kulkuesteitä ja varjostusta pihoille. Maavallit eivät ole kaupunkirakenteessa ja katuverkolla kaupunkikuvallisesti toivottavia. Vaikka laskennallisesti Ruukintien viereisillä tonteilla ei ole melusuojaustarvetta, lisättiin ehdotusvaiheeseen Ruukintien viereisille tonteille aidan rakentamisvelvoite tontin rajalle, jolla on mahdollisuus estää mahdollinen, vähäinen liikennemelun vaikutus tontin rajalla. Kaavassa aita on edellytetty rakennettavaksi umpinaisena, jolla on jo sinällään meluestevaikutus. Aidan meluun liittyvää rakennustapaa voidaan selvittää vielä yhdessä rakennusvalvonnan kanssa ennen hyväksymiskäsittelyä.*

*Täydennetään selostusta otteilla meluselvityksestä tilanteessa, kun Vapaudentie ei ole toteutunut. Selvitetään aidan meluun liittyvää rakennustapaa yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.*

Kaavoitus on käynyt keskustelut kaavaehdotuksesta kaupungin **yhdyskuntatekniikan suunnittelun** (katusuunnittelu) ja **rakennusvalvonnan** kanssa. Alustavan katusuunnittelutarkastelun perusteella Tasataltankadun päässä oleville tonteille on hyvä antaa maanpinnan vähimmäiskorkeus, jotta tontit eivät jää liian alas kadun tasaukseen nähden. Katusuunnittelu ei pitänyt meluselvityksen perusteella tarkoituksenmukaisena meluntorjuntarakenteita EV-alueille.



Rakennusvalvonnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella rakennusvalvonta on tyytyväinen tonttikoon kasvattamiseen alueella luonnosvaiheesta. Rakennusvalvonnan mukaan kaavassa edellytetty umpinainen aita sinällään antaa melusuojausta tontille, mikäli sille jostain syystä tulee tarvetta. Aidan tulisi kuitenkin ulottua maahan asti, jotta melusuojaus toteutuu paremmin. Aidalla toisaalta voidaan muodostaa alueellista kaupunkikuvaa Ruukintien suuntaan ja on siten perusteltu.

Annetaan Tasataltankadun päässä oleville tonteille maanpinnan vähimmäiskorkeus. Tarkistetaan aidan kaavamääräystä siten, että umpinainen aita tulee ulottua maahan saakka.

#### **Tarkistukset asemakaavaan**

- Tarkistetaan Reikäkivenkujan ja -polun katujen kääntöpaikan laajuutta kaava-karttaan.
- Annetaan Tasataltankadun päässä oleville kahdelle tontille maanpinnan vähimmäiskorkeus kaavakartalla.
- Tarkistetaan aidan kaavamääräystä siten, että umpinainen aita tulee ulottua maahan saakka.
- Täydennetään selostusta otteilla meluselvityksestä tilanteessa, kun Vapaudentie ei ole toteutunut.

Asemakaavalla osoitetaan asuntoalue Pajuluoman asuntoalueen jatkeeksi Ruukintien ja Pajuluoma -uoman väliselle alueelle Seinäjärvientien eteläpuolella. Alueen läpi kulkevan kokoojakatuun liittyy 5 asuntokatua, joille on osoitettu 52 AO- tonttia, ja 4 AP- tonttia. Pajuluoman varteen ja korttelialueiden väliin on varattu laajat viheralueet, joiden avulla huomioidaan sekä Pajuluoman varressa luonnonsuojelun mukaisten eläimien elinpiirit, kallioiden alueiden säilyttäminen sekä alueen ulkoilu-reittiverkoston laajentaminen.

#### **Kaupunginhallituksen käsittely 8.11.2021**

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan vastineet ja esittää asemakaavan laajennusta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

#### **Kaupunginvaltuusto 15.11.2021**

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 15.11.2021.

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan 50 enintään II-kerroksisten erillispientalojen tonttia, joille saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (AO-1) sekä 4 asuinpientalojen tonttia (AP).

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 28 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 19920 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakentamiseen on osoitettu 16 800 k-m<sup>2</sup> ja autotalli- ja talousrakennuksille on osoitettu 3120 k-m<sup>2</sup>. Pientalokorttelialueella (AP) asuinrakentamiseen on osoitettu 3 800 k-m<sup>2</sup>. Tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 600...1200 k-m<sup>2</sup>:iin ja at 100-150 k-m<sup>2</sup>. Yhden asunnon mahdollistavan erillispientalojen korttelialueilla (AO-1) asuinrakentamiseen on osoitettu 13 000 k-m<sup>2</sup>. Tonttikohtainen rakennusoikeus on 250 km-2+at 50 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jos AP-alueella mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 45 k-m<sup>2</sup> ja erillispientaloalueella (AO-1) 3,5 asukasta / asunto.

Kaavassa autopaikkavaatimus on AP 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 3. Asemakaavan seurantalomake*

#### 5.1.2 Palvelut

##### Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen Pajuluoman kaupunginosassa noin 260 henkilöllä. Alue osoitetaan asumiseen, eikä alueelle osoiteta palveluja, liikuntareittejä ja leikkipuistoa lukuun ottamatta. Alueen lähipalvelut (koulu, päiväkotit ja kauppa) on hyvin saavutettavissa kaavamuutosalueen läheisyydessä. Kärjen ja Pajuluoman alakoulut sijaitsevat n. 2 km päässä alueesta (kevyen liikenteen yhteyksin). Pajuluoman koulun yhteydessä toimii päiväkotit, lähin neuvola, nuorisotilat, seurakunnantilat sekä tilat koululaisten iltapäivätoiminnalle. Eskooseen, noin n. 2,5 km päähän suunnittelualueesta on rakenteilla uusi koulu- ja päiväkotiyksikkö, joka valmistuu tänä vuonna.

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-m<sup>2</sup>.

Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja.

##### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue osoitetaan asumiseen, joten alueen käyttö metsätalouteen poistuu.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömäinen 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 vaihtelee välillä 600...1200 + at 100..150 k-m<sup>2</sup>.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

Kortteleissa 142, 145 - 146

- 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.

Korttelissa 153

- Rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita. Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4... 1:7..

#### Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia ja yksiasuntoisia rakennuksia.
- asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup> ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus on 50 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita, muuten kuin kortteleissa 143-144 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.
- Muissa kortteleissa rakennusten kattokaltevuus saa vaihdella. Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4... 1:7.
- Mikäli kortteleissa autotalliin tai katokseen kuljetaan suoraan kadulta, tulee rakennuksen olla vähintään 8 m etäisyydellä kadun puoleisen tontin rajasta.
- 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 sekapuus-toa, jotta turvataan luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin IV lajien riit-tävä liikkumismahdollisuus. Kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit tulee rakentaa niin, että vältetään tarpeetonta puuston kaatamista.

Lähivirkistysalueille on osoitettu useita erityisalueita. Luonnon monimuotoi-suuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee avokalliokumpareikko tai siirtolohkare (luo-1). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tär-keä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää vähintään 30 m leveä puustoinen kaista (luo-2). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tär-keä alue, yksityinen ympäristötukialue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Mahdollisia metsänhoidollisia toimenpiteitä sallitaan, jotka edistävät luon-non monimuotoisuuden säilymistä. (luo-3). Luonnon monimuotoisuuden kan-nalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Joen ran-nalla 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 puis-tosuunnitelman tai vastaavan yhteydessä. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkipuiston paikka.

#### Suojaviheralue EV-5

Ruukintien katualueen sekä Seinäjärvientien ja asuinkortteleiden väliin on osoitettu suojaviheralueita (EV-5). Alueen leveydessä on varauduttu mahdol-liseen liikennemeluun. Mikäli liikennemäärät ovat tulevaisuudessa huomatta-vasti ennakoitua enemmän, on alueelle mahdollista sijoittaa meluntorjunta-rakenteita 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 ää-ressä. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueesta kehit-tyy 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.

#### **Kestävä kehitys ja ilmastonmuutos**

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Kunnallistekniset verkostot (kadut, kaukolämpö, vesi ja viemäri) ovat ääressä. Seinäjoen kaukolämpö tuotetaan CHP -laitoksessa, jossa sähköntuotannossa syntyvä hukkalämpö hyödynnetään kaukolämpöön. CHP-laitos on siirtymässä lämmitysenergiassa turpeesta biomassaan lähitulevaisuudessa. Alueella on mahdollisuus liittyä kaukolämpöön. Alueen maaperä on suurelta osin kallioperäistä, joten asuntojen lämmitysratkaisuna on todennäköisesti myös maalämpövaihtoehto. Aurinkoenergian hyödyntäminen osan asuntojen energiaratkaisuja on myös mahdollista.

Alueen maasto viettää itään päin, Pajuluoman suuntaan. Alueen kadut on suunnattu pääosin Pajuluoman suuntaan ja hulevedet ohjautuvat katuverkoston viherpientareiden kautta vesistöön. Asuntotonteilla on edellytetty vähintään 10 prosenttia luonnontilaista ympäristö hulevesien pidättämisen takia. Käytännössä prosentuaalinen osuus suurempi. Useamman asunnon omaavilta AP -tonteilla on edellytetty hulevesisuunnitelmaa rakennusluvan yhteydessä, millä voidaan varmistaa hulevesien viivyttäminen tontilla. Lisäksi osalla viheralueita on mahdollistettu kosteikkojen tai viivytyksaltaiden toteuttaminen osana hulevesiverkostoa.

Ruukintie tulee olemaan alueen joukkoliikenneväylä. Asuntoalue sijoittuu Ruukintien viereen ja joukkoliikennedyhteys on hyödynnettävissä ääressä. Joukkoliikenteen pysäkki tulee olemaan todennäköisesti Ruukintiellä asuntoalueen kohdalla. Pysäkin hyödyntämistä on pyritty edistämään osoittamalla viheralueiden kautta kevyen liikenteen yhteydet useammasta kohtaan Ruukintielle. Samalla on pyritty mahdollisimman lyhyeen yhteyteen pysäkillä.

Vaikka puustoa poistuu alueen rakentuessa, alueen ilme pysyy hyvin metsäisenä laajojen Pajuluoman varren viheralueiden ja korttelialueiden välisten viheralueiden avulla, mikä osaltaan säilyttää alueen hiilinielua.

#### **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 huomioidaan, ettei tarpeettomasti kaiveta kallioalueilla.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa on varauduttu mahdolliseen tulevaisuuden (vuonna 2050) Ruukintien liikennemeluun varaamalla riittävän leveä suojaviheralue tien ja asuntoalueen väliin. Lisäksi tontit on edellytetty aidattavaksi tien vastaisella tontin rajalla.

## 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. Alueen maaperä on kallioista, mistä saattaa syntyä louhintakustannuksia sekä tontilla että katurakentamisessa.



## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

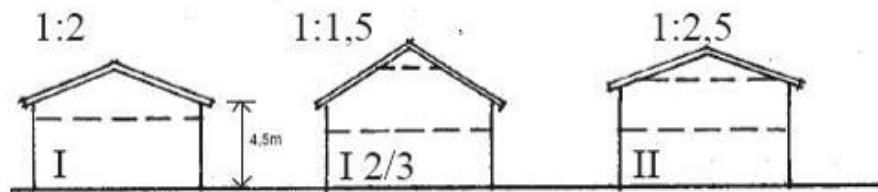
Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, kevyen liikenteen reittien ja mahdollisten ulkoilureittien sekä kunnallistekniikan osalta.

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

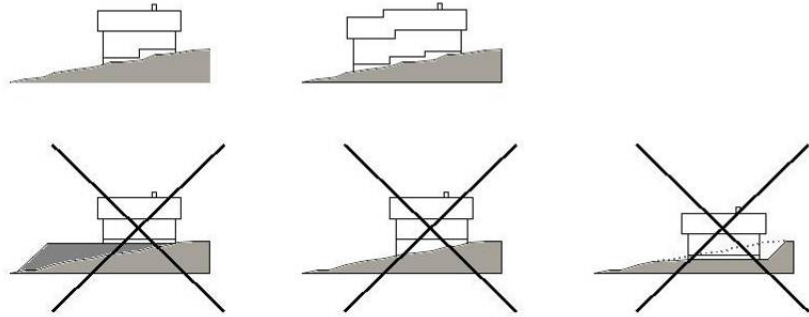
Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

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 143-144 ja 147 - 158 rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita. Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4... 1:7.
- Kortteleissa 142 ja 145 - 146
  - 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 periaattein.
  - o Talousrakennuksissa ja päärakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi.
  - o Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
  - o Katon väri tulee olla tiilenpunainen.
  - 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.*



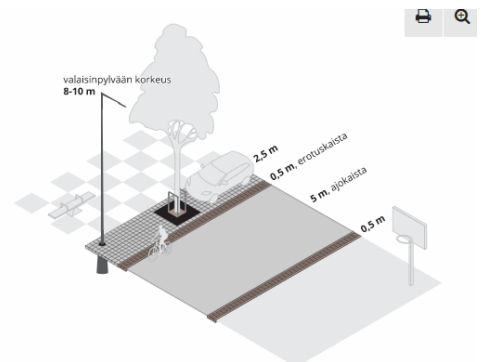
*Perinteisiä öljyvärejä.*

## 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 2022 rakentamiseen.

Osa kaduista päättyy pihakatuna, joka mahdollistaa alueen käyttämisen osin kadunvarren yhteiskäytössä. Alueen tarkempi suunnittelu ja käyttö tapahtuvat katusuunnittelun yhteydessä.

Ohessa esimerkki Helsingin kaupungin pihakatuoppaasta.



*Liite 4. Havainnekuva*

## 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 |
| 13.09.2021         | Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville |
| 22.9 - 21.10.2021  | Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä                               |
| 08.11.2021         | Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi       |
| 15.11.2021         | Kaupunginvaltuusto hyväksyi                                        |

SEINÄJOEN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

7.9.2021  
Täydennykset 2.11.2021

Jyrki Kuusinen  
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja  
kaavoitusjohtaja

Seinäjoen kaupunki  
**PAJULUOMA 4,  
ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS**

10.8.2021





## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET .....                             | 3 |
| 2. TUTKIMUSTULOKSET .....                                              | 3 |
| 2.1. Rakennuspaikka yleisesti .....                                    | 3 |
| 2.2. Maaperä .....                                                     | 3 |
| 3. RAKENTAMINEN .....                                                  | 3 |
| 3.1. Rakentaminen yleisesti.....                                       | 3 |
| 3.2. Perustaminen massanvaihdon varaan .....                           | 4 |
| 3.3. Rakennustöiden laadunvalvonta maanvaraisesti perustettaessa ..... | 4 |
| 3.4. Routasuojaus ja kuivatus .....                                    | 5 |

## LIITTEET JA PIIRUSTUKSET

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Maanäytteiden tutkimustulokset- liite        | 1/9072  |
| Yleiskartta, 1:20 000                        | 9072.1  |
| Tutkimuskartta, 1:1000                       | 9072.2  |
| Leikkaukset A – A, B – B ja C - C, 1:400/100 | 9072.11 |
| Leikkaukset D - D ja E - E, 1:400/100        | 9072.12 |
| Leikkaukset F - F ja G - G, 1:400/100        | 9072.13 |
| Leikkaukset H - H ja I - I, 1:400/100        | 9072.14 |
| Leikkaukset J - J ja K - K, 1:400/100        | 9072.15 |
| Pohjatutkimusmerkinnät -liite                |         |

## 1. TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET

Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta on Aluetaito Oy suorittanut heinäkuussa 2021 alueellisen pohjatutkimuksen Pajuluoma 4 alueella Seinäjoella. Tutkimus tehtiin mahdollisten perustamistapojen selvittämiseksi.

Tutkimusalueen tarkempi sijainti käy ilmi yleiskartasta 9072.1.

Tutkimuspisteiden paikat sekä maanpinnan korkeudet on esitetty tutkimuskartalla 9072.2. Tutkimusalue kartoitettiin GPS-laitteella. Korkeudet on sidottu N2000-järjestelmään. Tutkimusalueella tehtiin painokairauksia 53 pisteessä ja tärykairauksia 100 pisteessä. Kairauksin saadut maaperätiedot on esitetty leikkauspiirustuksissa 9072.11-15. Tärykairauksia on hyödynnetty siltä osin kun ne sopivat leikkauslinjoihin.

Piirustuksissa on käytetty liitteen mukaisia SGY:n pohjatutkimusmerkintöjä.

## 2. TUTKIMUSTULOKSET

### 2.1. Rakennuspaikka yleisesti

Maanpinnan korkeus tutkimuspisteissä oli tasovälillä +71.5...+76.0.

### 2.2. Maaperä

Tutkimusalueella pintamaa on turvetta tai humusta noin 0,1...0,8 metrin syvyyteen maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä tiivistyy ja hyvin tiivistä moreenia havaittiin noin 0,2...0,8 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Kairaukset päättyivät kiviin tai kallioon noin 0,0...1,7 metrin syvyydellä maanpinnasta tasovälillä +75.95...+70.13.

## 3. RAKENTAMINEN

### 3.1. Rakentaminen yleisesti

Tutkimusalue soveltuu suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen.

Maanrakennustöitä tehtäessä noudatetaan lisäksi pohjarakennesuunnittelijan kohteeseen laatimia suunnitelmia ja yleisiä maanrakennustöihin liittyviä yleisiä työselityksiä ja laatuvaatimuksia, kuten MaaRyl 2010 ja RIL 132-2000 Talonrakennuksen maarakenteet sekä Suomen Rakennusinsinöörien liiton (RIL) muita julkaisuja.

### 3.2. Perustaminen massanvaihdon varaan

Tutkimusalueen edustamille alueille rakennettavat rakennukset voidaan perustaa kokonaan massanvaihdon varaan siten, että myös lattiat tukeutuvat massanvaihtoon. Massanvaihto tehdään RIL:n julkaisun, RIL 121-2004 Pohjarakennusohjeet, mukaisesti.

Maakerrokset poistetaan tutkimuskarttaan vihreällä merkatuilla alueilla noin 0,0...0,5 metrin syvyyteen maanpinnasta ja punaisella merkatuilla alueilla noin 0,5...1,1 metrin syvyyteen maanpinnasta. Tämän jälkeen rakennuksen kantavat seinä- ja kattorakenteet ja lattia voidaan perustaa normaalisti maanvaraisina anturaperustusta käyttäen tiiviiseen pohjamaahan tukeutuvan vähintään 0,3 metriä paksun ja huolellisesti kerroksittain tiivistetyn mursketäytön varaan, ellei paksu katkoviiva paksumpaa kerrosta edellytä. Massanvaihdon alapintaan asennetaan suodatinkangas N3. Tutkimuspisteiden edustamilla alueilla suurimpana sallittuna pohjapaineena ominaiskuormin laskettuna voidaan käyttää 200 kPa.

Mikäli kalliopinta on lähempänä kuin 0,5 metriä anturan alapinnasta tai kallion pinta on epätasainen tai viettävä, on kalliopinta irtolouhittava, tasattava ja tiivistettävä huolellisesti.

Kairausten perusteella todetut löyhien kerrosten paksuudet edustavat vain kairauspisteiden aluetta. Perustustöiden yhteydessä tulee rakennustyön valvojan todeta löyhien kerrosten päättymissyvyys kairauspisteiden ulkopuolisilla ja niiden välisellä alueella.

Talviaikaan rakennettaessa on rakennekerrokset pidettävä sulana. Rakennekerrosten alle tai väliin ei saa jäädä lunta tai jäätä tai jäätynyttä rakennekerrosta.

### 3.3. Rakennustöiden laadunvalvonta maanvaraisesti perustettaessa

Anturan alustäytön kantavuusvaatimus on vähintään kantavuuskokeen arvo  $E1 > 60 \text{ MN/m}^2$  ja suhteen  $E2/E1$  tulee olla alle 2,2

Lattian alustäytön kantavuusvaatimus on vähintään kantavuuskokeen arvo  $E1 > 50 \text{ MN/m}^2$  ja suhteen  $E2/E1$  tulee olla alle 2,2.

### 3.4. Routasuojaus ja kuivatus

Rakennuspaikan pohjamaa on routivaa. Mahdolliset matalaperustukset on routasuojattava. Routasuojaus suunnitellaan RIL:n julkaisun, Routasuojaus – rakennukset ja infrarakenteet 261-2013 mukaisesti.

Kuivatus suunnitellaan RIL:n julkaisun, Rakennusten ja tonttialueiden kuivatus 126-2009 mukaisesti. Pohjan täyttökerroksena tulee olla vähintään 200 mm vahvuudelta ko. teoksen vaatimusten mukaista kapillaarikatkosepeliä. Kapillaarikatko estää kapillaarisen veden nousun rakenteisiin. Rakennuspohja salaojitetaan ja pintavedet ohjataan maanpinnan kallistuksin ja viemäröinnein pois perustusten läheisyydestä maan routimisen vähentämiseksi ja kosteusvaurioiden välttämiseksi.

Aluetaito Oy

Juha Porre

Jarno Pitkälä

Yhteystiedot

Asemakatu 1

62100 Lapua

Puh. (06) 4374 350

Gsm 040 8383 281, Juha Porre

[www.aluetaito.fi](http://www.aluetaito.fi)



# MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET

1/9072

Seinäjoen kaupunki

Pajuluomoa 4, alueellinen pohjatutkimus

|                        |         |         |         |         |         |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| LAB.N:O                | 3080    | 3081    | 3082    | 3083    | 3084    |
| PT N:O                 | 3       | 12      | 16      | 35      | 42      |
| MAANPINNAN KORK. N2000 | +75.241 | +75.662 | +75.421 | +74.303 | +75.594 |
| SYVYYS, m              | -0,2    | -1,0    | -0,3    | -0,5    | -0,4    |

|                  |       |       |       |       |       |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| KOSTEA NÄYTE + A | 237,9 | 280,3 | 250,5 | 308,4 | 183,4 |
| A                | 85,1  | 86,9  | 86,1  | 84,3  | 84,9  |
| KOSTEA NÄYTE     | 152,9 | 193,4 | 164,4 | 224,0 | 98,5  |

|                 |       |       |       |       |       |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| KUIVA NÄYTE + A | 176,6 | 250,6 | 205,6 | 259,7 | 154,6 |
| A               | 85,1  | 86,9  | 86,1  | 84,3  | 84,9  |
| KUIVA NÄYTE     | 91,5  | 163,7 | 119,5 | 175,3 | 69,7  |

|          |             |             |             |             |             |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| VETTÄ, g | 61,4        | 29,7        | 44,8        | 48,7        | 28,8        |
| VETTÄ %  | <b>67,0</b> | <b>18,1</b> | <b>37,5</b> | <b>27,7</b> | <b>41,3</b> |

|                  |           |           |           |           |           |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ARVIOITU MAALAJI | <b>Tv</b> | <b>Si</b> | <b>Tv</b> | <b>Si</b> | <b>Tv</b> |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

HUOMAUTUKSIA

Lapua 12.8.2021

Aluetaito Oy  
Asemakatu 1  
62100 LAPUA

Puh.040 8383 281







Tilaaaja ja suunnittelukohde

# Seinäjoen kaupunki

## PAJULUOMA 4,

### ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS

Piirustuksen sisältö

YLEISKARTTA

Mittakaavat

1:20 000



Aluetaito Oy  
Asemakatu 1, 62100 LAPUA  
etunimi.sukunimi@aluetaito.fi  
www.aluetaito.fi  
p. 040-8383 281

Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä

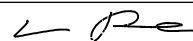
ETRS GK-23

N2000

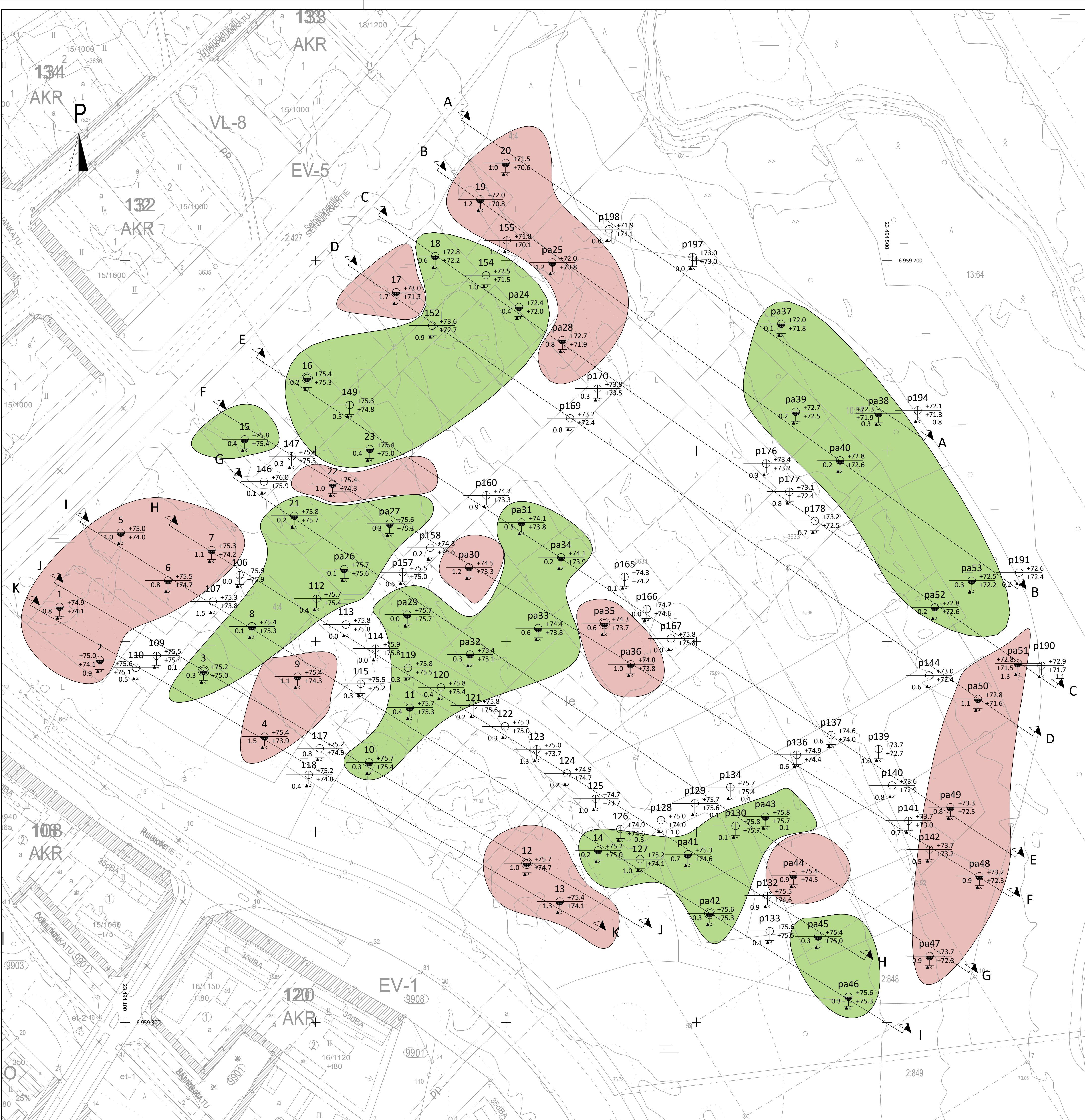
Työn ja piirustuksen n:o

9072.1

10.8.2021 Jarno Pitkälä

  
Juha Porre





Tiivis pohjamaa 0,0m...0,5m  
Tiivis pohjamaa 0,5m...1,1m

Tilaja ja suunnittelukohde  
**Seinäjoen kaupunki**  
**PAJULUOMA 4,**  
**ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS**

Piirustuksen sisältö  
TUTKIMUSKARTTA  
Mittakaavat  
1:1000



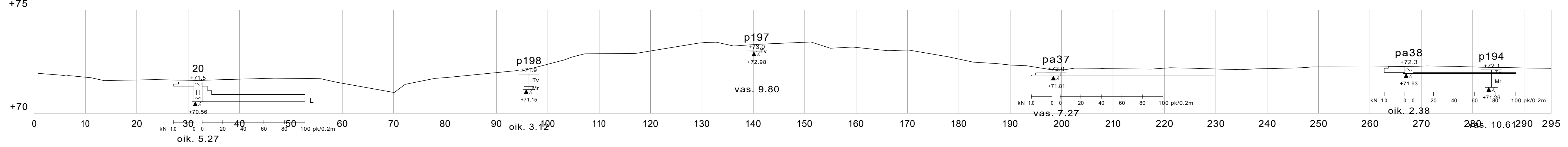
Aluetaito Oy  
Asemakatu 1, 62100 LAPUA  
etunimi.sukunimi@aluetaito.fi  
www.aluetaito.fi  
p. 040-8383 281

Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä  
ETRS GK-23  
N2000  
Työn ja piirustuksen n:o  
9072.2

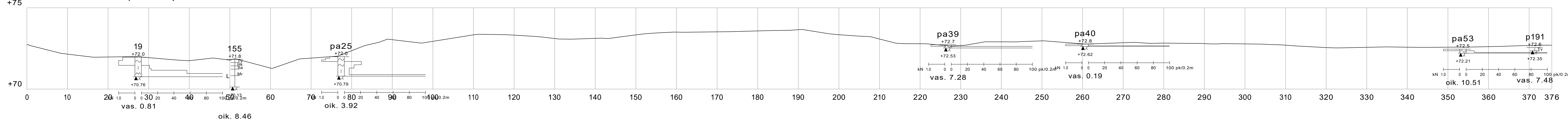
10.8.2021 Jarno Pitkälä Juha Porre



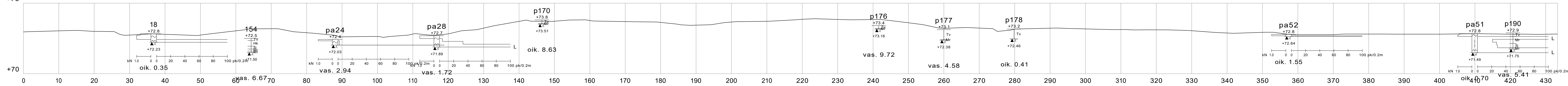
LEIKKAUS A - A, 1:400/100



LEIKKAUS B - B, 1:400/100

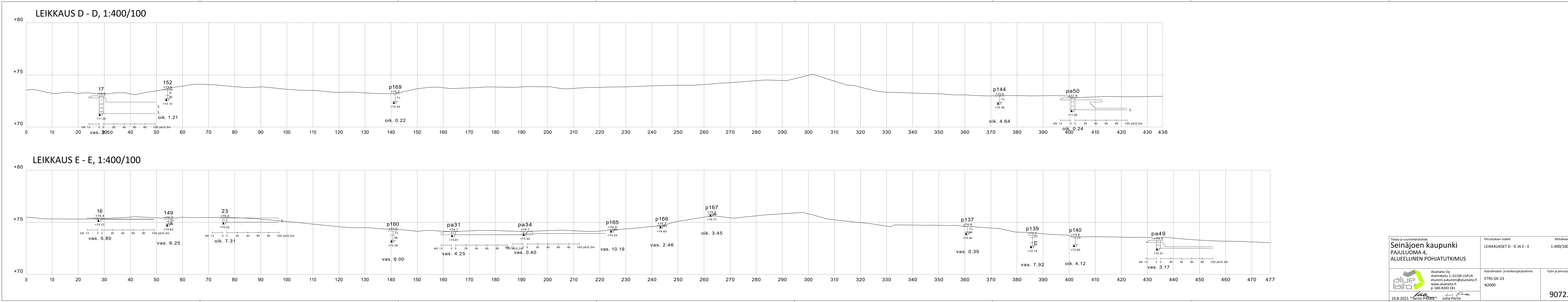


LEIKKAUS C - C, 1:400/100



|                                                                                                                                                                                                           |  |                                                            |  |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
| Tilaaja ja suunnittelukohde<br><b>Seinäjoen kaupunki</b><br><b>PAJULUOMA 4,</b><br><b>ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS</b>                                                                                       |  | Piirustuksen sisältö<br>LEIKKAUKSET A - A, B - B JA C - C  |  | Mittakaavat<br>1:400/100                   |
| <br>Aluetaito Oy<br>Asemakatu 1, 62100 LAPUA<br>etunimi.sukunimi@aluetaito.fi<br>www.aluetaito.fi<br>p. 040-8383 281 |  | Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä<br>ETRS GK-23<br>N2000 |  | Työn ja piirustuksen n:o<br><b>9072.11</b> |
| 10.8.2021<br>Jarno Pitkälä                                                                                                                                                                                |  | Juha Porre                                                 |  |                                            |

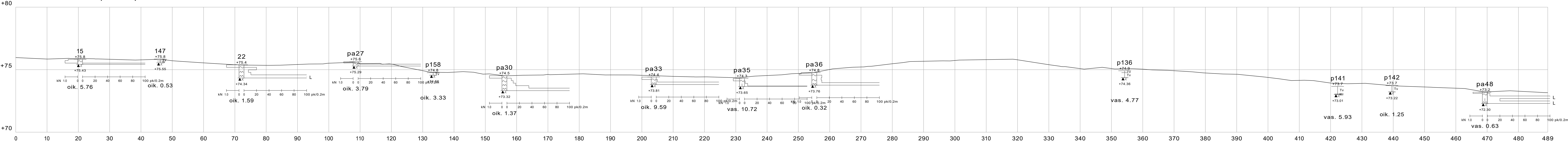




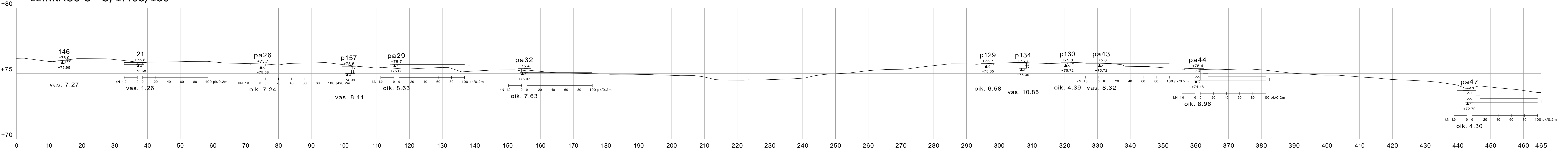
|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |                                                                                                     |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Tilaaja ja suunnittelukohde                                                                                                                                                                              |                                                                                                        | Piirustuksen sisältö                                                                                | Mittakaava               |
| Seinäjoen kaupunki<br>PAJULUOMA 4,<br>ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS                                                                                                                                          |                                                                                                        | LEIKKAUKSET D - D JA E - E                                                                          | 1:400/1000               |
| <br>Aluetaito Oy<br>Asemakatu 1, 62100 LAPUA<br>etunimi.sukunimi@aluetaito.fi<br>www.aluetaito.fi<br>p. 040-8383 281 | Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä                                                                    |                                                                                                     | Työn ja piirustuksen n:o |
|                                                                                                                                                                                                          | ETRS GK-23<br>N2000                                                                                    |                                                                                                     | 9072.12                  |
| 10.8.2021                                                                                                                                                                                                | <br>Jarno Pitkälä | <br>Juha Porre |                          |



LEIKKAUS F - F, 1:400/100

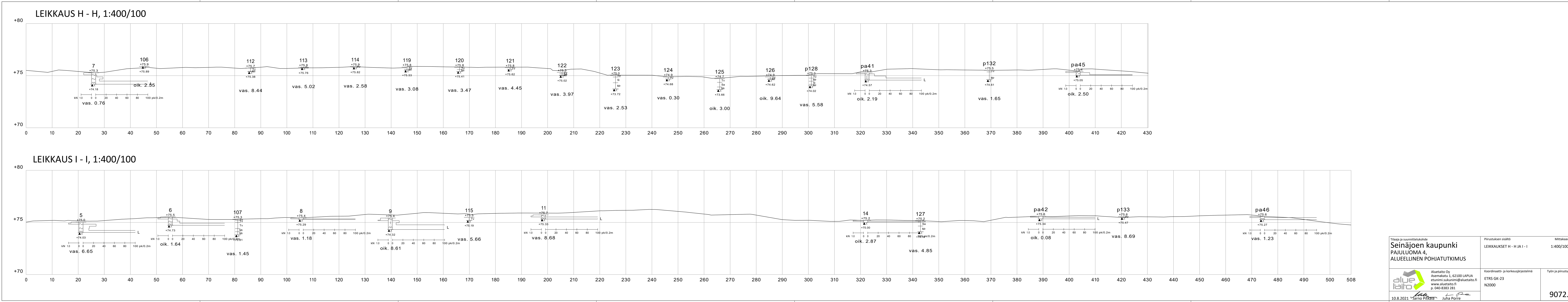


LEIKKAUS G - G, 1:400/100



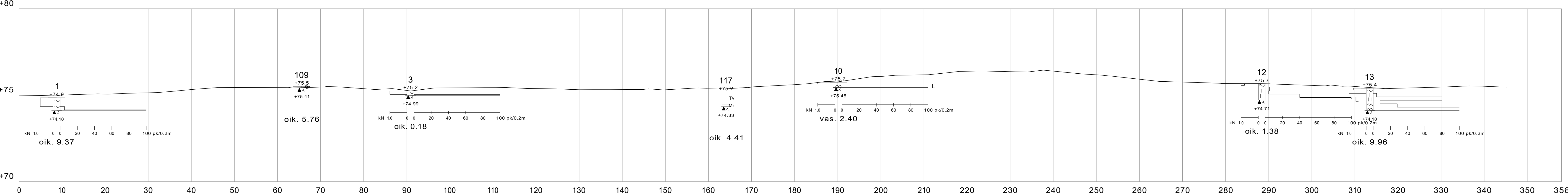
|                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                                    |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| Tilaaja ja suunnittelukohde<br><b>Seinäjoen kaupunki</b><br>PAJULUOMA 4,<br>ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS                                                                                                    |                                                            | Piirustuksen sisältö<br>LEIKKAUKSET F - F JA G - G | Mittakaavat<br>1:400/100 |
| <br>Aluetaito Oy<br>Asemakatu 1, 62100 LAPUA<br>etunimi.sukunimi@aluetaito.fi<br>www.aluetaito.fi<br>p. 040-8383 281 | Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä<br>ETRS GK-23<br>N2000 | Työn ja piirustuksen n:o<br><b>9072.13</b>         |                          |
|                                                                                                                                                                                                          |                                                            | 10.8.2021 Jarno Pitkälä Juha Porre                 |                          |



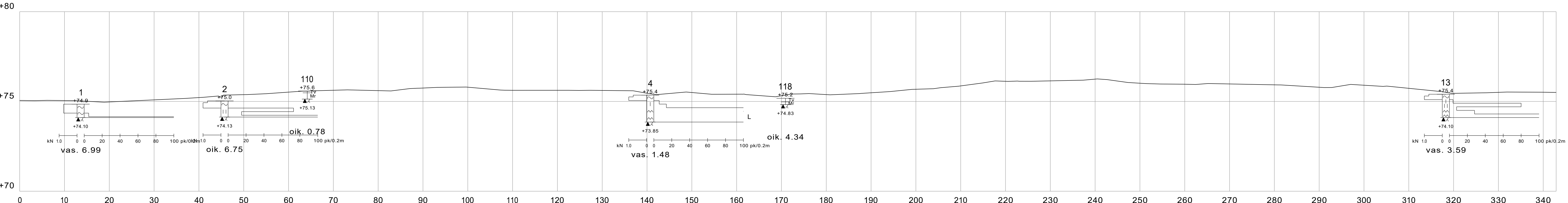


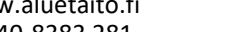


LEIKKAUS J - J, 1:400/100



LEIKKAUS K - K, 1:400/100



|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |                                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Tilaaaja ja suunnittelukohte                                                                                                                                                                              |                                                                                                        | Piirustuksen sisältö                | Mittakaavat            |
| Seinäjoen kaupunki<br>PAJULUOMA 4,<br>ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS                                                                                                                                           |                                                                                                        | LEIKKAUKSET J - J JA K - K          | 1:400/100              |
| <br>Aluetaito Oy<br>Asemakatu 1, 62100 LAPUA<br>etunimi.sukunimi@aluetaito.fi<br>www.aluetaito.fi<br>p. 040-8383 281 | <br>Jarno Piikari | Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä | Työn ja piirustuksen n |
|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        | ETRS GK-23<br>N2000                 | 9072.15                |
| 10.8.2021 <br>Juha Porre                                                                                             |                                                                                                        |                                     |                        |

A. POHJATUTKIMUSMERKINNÄT KARTOILLA

KAIRAUKSET

TÄRYKAIRAUUS  
PISTO- JA LYÖNTIKAIRAUUS  
PORAKONEKAIRAUUS TANGOILLA

PAINOKAIRAUUS

PURISTINKAIRAUUS

HEIJARIKAIRAUUS

SIIPIKAIRAUUS

PUTKIKAIRAUUS

KALLIONÄYTEKAIRAUUS  
-kaltevuus vaakatasosta  
-reian suunta(= nuolen suunta)  
-reian pituus vaakatasoon projisoituna(= nuolen pituus)

Merkkien koko voidaan valita kartan mittakaavan mukaan  
Suositellut koot ovat:  
1 : 100 - 1 : 1000 1 : 500 - 1 : 5000 1 : 4000 - 1 : 10000  
4mm 3mm 2mm

GEOFYSIKAALISET LUOTAUSLINJAT

ESIM.

SEISM 1  
0 200 400 SEISMINEN LUOTAUSLINJA

KAIRAUSTEN PÄÄTTYMINEN

KAIRAUUS LOPETETTU MÄÄRÄSYVYYTEEN

KAIRAUUS PÄÄTTYNYT TIIVIISEEN MAAKERROKSEEN

KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN TAI LOHKAREESEEN

KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN, LOHKAREESEEN TAI KALLIOON

KAIRAUUS PÄÄTTNUT KALLIOON

KAIRAUUS PÄÄTTYNUT KALLIOON, VARMISTETTU  
KALLIOKAIRAUKSELLA

KALLIOPINTA HAVAITTU KOEKUOPALLA

KOORDINAATTI- JA KORKEUSTASOTIEDOT

Tutkimuksen  
tunnusnumero  
Kairauspiste  
koordinaatit  
Maakerroksen ala-  
pinnan syvyys  
maapinnasta (m)  
Kalliopinnan syvyys  
maapinnasta (m)

W +8,0...+8,5  
15.2.-15.9.85  
+25.2 (N 60)  
+24.0 Sa  
+19.7 Hk  
+17.2 Mr  
+17.2 Ka  
+14.2

Maanpinnan korkeustaso  
(korkeusjärjestelmä)  
Maakerroksen alapinnan  
korkeustaso  
Kalliopinnan korkeustaso  
Kalliokairauksen tai  
-porauksen päättymistaso

NÄYTTEENOTTO

HÄIRIINTYNEET MAANÄYTTEET

HÄIRIINTYMÄTTÖMÄT MAANÄYTTEET

MUUT TUTKIMUKSET

KOEKUOPPA

GEOTEKNISET ERIKOISTUTKIMUKSET  
ESIM. KOEKUORMITUS, PAINUMAMITTAUS,  
SIIRTYMÄMITTAUS JNE.

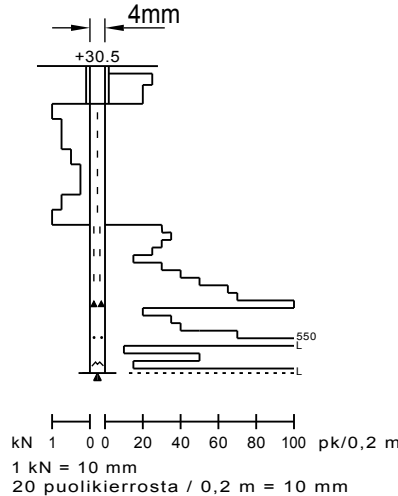
ORSIVEDENPINNAN  
HAVAINTOPUTKI

POHJAVEDENPINNAN  
HAVAINTOPUTKI

ORSI- JA POHJAVEDENPINNAN  
HAVAINTOPUTKI SAMASSA KOHDASSA

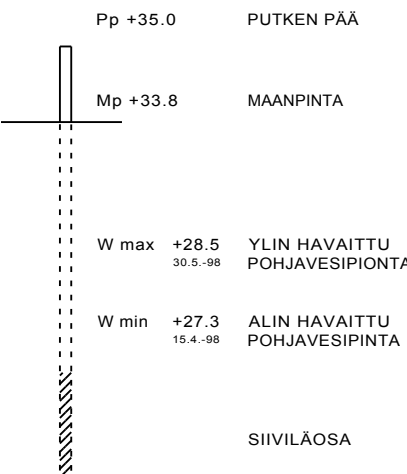
HUOKOSVEDENPAINEN MITTAUS

PAINOKAIRAUUS

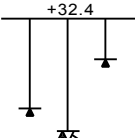


POHJAVESISIPUTKI

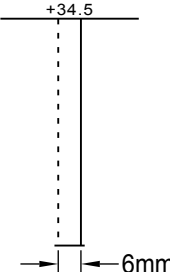
HAVAINTOVÄLI 15.4. ... 30.5.1998



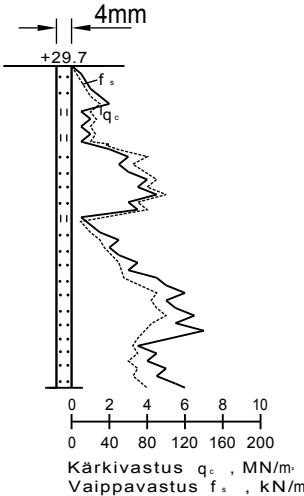
TÄRYKAIRAUUS



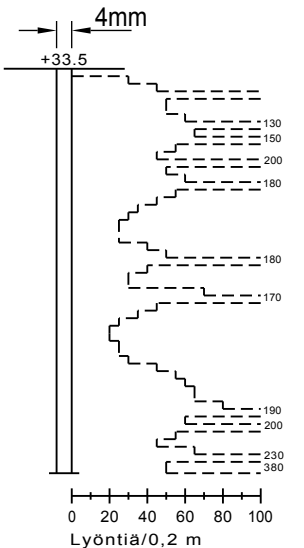
PUTKIKAIRAUUS  
PORAKONEELLA  
TAI JUNTATEN



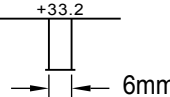
PURISTINKAIRAUUS



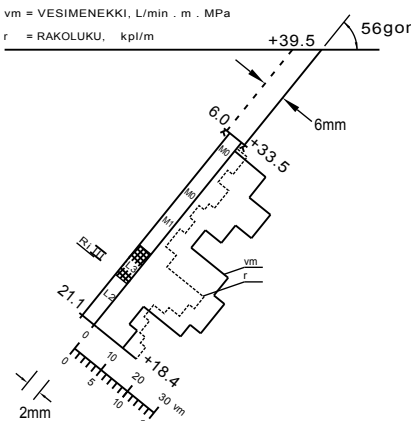
HEIJARIKAIRAUUS



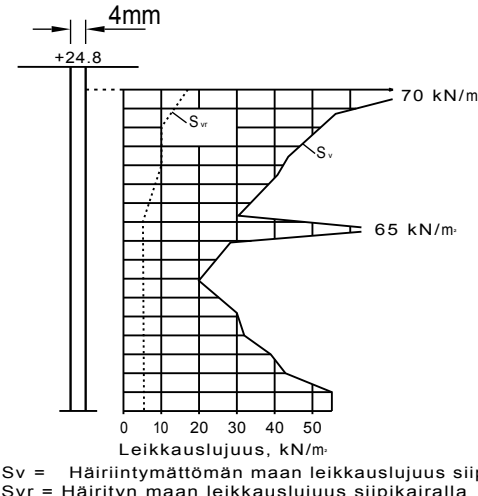
KOEKUOPPA



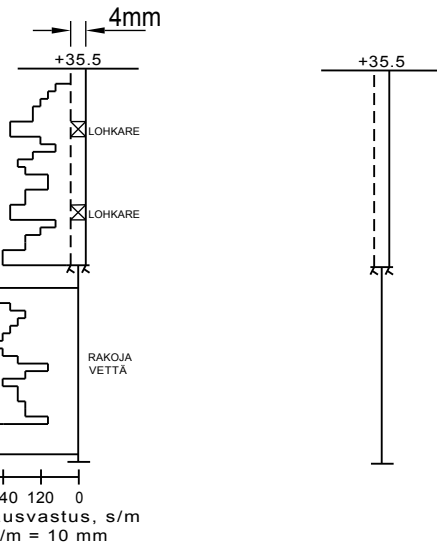
KALLIONÄYTEKAIRAUUS



SIIPIKAIRAUUS



PORAKONEKAIRAUUS TANGOILLA



MAALAJIMERKINNÄT

(GEOTEKNINEN MAALAJILUOKITUS)  
-MERKINNÖISTÄ KÄYTETÄÄN ENSISIJAISESTI  
OIKEALLA PUOLELLA ESITETTYJÄ MAALAJIMERKINTÖJÄ

| MAALAJI-<br>RYHMÄ                         | MAALAJIT         | VÄRIT |
|-------------------------------------------|------------------|-------|
| ELOPERAISET<br>MAALAJIT<br>(E)            | HUMUSMAA         | Hm    |
|                                           | TURVE            | Tv    |
|                                           | LIEJU            | Lj    |
| HIENO-<br>RAKEISET<br>MAALAJIT<br>(H)     | SAVI             | Sa    |
|                                           | SILTTI           | Si    |
| KARKEA-<br>RAKEISET<br>MAALAJIT<br>(K)    | HIEKKA           | Hk    |
|                                           | SORA             | Sr    |
|                                           | SILTITOREENI     | SiMr  |
| MOREENI<br>MAALAJIT<br>(M)                | HIEKKAMOREENI    | HkMr  |
|                                           | SORAMOREENI      | SrMr  |
|                                           | KIVIÄ            | Ki    |
|                                           | LOHKAREITA       | Lo    |
|                                           | KIVI TAI LOHKARE | *)    |
|                                           |                  |       |
| *) merkin korkeus osoittaa lohkareen koon |                  |       |

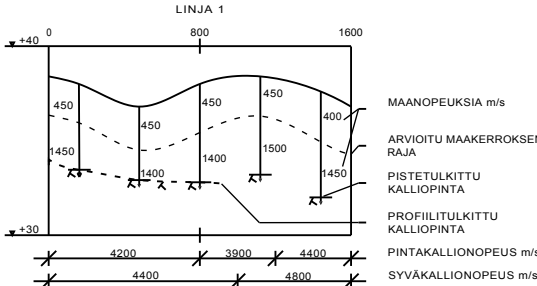
MAALAJIRAJAT

MAANPINTA  
VESIALUEELLA POHJAN PINTA  
VESIPINTA  
TUTKIMUSTULOSTEN PERUSTEELLA  
ARVIOITU MAALAJIRAJA  
TUTKIMUSTULOSTEN PERUSTEELLA  
ARVIOITU KALLIOPINTA  
TODETTU KALLIOPINTA

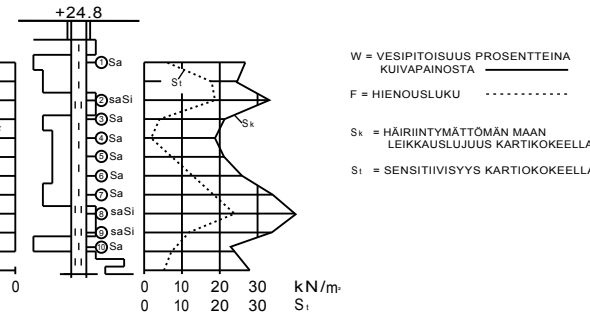
KAIRAUSTEN PÄÄTTYMINEN

KAIRAUUS LOPETETTU MÄÄRÄSYVYYTEEN  
KAIRAUUS PÄÄTTYNUT TIIVIISEEN MAAKERROSTUMAAN  
KAIRAUUS PÄÄTTYNUT KIVEEN TAI LOHKAREESEEN  
KAIRAUUS PÄÄTTYNUT KIVEEN, LOHKAREESEEN  
TAI KALLIOON  
KAIRAUUS PÄÄTTYNUT KALLIOON  
KAIRAUUS PÄÄTTYNUT KALLIOON,  
VARMISTETTU KALLIOKAIRAUKSELLA

SEISMINEN LUOTAUS



NÄYTTEENOTTO JA  
LABORATORIOTUTKIMUKSET



POHJATUTKIMUSMERKINNÄT

# 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.

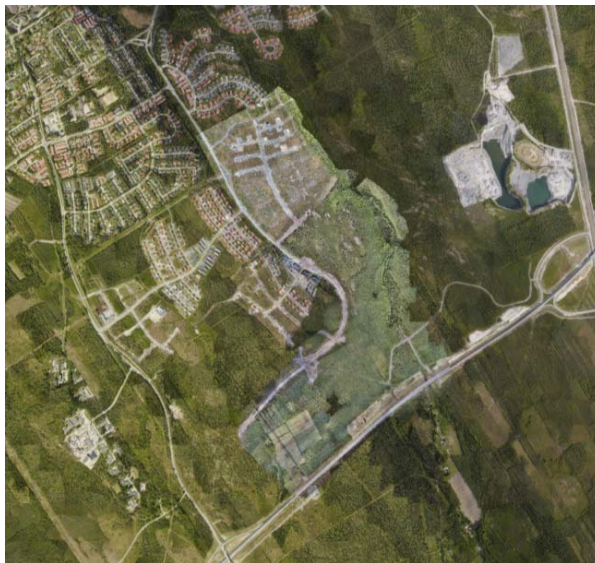
Tekninen lautakunta on käynnistänyt 8.2.2012 Kasperin - Pajuluoman asunto- ja työpaikka-alueen asemakaavoituksen laajana kokonaisuutena, jota on laadittu vaiheittain. Ruukintien varressa Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueiden asemakaavoja on laadittu vuosina 2011, 2012 ja 2018. Pajuluoman asuntoalueen laajennus 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.



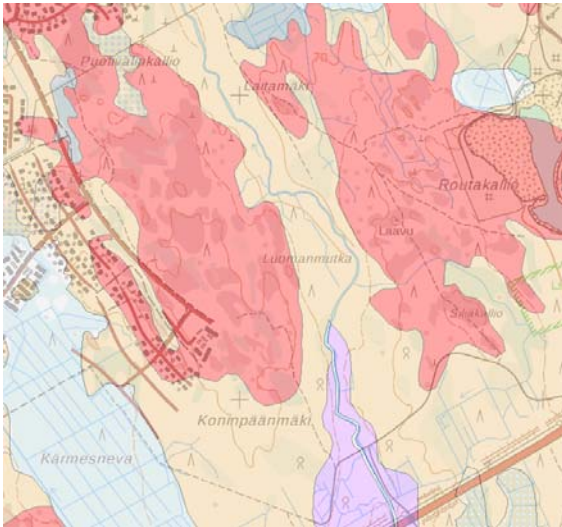
Ilmakuva alueesta vuodelta 2021

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee suunnitteen +71,00 - +77,00 (N2000) välillä laskien kohti Pajuluoman uomaan. 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

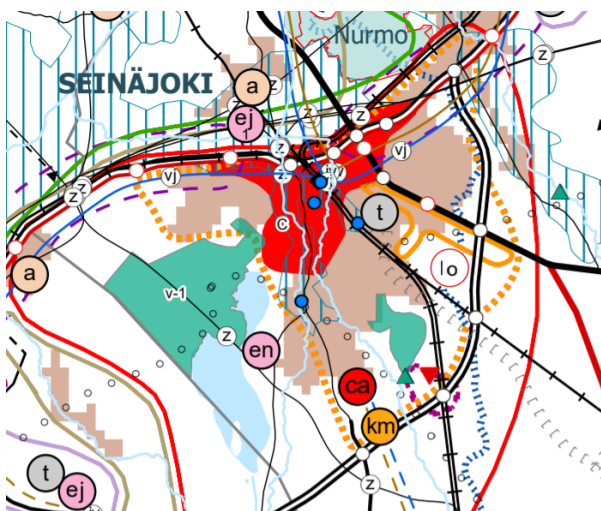
Suunnittelualue on kaupungin omistamaa aluetta, lukuun ottamatta Pajuluoman uoman ympäristössä olevaa yksityisen omistuksessa olevaa tilaa. Routakallion louhosalue sijaitsee alueen itäpuolella n. 1 km päässä.

#### 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 väylä on linjattu liikenneselvityksiin perustuen vuoden 2018 asemakaavalla yleiskaavasta poikkeavasti. Yleiskaava on vanhentunut PL-aluevarauksen osalta. Kärki, Eskoo ja Pajuluoma toimivat alueen koulujen osalta lähipalvelupisteinä.

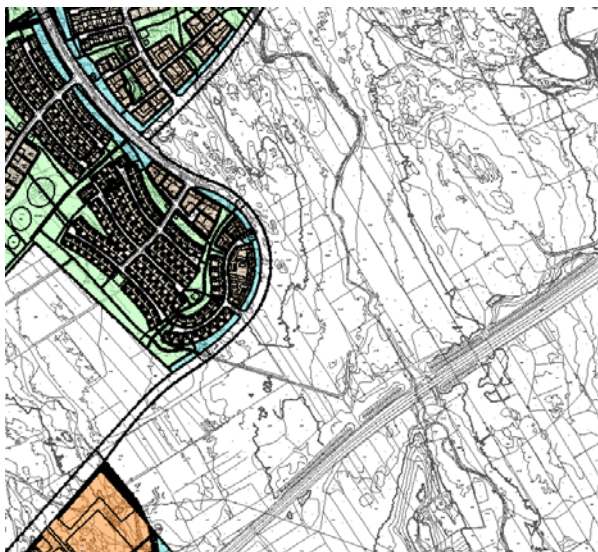


Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavasta 2025.

#### 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 rakentamaton 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 Mikroluoma 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 lahopuita, 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. Nähtävilläapidosta 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 päätöksente-ko**

##### *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)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                 |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 743 Seinäjoki                   | Täyttämispvm                         | 15.11.2021 |
| Kaavan nimi                         | Pajuluoma IV, korttelit 142-158 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 15.11.2021                      | Ehdotuspvm                           | 07.09.2021 |
| Hyväksyjä                           | V-kunnanvaltuusto               | Vireilletulosta ilm. pvm             | 08.02.2012 |
| Hyväksymispykälä                    | 151                             | Kunnan kaavatunnus                   | 20020      |
| Generoitu kaavatunnus               | 743V151121A151                  |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 27,7248                         | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 27,4955    |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |            |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

|                          |              |                 |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 27,7248        | 100,0         | 19930                         | 0,07          | 27,4955                   | 19930                                   |
| A yhteensä    | 7,7480         | 27,9          | 19920                         | 0,26          | 7,7480                    | 19920                                   |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    | 15,6355        | 56,4          |                               |               | 15,6355                   |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 2,6059         | 9,4           |                               |               | 2,3766                    |                                         |
| E yhteensä    | 1,7354         | 6,3           | 10                            | 0,00          | 1,7354                    | 10                                      |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |                                         |

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

## Alamerkinnyt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>27,7248</b>    | <b>100,0</b>     | <b>19930</b>                      | <b>0,07</b>      | <b>27,4955</b>               | <b>19930</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 7,7480            | 27,9             | 19920                             | 0,26             | 7,7480                       | 19920                                       |
| AP                | 1,2364            | 16,0             | 4320                              | 0,35             | 1,2364                       | 4320                                        |
| AO-1              | 6,5116            | 84,0             | 15600                             | 0,24             | 6,5116                       | 15600                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> | 15,6355           | 56,4             |                                   |                  | 15,6355                      |                                             |
| VL                | 0,2270            | 1,5              |                                   |                  | 0,2270                       |                                             |
| VL-8              | 3,0641            | 19,6             |                                   |                  | 3,0641                       |                                             |
| VL-9              | 12,3444           | 79,0             |                                   |                  | 12,3444                      |                                             |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> | 2,6059            | 9,4              |                                   |                  | 2,3766                       |                                             |
| Kadut             | 2,2366            | 85,8             |                                   |                  | 2,0073                       |                                             |
| Pihakadut         | 0,2314            | 8,9              |                                   |                  | 0,2314                       |                                             |
| Kev.liik.kadut    | 0,1379            | 5,3              |                                   |                  | 0,1379                       |                                             |
| <b>E yhteensä</b> | 1,7354            | 6,3              | 10                                | 0,00             | 1,7354                       | 10                                          |
| EV-5              | 1,7354            | 100,0            | 10                                | 0,00             | 1,7354                       | 10                                          |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |



