

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) ja niiden vastineet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 8.5. - 30.5.2024 välisen ajan. Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa seitsemän lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnon antoivat Elenia Verkko Oy, Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Fingrid, Telia Finland Oyj ja Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan niihin antamat vastineet.

Lausunnot

Elenia Verkko Oyj pyytää varaamaan kaava-alueelle kaksi ohjeellista et-1-aluetta puistomuuntamoiden sijoittamista varten. Lisäksi pyydetään merkitsemään yksi alueella olemassa oleva puistomuuntamo kaavaan ET-aluemerkinnällä. Varattavien alueiden tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET- ja et-1-alueelle sijoittuvasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa liitekartan mukaisesti. Työskennellessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Elenian nykyisille rakenteille ei puistomuuntamoa lukuun ottamatta ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnon antamisen jälkeen puistomuuntamojen paikkoja on soviteltu sähköpostin välityksellä 23.1.2025.

Muutokset kaavakarttaan:

Kaavaan merkitään ohjeelliset et-alueet puistomuuntamoiden sijoittamista varten KM- ja KL-korttelialueille sekä Rataanlaksontien varteen Y-kortteliin.

Kaavamääräyksiin lisätään sanallinen määräys sähköturvallisuuden edellyttämistä etäisyysvaatimuksista.

Kaavamääräyksiin lisätään sanallinen määräys alueella mahdollisesti sijaitsevista teknisistä verkostoista, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Mikäli teknisiä

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

verkostoja on tarve siirtää, siirrosta tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa. Siirron kustantaa siirron aiheuttaja, mikäli ei toisin sovita.

Elisa Oyj:lla ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen. Se toteaa, että alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata siirto. Elisa toteaa myös, että siirrot ovat maksullisia.

Kaavoittajan vastine:

Muutokset kaavakarttaan:

Kaavamääräyksiin lisätään sanallinen määräys alueella mahdollisesti sijaitsevista verkostoista, niiden siirrosta ja kustannuksista. Kts. Elenian vastine.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, että suunnittelualueella on pääosin voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 ja vähäisiltä osin Nurmon keskustan yleiskaava 2015, jotka ohjaavat asemakaavoitusta. Maa-kuntakaavatilanne on tuotu esille kaavaselostuksessa. Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaava-asiakirjoihin.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos ottaa lausunnossaan kantaa katuverkon ja tiestön käytettävyyteen, pelastusteiden huomioon ottamiseen, suurjännitesähkölinjoihin ja yhdyskuntatekniikkaan.

Katuverkon ja tiestön käytettävyys

Rattaaanlakso niminen katu alittaa kantatie 67:n ja alikulun kohdalla on huomioitava raskaiden pelastusavoneuvojen mittasuhteet pelastustieohjeen mukaisesti. (Pelastuslaki 379/2011 11§)

Kertunlaakson kouluun ja päiväkotiin liittyvä asiointiliikenne autoilla ja kevyt liikenne jalankulkien tai polkupyörällä on vilkasta. Liikenne lisääntyy kouluun ja päiväkotiin sekä myös läpiajoliikenne lisääntyy koulun läheisyydessä kaavan myötä. Pelastusviranomaisen kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyihin koulun ja päiväkodin läheisyydessä onnettomuuksien ennaltaehkäisemiseksi. (Pelastuslaki 379/2011 14 §)

Pelastusteiden huomioon ottaminen

Toimintojen ja rakennusten sijoittumisessa kiinteistöjen alueella tulee ottaa huomioon mahdollisuus toteuttaa pelastustiet Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisesti. (Pelastuslaki 379/2011 11 §)

Suurjännitesähkölinjat

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

Merkinnällä KM ja KL olevilla kaavan alueilla kulkee suurjännitesähkölinoja. Sähkölinojen ja siihen liittyvien johtoalueiden ja voimajohtopylväiden yhteensopivuus alueelle sijoittuviin toimintoihin tulee varmistaa (terveellisyys ja turvallisuus). Edellä mainittuja toimintoja ovat esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikkö pysäköintijärjestelyineen (henkilökunnan ja asukkaiden oleskelu ja liikkuminen alueella).

Soveltuvaksi yhteistyötahoksi asiassa arvioidaan Fingrid Oy, joka on jo kirjattu osalliseksi kaavoitukseen. Mahdolliset rajoitteet, rakennusten lisäsuojaustarpeet (esimerkiksi lisämaadoitukset sähkömagneettisen induktion vuoksi) ja sähkölinjarakenteiden suojaamistarpeet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa. (Pelastuslaki 379/2011 14 §)

Yhdyskuntatekniikka

Suurikokoiset vähittäiskaupan rakennukset edellyttävät usein automaattisen sammutuslaitteiston asentamista rakennusten riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pelastusviranomaisen suosittelee ottamaan asian huomioon yhdyskuntatekniikkaa suunniteltaessa vesijohtoverkostoon liittyvien tarpeiden osalta. (Pelastuslaki 379/2011 9 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 39 §)

Kaavoittajan vastine:

Kaavan katuverkko on suunniteltu yhteistyössä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. Kantatie 67:n alittava katu on suunniteltu tiesuunnittelun yhteydessä. Kadun vapaa korkeus on suunnitelmien mukaan 4,8 m. Alittavan kadun suunnitelmat ovat olleet nähtävillä yhdessä tiesuunnitelman kanssa elo-syyskuussa 2024.

Rataanlaakson varteen tulee kevyenliikenteen väylä ja Kertunlaaksontien ja Hevoskorventien varsilla ne ovat jo valmiina. Katualueen leveys mahdollistaa Hevoskorventielle koulun puolelle korotetun jalkakäytävän osoittamisen. Kevyenliikenteen turvallisuuteen kiinnitetään huomiota katusuunnittelun yhteydessä.

Kaavassa varataan riittävät tilavaraukset pelastusteilie ja ne huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa rakentamisluvan yhteydessä. Kaavamääräyksissä on myös edellytetty pelastusteilien huomioonottaminen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Suurjännitejohdoista on pyydetty lausunto Fingridiltä ja heidän ohjeensa huomioidaan kaavan jatkovalmistelussa. Kts. Fingridin lausunto ja siihen laadittu vastine.

Yhdyskuntatekniikan suunnittelu varautuu vesijohtoverkoston liittyviin tarpeisiin yhdessä Seinäjoen veden kanssa. Rakennusten sammutuslaitteiston suunnittelu toteutetaan rakentamisluvan yhteydessä.

Ei muutoksia kaavakarttaan.

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

Fingrid toteaa, että asemakaava-alueella sijaitsevat Fingridin 110 kV ja 400 kV voimajohdot Alajärvi-Seinäjoki. Niitä varten lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 85 metriä leveälle johtoalueelle. Johtoalue muodostuu 65 metriä leveästä johtoaueasta ja johtoauean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat ulottuvat nykyisin 26 metrin päähän 400 kV voimajohdon keskilinjasta ja 18 metrin päähän 110 kV voimajohdon keskilinjasta.

Voimajohtojen lähialueen maankäyttöä rajoittavat voimajohtoalue ja rakennusrajoitusalue. Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Vanhoissa johdoissa rakennusrajoitusalue saattaa olla kaapeampi kuin johtoalue kuten tässä tapauksessa. Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. Kaavoituksessa on kuitenkin suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä eikä tälle alueelle osoiteta rakennusaloja. Näin varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.

Alueen suunnittelussa tulee varmistaa mahdollisuus voimajohtojen käyttöön ja kehittämiseen. Fingrid on tunnistanut tarpeen kehittää voimajohtoyhteyttä toteuttamalla tulevaisuudessa 400 kV voimajohto. Alustavan tarkastelun pohjalta tämän asemakaava-alueen kohdalla nykyinen 85 metriä leveä voimajohtoalue mahdollistaa 400 kV voimajohdon toteutuksen. Toivomme teidän varmistavan asemakaavassa, että voimajohtoa varten varattu alueen osa on mahdollista toteuttaa 85 metriä leveänä antaen suunnitteluvaraa voimajohdolle (johtoa varattu alueen osa on nyt asemakaavaluonnoksessa 75 metriä).

Asemakaavaluonnoksessa voimajohtoalueella on pysäköintipaikkoja. Pysäköinti voimajohtoalueella on tutkittava tapauskohtaisesti. Yleisellä tasolla Fingrid ohjeistaa, että pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.

Muistutamme kaavoituksen lähtökohdaksi seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa voimajohdon läheisyydessä:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeissa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.
- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/voimajohtoalueidenhyodyntaminen/ohjeita-kaavoittajalle/>

Tässä asemakaavalausunnossa ei oteta kantaa teknisiin ratkaisuihin. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto, myös rakentamisen suunnitelmien muuttuessa tai ratkaisun tarkentuessa. Risteämä voi olla myös esimerkiksi pysäköinti, tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon.

Fingrid pyytää lähettämään tietoa kaavan etenemisestä ja ilmoittavat mielellään tarkentuvasta kaavaratkaisusta.

Kaavoittajan vastine:

Alue on osoitettu asemakaavaluonnoksessa yleiskaavan mukaisena kaupallisena alueena ja johtoalueelle on sijoitettu pysäköintiä. Yleiskaavan yhteydessä on kuultu Fingridiä.

Tiesuunnittelun (sis. katusuunnittelun) yhteydessä Fingrid on antanut lausunnon kantatie 67 ja uuden kadun sijoittamisesta voimajohdon alle 1.2.2022. Fingridiltä on saatu ennakkolausunto 6.4.2022 voimajohdoista ja kaavaratkaisu on tehty sen pohjalta voimajohtoalueen leveyden, pysäköintialueiden ja kadun sijoittamisen osalta.

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

Ennakkolausunnon perusteella ei nähty estettä sijoittaa pysäköintiä ja katuvoimajohtojen alueelle. Tarkemman suunnittelun edetessä alueelta pyydetään risteämälausunto kaavaluonnoksesta saadun lausunnon ohjeistuksen mukaisesti.

Muutokset kaavakarttaan:

Johtoalue voidaan leventää johtoaluetta 85 metrin levyiseksi kaavaluonnoksesta saadun lausunnon mukaisesti. Lisätään kaavamääräyksiin ohjeistus voimajohdoille tarvittavasta risteämälausunnosta.

Telia ilmoittaa, että sillä on asemakaava-alueelle käytössä olevaa infraa. Se ilmoittaa myös, että mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoa, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot sulanmaan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa tilaaja. Tarkemmat kaapelikartat ja kaapeleiden näytöt www.verkkoselvitys.fi kautta.

Kaavoittajan vastine:

Muutokset kaavakarttaan:

Kaavamääräyksiin lisätään sanallinen määräys alueella mahdollisesti sijaitsevista verkostoista, niiden siirrosta ja kustannuksista. Kts. Elenian vastine.

Ympäristönsuojelu tuo lausunnossaan esille, että Nurmontien KM (vähittäiskaupan suuryksikkö) merkinnällä olevan korttelialueen osalta nousee muutama huomioon otettava näkökulma. Ympäristönsuojeluun tulee paljon yhteydenottoja nykyisten isompien kaupan alueiden parkkipaikkojen erilaisten lieveilmiöiden johdosta. Välittömästi asutukseen rajautuva kaupan alue on herkkä häiriöille eikä edesauta terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä. Tällaisista tilanteista on kokemusta esimerkiksi Ideaparkin, myös mm. Minimänin laajojen parkkipaikkojen aiheuttamien melu- ja järjestyshäiriöiden kautta.

Alue on toki merkitty voimassa olevaan yleiskaavaan vastaavalla KM merkinnällä, mutta yleiskaavatasolla siitä ei selviä, että voimalinjat ohjaavat korttelissa rakentamista, eikä rakennusten sijoittamisella saada luotua olemassa olevalle asutukselle suojaa.

Kaavaan esitämme, että liikerakennus/liikerakennukset tulee sijoittaa siten, että parkkipaikat sijoittuvat pois päin olemassa olevasta asutuksesta Vt 19 puolelle. Jos kaupan liikerakennusten sijoittelu ei ole mahdollista Nurmontien varteen asutusta suojaamaan, emme suosittele sijoitettavan näin merkittävää kaupan toimintaa ja laajoja parkkialueita tähän. Sen sijaan paikallisemmat, lähikauppaa vastaavat toiminnot siihen voitaisiin sijoittaa. Toinen näkökulma on liikenteellinen. Nurmontie on kapea ja täynnä asuinkatuliittymiä ja uusi yhteys Kertunlaaksosta parantaa tilannetta vain vähän. Tällaiseen paikkaan on varmasti kaupallista liiketoimintaa tarpeen sijoittaa, mutta näkisimme enemmänkin mittakaavalta pienempää toimintaa kuin kaupan suuryksikkökokoja. Niidenkin sijoittamisen osalta on tarkasteltava, että parkkipaikka saadaan sellaiseksi, että siellä ei pysty ”rallaamaan” ja kokoontumaan ja ettei toiminnot haittaa liikenteellisesti asuinkaduille kulkua. Nurmontien varteen KL ja KM

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

merkintöjen puolelle olisi syytä myös saada pyörätieratkaisut mahtumaan. Ilmeisesti sellaiset tullessaan huomioimaan kuitenkin alikulun osaltakin.

Rakentaminen on tiivistä ja erilaista, jollaista ei omakotivaltaisella alueella juurikaan ole. Toivottavasti rakennusten asuntokoko mahdollistuu riittävän suureksi, että lähipalveluja eli koulua ja päiväkotia tulevat asukkaat tarvitsevat.

Ympäristönsuojelulla ei ole muutoin huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavoittajan vastine:

KL-alueella pysäköintialueet voidaan osoittaa asutuksesta pois päin kantatie 67 suuntaan. KM-alueella voimajohtojen johtoalue estää rakentamisen Nurmontien läheisyyteen asutusta vasten. Pysäköintialueet on tarkoitettu sijoittamaan voimajohtojen johtoalueelle. Rakentamista ja pysäköintialuetta ei ole mahdollista osoittaa toisin KM-alueella.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty KM-alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa esitetty KM-2-alueena, johon on osayleiskaavassa osoitettu sähkölinjat ja laajat johtoalueet. Kun rakentamista halutaan mahdollistaa kaupungin omistamalle alueelle, joka sijoittuu vain osalle osayleiskaavan KM-2 aluevarauksesta, rakentaminen voidaan johtoalueiden vuoksi osoittaa vain asemakaavaratkaisussa esitetyn mukaisesti Pohjan valtatie varteen.

Pysäköintialueita on tarkoitettu jäsentämään istutuksin, jotta laajoja yhtenäisiä pysäköintikenttiä ei synny. Havainnekuviin on esitetty pysäköintialueiden jakamista osiin. Pihasuunnitelmat tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Rakentamistapaohjeessa on annettu tarkempia ohjeita pysäköintialueen järjestämiseen. Kaavamääräyksiin voidaan vielä lisätä määräyksiä pysäköintialueen jäsentelyyn ja istutusten osalta niiltä osin kuin ne on voimajohtojen osalta sallittuja. Osa pysäköintiruuduista on tarkoitettu toteuttaa nurmikiveyksellä.

KM-alue on tarkoitettu tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Alue jatkaa Kivisaaren alueelle sijoittuneen tilaa vievän kaupan sijoittumista alueella ja vastaa kohdistuneeseen kysyntään. Tilaa vievä kauppa aiheuttaa vähemmän ajoneuvoliikennettä kuin päivittäistavarakauppa (pt-kauppa), mistä syystä pt-kaupan sijoittumista alueelle rajoitetaan. KL-alueelle on mahdollista sijoittaa kaupunginosakauppa.

Havainnekuviin on esitetty pihajärjestelyjen lisäksi kaupan alueen liittymistä Nurmontiehen. KM-2 alueelle on tarkoitettu toteuttaa yksi liittymä Nurmontiehen ja yksi uudelle kadulle. Havainnekuviin on esitetty myös piha-alueen ja kadun kevyen liikenteen järjestelyt. Nurmontien varteen on esitetty korotettu kevyen liikenteen väylä, minkä Nurmontien katualueen laajuus mahdollistaa.

Rakennustapaohjeessa on annettu määräyksiä kaupan alueen liikenteestä. Kaupan alueilla ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalankulun ja pyöräilyn väylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Katusuunnitelmissa otetaan tarkemmin kantaa turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien järjestämiseen. Riittävät tilavaraukset osoitetaan asemakaavalla, jotta ne ovat mahdollisia. Uusien katujen Rataanlakson tien ja Väljänkyröntie varteen osoitetaan kevyenliikenteen yhteydet asuntorakentamisen puolelle ja kiinnitetään huomiota turvallisiin kadunylityspaikkoihin koulun alueelle.

Asemakaavassa ei ole määritelty asuntojen lukumäärää tai kokoa, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa perheasuntojen rakentamisen alueelle. Kaavaa on laajennettu luonnosvaiheesta ja alueelle on osoitettu monen tyyppistä asuinrakentamista.

Muutokset kaavakarttaan:

Lisätään kaavakartan sanallisiin määräyksiin ohjeistusta kaupan alueiden pysäköinnin sijoittamisesta ja toteuttamisesta sekä turvallisten kevyenliikenteen yhteyksien järjestämisestä.

Mielipiteet

Mielipiteessä 1 huomautetaan, että he ovat tehneet Seinäjoen kaupungin kanssa kaupat maa-alueesta vuonna 2014, jolloin kauppakirjassa myyjille on sitouduttu luovuttamaan kaksi n. 3000-3500 m² suuruista pientalotonttia asemakaavoituksen jälkeen ennen tonttien laittamista yleiseen jakoon. Silloisen kaupungingeodeetin kansa oli suunnitelmissa, että alue voitaisiin kaavoittaa viiden vuoden kuluessa. Aleen kaavoitus on erinäisistä syistä kuitenkin viivästynyt vielä viisi vuotta tästä lisää.

Nurmon keskustan osayleiskaavan 2025 mukaan ko. alue AP-2 on tarkoitettu tiiviiksi ja tehokkaaksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Alueella on rakennettuna alakoulu ja päiväkot, joten alue kiinnostanee lapsiperheitä ja olisi toivottavaa, että tonteilla olisi rakentajille mahdollisuus rakentaa riittävän suuruisia asuntoja tulevien asukkaiden/perheiden tarpeisiin.

Kertunlaakson kaavaluonnoksessa kyseisen alueen tontteihin on merkitty rakennusoi-keudeksi kerroslukuna 600 km² per tontti, joka on tehokkuudeksi laskettuna alle 0,20. Tämä on vähemmän kuin vastaavilla tonteilla Kertunlaakso/Karhuvuori -alueilla on yleisesti ollut käytäntö. Esim. kaavoitettavan alueen lähimmät korttelit Kertunlaakson alueen asemakaavassa Vuokon- ja Juhaninkatu AR I-kerroksiset ovat tehokkuudeltaan 0,25.

Käsityksemme mukaan asemakaavoitus tulisi olla tasapuolista ja oikeudenmukaista riippumatta alueen omistussuhteista.

Kaavoittajan vastine:

Alue sijaitsee Hyllykallion vanhan asuntoalueen ja Kertunlaakson uudempien asuntoalueiden lähiympäristössä. Alueelle on tavoiteltu 1- ja 2-kerroksista asuinrakentamista, missä tehokkaampaa asuinrakentamista, rivitalo ja pienkerrostalorakenta-

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

mista on osoitettu uuden pääkokoojakadun ja Hevoskorventien varteen. Hyllykallion nykyisen asutuksen suuntaan on osoitettu 1-kerroksista rivitalorakentamista, mikä vastaa alueen rakentamista. Kaavaluonnosvaiheessa alue on ollut suppeampi ja aluetta on ollut tarkoitus laajentaa vastaavalla periaatteella kaavoituksen edetessä alueella tulevaisuudessa.

Kaavaluonnokseen sijoittui kaksi rivitalokorttelia ja muut korttelit olivat pienkerrostalokortteleita, joiden osana oli kytkettyjä erillispientaloja. Rivitalokorttelien tehokkuusluku oli 0,21 - 0,22 välillä (670 krsm²/tontti). Tehokkuus tonteilla perustui viereisen Kertunlaakson toteutuneihin rivitalokortteleihin. Kaavaehdotusvaiheessa on mahdollista tutkia rivitalokorttelien tehokkuuden nostoa $e = 0.25$ tehokkuuteen.

Asemakaavassa ei ole määritelty asuntojen lukumäärää tai kokoa, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa perheasuntojen rakentamisen alueelle.

Muutokset kaavakarttaan:

Rivitaloalueiden rakennusoikeus nostetaan vastaamaan 0.25 tehokkuutta.

Mielipiteessä 2 todetaan, että kaavoitettavalla alueella tulee noudattaa ympäristössä muutenkin kaavoitettua tehokkuutta. Kohde on koulun ja päiväkodin naapurissa, joten on oletettavaa, että asunnoille on kysyntää. Näin ollen esim. rivitalotonttien tehokkuuden ei tule poiketa muusta Kertunlaakso-Tanelinranta-Hyllykallion tehokkuudesta, joka yleisesti on 0,25. Väljemmälle rakentamiselle ei ehkä ole perusteita.

Mielipiteessä todetaan myös, että kaupoista tulee loppuvuodesta kuluneeksi kymmenen vuotta - pitkä aika, miettii kuinka päin vaan.

Ilmeisesti nyt kaavoitettavalla alueella ei ole kuin kaksi rivitalotonttia. Sopimuksessamme lukee, että ”Luovutus myyjälle tapahtuu ennen tonttien laittamista yleiseen jakoon.” Kuinkas tämä ehto kaavaluonnoksessa toteutuu? Myymäni maa on sitä paitsi jo kaavoitettu, sillä vaan on urheilukenttä. No, ehkä urheilukentän rakentaminen ei ole tontin laittamista yleiseen jakoon, ehkä on. Joku voisi ajatella sitenkin, että ennen kentän tekoa minulle olisi pitänyt luovuttaa tontti. Itse olen kumminkin ollut joustava, joten haluan, ettei itseäni kohdella sen huonommin kuin ketään muutakaan.

Kohtuullista olisi, että itselleni luovutetaan tontti samaan aikaan kuin muillekin ja että tehokkuudesta pidetään huolta. Ellei puhelimessa puhuttu maanhankinta jostain syystä menekään maaliin, on kaavaluonnosta muutettava siten, että kaikille asianosaisille on osoittaa tontit. Jos meille asianosaisille tulee 0,25 tehokkuuden sijaan 0,2, se laskee tontin arvoa 20 prosentilla. Eikä tavanomaisen tehokkuuden mukainen rakennusoikeus ole keneltäkään pois, päinvastoin.

Kaavoittajan vastine:

Alue sijaitsee Hyllykallion vanhan asuntoalueen ja Kertunlaakson uudempien asuntoalueiden lähiympäristössä. Alueelle on tavoiteltu 1- ja 2-kerroksista asuinraken-

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

tamista, missä tehokkaampaa asuinrakentamista, rivitalo ja pienkerrostalorakentamista on osoitettu uuden pääkokoojakadun ja Hevoskorventien varteen. Hyllykalion nykyisen asutuksen suuntaan on osoitettu 1-kerroksista rivitalorakentamista, mikä vastaa alueen rakentamista. Kaavaluonnosvaiheessa alue on ollut suppeampi ja aluetta on ollut tarkoitus laajentaa vastaavalla periaatteella kaavoituksen edessä alueella tulevaisuudessa.

Kaavaluonnokseen sijoittui kaksi rivitalokorttelia ja muut korttelit olivat pienkerrostalokortteleita, joiden osana oli kytkettyjä erillispientaloja. Rivitalokorttelien tehokkuusluku oli 0,21 - 0,22 välillä (670 krs²/tontti). Tehokkuus tonteilla perustui viereisen Kertunlaakson toteutuneihin rivitalokortteleihin. Kaavaehdotusvaiheessa on mahdollista tutkia rivitalokorttelien tehokkuuden nostoa $e = 0.25$ tehokkuuteen.

Asemakaavassa ei ole määritelty asuntojen lukumäärää tai kokoa, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa perheasuntojen rakentamisen alueelle.

Kaupunki on saanut hankittua lisää maata kaava-alueen ympäristöstä ja kaava-alue on laajennettu kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Mielipiteen esittäjälle on mahdollista osoittaa kauppakirjan mukaisesti rivitalotontti samankaltaiselta alueelta kuin muillekin asianosaisille.

Muutokset kaavakarttaan:

Rivitaloalueiden rakennusoikeus nostetaan vastaamaan 0.25 tehokkuutta.

Mielipiteenesittäjä 3 on odottanut tämän kaavan valmistumista jo pitkään. Mutta on pettynyt, kun alueelle ei ole perheille omakotitalo rakentamismahdollisuutta, onko todella näin? Tuntuu järjettömältä, kun kysyntä on ollut matalaa kaksikerros rivitaloissa jo karhuvuoren asuntoalueella. Mutta ok-talo tontit vietiin käsistä ja alue on täynnä toinen toistaan hienompia taloja, jotka ei myynnissä kauaa vanhene.

Perheet haluavat oman pihan tuomaa vapautta, sähköautoja ja aurinkoenergiaa, jolla ladata sähköautonsa. Onko tästä jätetty sellainen huomio kokonaan pois?

Malminkartano vertailussa on ihan hienoa aluetta, mutta ei Seinäjokea.

Minulla on perhe Kertunlaaksossa ja lapsia Kertunlaakson koulussa. Mutta tämä kaava-suunnitelma oli kyllä pieni pettymys ja jopa laskisi alueen arvostusta pitkässä juoksussa.

Ehdotan siis, että jokunen kortteli varataan ok-talo rakentamiseen, vaikka sitten kaksikerros tyylillä, mutta ei "kytkettyinä". Rivitalojen tilalle voi olla lisää kytkettyjä versioita, kunhan ovat autotallistaan, tai sitten kokoaan erillisenä. Kuten Karhuvuoressa (Nallekolo / Nallenpiilo / Nallenpesä).

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

Omakotitalokortteli esimerkki lisää ja pitää alueen arvoa yllä jatkossakin ja tuo oikeasti iloa asujalleen.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava perustuu yleiskaavassa esitettyihin tavoitteisiin muodostaa alueesta tehokas pientalovaltainen alue. Alueen suunnittelussa on otettu myös huomioon yleiskaavan tavoitteet tukea joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja lisätä kestävää kehitystä, mitä ei saavuteta omakotitalomaisella rakentamisella. Kaavan lähtökohdaksi on otettu tiivis ja tehokas pientalomainen rakentaminen.

Pyörtänökujan varteen on osoitettu kytkettyjä erillispientaloja osana asuinkortteleita, mikä mahdollistaa omakotitalomaisen asumisen. Kaavaluonnosvaiheessa alue oli suppeampi. Kaupungin maanomistus alueen ympäristössä on laajentunut kaavaluonnosvaiheen jälkeen, joten kaavaehdotusvaiheeseen on mahdollista tutkia omakotirakentamisen tyyppisen rakentamista lisäämistä alueelle.

Asemakaavassa asutokortteleiden rakennusalat ja rakennusoikeudet on osoitettu määräävinä, mutta rakennusten rajat on osoitettu ohjeellisina, mikä antaa vaihtoehtoja asunto- ja rakennustyyppin toteutukselle.

Muutokset kaavakarttaan:

Kaava-aluetta on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen. Laajennetulle alueelle on osoitettu kaksi asuinpienalojen korttelialuetta (AP), joihin on osoitettu erillispientalojen ja kytkettyjen asuintalojen alueita.

Mielipiteenesittäjä 4 toteaa, että kaava on mitoitettu suurilla kokonaisuuksilla ja isolla kerrosalalla per kiinteistö. Lisäksi asuinrakennukset on vaadittu rakennettavaksi kaksikerroksina.

Seinäjoella on paljon pieniä urakoitsijoita ja keskisuuria, jotka ovat esittäneet huolen ettei kohtuuhintaisia asuntoja kyseisellä kaavoituksella ole mahdollista rakentaa. Pyytinkimessujen yleisessä keskustelutilaisuudessa tämä ja turhan tiukka kaava ohjauksen toi esille Paavola-Ylinen ja Sarajärvi.

Kyseisen kaavan iso rakennusoikeus velvoittaa mm väestönsuojien rakentamiseen. Kaksikerroksisuus lisää kustannuksia samoin kuin erityisesti velvoitettu korkea arkkitehtuuri.

Kyseiset asunnot kaksikerroksisina eivät myöskään ole käytännöllisiä vanhemmille ihmisille. Näin ollen asunnot eivät tavoita laajaa asukas kuntaa vaan ohjaa ainoastaan nuoria asumaan tänne mikä ei ole tavoiteltavaa asuinalueiden muodostumisessa.

Mielipiteenesittäjä esittää, että kaksikerroksisuus ja korkea arkkitehtuuri maininnat poistetaan sekä alue jaetaan kuten muukin alue pienempiin rakennus kokonaisuuksiin ja tontteihin. Olisi myös pientalotonttien valtava kysyntä alueella huomioiden syytä osin muodostaa myös asuinomakoti ja asuinpienalo kortteleita alueelle.

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava perustuu yleiskaavassa esitettyihin tavoitteisiin muodostaa alueesta tehokas pientalovaltainen alue. Pelkästään 1-kerroksinen rakentaminen on liian väljää ja tehotonta alueella, kun otetaan huomioon joukkoliikenteen toimintaedellytykset, ilmastoasiat ja kuntatalous. Lähtökohdaksi on otettu tiivis ja tehokas pientalomainen rakentaminen.

Alueen rakentaminen luo uutta asuntoaluetta, jolla tulee olla omaleimainen tunnistettava ympäristö, mitä osaltaan muodostetaan korkealaatuisen arkkitehtuurin avulla. Perinteistä omakotitalomaista asuinalueetta rakentuu tulevaisuudessa Mäki-Hakolantien ja Penttiläntien jatkeen ympäristöön sekä eteläiselle Seinäjoelle.

Koska kaava-alue tulee laajenemaan kaavaehdotusvaiheessa, voidaan tutkia asuinrakennusten 1- ja 2- kerroksisuutta ja sen sitovuutta. Kaksikerroksisuutta pyritään osoittamaan kokoojakatujen varteen, millä saadaan samalla luotua suojaisia piha-alueita katujen suuntaan. Rakentamisen kaksikerroksisuus säästää myös piha-alueita. Pienkerrostalot voidaan toteuttaa niin, että eri kerroksissa on eri huoneistot, jolloin maantasokerros mahdollistaa liikuntarajoitteisten asumisen alueella.

Kaavassa ei tonttijakoa määrätä sitovana. Kortteleita on mahdollista jakaa pienempiin tontteihin. Tonttijakoja pyritään merkitsemään ohjeellisina kaavaehdotukseen, jotta voidaan muodostaa pienempiä tontteja niiltä osin kuin se autopakkojen järjestämisen suhteen on järkevää.

Muutokset kaavakarttaan:

Kaavaehdotuksessa kaksikerroksisuutta on edellytetty vain pääkokoojakatujen varrella suojaisan piha-alueen luomiseksi. Osalla rivitalokortteleita enimmäiskerros-luku on yksi. Kaavaan on esitetty ohjeelliset tonttijaot ja Pyörtänökujan varren kytkeytyjen asuinrakennusten alueet on osoitettu omina tontteinaan.

Kaava-alue on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen. Laajennetulle alueelle on osoitettu kaksi asuinpientalojen korttelialuetta (AP), joihin on osoitettu erillispientalojen ja kytkeytyjen asuintalojen alueita.

Mielipiteenesittäjä 5 toteaa, jos kaava vaikuttaa yli kuntarajojen, myös toisen kunnan jäsen voi olla osallinen. Kaupan ja tieyhteyden osalta asemakaava liittyy myös Lapuan kaupungin jäseneseen.

Nurmontien ja Pohjan valtatie varret ovat maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Merkittävä kaupan toimintojen sijoittaminen suunnittelualueelle on perusteltua hyvän saavutettavuuden ja kaupunkirakenteeseen kytkeytymisen myötä. Kantatie 67 ja VT 19 tekevät suunnittelualueesta hyvin saavutettavan. Kivisaaren alueen kehittäminen kaupassa voi tapahtua tämän asemakaavan kautta. Myös päivittäistavarakauppa palvelee Hylläkallion ja Nurmon keskusta-alueen asukkaita palvelujen lisääntymisellä.

54004 | Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi | Asemakaavan muutos ja laajennus

Seinäjoki on kauppakaupunki, joka palvelee maakuntaa. Seinäjoen merkitys kauppa-kaupunkina myös Suomenkin mittakaavassa on merkittävä, joka on luonut paljon työpaikkoja ja hyvät palvelut. Kaavoituksella on onnistuttu luomaan hyvät olosuhteet kaupalle. Lapuan kannalta suunnittelualue on hyvin saavutettava, jonka kehitystä seurataan myös Lapualla.

Kantatie 67 alitus kytkee Hyllykallion ja Kantatie 67 pohjoisen Nurmon alueen sekä Nurmon keskustan toisiinsa, joka parantaa paikallista saavutettavuutta merkittävästi ja sitoo kaupunkirakennetta yhteen. Sillä tavalla voidaan yhdistää Nurmon kaupunginosat 2+2 kaistaisen suunnittelun Pohjan valtatie läpi.

Elävät kaupunkikeskustat r.y:n selvityksen mukaan Seinäjoen keskustan vetovoima on pudonnut. Mittavat kaupan keskukset kaupunkirakenteen reuna-alueilla vaikuttavat merkittävästi Seinäjoen keskustan vetovoimaan. Kaupan merkittävä sijoittuminen Seinäjoelle vaikuttaa myös maakunnan muissa kunnissa olevaan kauppaan. Esimerkiksi Lapualla erikoistavarakaupassa ei ole enää urheilukauppaa, kenkäkauppaa ja kirja-kauppaa.

Kaavoittajan vastine:

Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa keskusta-alueelle sijoittuvaa kaupan toimintaa. KM-alueelle voidaan sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa. Vastaavanlaista toimintaa Kivisaaren kaupalliselle alueelle Nurmontien varteen on muutenkin jo syntynyt. KL-alueelle voidaan sijoittaa kaupunginosakauppa.

Ei muutoksia kaavakarttaan.