

# Seinäjoen Kertunlaakson kaavarunko

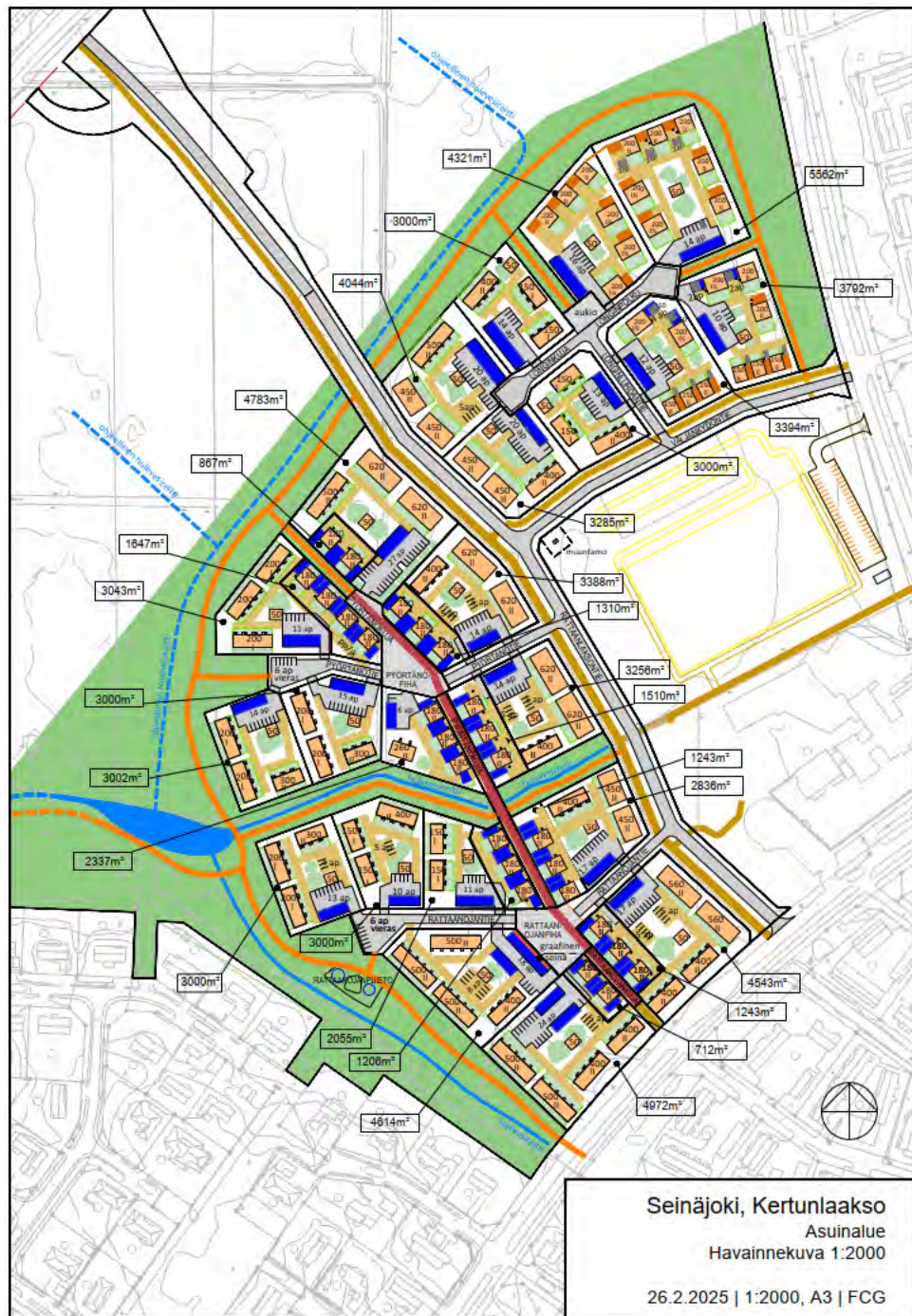
28.2.2025



Asiakirja on laadittu ja allekirjoitettu sähköisesti  
Norja Martti, kaavoitusjohtaja  
23.05.2025 11:30

















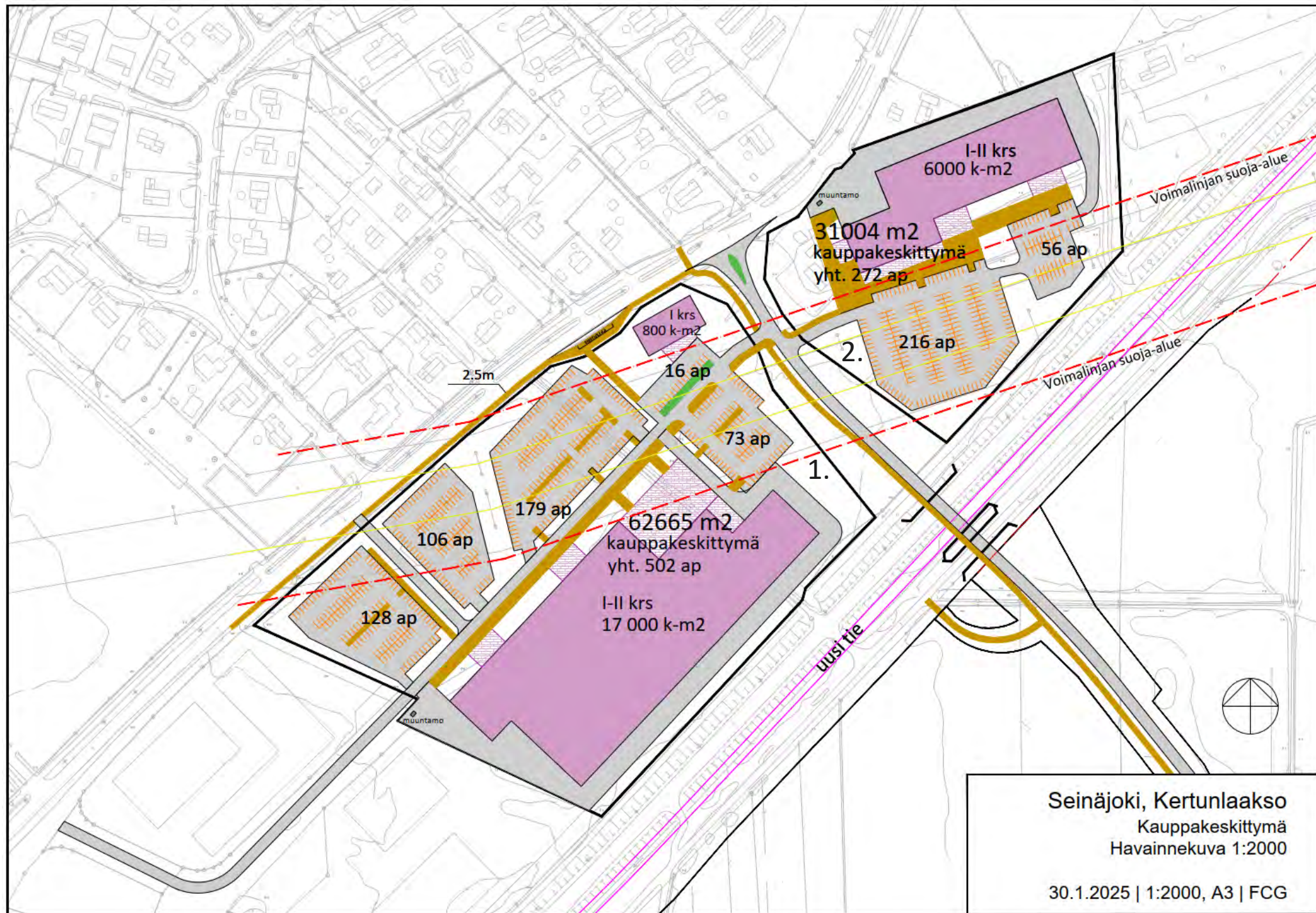
# Mitoitus

Tontti 1  
pinta-ala 62 665 m<sup>2</sup>  
kerrosala 17 800 k-m<sup>2</sup>  
tehokkuusluku e=0,28  
kerrosluku I-II  
autopaikkoja n. 500 ap

Tontti 2  
pinta-ala 31 004 m<sup>2</sup>  
kerrosala 6 000 k-m<sup>2</sup>  
tehokkuusluku e=0,19  
kerrosluku I-II  
autopaikkoja n. 270 ap

YHT.  
pinta-ala 93 669 m<sup>2</sup>  
kerrosala 23 800 k-m<sup>2</sup>  
tehokkuusluku e=0,25  
autopaikkoja n. 770 ap

--- Voimalinjan suoja-alue



# Mitoitus

## Tontti 1

pinta-ala 62 665 m<sup>2</sup>  
kerrosala 17 800 k-m<sup>2</sup>  
tehokkuusluku  $e=0,28$   
kerrosluku I-II  
autopaikkoja n. 500 ap

## Tontti 2

pinta-ala 31 004 m<sup>2</sup>  
kerrosala 6 000 k-m<sup>2</sup>  
tehokkuusluku  $e=0,19$   
kerrosluku I-II  
autopaikkoja n. 270 ap

## YHT.

pinta-ala 93 669 m<sup>2</sup>  
kerrosala 23 800 k-m<sup>2</sup>  
tehokkuusluku  $e=0,25$   
autopaikkoja n. 770 ap

--- Voimalinjan suoja-alue

















# FCG.

Hyvän elämän tekijät



## Seinäjoen Kertunlaakson rakentamistapaohje

28.2.2025

## SISÄLLYSLUETTELO

|      |                                                   |    |
|------|---------------------------------------------------|----|
| 1.   | YLEISTÄ                                           |    |
| 1.1. | Rakentamistapaohjeen tarkoitus.....               | 3  |
| 2.   | ASUINALUE                                         |    |
| 2.1. | Rakennusten sijoittuminen tontille.....           | 4  |
| 2.2. | Rakennusten suunnittelu.....                      | 5  |
| 2.3. | Rakennusten kattomuoto ja –väritys.....           | 6  |
| 2.4. | Julkisivusommittelu, -materiaali ja –väritys..... | 7  |
| 2.5. | Paikalliset energiaratkaisut.....                 | 8  |
| 2.6. | Rakentamisen korkeusasemat.....                   | 8  |
| 2.7. | Pihat.....                                        | 8  |
| 2.8. | Aitaukset.....                                    | 9  |
| 3.   | JULKINEN ULKOTILA                                 |    |
| 3.1. | Katupoikkileikkaukset.....                        | 11 |
| 3.2. | Aukiosuunnittelun ja pihakujan periaatteet.....   | 12 |
| 3.3. | Valaistus.....                                    | 16 |
| 3.4. | Hulevesien käsittely.....                         | 16 |
| 3.5. | Havainnekuvia.....                                | 18 |
| 4.   | KAUPAN ALUE                                       |    |
| 4.1. | Rakennusten sijoittuminen tontille .....          | 22 |
| 4.2. | Rakennusten ja pihojen suunnittelu.....           | 22 |
| 4.3. | Havainnekuvia .....                               | 25 |
| 5.   | RAKENNETTAVUUS .....                              | 27 |

## 1. YLEISTÄ

### 1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Tämä ohje sisältää kaksi erillistä aluetta; asuinalue Hevoskorventien varressa ja kaupan alue Nurmontien varressa. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueista muodostuu ilmeeltään viihtyisä asuinympäristö sekä tasapainoinen kaupan alue. Ohje on laadittu alueelle laadittavan asemakaavan tueksi.

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoella Nurmon Kertunlaakson alueella. Tarkastelualueet sijoittuvat Kertunlaakson koulun viereen sekä Pohjan valtatie luoteispuolelle. Alueet ovat tällä hetkellä viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelun taustalla on Pohjan valtatie alittava uusi katuyhteys alueiden välille.

Asuinalueella tavoitellaan pienimittakaavaista ja tiivistä rivitalo ja pienkerrostaloaluetta, joka sopii nykyiseen ympäristöön ja tarjoaa monipuolisia korttelikokonaisuuksia ja vaihtelevia asuinympäristöjä. Kaupan alueelle on mahdollista sijoittaa maakunnallisesti merkittä vähittäiskäytön myymäläkeskittymä. Rakentamistapaohjeessa käsitellään sekä julkisia ulkotiloja että korttelikohtaisia suunnitteluohjeita.

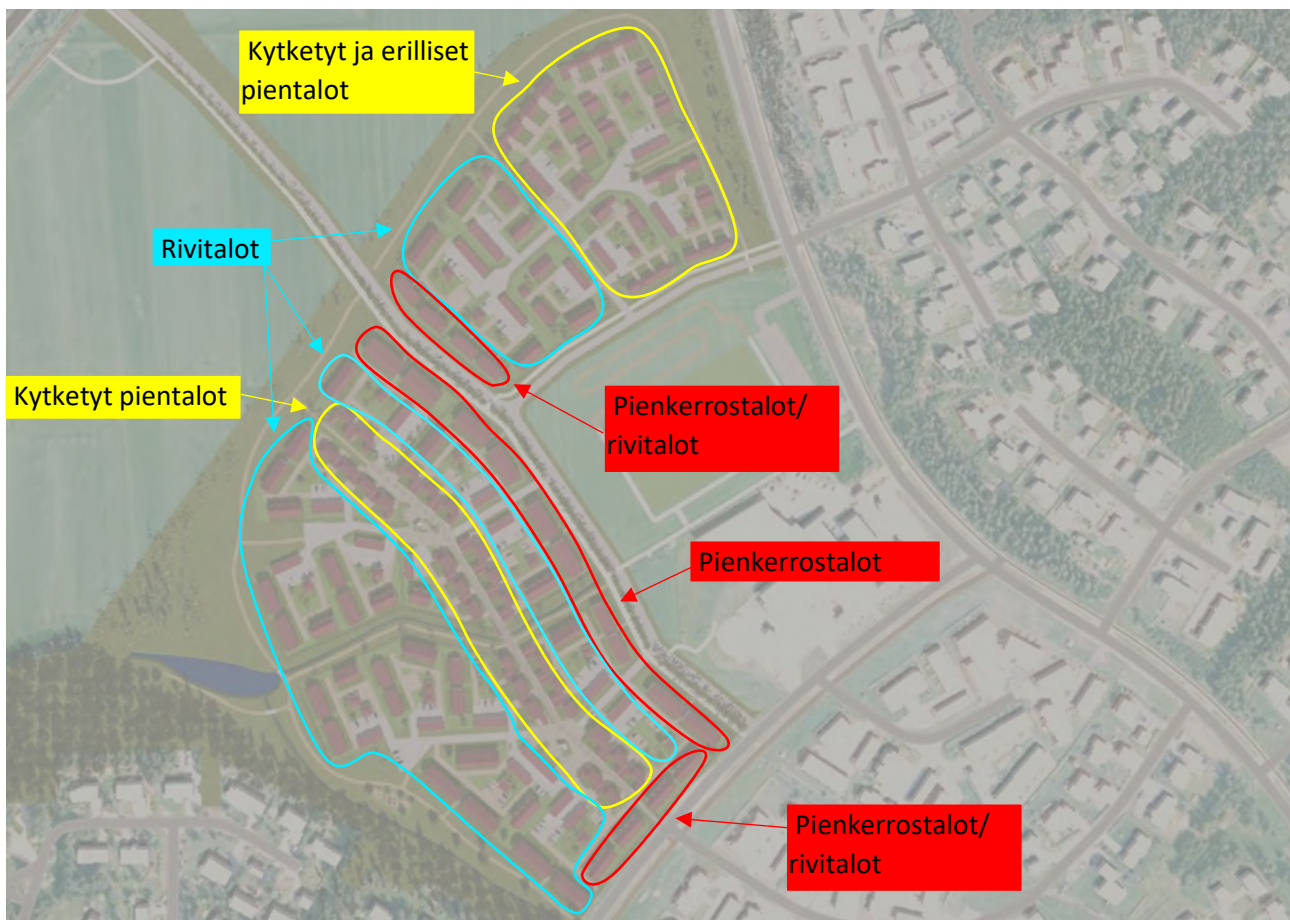


## 2. ASUINALUE

### 2.1 Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupihoja. Rakennusten lattia tulee tehdä vähintään 300 mm korkeudelle maanpinnan yläpuolelle ja pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta poispäin. Pihojen korkeusasemissa tulee huomioida viereisten tonttien korkeusasemat, eikä hulevesiä saa johtaa toiselle tontille. Mahdolliset maaston muokkaukset tulee tehdä alueen kokonaissuunnitelma huomioiden. Rakennusten lattiapinnan tulee olla tasaisilla maastonosilla viereistä katupintaa korkeammalla. Hulevedet tulee ohjata koko kaava-aluetta koskevan hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Alue rakentuu yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista, kytketyistä pientaloista ja erillisistä pientaloista sekä pienkerrostaloista. Pienkerrostalot sijoittuvat asuinalueen ja koulun väliin rakennettavan uuden kadun varteen rajaamaan aluetta kadun puolelta. Rivitalot rajaavat ympärilleen pieniä korttelipihoja. Koko eteläisen asuinalueen läpi kulkee uuden kadun suuntainen pihakuja, jota reunustaa kytketyt erillispientalot. Uudelta kadulta tulee alueelle kaksi tonttikatua, joiden ympärille sijoittuu valtaosa alueen pysäköintipaikoista. Pohjoisosaan sijoittuu pääkadun varteen rivitalokortteli ja koilliskulmaan erillispientalojen kortteli. Erillispientalot voivat olla yhden asunnon taloja tai kahdenasunnon paritaloja. Kantatien puoleisella reunalla pientalot tulee rakentaa kytkettyinä, jotta oleskelupihoille saadaan riittävä melusuojaus.



## 2.2 Rakennusten suunnittelu

Alueesta tulee muodostua yhtenäinen ja toisiinsa sointuva kokonaisuus, jossa eri korttelit kuitenkin poikkeavat toisistaan muodostaen mielenkiintoisen kokonaisuuden. Rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamisen peruselementtejä yhtenäisiksi jättäen kuitenkin tarkemmalle suunnittelulle myös tilaa.

Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Rakennusten on oltava massaltaan selkeitä ja julkisivukäsittelyltään hillittyjä mm. välttämällä koristeellisuutta. Samalla tontilla sijaitsevien rakennusten on muodostettava arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus ja pihapiiri. Tontin rakennukset on sovittava päärakennuksen yleisilmeeseen julkisivun pintamateriaalien ja värien sekä katon värin suhteen. Erillisten talousrakennusten ja autosuojien tulee olla ilmeeltään ja kooltaan alisteisia tontin päärakennuksille. Autosuoja on sijoitettava tontille niin, ettei se mahdollista auton peruuttamista suoraan tallista kadulle.



### 2.3 Rakennusten kattomuoto ja -väritys

Korttelin kattomuotojen on oltava yhtenevät niin, että samoilla talotyypeillä tulee olla sama kattokulma. Vesikaton väri on alueella oltava tumma harmaa tai tiilen punainen. Kattojen värit tulee olla yhtenäiset korttelikohtaisesti. Katoissa on oltava avoräystäät. Rakennuksen nurkassa räystäään tulee olla ehjä. Muiden kattorakenteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden, on oltava samanvärisiä kuin katto.

- Kattomuotona asuinrakennuksissa tulee käyttää harjakattoja. Talousrakennuksissa saa käyttää harjakaton lisäksi yksilappeista pulpettikattoa tai tasakattoa. Asuinrakennukseen liittyvän autosuojan päälle saa tehdä terassin.
- Katemateriaalin värin tulee olla tumma harmaa tai tiilen punainen:



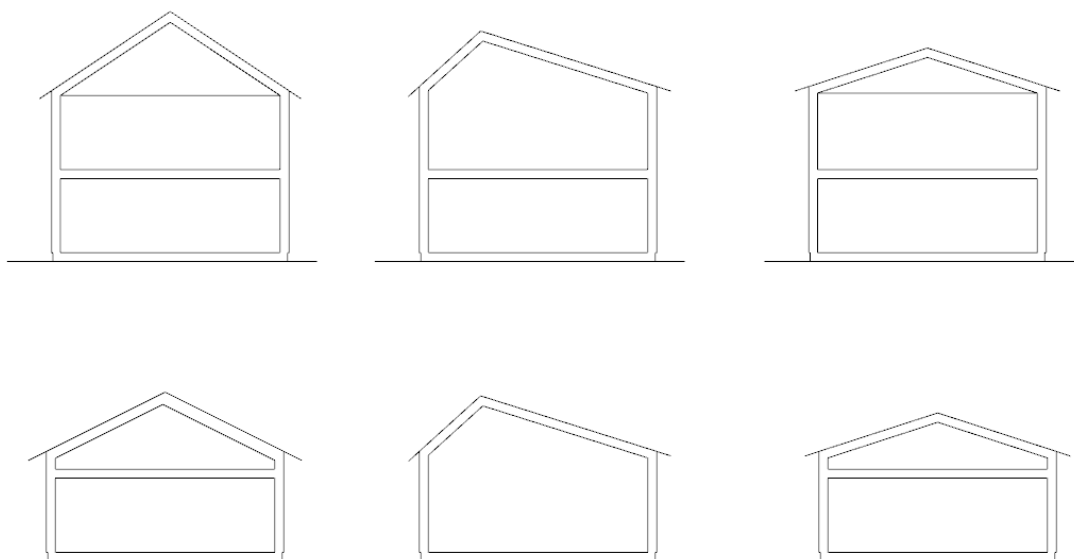
Tumma harmaa



Tiilen punainen

- Kattokaltevuus: n. 1:1,5 – 1:3

Kattolappeilla saa olla samassa rakennuksessa eri kaltevuuksia.



1:1,5

1:1/1:3

1:3

## 2.4 Julkisivusommittelu, -materiaalit ja -värit

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja tai rapattuja. Julkisivuissa suositellaan käytettäväksi maa-laamatonta puupintaa yhdessä väripintojen kanssa. Julkisivuväreinä voidaan käyttää puunvärille ominaisia kuultomaaleja, jotka jättävät puun syyt / luonnolliset kuviot kauniisti esille. Luonnollisen puupinnan lisäksi alueen värimaailmaksi on valittu valkoinen sekä sävyiltään lämpimiä murrettuja värejä. Tavoitteena on väri-käs alue, jonka värit sopivat hyvin yhteen ja muodostavat ehyen kokonaisuuden. Yhtiömuotoisessa rakenta-misessa korttelin on muodostuttava värikartasta valituista väripareista tai kokonaisuuksista.

- Julkisivut eivät saa olla tarpeettomasti koristeltuja. Laudoituksen suunta ei saa vaihtua julkisivussa.
- Rakennusten julkisivut voivat olla puuverhoiltuja tai rapattuja.
- Julkisivujen värit on esitetty siten, että sävyt ovat yhteensopivia ja että tonttikoh-taisesta sävyn ja tummuuseron vaihtelusta huolimatta ne muodostavat ehyen ko-konaisuuden.
- Rakennusten julkisivuvärit tulee valita niin, että vierekkäiset rakennukset eivät ole saman värisiä.
- Alueen keskellä kulkevan raitin ympärillä käytetään värikartan tummempia sävyjä ja reunoilla päävärinä käytetään valkoista.
- Parvekkeet eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Parvekkeissa tulee suosia lasi-tai pinnakaiteita.

Alueen värityksessä huomioidaan ympäröivien asuinkortteleiden rakennettu ympäristö. Samalla pyritään hallittuun vaihtelevuuteen. Tavoitteena on, että erilaisia värejä käytetään alueella sekoittuneesti, mutta hallitusti.



Alueen värikartta

## 2.5 Paikalliset energiaratkaisut ja tekniset järjestelmät

Asemakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergia, sillä rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmansuuntaan. Täten rakennukset soveltuvat erityisen hyvin hyödyntämään aurinkoenergiaa. Asemakaava-alueen rakennuksissa voidaan hyödyntää kaukolämpöä ja maalämpöä. Maalämpöputken etäisyys naapuritonttiin sekä muut etäisyydet tulee olla ohjeiden ja sääntöjen mukaiset.



*Aurinkopaneeleita on sijoitettu talusrakennusten katoille ja seinään (kuva: Arja Sippola, Vuores Tampere).*

## 2.6 Rakentamisen korkeusasemat

Rakennukset sovitetaan maastoon siten, että pihan korkeussuhteet säilyvät ja tontti liittyy luontevasti ympäröivään maastoon ja viereisiin tontteihin. Rakennuksen korkeusasemassa tulee huomioida liittyminen alueelliseen hulevesijärjestelmään. Maaston korkeussuhteita muutettaessa, muutokset on tehtävä koko aluetta koskevan suunnitelman mukaan. Sokkelikorkeuden tulee olla vähintään 300 mm.

## 2.7 Pihat

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää joko asemapiirroksessa tai erillisenä pihasuunnitelmana. Maansiirtoja ja korkeita tukimuureja on vältettävä.

Tontin päällystetty oleskelualue sijoitetaan kiinni asuinrakennukseen tai sen läheisyyteen. Hulevesikäsittelyn helpottamiseksi on käytettävä läpäiseviä pintamateriaaleja. Ilmansuuntien puolesta lämpimin oleskelualueen paikka on rakennuksen etelä- ja länsipuolella. Päällystetyn oleskelualueen materiaaleina voidaan käyttää luonnon- tai betonikiveä, lämpökäsiteltyä puuta, sorapintaa tai vahvistettua nurmea. Asfaltin käyttöä pihapäällysteenä tulee välttää.

Leikki- ja oleskelupaikkojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon korttelipihojen ilmansuunnat ja kasvillisuus. Havainnekuvissa esitettyjen leikki- ja oleskelupaikkojen sijainnit ja muodot ovat ohjeellisia.

Pihavarusteiden, kalusteiden ja rakenteiden on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus, jossa väri- ja materiaaalimaailma sointuu ympäröivien rakennusten värimaailmaan.

Alueelle on mahdollista rakentaa korttelin keskelle rakennettava yhteistila- ja huoltorakennus, joka on korttelin asukkaille tarkoitettulla yhteiskäyttöisellä piha-alueella. Yhteistila- ja huoltorakennus voi sisältää esimerkiksi sauna- tai kerhotiloja sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja varastoja. Oleskelupaikkoja voidaan rajata katoksin tai katos voidaan toteuttaa osaksi korttelitaloa. Yhteispihalle, lähelle korttelitaloa voidaan toteuttaa esim. grillikatos. Esteettömän reitin varrella tulee olla useita penkkejä tai muita istuskelupaikkoja. Suunnittelussa on myös huomioitava pelastusreittien ja palokaluston vaatimukset.

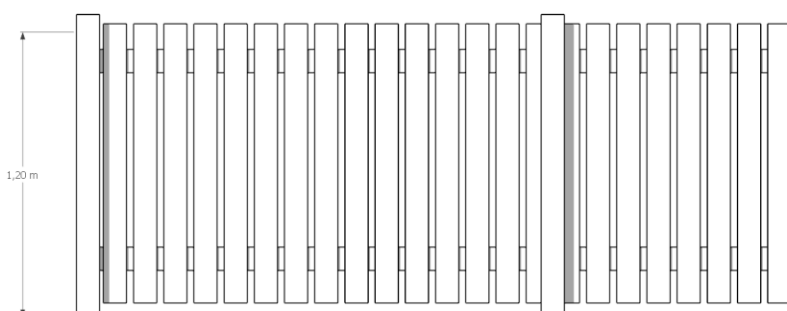
Alue on pääosin peltoaluetta. Nurmettamattomille alueille istutetaan puita, pensaita, perennoja ja muuta maanpeitekasvillisuutta. Kerroksellisuus tuo pihalle luonnonmukaista ilmettä ja reunoille sijoitettu kasvillisuus rajaa pihan oleskelualueet kauniisti naapuritonteista. Pihalle istutetaan isoksi kasvavia maisemapuita sekä hedelmäpuita. Korttelipihalle voidaan osoittaa myös paikkoja kaupunkiviljelyksille ja kasvimaille. Uusien istutusten osalta tonteilla tulee ainakin pihan keskeisimmät puut istuttaa mahdollisimman suurikokoisina taimina, jotta valmis ilme saavutettaisiin nopeammin. Tonteilla suositaan hyötypuiden kuten omena-, luumu- ja kirsikkapuiden käyttöä sekä kukkivien pienpuiden käyttöä. Tavoitteena on luoda vehreää, vuodenaikojen mukaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa sekä jättää pihalle tilaa muillekin toiminnoille. Lisäksi on hyvä istuttaa alueelle tyypillisiä havupuita- ja pensaita, jotta vehreyttä riittää myös talvikaudelle.

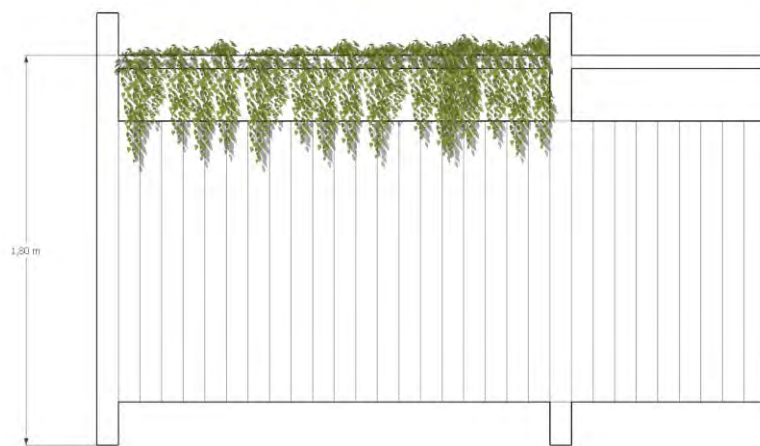
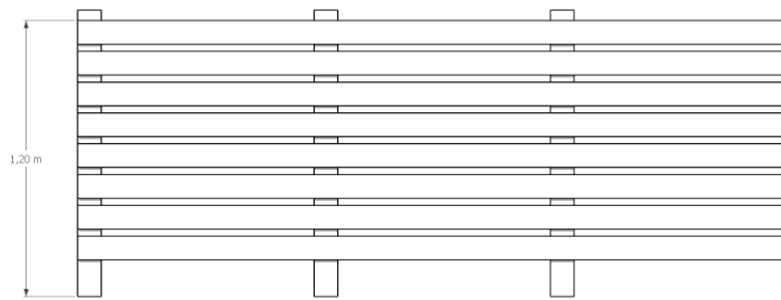
Maaston muotoja ei saa tontilla tarpeettomasti muuttaa. Mikäli maaston muotoja joudutaan muuttamaan, se ei saa aiheuttaa pintavesien valumista eikä esteettistä haittaa naapureille. Pintavesien johtamisen periaatteet on esitettävä rakennusluvan asemapiirroksessa. Pintavaaitus sekä pohjatutkimus tehdään tarvittaessa tonteilla ennen suunnittelutyön käynnistämistä. Asuinrakennuksen pohjois- ja itäpuolelle on suositeltavaa istuttaa havupuita suojaamaan tuulelta.

Radontekninen ja salaojasuunnittelu kuuluvat normaaliin perustusten suunnitteluprosessiin ennen rakentamisen aloittamista.

## 2.8 Aitaukset

Tonttia rajaavat aidat esitetään rakennusluvan asemapiirroksessa. Rakennetut aidat saavat olla joko puuraenteisia tai hoidettuja pensasaitoja. Aitojen korkeudeksi suositellaan enintään 1,2 m. Aidan laudoituksen tai rimoituksen on toistettava päärakennuksen julkisivun rytmiä ja väritystä. Kasvatettu pensasaita saa olla korkeampi, kuitenkin enintään 1,8 m. Asuntojen omat piha-alueet ovat paikoin kapeita ja pieniä ja rajautuvat osittain puolijulkiseen tilaan. Näillä alueilla rakenteellisen aidan korkeus voi olla enintään 1,8 m. Raittiin ja aukioihin rajautuvilla pihoilla tulee käyttää yhtenäisesti 1,8 m korkuista aita. Aidat rakennetaan muurimaisina ja ne ovat osa rakennusten arkkitehtuuria. Jätepisteet tulee aidata, joko rakenteellisesti tai kasvillisuudella ja ne tulee toteuttaa korttelin yhteisenä jätekatoksena.





*Aitaesimerkkejä. Aidat tulee toteuttaa yksinkertaisina ja kortteleittain yhtenäisinä.*



*Huoliteltu Orapihlaja-aita on siisti myös lehdettömänä. (kuva: Arja Sippola, Tammisalo)*



*Pihoja ja alueita voi rajata myös kivimuureilla. (kuva: Arja Sippola, Kirkkonummen Kolsarby)*

### 3. JULKINEN ULKOTILA

Alueelle muodostuu luonteeltaan julkista ja puolijulkista ulkotilaa. Näitä ovat katualueiden lisäksi lähivirkistysalueet sekä pihakujat ja niihin liittyvät pienet aukiot.

- Asemakaava-alueen kadut ja kadun varren viereiset jalankulku- ja polkupyörävyäylät ovat asfalttipintaisia. Mahdolliset reunakivet ovat betonia.
- Katujen reuna-alueet nurmetetaan.
- Alueen pääkadun varren kevyen liikenteen väylä erotetaan ajoväylästä viherkaistalla, johon istutetaan katupuita.
- Tonttikadut rakennetaan hidas/pihakaduiksi, joilla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Kadun kapealla mitoituksella sekä risteyskohtiin muodostuvilla pienillä aukioaiheilla ohjataan ajonopeudet mataliksi. Kulkuväyliä varsille tulee istuttaa puita alueen leveyden sen salliessa. Tavoitteena on vehreä ja mittakaavaltaan pienipiirteinen aluekokonaisuus. Alueen läpi kulkeva raitti pinnoitetaan yhtenäisellä kiveyksellä. Raitti on koko alueen kokoava elementti, jonka roolia kevyen liikenteen reitinä korostetaan pintamateriaaleilla.
- Alueelle sijoittuvien aukoiden on erotuttava muusta alueesta. Aukiot rajataan luonnon- tai betonikiveyksellä ja alueen pinnan kuvioinnilla. Aukoiden jäsentelyssä on hyvä käyttää lisäksi matalia valaisimia, pollareita sekä istutuksia. Istutusten on oltava ruukuissa, altaissa tai runkosuojattu. Aukoiden suunnittelussa tulee huomioida kunnossapito ja lumen auraaminen. Ajoväylät osoitetaan aukoiden kohdalla upotetulla reunakivellä. Aukion reunaa ei tehdä viherkaistoja/painanteita vaan hu-ledet ohjataan esim. kivikouruilla.
- Katu- ja puistokalusteiden sekä valaisimien on oltava ilmeeltään ja väriykseltään yhtenäisiä ja rauhallisia. Kalusteiden väriksi suositellaan tummaa harmaata.

Yleiset virkistysalueet tulee toteuttaa koko aluetta koskevan suunnitelman mukaan. Suunnittelussa tulee huomioida alueellinen hulevesien johtaminen sekä mahdolliset hulevesien viivytysaltaat. Yleisille virkistysalueille on mahdollista sijoittaa julkisia leikkipaikkoja kaupungin leikkikenttäverkoston tarpeiden mukaan.

#### 3.1 Katupoikkileikkaukset



*Esimerkkipoikkileikkaus alueen pääkadun katualueesta.*



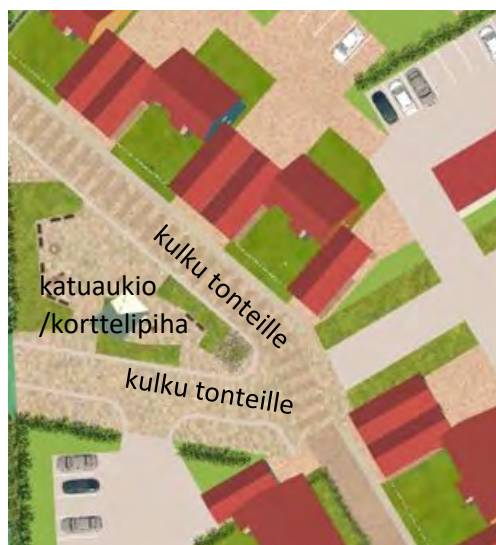
*Esimerkkipoikkileikkaus pihakujasta. Tavoitteena on tiivis raittitunnelma. Kujaa reunustavat rakennukset, istutukset, pihojen aidat sekä istutusalueita rajaavat matalat muurit. Asuinrakennusten väliin sijoittuvien talousrakennusten kattoja on mahdollista hyödyntää terasseina.*

### 3.2 Aukiosuunnittelun ja pihakujan periaatteet

Pihakujien yhteyteen sijoittuu kytkettyjen pientalojen rajaamia pieniä aukioita. Aukiot tulee rakentaa viihtyiseksi koko aluetta palveleviksi kohtaamispaikoiksi. Aukio tulee rajata selvästi pintamateriaaleilla muusta katualueesta. Aukion rakennetta tulee jäsentää istutuksilla, penkeillä, valaisimilla, kevyillä katosrakenteilla ja pintamateriaaleilla. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös lasten leikkivälineitä. Aukiosuunnittelussa tulee huomioida ajoneuvojen läpikulkumahdollisuus. Samassa kaupunkitilassa sekoittuvat tonteille ajo sekä kevyt liikenne ja oleskelu. Silloin autoilijat kulkevat alueella kevyen liikenteen ehdoilla.



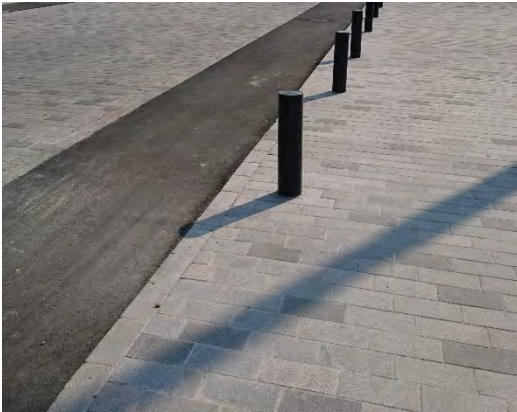
*Esimerkki eteläisen aukion toteutuksesta.*



*Esimerkki pohjoisen aukion toteutuksesta.*



*Luonnonkivet erottavat aukion muusta katualueesta. (kuva: Milla Rusanen, Hervanta, Tampere)*



*Esimerkkejä, miten erilaisilla pintamateriaaleilla voidaan erottaa aukioiden ja liikennealueiden toimintoja toisistaan. (kuvat: Milla Rusanen, Kalasataman alue, Helsinki)*

Laajoilla paikoitusalueilla on suositeltavaa parkkiruuduissa hyödyntää nurmikiveystä (esimerkiksi golf-kivi) vihreän ilmeen saavuttamiseksi sekä hulevesien imeyttämiseksi. Aukioita ja paikoituskenttiä voidaan elävöittää betoni- tai luonnonkivellä (esimerkiksi punainen tai harmaa graniitti). Muut paikoitusalueiden pinnat suositellaan vettä läpäiseväksi asfaltiksi. Pysäköintikampojen väliin on istutettava puita tai pensaita. Kiveyksille istutettavat puut istutetaan kantavalle kasvualustalle sekä asennetaan maaritilat ja tuennat.

### **Pihakuja – kytketyt pientalot**

Yleinen tavoite on, että alueesta muodostuu värimaailmaltaan ja muotokieleltään omaleimainen ja mielenkiintoinen kokonaisuus. Lähtökohtana on vaihtelevien julkisivujen ja tiiviin kaupunkitilan muodostama viihtyisä asuinympäristö. Asuntojen etupihat muodostavat yhdessä kujien kanssa yhteisöllisen ja turvallisen lähiympäristön. Rakennukset voivat muodostua joka arkkitehtuuriltaan ja yleisilmeeltään yhtenäisestä kokonaisuudesta tai monimuotoisista ja yksilöllisistä paloista. Tavoitteena on kuitenkin, että rakennukset muodostavat yhtenäisen julkisivulinjan rakennusalan kujan puoleiseen reunaan.



*Esimerkkikuva Moision alueelta Pirkkalasta. (kuva: FCG)*

### Etupihat ja liittyminen katualueeseen

Asunnot tulee rakentaa toisiinsa kiinni tai kytkeä toisiinsa talousrakennuksella. Kadun varteen sijoittuvien huoneistojen sisäänkäynti voi olla kujan puolella. Autopaikat rakennetaan pääosin korttelin sisäpihan puolelle. Myös autosuojan rakentaminen rakennuksen runkoon on mahdollista.

Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni ja rakennusalan suuntaisesti. Pihakujan eripuolilla olevien rakennusten tulee olla vähintään 8 m etäisyydellä toisistaan. Pihakujaa tulee jäsentää ja elävöittää istutuksilla, aidoilla, pintamateriaaleilla tai matalilla muureilla.

### Oleskelupiha

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä aidalla rajattu oleskelupiha. Oleskelupihat tulee rajata julkisesta tilasta sekä naapuritontista selkeästi muurimaisin rakentein tai aitaamalla. Aidan korkeus voi olla korkeintaan 180 cm pihatasosta. Aidatussa osassa voi olla portteja tai kulkuaukkoja, jotka ovat matalampia.



*Esimerkkikuva Moision alueelta Pirkkalasta. (kuva: FCG)*

### 3.3 Valaistus

Asemakaava-alueella katujen ja yleisten alueiden valaistus toteutetaan yhtenäisellä valaisinperheellä. Valaisimet, pylvää ja varret maalataan yhtenäisellä, tummalla harmaalla sävyllä. Valonlähteenä pyritään käyttämään hyvin värejä toistavia lamppeja. Oleskelualueilla perusvalaistusta voidaan täydentää tunnelmallisilla erikoisvalaisimilla kuten pollarivalaisimilla.

### 3.4 Hulevesien käsittely

Tontti on salaojitettava riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä yhtenevän kokonaisuuden ja turvallisuuden takia. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Hulevesien viivytysratkaisun on oltava ensisijaisesti luonnonmukainen. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Rakennusten

katoilta ja pinnoitetuilta piha-alueilta hulevedet ohjataan asemakaavamääräyksen mukaisesti. Salaojavedet tulee tarvittaessa pumpata.

Alueen läpi kulkee hulevesipainanteita viivytyksaltainen, joihin ohjataan suurin osa alueen hulevesistä. Kaava-alueen keskeiset hulevesiuomat käsitellään hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesialtaan ympärille istutetaan kosteikkokasveja.



*Esimerkkikuvia hulevesiratkaisuista. (kuvat:FCG)*

## 3.5 Havainnekuvia









## 4. KAUPAN ALUE



Alueelle on mahdollista sijoittaa maakunnallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Alue rakentuu kahdesta osasta, joiden väliin sijoittuu Pohjan valtatie alittava uusi katuyhteys. Alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueiden läpi kulkevat voimalinjat. Linjojen alle ei saa rakentaa rakennuksia eikä istuttaa korkeaksi kasvavia puita, mutta aluetta voidaan hyödyntää pysäköinti- ja viheralueina.

### 4.1 Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusten sijoittumista ohjaa merkittävästi alueen läpi kulkevat voimalinjat ja niiden suoja-alueet. Etelä-osaan sijoittuva suurempi rakennuskokonaisuus rajaa aluetta Pohjan valtatie suunnasta ja pienempi pohjoisen suunnasta. Näiden väliin sijoittuu alueen pysäköintialueet.

### 4.2 Rakennusten ja pihojen suunnittelu

Uuden rakentamisen tulee sopia Seinäjoen kaupunkimaisemaan. Korttelialue on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää tämän päivän korkeatasoista rakentamista ja suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden rakentamisen liittymiseen olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Alueelle on hyvä näkyvyys sekä Pohjan valtatieltä että Nurmontieltä. Tämä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja toimintojen sijoittamisessa rakennuksen eri osiin. Korttelialueen rakennukset tulee

toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Suositeltavia julkisivumateriaaleja on mm. lasi, tiili, rappaus ja metallikasetit. Puuta voidaan käyttää osana julkisivumaailmaa erityisesti sisäänkäyntien läheisyydessä. Sisäänkäyntien tulee erottua selkeästi julkisivusta.



Valtatien puoleisten julkisivujen sekä piha-alueiden tulee olla edustavia ja yleisilmeeltään siistejä. Kortteli-alueella ei sallita ulkovarastointia. Alueen ulkomymälätilojen pitää sijaita julkisivuseinien takana tai niiden ympärille on rakennettava rakennuksen arkkitehtuuriin materiaaleiltaan ja väreiltään sopiva aita. Tarvittavat huoltotilat on aidattava näkemäestsein. Korttelin mainoksien ja mainoslaitteiden tulee olla ilmeeltään hillittyjä ja yhtenäisiä. Mahdolliset mainoslaitteet ja liikennepaikkakilvet eivät saa häikäistä liikennettä.



## Hulevedet

Korttelialueille on laadittava rakennusluvan yhteydessä kuivatus- ja hulevesisuunnitelma ja hyväksyttävä se rakennusvalvonnassa. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä. Tontilla syntyvät hulevedet johdetaan tarvittaessa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesien viivytysjärjestelmään.

## Paikoitusalueet ja kulkuväylät

Paikoitusalueen ruuduissa suositellaan hyödynnettäväksi nurmikiveystä (esimerkiksi golf -kivi) vihreän ilmeen saavuttamiseksi sekä hulevesien imeyttämiseksi. Pysäköintirivit on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin sekä valaisimilla. Voimalinjan alla tulee kuitenkin huomioida verkon haltijan ohjeet suoja-alueen käytöstä. Kiveyksille istutettavat puut istutetaan kantavalle kasvualustalle sekä asennetaan maaritilä ja tuennat. Kaivojen kansien ympärykset suositellaan viimeisteltävän esimerkiksi kaarevin kiveyksin. Opaalattoja käytetään ohjaamaan kulkua.



*Parkkiruudut erotettu muista liikenneväylistä luonnonkiviraidalla ja nurmikivilaattalla. (kuva: Benders Oy ja Rudus Oy)*

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet ja kulkuväylät päällystetään kestopäällysteellä tai kiveyksillä. Jalankulun ja pyöräilyn väylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Polkupyörille sekä liikuntaesteisille tulee osoittaa erilliset pysäköintialueet lähelle liikkeiden sisäänkäyntejä. Katettuja ja runkolukittavia polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa riittävästi. Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueella tulee huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida pelastustiejärjestelyt.

## Valaisimet

Alueen valaisimien tulee olla pylväsvalaisimia. Valonheittimet eivät ole pysäköintialueilla sallittuja. Rakentamaton tontin osa, jota ei käytetä kulkuväyläksi tai pysäköintialueeksi, on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava. Suojaviheralueet on rakennettava kaupunkikuvaan sopivaksi.

## 4.3 Havainnekuvia





## 5. RAKENNETTAVUUS

Aluetaito Oy on suorittanut toukokuussa 2022 alueellisen pohjatutkimuksen suunnitellulla rakennuspaikalla Kertunlaaksossa Seinäjoella. Tutkimus tehtiin mahdollisten perustamistapojen selvittämiseksi.

Maanpinnan korkeus tutkimuspisteissä vaihteli tasovälillä +42.8...+44.9.

Tutkimuspisteiden 1-3 ja 6-9 edustamalla alueella maaperä on hyvin löyhää savea noin 2,8...6,0 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu hyvin tiiviiksi moreeniksi. Tutkimuspisteiden 4 ja 5 edustamalla alueilla pintamaa on hyvin löyhää savea noin 0,2 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä havaittiin noin 0,4 metrin moreenikerros, jonka jälkeen maaperä muuttuu jälleen hyvin löyhäksi saveksi. Edelleen syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu hyvin tiiviiksi moreeniksi.

Tutkimushetkellä pohjavedenpinta havaittiin tutkimuspisteessä 7 noin 0,65 metrin syvyydellä maanpinnasta, tasolla +44.1.

### **Suositus perustamistavasta**

Koska pintamaa on suhteelliselta tiiviydeltään hyvin löyhää useamman metrin syvyydelle maanpinnasta, on tukipaalutus ensisijainen vaihtoehto perustamiselle. Teräsbetonipaaluja käytettäessä paalupituus jää lyhyeksi ja voi näin ollen olla massanvaihtoa edullisempi ratkaisu. Paalutettaessa rakennuksen korkeusasema voidaan valita tarkoituksenmukaisesti haluttuun korkeuteen. Maanvarainen perustaminen tai perustaminen massanvaihdon varaan voi olla myös mahdollista puurakenteisille rakennuksille ja kevyille rakennuksille. Rakennusvaiheessa tulee tehdä tonttikohtainen pohjatutkimus painuma-arvioineen rakennesuunnitelun lähtötiedon hankkimiseksi.

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 pinta-vedet ohjataan maanpinnan kallistuksin ja viemäroinnein pois perustusten läheisyydestä maan routimisen vähentämiseksi ja kosteusvaurioiden välttämiseksi.

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## KERTUNLAAKSON KOULUN YMPÄRISTÖN ASUINALUEET JA NURMONTIEN LIIKEALUEET SEKÄ HEVOSKORVENTIEN JA NURMONTIEN VÄLINEN KATUYHTEYS

Kaavatunnus 54004

1.4.2025



### Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Kertunlaakson koulun ympäristössä ja Nurmontien varressa. Suunnittelualue rajautuu Kertunlaaksontiehen, Hevoskorventiehen ja Nurmontiehen sekä Paukavuoren asuntoalueeseen. Pohjan valtatie on kaavamuutoksessa mukana Kivisaaren eritasoliittymästä voimajohtojen väliselle alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on n. 47,7 ha.

Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan, Kertunlaakson, korttelia 6067 ja siihen liittyvää virkistys- ja katualuetta sekä maatalousaluetta, 52. kaupunginosan, Hyllykallion, korttelia 4154 ja siihen liittyvää virkistysaluetta sekä 51. kaupunginosan, Nurmon, kortteleita 55, 56 (osa) ja 57 (osa) ja niihin liittyviä virkistys-, maatalous, katu- ja yleisen tien alueita. Asemakaavan laajennusalue koskee Kertunlaakson koulun vireistä peltoaluetta.

Asemakaava mahdollistaa asumista Kertunlaakson koulun ympäristöön, koulun tulevaisuuden laajennustarpeet ja liikerakentamista Nurmontien varteen sekä katuyhteyden Nurmontieltä Pohjan valtatie alitse Hevoskorventielle. Asemakaavassa huomioidaan kantatie 67 tiesuunnitelman mukaiset aluevaraukset Kivisaari – Atria välillä, jotka mahdollistavat tiesuunnitelman hyväksymisen. Tiesuunnitelmassa kantatie 67 suunnitellaan 2+2 kaistaiseksi. Asemakaavalla laajennetaan kaupungin tonttitarjontaa.

### Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

**Seinäjoki**

Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki  
[www.seinajoki.fi](http://www.seinajoki.fi)  
kaavoitus(at)seinajoki.fi  
06 416 2111 (vaihte)

## Suunnittelijat

yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
044 754 1645

kaavasuunnittelija Merja Suomela  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
044 470 0293

## Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 10.12.2021. Asemakaava on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2022 lähtien. Asemakaava-aluetta on laajennettu kaupunkiympäristölautakunnassa 8.2.2023 ja 21.6.2023.

Asemakaava etenee vaiheittain ja vireille laitetaan ensivaiheessa käynnistystä suppeampi aluekokonaisuus.

Asemakaavaa laaditaan Seinäjoen kaupungin aloitteesta.

## Suunnittelualueen nykytilanne

### Kertunlaakso ja Nurmontien varsi

Kertunlaakson koulun ja päiväkodin tontti sekä koulun viereinen liikunta-alue on rakentunut. Muilta osin suunnittelualue on pääosin viljeltyä peltoaluetta.

### Muut alueet

**Pohjan valtatie:** Suunnittelualueen poikki kulkee Pohjan valtatie.

**Hyllykallio:** Suunnittelualueella sijaitsee vähäisiltä osin Hyllykalliolla sijaitsevaa entistä taimitarhan aluetta ja siihen rajautuvaa puistoaluetta.

### Maanomistus

Asuin-, liike- ja julkista rakentamista sekä katualueita osoitetaan kaupunginomistamille maa-alueille. Liikenne- ja katuverkkoa osoitetaan valtion ja yksityisten omistamille maa-alueille.

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

**Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050** on tullut voimaan 20.12.2024. Alue sisältyy Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupalliseen vyöhykkeeseen (km-2). Pohjan valtatie varsi ja osittain Nurmontien varsi ovat keskustatoimintojen aluetta. Muu kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Pohjan valtatie on osoitettu kaksiajorataisena maantienä ja osittain uutena tai merkittävästi parannettavana kaksiajorataisena maantienä. Suunnittelualueen poikki kulkevat voimajohdot ja alueelle on esitetty Seinäjoki – Alajärvi voimajohtojen yhteystarve.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035. Vähäisiltä osin suunnittelualueella on voimassa Nurmon keskustan yleiskaava 2015.

Suunnittelualue on pääosin merkitty uusiksi ja olennaisesti muuttuviksi alueiksi. Kertunlaakson koulun ja päiväkodin alue on nykyisellään säilyvää aluetta. Koulun ympäristö on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), koulun ympäristön peltoalueet on merkitty tehokkaana pientalovaltaisena asuntoalueena (AP-2), Nurmontien varressa on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2), palvelujen ja hallinnon aluetta (P) ja asuinpientalovaltaista aluetta (AP-1). Pohjan valtatie on merkitty kaksiajorataiseksi päätieksi/-kaduksi ja parannettavaksi valtatieksi. Hevoskorventieltä Nurmontielle on merkitty uusi katuyhteys, jonka varressa on uusi kevyen liikenteen reitti. Uusi katuyhteys alittaa Pohjan valtatie. Tarkemmassa suunnittelussa uuden katualueen sijainti on siirtynyt itään päin. Valtatie varressa on suojaviheralue (EV) ja valtatie ja Nurmontien välisellä alueella on laajat sähköjohdoille varatut alueet. Yleiskaavaan on merkitty lähivirkistysaluevaraukset sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Viheryhteystarve on osoitettu Nurmontieltä Paukavuoren viheralueelle.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kertunlaakson koulun ja päiväkodin ympäristössä on voimassa asemakaava 54002, joka on hyväksytty vuonna 2005 ja asemakaava 54003, joka on hyväksytty vuonna 2009. Nurmontien puolella ja Pohjan valtatiellä on voimassa asemakaava 51004, joka on hyväksytty vuonna 1970, asemakaava 51021, joka on hyväksytty vuonna 1985 ja asemakaava 51031, joka on hyväksytty vuonna 1992. Hyllykalliolla on voimassa asemakaava 52006, joka on hyväksytty vuonna 1986 ja asemakaava 52016, joka on hyväksytty vuonna 1998.

Asemakaavoissa ja rakennuskaavoissa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T), asuin- ja kasvitärharakennusten korttelialuetta (AV), lähivirkistysaluetta (VL-1), puistoaluetta (P ja VP), maatalousaluetta (MT), liikennealuetta (LT) ja katualuetta. Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta peltoaluetta.

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

### Kaavarunko ja rakentamistapaohje

- Seinäjoen Kertunlaakson kaavarunko. FCG Finnish Consulting Group Oy 2025
- Seinäjoen Kertunlaakson rakentamistapaohje, FCG Finnish Consulting Group Oy 2025

## Liikenne ja melu

- Kertunlaakson asemakaavan meluselvitys. FCG Finnish Consulting Group Oy 2025
- Kertunlaakson liikennemallitarkastelut. Ramboll 2022
- Tiesuunnitelma, Kantatie 67 ja valtatie 19 parantaminen välillä Kivisaari – Atria, Seinäjoki. Suunnitelmakartat. Väylävirasto 2024
- Tieliikennemeluselvitys, Kantatien 67 ja valtatie 19 parantaminen välillä Kivisaari – Atria, Seinäjoki, Tiesuunnitelma. Promethor 3.2.2023
- Nurmon keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2020
- Nurmon keskustan oy:n tarkastuksen meluselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2020

## Kauppa

- Kertunlaakson kaupallinen selvitys. FCG Finnish Consulting Group Oy 2023

## Hulevesi

- Solanonojan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Ramboll 2024
- Kertunlaakson kaavarungon hulevesiselvitys. FCG Finnish Consulting Group Oy 2023

## Muut

- Alueellinen pohjatutkimus Kertunlaakso, Seinäjoki. Aluetaito Oy 2024
- Seinäjoki entisen Nurmon kunnan alueen muinaisjäänneinventointi 2010. Mikroliitti 2010
- Nurmon kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015
- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus, maisemaselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2015
- Luontoselvitys, Nurmo. Seinäjoen kaupunki 2015

## Maankäyttösopimus

Tämän kaavan yhteydessä ei ole tarpeen laatia maankäyttösopimuksia. Katualueita kulkee yksityisten omistamilla alueilla. Asemakaavan mukaisen kadun, katuaukion, torin, puiston ja muun virkistysalueen osalta voimaan tullut asemakaava tuottaa kunnalle alueen lunastusoikeuden.

## Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

## Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaupungin viranomaiset:
  - o Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
  - o Elinvoiman- ja kilpailukyyn toimiala
  - o Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala

- o Seinäjoen museot
- Kaupungin tytäryhtiöt
  - o Seiverkot Oy
  - o Seinäjoen Vesi Oy
  - o Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
  - o Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
  - o Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
  - o Etelä-Pohjanmaan liitto
  - o Väylävirasto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
  - o Cinia Oy
  - o DNA
  - o Elisa Oyj
  - o Elenia Oy
  - o Telia Finland Oyj
  - o Fingrid Oy
  - o Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry
  - o Hyllykallio-seura ry

## Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset hulevesiin ja vesistön virtausreitteihin
- vaikutukset aluerakenteen taloudellisuuteen
- kaupalliset vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

## Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen edetessä laaditaan lisäselvityksiä, jos se on tarpeellista.

## Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittyykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausuntomenettelyin.

## Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun arvioimalla sen vaikutuksia ja lausumalla kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Asemakaavoituksen aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

### Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu). Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ak54004](http://www.seinajoki.fi/ak54004).

### Aloitusvaihe (loppuvuosi 2023 – alkuvuosi 2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla kaavalle asetetaan tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit seurata kaavoitusta asemakaavan verkkosivulta, jossa voit myös tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle [kaavoitus@seinajoki.fi](mailto:kaavoitus@seinajoki.fi).

### Luonnosvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vähintään 14 päivää. Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä.

### Ehdotusvaihe (kevät 2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet kirjataan kaavaselostukseen. Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen tiedote viikkoa ennen nähtävillä oloa. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään tiedote viimeistään nähtävillä olon alussa.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina määräaikaan mennessä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut kannanotot ja ne kirjataan kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kirjallisesti.

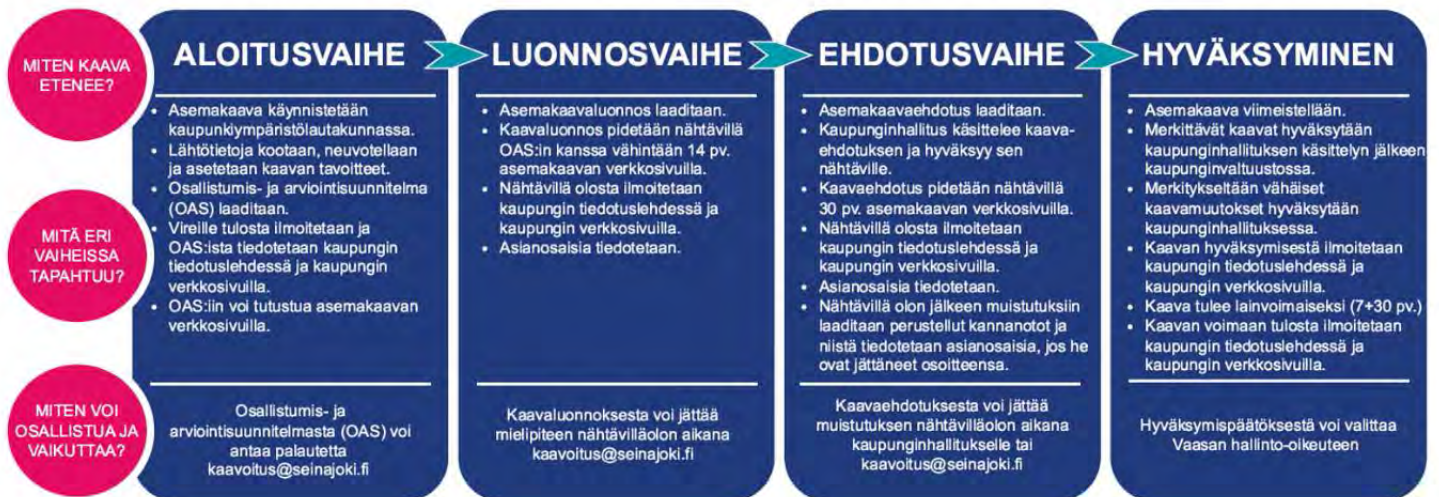
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

## Hyväksymisvaihe (kesä 2025)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Voit hakea hyväksymispäätökseen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.

## ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



**Seinäjäjoki**

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

Rataanlakso 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 johtoaukeasta ja johtoaukean 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 kokonaisleveyyttä 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 ohjeessa "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](http://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 tullaan 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 poispäin kantatie 67 suuntaan. KM-alueella voimajohtojen johtoalue estää rakentamisen Nurmontien läheisyyteen asutusta vasten. Pysäköintialueet on tarkoitus sijoittaa 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 tarkoitus jäsentää istutuksin, jotta laajoja yhtenäisiä pysäköintikenttiä ei synny. Havainnekuissa on esitetty pysäköintialueiden jakamista osiin. Pihasuunnitelmat tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Rakentamistapaohjeessa on annettu tarkempia ohjeita pysäköintialueen järjestämiseen. Kaavamääräyksiin voidaan vielä lisätä määräyksiä pysäköintialueen jäsentelyn ja istutusten osalta niiltä osin kuin ne on voimajohtojen osalta sallittuja. Osa pysäköintiruuduista on tarkoitus 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.

Havainnekuivassa on esitetty pihajärjestelyjen lisäksi kaupan alueen liittymistä Nurmontiehen. KM-2 alueelle on tarkoitus toteuttaa yksi liittymä Nurmontiehen ja yksi uudelle kadulle. Havainnekuivassa 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 Rattaanlakson 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 m<sup>2</sup> 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 päiväkotit, 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 km<sup>2</sup> 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 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 krs<sup>2</sup>/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 puhelimesta 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 krs<sup>2</sup>/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 asuinpientalojen 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 asumaa 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 asuinpientalo 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 omaileimainen 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-alueetta 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 valtatievarret 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 Ki-visaaren kaupalliselle alueelle Nurmontien varteen on muutenkin jo syntynyt. KL-alueelle voidaan sijoittaa kaupunginosakauppa.

Ei muutoksia kaavakarttaan.

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

## Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja muistutukset) ja niiden vastineet

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 15.4. – 14.5.2025 välisen ajan. Kaavasta saatiin ehdotusvaiheessa 8 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Seinäjoen kaupungin puistotoimi, Seinäjoen Energia, Telia Finland Oyj ja Seinäjoen Museot.

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

### Lausunnot

**Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus** toteaa lausunnossaan, että Seinäjoen Kertunlaakson koulun ja sen ympäristön asuntoalueen laajennuksen ja Pohjan valtatie pohjoispuolen liikealueen laajennuksen sekä niitä yhdistävän uuden tieyhteyden mahdollistavan asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 47,7 ha. Luonnosvaiheessa asemakaava-alueen pinta-ala oli noin 36,6 ha. Laajemman alueen kaavoittamisen on mahdollistanut kaupungin valmisteluvaiheen toukokuun 2024 nähtävillä olon jälkeen tekemät kiinteistökaupat. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ei antanut valmisteluvaiheessa lausuntoa.

Asemakaavassa huomioidaan Pohjan valtatie, kantatie 67 tiesuunnitelman mukaiset 2+2 kaistaisen tien aluevaraukset Kivisaari – Nurmon eritasoliittymän välillä. Asemakaavan voimaantulon jälkeen tiesuunnitelma voidaan viedä hyväksymismenettelyyn. Tiehanketta on valmisteltu yhteistyössä Seinäjoen kaupungin ja ELT-keskuksen välillä. Uusi Rattaanlaakson tien katuyhteys puolestaan yhdistää Kartunlaakson laajenevan asuntoalueen Nurmontien kaupan alueeseen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavalla Kertunlaakson koulun ja päiväkodin tonttia laajennetaan ja rakennusoi-keutta lisätään. Talvella 2025 päivitetyn kaavarungon pohjalta koulun läheisyyteen muodostuu noin 600 asukkaalle tiivis ja rakentamistavaltaan monipuolinen asuntoalue, jossa on pienen mittakaavan rakentamista pienkerrostaloineen, rivitaloineen, kytkettyine ja erillisine pientaloineen. Asuinalueen suunnittelussa on hyvin huomioitu mm. viherrakenteen kehittäminen sekä alueen hulevesien käsittely osana muodostuvia virkistysalueita. Ratkaisujen taustalla on kattavat maaperä- ja hulevesien käsittelyä koskevat selvitykset.

Nurmontien ja Pohjan valtatie väliin sijoittuva liikerakentaminen on sovitettu voimalinjajohtojen vuoksi haastavaan ympäristöön siten, että alueelle pystytään rakentamaan uuden vähittäistavarakaupan suuryksikön kortteliin 57 tilaa vievälle kaupalle (KM-4) yhteensä 17 810 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa voi olla enintään 3 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi kortteliin 170 (KL) voidaan rakentaa liiketilaa 6 000 k-m<sup>2</sup>.

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

Vuoden 2024 lopulla voimaan tullessa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 Nurmontien varren kaupan alue on keskustatoimintojen aluetta, jolle ei ole asetettu kaupan rakentamista koskevia rajoitteita. Nurmo keskustan yleiskaavassa 2035 Nurmontien varsi on vähittäiskaupan suuryksikön aluetta (KM-2) ja palvelujen aluetta (P). KM-2 alueen kaupan rakentamisen määräksi on asetettu 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta 5 000 k-m<sup>2</sup> voi olla päivittäistavarakauppaa. Asemakaavan mitoitukset jäävät yleiskaavassa mahdollistetun rakentamista vähäisemmäksi.

Asemakaavaa laadittaessa on huomioitu kantatietä 67 koskevat tiesuunnitelma sekä yhteydessä laaditut melumallinnukset ja selvitykset. Lisäksi kaavan laadinnan tueksi on laadittu tai hyödynnetty seuraavia selvityksiä: alueellinen pohjatutkimus, Kertunlaakson liikennemallitarkastelu, kaavarunko ja sen päivitys, rakentamistapaohje, Kertunlaakson kaavarungon hulevesiselvitys ja Solanonojan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, kapallinen selvitys, osayleiskaavan meluselvitys, osayleiskaavan yhteydessä 2015 laadittu maisemaselvitys, muinaisjäännösinventointi, kulttuuriympäristöselvitys ja luontoselvitys. Kaavaratkaisu ja kattavat vaikutusarvioinnit perustuvat kokonaisuudessaan laajoihin ja ajantasaisiin selvityksiin.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa laaditusta asemakaavaehdotuksesta.

### **Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaava-asiakirjoihin.

**Etelä-Pohjanmaan liitto** ilmoittaa, tutustuneensa Kertunlaakson koulun ympäristön ja Nurmontien varren asemakaavaehdotukseen. Se toteaa, että suurimmalla osalla suunnittelualuetta on voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 ja vähäisellä alueella Nurmon keskustan yleiskaava 2015. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asemakaavalla täydennetään Kertunlaakson ja Nurmon kaupunginosien kaupunkirakennetta ja tarjotaan uusia asumisen ja kaupan mahdollisuuksia sekä huolehditaan tieyhteyksien kehittämisestä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 47,7 ha. Voimassa olevan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 merkinnät on todettu kaavaselostuksessa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa luonnosvaiheen tavoin, ettei sillä ole huomautettavaa kaavan laadintaan.

### **Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaava-asiakirjoihin.

**Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos** toteaa, että se on lausunut asiassa kaavoituksen luonnosvaiheessa, johon kaavoittaja on antanut vastineen. Edellä kuvattu huomioiden pelastusviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa asiassa.

### **Kaavoittajan vastine:**

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaava-asiakirjoihin.

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

**Fingrid Oyj** toteaa, että ovat lausuneet edellisen kerran luonnosvaiheesta 29.5.2024. Toimme esille asemakaava-alueella sijaitsevat Fingridin 110 kV ja 400 kV voimajohdot Alajärvi-Seinäjoki sekä uuden 400 kV voimajohdon tarpeen.

Asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon lausuntomme. Johtoa varten varattu alueen osa on 85 metriä leveä lausuntomme mukaisesti. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on hyviä ja tarpeellisia määräyksiä liittyen johtoalueeseen mm. risteämälausunnon tarve.

Pienenä teknisenä lisäyksenä kaavaselostukseen voisi kirjata sen, että Fingridillä on tarve tulevaisuudessa uudelle 400 kV voimajohdolle ja asemakaava-alueella 85 metriä leveä voimajohtoalue mahdollistaa sen toteutuksen alustavan tarkastelun pohjalta.

Tämä lausunto koskee vain Fingridin voimajohtoja.

**Kaavoittajan vastine:**

Kaavaselostukseen kohtaan 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet lisätään lause: Fingridillä on tarve tulevaisuudessa uudelle 400 kV voimajohdolle ja asemakaava-alueella 85 metriä leveä voimajohtoalue mahdollistaa sen toteutuksen alustavan tarkastelun pohjalta. Täydennetään selostusta edellä mainitulla tavalla.

**Seinäjoen Energia** toteaa lausunnossaan, että kaava-alue rajoittuu olemassa olevaan asuinalueeseen, ja sillä ei ole olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaava-alueen katu- ja rakentamisen aikataulu tulee tarkastella Seinäjoen Veden kanssa vesihuollon sujuvan rakentamisen varmistamiseksi.

Seinäjoen Vesi siirtää kaupungin kustannuksella Kivisaaren vesitornin 225 mm PCV täyttövesijohdon riittävän varoetäisyyden päähän tulevasta Rattaanlaksontie/Pohjan Valtatie alikulusta.

Kertunlaakson koulun/päiväkodin tontin poikki kulkevia alueellisesti merkittäviä vesi/jätevesi/hulevesiputkia ei olla huomioitu kaavassa. Putkilinjojen kohdalla on kaavamerkintä W-3 (putkitettu oja).

**Kaavoittajan vastine:**

Yhdyskuntatekniikan suunnittelu laatii katusuunnitelmat ja suunnittelun aikana huomioidaan olemassa olevat ja uudet tarvittavat verkostot.

Täyttövesijohto lukeutuu tiesuunnitelman yhteydessä huomioituihin verkostoihin. Tiesuunnitelmassa on esitetty kustannusjakoehdotus, johon lukeutuu eri verkostojen siirrot ja niiden kustannukset.

Lausunnossa esille tuodut johtolinjat on katsottu olevan kriittistä infraa ja niitä ei ole siksi osoitettu kaavakartassa. Kaavakartan yleismääräyksissä on lause: Alueella mahdollisesti sijaitsevat tekniset verkostot tulee huomioida suunnittelussa. Mikäli teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa. Siirron kustantaa siirtoa tarvitseva, mikäli ei toisin sovita.

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

Ei muutoksia kaava-asiakirjoihin.

**Seinäjoen kaupungin puistotoimi** tuo esille, että kaavaehdotuksessa ei ole kuin yksi leikkipaikka ja sekin on kaavan reuna-alueella ja toteaa, että se ei yksistään palvele kokonaisuutta. Leikkipaikka voisi olla keskemällä esim. Pyörtänöpihalla, jos pihaa laajennettaisiin.

**Kaavoittajan vastine:**

Asemakaava ei estä puistosuunnitelmassa esittämään ja toteuttamaan toista leikkipaikkaa viheralueelle kaavassa viheralueelle esitetyn lisäksi. Kaavan rakentamistapaohjeessa on esitetty havainnekuvia Pyörtänöpihan ja Rattaanojapihan toteutuksesta ja esitetty leikkipaikka pihoille. Kyseessä olevien pihojen suunnittelun yhteydessä tulee otettavaksi huomioon leikkipaikkaesitykset. Ei muutoksia kaavakarttaan.

**Telia Finland Oyj** 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](http://www.verkkoselvitys.fi) kautta.

**Kaavoittajan vastine:**

Merkittään tiedoksi. Kaavakartan yleismääräyksissä on lause: Alueella mahdollisesti sijaitsevat tekniset verkostot tulee huomioida suunnittelussa. Mikäli teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa. Siirron kustantaa siirtoa tarvitseva, mikäli ei toisin sovita. Ei muutoksia kaava-asiakirjoihin.

**Seinäjoen Museot** toteaa, että Nurmontien varteen on suunnitteilla liikerakennusten korttelialue (KL) sekä liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-4). Alue rakentuu kahdesta osasta, joiden väliin sijoittuu Pohjan valtatie alittava uusi katuyhteys. Suunnitellun liikerakennusten alueen luoteispuolelle sijoittuu Koliinin asuinalue. Koliinin alueella on voimassa iäkäs asemakaava, eikä siinä ole kulttuurihistoriallisiin kohteisiin kohdistuvia merkintöjä tai määräyksiä. Asuinalueelle on kuitenkin Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistuksessa ja laajennuksessa (tullut voimaan 2020) merkitty sk-11 alue *Kannaksentien – Tuulentien pientalot*, joka on kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Arvoalue rajautuu Nurmontiehen. Osayleiskaavamääräysten mukaan alueen kaupunki- ja kyläkuvalle tyypilliset maiseman piirteet tulee pyrkiä säilyttämään ja mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä, sen mittakaavaan ja rakennustapaan. Kyseisellä alueella sijaitsee myös kaksi kohdetta (13. Tuulentie 9, Ahonen sekä 15. Kannaksentie 4, Kinnunen), jotka on yleiskaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (sr-2). Vaikka kyseinen osayleiskaavassa osoitettu arvoalue ei osukaan nyt asemakaavoitettavalle alueelle, tulee uusi mittakaavaltaan suuri rakentaminen vaikuttamaan alueen maisemiin. Museo kannustaa tutkimaan mahdollisia keinoja, joiden avulla Kannaksentien ja Tuulentien alueeseen ja koko Koliinin alueeseen kohdistuvia maisemavaikutuksia voitaisiin vähentää. On hyvä, että kaupan alueen rakennusalat ovat pääosin lähempänä Pohjan valtatieä kuin Nurmontietä, sillä näin asuinalueella lähellä oleva katutila

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

ei muutu liian sulkeutuneeksi. On myös hyvä, että myös kaupan alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet.

Korttelissa 120 on olevia rakennuksia, jotka tulevat kaavahankeen myötä katoamaan. Museo katsoo, että kyseisistä rakennuksista on hyvä liittää kaavaselostukseen lyhyt kuvaus. Lisäksi kaava-alueen vieressä, osoitteessa Nurmontie 61 (743-404-8-314) on Nurmon keskustan osayleiskaavahankkeen yhteydessä inventoitu kohde, jonka pihapiirissä on 1940-luvun lopulla rakennetut asuinrakennus ja ulkorakennus. Inventoinnin mukana asuinrakennus on säilyttänyt erinomaisesti 1940-luvun asuinrakennuksen runkomuodon, yleisilmeen ja rakennusmateriaalit. Moniosainen perinteinen piharakennus on säilynyt pääosin alkuperäistä vastaavassa asussa. Kohde on inventointihankkeen yhteydessä arvioitu ja arvion perusteella kohteella on suurta maisemallista merkitystä teille ja ympäröivään avoimeen peltomaisemaan, sillä se sijaitsee näkyvällä paikalla Nurmontien ja Palosaarenkujan kulmauksessa. Inventoinnissa todetaan myös, että kohde on ollut tyhjiillään jo pitkään ja että sen tulevaisuus on epävarma. Vaikka kohde ei sijoitu kaavoitettavalle alueelle, on hyvä huomioida se kaavaselostuksessa, sillä kaavahanke tulee vaikuttamaan ainakin kohteen maisemallisiin arvoihin.

Kertunlaakson osalta museolle ei ole huomautettavaa, sillä alueeseen ei ole todettu liittyvän kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka kaavahankkeessa tulisi ottaa huomioon.

### **Kaavoittajan vastine:**

Kaavaselostuksessa kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö, Kulttuuriympäristö on tuotu esille, että suunnittelualueen ulkopuolella Nurmontien pohjoispuolella yleiskaavassa on merkitty kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa (sk), Kannaksentien – Tuulentien pientalot sekä kolme suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (sr2) 1950-luvulta. Alueiden ja kohteiden sijainnit näkyvät kaavaselostuksen kuvassa sivulla 14 Ote yleiskaavayhdistelmästä.

Yleiskaavassa Nurmontien varsi kantatien puolella on varattu vähittäiskaupan suuryksikön ja palvelujen alueeksi, eikä yleiskaavassa sille asuntoalueen vieressä nähty estettä. Asemakaava toteuttaa yleiskaavassa esitettyä tavoitetta. Vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen alue sijoittuu kantatien varteen ja etäämmälle asutuksesta. Pysäköintialueelle ja katujen varsiin on tarkoitus istuttaa puustoa, joka pehmentää liikerakennuksen maisemallista vaikutusta asuntoalueeseen. Lausunnossa esiin tuotu osayleiskaavamääräys uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön on annettu yleiskaavassa merkitylle kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle (sk) eli tässä tapauksessa asuinalueelle sijoittuvan uudisrakentamisen ohjaamiseen.

Kaavaselostukseen voidaan täydentää suunnittelualueella olevan rakennuskannan kuvausta.

Yleiskaavan kulttuuriympäristökohteet on arvotettu ja niiden huomioiminen yleiskaavassa on tehty yhteistyössä Seinäjoen museon kanssa. Kaava-alueen vieressä osoitteessa Nurmontie 61 sijaitsevaa tyhjiillään olevaa asuinrakennusta ei ole esitetty yleiskaavassa suojeltavaksi, mutta sillä on todettu yleiskaavan inventoinnin

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

yhteydessä mm. maisemallisia arvoja. Kaavaselostukseen voidaan täydentää lyhyt kuvaus kyseessä olevasta kohteesta.

Täydennetään kaavaselostuksen kohtaa 3.1.3 Rakennettu ympäristö ja lisätään kaavaselostuksen kohtaan 5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön kappale kulttuuriympäristöön kohdistuvista vaikutuksista.

## Muistutukset

Asemakaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus.

**Muistuttaja** kirjoittaa aiemman luonnosvaiheen kommentteihin viitaten, että Kertunlaaksoon tarvittaisiin edelleen enemmän perinteistä omakotitalorakentamista. Nykyisen kaavan mukainen AP alueen vieressä oleva AR alue Longinkujalla pitäisi kaavoittaa myös omakotiasumiseen ja AR alueen tontit ihan perinteisiksi okt-tonteiksi. Ei mitään kytkettyä rakentamista, Seinäjoella ihmiset haluavat kuitenkin oman pihan, oman tuvan ja oman luvan.

Olemme pitkän aikaa etsineet Kertunlaaksosta omakotitaloa, mutta niitä ei tule myyntiin kuin muutama vuodessa ja niistä on älytön kilpailu. Kuten aiemman luonnosvaiheen kommentteissa oli, että Karhuvuoressakin omakotitalot menevät heti ja luhti/rivitalot roikkuvat myynnissä.

### **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. Kaava-alueen laajennuttua ehdotusvaiheen kaavassa omakotimaista rakentamista on lisätty kahteen Longinpolun varrella olevaan AP-kortteliin. AP-kortteleissa on osoitettu rakennusalat sekä kytketyille että erillispientaloille. Asemakaava toteuttaa yleiskaavan ja kaupungin tavoitteita. Alueen jatkoaavoituksessa on mahdollista tutkia omakotitalomaisen rakentamisen lisäämisen mahdollisuutta. Alueen lähialueella esim. Mäki-Hakolantien varressa tullaan kaavoittamaan aikanaan alueita omakotitalorakentamiseen. Ei muutoksia kaava-asiakirjoihin.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                                                                                                            |                                      |           |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| Kunta                               | Seinäjäki                                                                                                                  | Täyttämispvm                         | 2.4.2025  |
| Kaavan nimi                         | Kertunlaakso, korttelit 84-94 ja 6067, Nurmo, kortteli 57 (osa) ja 120, Kertunlaakson koulun ympäristö ja Nurmontien varsi |                                      |           |
| Hyväksymispvm                       |                                                                                                                            | Ehdotuspvm                           | 1.4.2025  |
| Hyväksyjä                           | V - kunnanvaltuusto                                                                                                        | Vireilletulosta ilm. pvm             | 19.1.2024 |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                                                                                                                            | Kunnan kaavatunnus                   | 54004     |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 47,7091                                                                                                                    | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 20,6449   |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,0000                                                                                                                     | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 27,0642   |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä      | 47,7091        | 100,00        | 64940            | 0,14          | 20,6449                 | 36329                     |
| A yhteensä    | 8,8354         | 18,5          | 33110            | 0,37          | 8,8354                  | 16040                     |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    | 5,1080         | 10,7          | 8010             | 0,16          | 2,8305                  | 1178                      |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    | 9,1140         | 19,1          | 23820            | 0,26          | 9,1140                  | 23820                     |
| T yhteensä    |                |               |                  |               | -3,0465                 | -4570                     |
| V yhteensä    | 5,4895         | 11,5          |                  |               | 4,7374                  | 0                         |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| L yhteensä    | 19,1622        | 40,2          |                  |               | 4,2131                  |                           |
| E yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| M yhteensä    |                |               |                  |               | -6,0390                 | -139                      |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                | 0,0000                  | 0                         |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |          |
|------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|----------|
|                  | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm ±]                        | [k-m² ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0      | 0                              | 0        |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset          | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>        | <b>47,7091</b>    | <b>100,00</b>    | <b>64940</b>                     | <b>0,14</b>      | <b>20,6449</b>             | <b>36329</b>                             |
| <b>A yhteensä</b>      | 8,8354            | 18,5             | 33110                            | 0,37             | 8,8354                     | 16040                                    |
| AP                     | 1,7213            | 19,5             | 5775                             | 0,34             | 1,7213                     | 5775                                     |
| AR                     | 3,2995            | 37,3             | 10265                            | 0,31             | 3,2995                     | 10265                                    |
| AKR                    | 3,8146            | 43,2             | 17070                            | 0,45             | 3,8146                     |                                          |
| <b>P yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>Y yhteensä</b>      | 5,1080            | 10,7             | 8010                             | 0,16             | 2,8305                     | 1178                                     |
| Y                      | 5,1080            | 100,0            | 8010                             | 0,16             | 2,8305                     | 1178                                     |
| <b>C yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>K yhteensä</b>      | 9,1140            | 19,1             | 23820                            | 0,26             | 9,1140                     | 23820                                    |
| KL                     | 3,0673            | 33,7             | 6010                             | 0,20             | 3,0673                     | 6010                                     |
| KM-4                   | 6,0467            | 66,3             | 17810                            | 0,29             | 6,0467                     | 17810                                    |
| <b>T yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  | -3,0465                    | -4570                                    |
| T                      |                   |                  |                                  |                  | -3,0465                    | -4570                                    |
| <b>V yhteensä</b>      | 5,4895            | 11,5             |                                  |                  | 4,7374                     | 0                                        |
| VP                     | 0,0497            | 0,9              |                                  |                  | -0,4697                    |                                          |
| VL-1                   |                   |                  |                                  |                  | -0,2327                    | 0                                        |
| VL-16                  | 5,4398            | 99,1             |                                  |                  | 5,4398                     |                                          |
| <b>R yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>L yhteensä</b>      | 19,1622           | 40,2             |                                  |                  | 4,2131                     |                                          |
| Kadut                  | 5,9994            | 31,3             |                                  |                  | 3,1434                     |                                          |
| Katuauk./torit         | 0,2446            | 1,3              |                                  |                  | 0,2446                     |                                          |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,1479            | 0,8              |                                  |                  | 0,1479                     |                                          |
| LT                     | 12,7703           | 66,6             |                                  |                  | 0,6772                     |                                          |
| <b>E yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>S yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| <b>M yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  | -6,0390                    | -139                                     |
| M                      |                   |                  |                                  |                  | -0,2586                    | 0                                        |
| MT                     |                   |                  |                                  |                  | -5,7107                    | 0                                        |
| MP                     |                   |                  |                                  |                  | -0,0697                    | -139                                     |
| <b>W yhteensä</b>      |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |