

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KERTUNLAAKSON KOULUN YMPÄRISTÖN ASUINALUEET JA NURMONTIEN LIIKEALUEET SEKÄ HEVOSKORVENTIEN JA NURMONTIEN VÄ- LINEN KATUYHTEYS

Seinäjoen kaupungin 54. kaupunginosa, Kertunlaakso, korttelit 84-94 ja 6067 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet, 51. kaupunginosa, Nurmo, korttelit 57 (osa) ja 120 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu- ja yleisen tien alueet, Hevoskorventie, Nurmontie ja Pohjan valtatie.

Asemakaavan selostus koskee 1. päivänä huhtikuuta 2025 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 54004.



Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 10.12.2021. Asemakaava-alueetta on laajennettu kaupunkiympäristölautakunnassa 8.2.2023 ja 21.6.2023. Asemakaava on ollut kaavoitusohjelmassa 2022-2025 ja kaavoituskatsauksissa vuodesta 2022 lähtien.

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	29
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	29
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	29
4.3.1 Osalliset	29
4.3.2 Vireilletulo	30
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	30
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	30
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	30
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	32
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	32
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	39
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	39
5.1.1 Mitoitus	39
5.1.2 Palvelut	39
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	39
5.3 ALUEVARAUKSET	40
5.3.1 Korttelialueet	40
5.3.2 Muut alueet	41
5.3.3 Suojelukohteet	42
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	42
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	43
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	44
5.7 NIMISTÖ	44
5.8 KAAVATALOUS	44
5.8.1 Yleistä	44
5.8.2 Rakentamiskustannukset	44
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	45
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	45
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	46
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	47
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	47

LIITTEET:

Liite 1	Seinäjoen Kertunlaakson kaavarunko, FCG 28.2.2025
Liite 2	Seinäjoen Kertunlaakson rakentamistapaohje, FCG 28.2.2025
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Kooste luonnosvaiheen palautteesta ja niiden vastineet
Liite 5	Kooste ehdotusvaiheen palautteesta sekä niiden vastineet
Liite 6	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Kertunlaakson asemakaavan meluselvitys. FCG 2025
- Solanonojan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Ramboll 2024
- Tiesuunnitelma, Kantatie 67 ja valtatie 19 parantaminen välillä Kivisaari – Atria, Seinäjoki. Suunnitelmakartat. Väylävirasto 2024
- Alueellinen pohjatutkimus Kertunlaakso, Seinäjoki. Aluetaito Oy 18.5.2024
- Tieliikennemeluselvitys, Kantatien 67 ja valtatie 19 parantaminen välillä Kivisaari – Atria, Seinäjoki, Tiesuunnitelma. Promethor 3.2.2023
- Kertunlaakson kaavarungon hulevesiselvitys. FCG 6.3.2023
- Kertunlaakson kaupallinen selvitys. FCG 31.1.2023
- Kertunlaakson liikennemallitarkastelut. Ramboll 20.12.2022
- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 (99034)
- Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050
- Nurmon keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu. FCG 2020
- Nurmon keskustan oyk:n tarkistuksen meluselvitys. FCG 2020
- Nurmon keskustan oyk:n Hulevesiselvityksen päivitys. FCG 2020
- Nurmon kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015
- Nurmon luontoselvitys. FM Hannu Tuomisto 2015
- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus Maisemaselvitys. FCG 2015
- Seinäjoki entisen Nurmon kunnan alueen muinaisjäännösinventointi 2010. Mikroliitti 2010

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 1. päivänä huhtikuuta 2025 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 54004.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 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 muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin 54. kaupunginosan, Kertunlaakson, korttelit 84-94 ja 6067 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet sekä 51. kaupunginosan, Nurmon, korttelit 57 (osa) ja 120 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu- ja yleisen tien alueet.

Alueen sijainti ja laajuus

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.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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 tiesuunnittelun etenemisen perusteella.

Alueelle on laadittu kaavarunko ja rakentamistapaohjeet vuonna 2023 ja niitä on päivitetty 2025. Asemakaava etenee vaiheittain ja vireille on laitettu ensivaiheessa käynnistystä suppeampi aluekokonaisuus. Asemakaavaa laaditaan Seinäjoen kaupungin aloitteesta.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 5.8. – 30.5.2024 välisen ajan. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot ja luonnoksesta on voinut esittää mielipiteitä.

Luonnosvaiheen jälkeen kaupunki on hankkinut lisämaata omistukseensa ja kaava-aluetta on laajennettu ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotusta varten on tutkittu maankäytön laajentamista kaavarungon ja meluselvityksen avulla.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 7.4.2025 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla sekä Eparissa 15.4.2025. Kaava on ollut AKL 65 §:n mukaisesti nähtävillä 15.4. – 14.5.2025 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot ja ehdotuksesta on voinut esittää muistutuksia. Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset 2.6.2025 ja esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.6.2025.

2.2 Asemakaava

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asemakaavalla täydennetään Kertunlaakson ja Nurmon kaupunkiosien kaupunkirakennetta ja tarjotaan uusia asumisen ja kaupan mahdollisuuksia sekä huolehditaan tieyhteyksien kehittämisestä. Asemakaavalla osoitetaan tiivistä asuinrakentamista Kertunlaakson koulun ja päiväkodin viereiselle peltoalueelle ja kaupan toimintoja Nurmontien varteen. Asemakaavalla laajennetaan koulun ja päiväkodin tonttia ja lisätään rakennusoikeutta. Asemakaavalla mahdollistetaan Pohjan valtatie toteuttaminen tiesuunnittelun mukaisesti 2+2 kaistaisena Kivisaari – Nurmon eritasoliittymän välillä sekä uuden katuyhteyden osoittaminen Nurmontieltä Hevoskorventielle yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupunkistrategian, maapolitiikan ja kaavoitusohjelman mukainen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman tiesuunnitelma Kivisaari – Atria välillä voidaan hyväksyä. Tiesuunnitelman mukainen rakentaminen toteutuu valtion rahoituksen myötä. Katualueiden ja kunnallistekniikan osalta rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen toteutuu tonttien myyntitarpeen ja kysynnän mukaisesti.

Kertunlaakson koulun laajennuksen rakentaminen alkaa syksyllä 2024 ja on valmis vuoden 2025 syksyllä.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kertunlaakson koulun ympäristössä ja Nurmontien varressa. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee Kertunlaakson koulu ja päiväkoti ja pohjoisosassa kaupungin omistamia varasto- ja omakotikiinteistöjä. Rakentumattomat alueet ovat pääosin peltoaluetta. Suunnittelualueen poikki kulkee koillinen-kaakkosuuntainen Pohjan valtatie ja voimajohtojen alue. Suunnittelualue rajautuu Nurmontiehen, Kertunlaaksontiehen, Hevoskorventiehen ja Paukavuoren asuntoalueeseen sekä viljeltyihin peltoalueisiin.



Kuva. Ortokuva suunnittelualueelta 2021. Seinäjoen kaupunki.



Kuva. Näkymä suunnittelualueelle Nurmontieltä Palosaarencujan kohdalta. Vasemmalla kaupungin varastorakennuksia ja oikealla kaupungin omistama omakotikiinteistö. Kesäkuu 2019. Google Maps.



Kuva. Näkymä suunnittelualueelle Hevoskorventieltä. Kuvassa koulun ja päiväkodin tontti sekä peltoaluetta. Kesäkuu 2019. Google Maps.

3.1.2 Luonnonympäristö

Rakentamattomat alueet ovat pääosin viljeltyjä peltoalueita. Peltoalueilla kulkee hulevesiä johtavia ojaia. Alueen hulevedet ohjautuvat Kivisaaren eritasoliittymän läheisyydessä olevan alituksen kautta kantatien toiselle puolelle ja hulevesiverkoston kautta aina Seinäjoen oikaisu-uomaan saakka. Koulun ja päiväkodin tontilla oja on putkitettu.

Suunnittelualueella Hevoskorventien läheisyydessä olevan pellon maanpinta on suunnilleen +45.0 (N2000), Nurmontien viereisten peltoalueiden maanpinta on noin +42.00 - +43.50 (N2000) välillä.

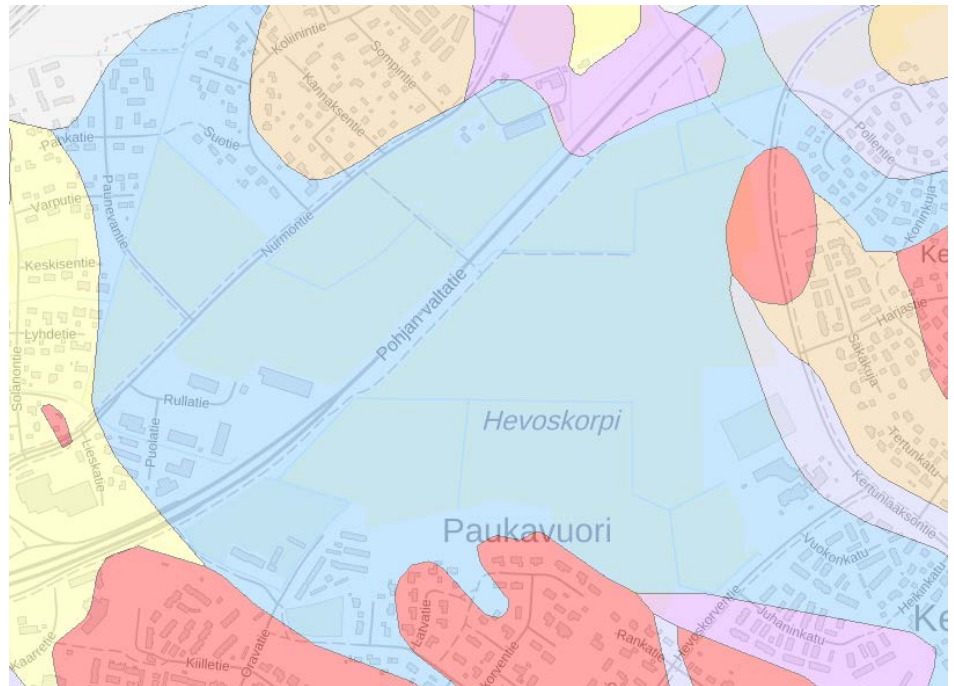


Kuva. Viistokuva alueelta. Seinäjoen kaupunkimalli – Bentley ®

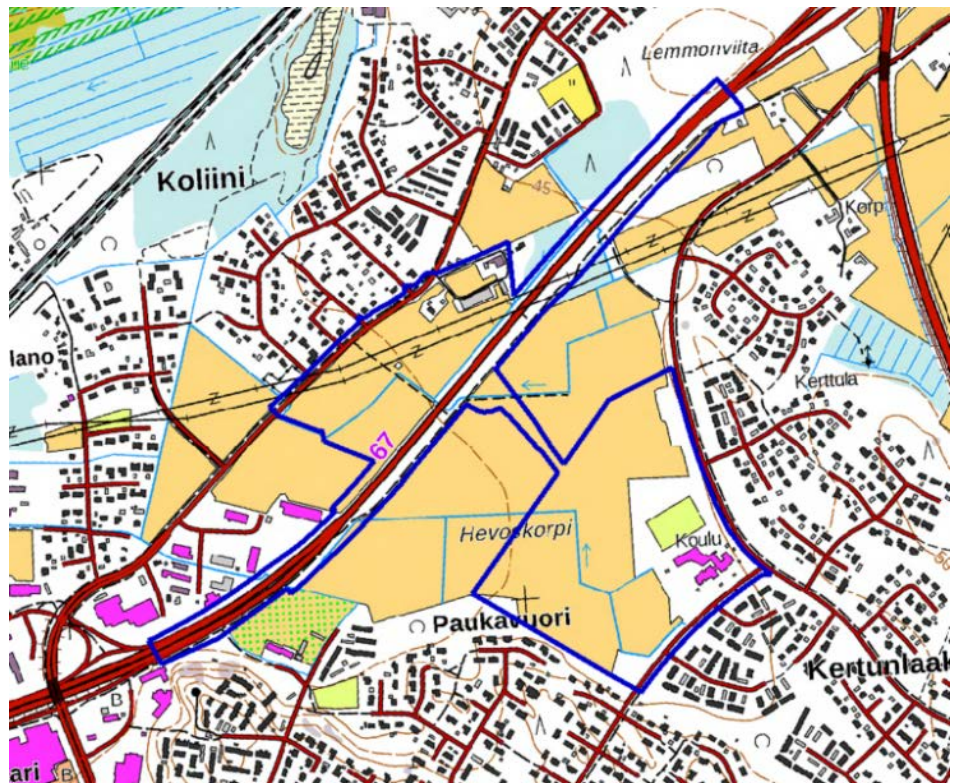
Maaperä

Suunnittelualueen pintamaalaji ja pohjamaalaji on suunnittelualueella pääosin savea (Sa) GTK:n maankamarakartan mukaan.

Alueen kaavoituksen yhteydessä on tehty vuonna 2022 **alueellinen pohjatutkimus**, joka on tehty perustamisolosuhteiden selvittämiseksi. Pohjatutkimusta on täydennetty vuonna 2024 alueen laajentumisen osalta. Riippuen tutkimuspisteestä pintamaa on hyvin löyhää savea 0,2 ...6,0 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu hyvin tiiviiksi moreeniksi, löyhäksi saveksi tai saviseksi siltiksi. Kairaukset päättyivät kiviin, lohkareeseen, kallioon tai tiiviiseen pohjamaahan noin 3,9...7,2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Selvityksen mukaan alue soveltuu rakentamiseen. Pohjatutkimus on kuvattu kohdassa 3.2.1.



Kuva. Suunnittelualan maaperä on pääosin saviä (sininen) ja vähäisiltä osin hienoa hietää (vaaleanpunainen) ja hiesua (harmaa) GTK:n maankamarkartan mukaan. © GTK, Esri



Kuva. Ote maastokartasta, johon suunnitteluala on rajattu sinisellä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakuntakeskus ja yksi Suomen voimakkaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista.

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2024	66 610 (ennakkotieto)	0,68
2023	66 160	1,28
2022	65 323	0,91
2021	64 736	0,94
2020	64 130	0,55

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

Yhden kilometrin säteellä Kertunlaakson koulusta ja päiväkodista asui 2340 henkilöä huhtikuussa 2024.



Kaavio. Väestörakenne 1 km etäisyydellä Kertunlaakson päiväkodista ja koulusta.
Lähde: Seinäjoen kaupungin väestötietojärjestelmä.

Yhdyskuntarakenne
Suunnittelualueen eteläosa liittyy kiinteästi Kertunlaakson ja Hyllykallion kaupunginosien yhdyskuntarakenteeseen ja pohjoisosa Nurmon kaupunginosan yhdyskuntarakenteeseen.

Suunnittelualueen rakennuskanta
Suunnittelualueen itäosassa Hevoskorventien ja Kertunlaaksontien varrella sijaitsee Kertunlaakson päiväkotit ja koulut. Alueen pohjoisosassa Nurmontien varrella sijaitsee kaupunginomistamia varastorakennuksia sekä omakotitalokiinteistö. Palosaarenkuja 2:den asuinrakennus on valmistunut 1984, vieressä oleva entinen kanala on valmistunut 1972 ja sen vieressä oleva varastorakennus on valmistunut 1981. Palosaarenkuja 4 asuinrakennuksen ja varastotilaa sisältävä kiinteistö on valmistunut 1962.



Kuva. Palosaarenkuja 4, varasto ja kanalarakennus. Google Maps 2009.



Kuva. Palosaarenkuja 4. Google Maps 2009.



Kuva. Palosaarenkuja 2 puuston ympäröimänä. Google Maps 2023.

Lähiympäristön rakennuskanta

Hevoskorventien eteläpuolella on 2010 molemmin puolin rakentuneita rivitalo-alueita ja Kertunlaaksontien itäpuolella omakotitaloja. Hyllykallion Paukavuoren asuntoalue sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Alueella on 1980-luvun puolen välin tienoilla rakentuneita omakotitaloja. Nurmontien ja Pohjan valtatie välissä on vuosina 2010–2019 rakentuneita kaupan ja teollisuuden kiinteistöjä. Nurmontien pohjoispuolella on pääosin 1960-luvulla ja 1980-luvulla rakentuneita omakotitaloja. Nurmontien varrella suunnittelualueen pohjoisosassa on uudempaa rivitalorakentamista 2015–2020 vuosilta.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualueen ulkopuolella Nurmontien pohjoispuolella on yleiskaavaan merkitty kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa (sk),

Kannaksentien – Tuulentien pientalot sekä kolme suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (sr2) 1950-luvulta.

Suunnittelualue rajautuu kiinteistöön Nurmontie 61, jolla sijaitsee 1947 rakennettu puolitoistakerroksinen asuinrakennus ja 1948 rakennettu moniosainen piharakennus. Kohde on inventoitu 2004 ja tiedot on tallennettu kulttuuriympäristösovellus KIOSKI:in. Nurmon keskustan osayleiskaavan yhteydessä kohde arvioitiin 3-luokkaan, eikä sitä huomioitu yleiskaavan sr-kohteissa. Kohteella on kuitenkin todettu olevan suurta maisemallista merkitystä teille ja ympäröivään avoimeen peltomaisemaan.



Kuva. Näkymä Nurmontieltä etelänsuunnasta Kannaksentien – Tuulentien yleiskaavassa osoitetulle kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle. Google Maps 2023.



Kuva. Näkymä Nurmontieltä pohjoisensuunnasta Kannaksentien – Tuulentien yleiskaavassa osoitetulle kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeälle alueelle. Google Maps 2023.



Kuva. Nurmontie 61 pihapiiri Nurmontieltä kuvattuna. Google Maps 2023.

Palvelut

Hyllykallion Prisma ja Kivisaaren muu liikealue sijaitsee noin 1,5 km päässä suunnittelualueelta lounaaseen. Alle kahden kilometrin etäisyydellä sijaitsee erityyppisiä palveluita. Seinäjoen keskustan palvelut ovat alle 5 km päässä. Kertunlaakson päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat suunnittelualueella ja Hyllykallion päiväkoti ja alakoulu sijaitsevat autolla liikkuen noin 2,5 km etäisyydellä ja kevyenliikenteen reittejä pitkin noin 1,5 km etäisyydellä. Nurmon koulukeskus, jossa sijaitsevat alakoulu, yläkoulu ja lukio sijaitsevat noin 2,5 km etäisyydellä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat suunnittelualueeseen rajautuvilla kaduilla Kertunlaaksontiellä, Hevoskorventiellä ja Nurmontiellä.

Virkistys

Hyllykallion kuntopolut ovat noin 0,5 km päässä, jossa on noin 7,5 km reittejä ja ulkoliikuntapiste. Kuntopolulla on talvisin hiihtoladut. Kertunlaakson koulun pihassa on lähiliikuntapiste ja erilaisia liikuntamahdollisuuksia mm. luisteluun ja pallopeleihin. Tanelirannan liikunta- ja virkistysalue uimarantoineen sijaitsee alle 2 km etäisyydellä alueesta.

Kulttuuripalveluja tarjoavat Itikanmäellä Rytmimusiikinkeskus Rytmikorjaamo ja Taide- ja Kulttuurikeskus Kalevan navetta, jotka sijaitsevat reilun 5 km päässä alueelta. Seinäjoen keskustassa alle 5 km päässä sijaitsevat mm. Seinäjoen kaupungin kirjasto, kaupunginorkesteri sekä teatteri. Uimahalli-urheilutalolla on tarjolla monenlaisia virkistyspalveluja.

Liikenne**Ajoneuvoliikenne**

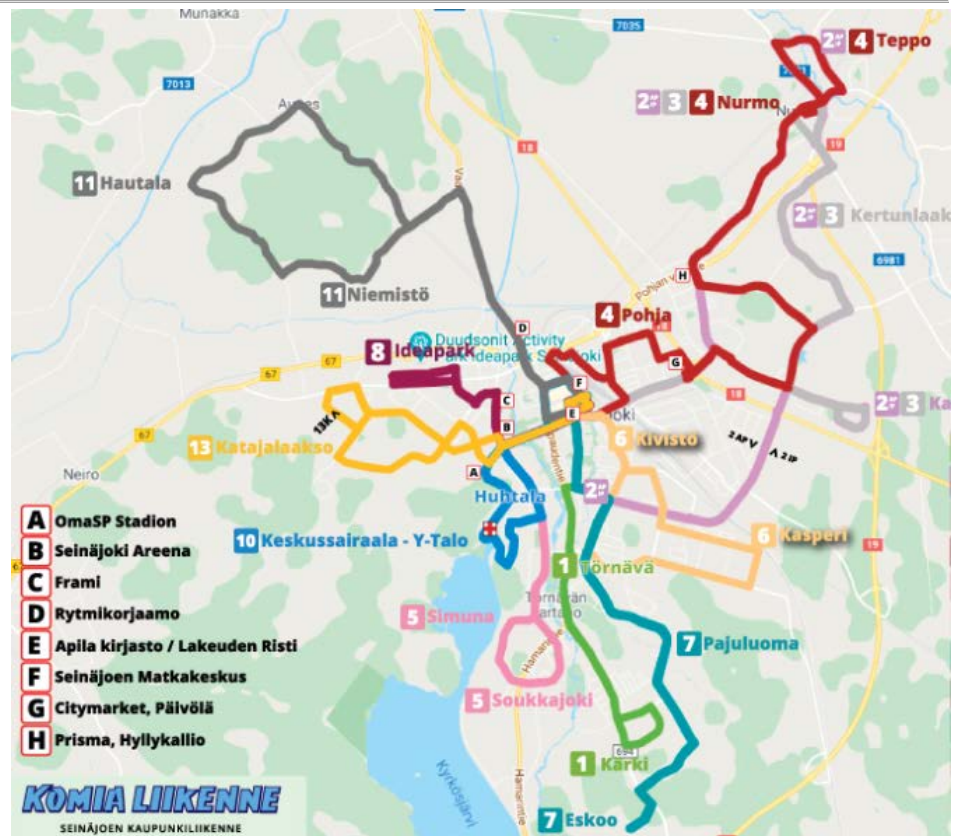
Pohjan valtatiellä suunnittelualueen kohdalla liikennemäärät ovat 13012 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hevoskorventien liikennemäärät Juhaninkadun kohdalla vuonna 2020 ovat olleet 2 296 ajoneuvoa vuorokaudessa, Kertunlaakson tien liikennemäärät Harjastien kohdalla vuonna 2020 ovat olleet 1 652 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nurmontien liikennemäärät vuonna 2021 Paunevankujan ja Ihamäentien välisellä osuudella ovat olleet 4 583 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kuusitien ja Lennontien välisellä osuudella 3 844 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2018.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen reitit kulkevat Seinäjoen matkakeskuksen kautta, joka sijaitsee alle 5 km päässä suunnittelualueesta. Paikallisliikenteen linja 2 AP/IP Nurmo – Teppo – Karhuvuori – Kivistö kulkee Kertunlaaksontietä ja Nurmontietä pitkin. Linja 3 Karhuvuori – Kertunlaakso – Nurmo kulkee Kertunlaaksontietä pitkin. Linja 4 Pohja – Hyllykallio – Nurmo kulkee Nurmontietä ja Hyllykallion tietä pitkin. Lähimmät pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen lähellä Kertunlaaksontiellä, Hevoskorventiellä ja Nurmontiellä. Joukkoliikenteellä pääsee kattavasti eri puolille kaupunkia arkisin ja lauantaisin aamusta alkuihin iltoihin.

Kevytliikenne

Suunnittelualueen vieressä kulkevilla Kertunlaaksontiellä, Hevoskorventiellä ja Nurmontiellä on viherkaistalla erotetut kevyenliikenteen väylät.



Kuva. Komia liikenteen arkipäivien reittikartta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu suunnittelualueen reunamille ja koulun ja päiväkodin tontille. Hulevesiverkostoa on osittain Kertunlaaksontien varressa ja koulun ja päiväkodin tontilla entinen avo-oja on putkitettu. Kaukolämpöverkostoa on Kertunlaaksontien, Hevoskorventien ja Nurmontien varrella ja koulun ja päiväkodin tontilla. Alue on liitettävissä sähköverkkoon.

Kaava-alueen poikki kulkee pellolla olevia avo-ojia, jotka ovat tärkeitä hulevesien johtamisen kannalta. Alueella joudutaan tekemään ojien siirtoja ja/tai putkituksia.

Ympäristöhäiriöt

Vilkasliikenteinen Pohjan valtatie (Kt 67) kulkee suunnittelualueen poikki. Pohjan valtatieen melualueet ulottuvat laajalle alueelle, mikä vaikuttaa asutuksen sijoittumiseen suhteessa tiehen. Pohjan valtatieen ja Nurmontien välisellä alueella kulkee isot ilmajohdot suunnittelualueen poikki, jotka rajoittavat rakentamista ja vaikuttavat esteettisesti alueen yleisilmeeseen.

Fingridin Alajärvi-Seinäjoki 110 kV ja 400 kV voimajohdot kulkevat asemakaava-alueen pohjoisosassa. Johdot rajoittavat rakentamista siten, että rakennusrajoitus ulottuu 26 metrin päähän 400 kV voimajohdon keskilinjasta ja 18 metrin päähän 110 kV voimajohdon keskilinjasta. Kokonaisuudessaan johtoalue muodostuu 65 metriä leveästä reunavyöhykkeestä ja johtaukean molemmin puolin olevasta 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Johtojen alle voidaan sijoittaa kulkuväyliä ja pysäköintiä Fingridin kanssa erikseen sopien.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat pääosin kaupungin omistamia. Pohjan valtatie liikennealueen omistaa valtio.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

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

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on hyväksytty 16.9.2024 ja 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 yhteistarve.



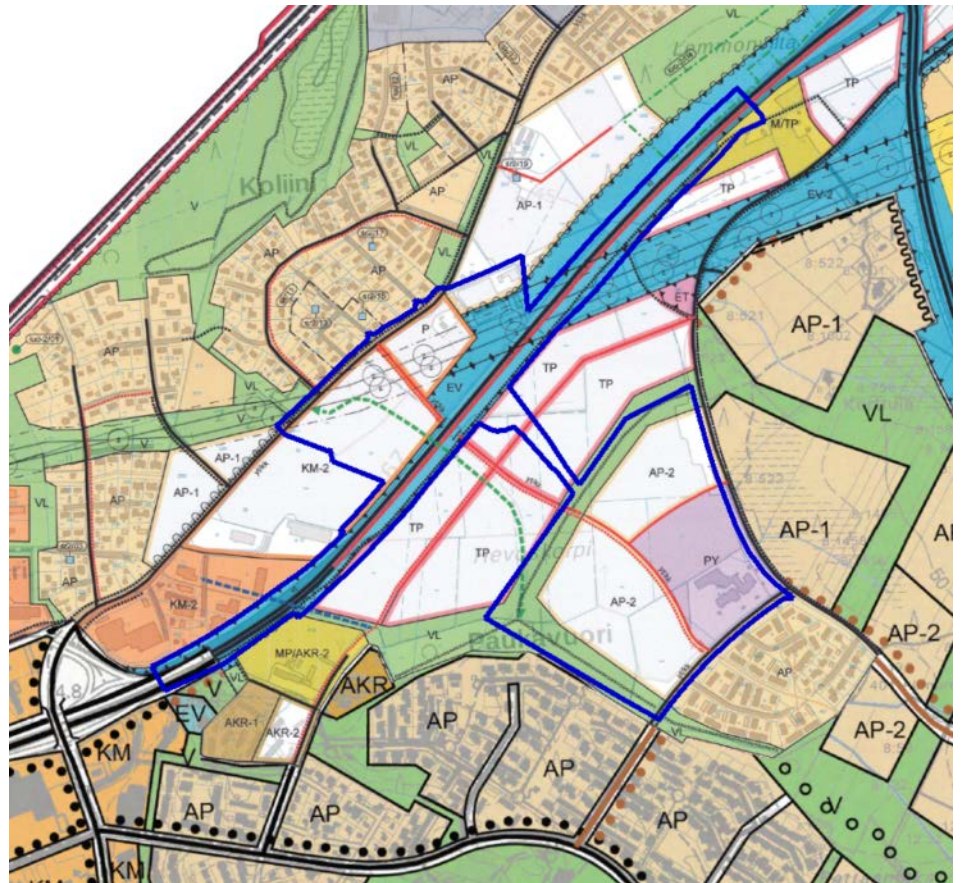
Kuva. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

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 peltomaat 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 valtatieksi ja kaksiajorataiseksi parannettavaksi valtatieksi. Hevoskorventieltä Nurmontielle on merkitty uusi katuyhteys, jonka varressa on uusi kevyen liikenteen reitti. Uusi katuyhteys alittaa Pohjan valtatie. Valtatie varressa on suojaviheralue (EV) ja valtatie ja Nurmontien välisellä alueella on laajat sähköjohtoille varatut alueet. Yleiskaavaan on merkitty lähivirkistysaluevaraukset sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Viheryhteystarve on osoitettu Nurmontien pohjoispuolen viheralueelta Paukuvuoren viheralueelle.

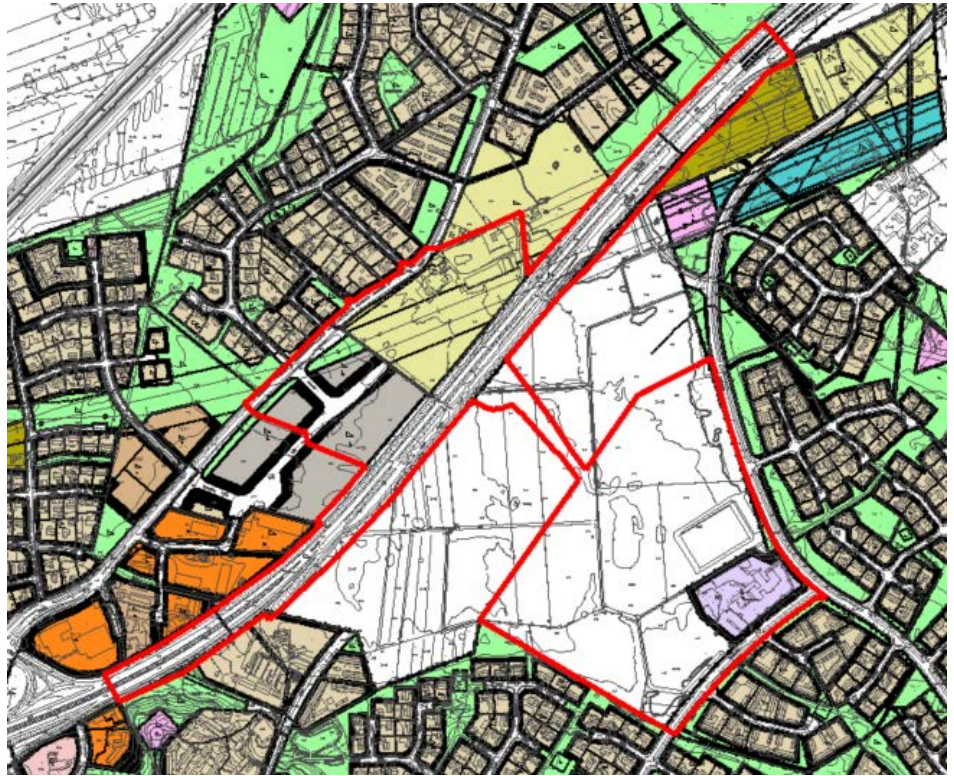


Kuva. Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä.

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. Nurmon tien 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 suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), asuin- ja kasvitariharrakennusten korttelialuetta (AV), lähivirkistysaluetta (VL-1), puistoaluetta (P ja VP), maatalousaluetta (MT), liikennealuetta (LT) ja katualuetta. Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta peltoaluetta.

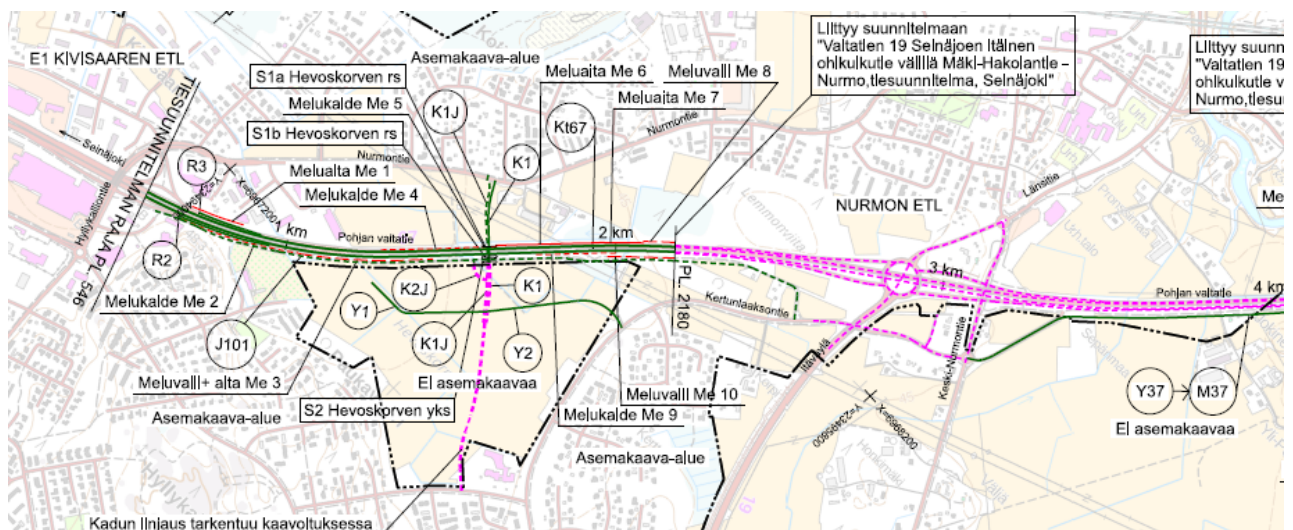


Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut suunnitelmat

Tiesuunnitelma, Kantatien 67 ja valtatie 19 parantaminen välillä Kivisaari - Atria, Seinäjoki

Valtatie 19 liikennemäärät ovat nopeassa kasvussa ja onnettomuusalttiin tieosuuden Seinäjoki - Lapua leventäminen nelikaistaiseksi ja liittymien muutostyöt parantavat liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta. Tiesuunnitelman mukaan nelikaistaistaminen vaatii osittain liikennealueen leventämistä. Kertunlaakson kohdalle rakennetaan yksi uusi silta ja katuysteys kantatien 67 ali Nurmontieltä Kertunlaaksoon. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan liikennealueiden aluevaraukset tarvittavilta osin. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä aikaisintaan, kun asemakaavan muutokset ovat lainvoimaisia.



Kuva. Ote Kivisaari -Atria tiesuunnitelman yleiskartasta. Finnmap 2023.

Alueellinen pohjatutkimus, Kertunlaakso, Seinäjoki

Aluetaito Oy on laatinut alueelle pohjatutkimuksen 18.5.2022 ja täydentänyt pohjatutkimusta 8.5.2024. Tutkimus on tehty perustamistapojen selvittämiseksi. Tutkimuspaikka soveltuu suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen. Massanvaihto on ensisijainen vaihtoehto perustamiselle tietyllä alueella Kertunlaaksontien läheisyydessä. Muutoin tukipaalutus on ensisijainen vaihtoehto perustamiselle, koska pintamaa on suhteellisesti tiiviydeltään hyvin löyhää useamman metrin syvyydelle maanpinnasta. Teräsbetonipaaluja käytettäessä paalupituus jää lyhyeksi ja voi näin ollen olla massanvaihtoa edullisempi ratkaisu. Maanvarainen perustaminen tai perustaminen massanvaihdon varaan voi olla myös mahdollista puurakenteisille rakennuksille ja kevyille rakennuksille. Pohjatutkimuksessa suositellaan tekemään tonttikohtainen pohjatutkimus painuma-arvioineen rakennesuunnittelun lähtötiedoiksi.

Kertunlaakson liikennemallitarkastelut

Ramboll on laatinut Kertunlaakson liikennemallitarkastelut 20.12.2022. Valtatie 19 tiesuunnitelmassa on esitetty uusi alikulku Kertunlaakson alueelle Pohjan valtatie alitse. Työssä arvioitiin liikenteellisiä vaikutuksia Kertunlaakson alueella, mikäli alikulku rakennetaan tai sitä ei rakenneta. Ennusteessa huomioidaan myös Oravatien läpiajajohdeyden vaikutus. Vaikutusten arviointi on laadittu kahdella vaihtoehtoisella maankäyttöennusteella: Kertunlaakson maankäyttö painottuu asumiseen ja maankäyttö painottuu työpaikkoihin. Vaihtoehtodossa, jossa maankäyttö perustuu asumiseen, on arvioitu, että alue kasvaa 1 400 uudella asukkaalla ja 200 työpaikalla. Vaihtoehtodossa, jossa maankäyttö perustuu työpaikkoihin, on arvioitu, että alue kasvaa 800 uudella asukkaalla ja 500 uudella työpaikalla. Tarkasteluissa on huomioitu Nurmontien varteen taivutellut kaupalliset palvelut, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 25 000.

Alikulun vaikutukset:

- Parantaa liikenneturvallisuutta
- Parantaa katuverkon välityskykyä
- Lyhentää matka-aikoja
- Tukee kestäviä kulkumuotoja
- Vähentää automattoja ja ajosuoritetta
- Parantaa valtatie länsipuolisen kaupallisen alueen vetovoimaa
- Parantaa joukkoliikennereitistön kehittämismahdollisuuksia

Oravatien läpiajajohdeyden vaikutus:

- Oravatien läpiajettavuudella on vähäinen vaikutus liikennemääriin ja reitin valintaan tarkastelualueella.
- Läpiajettavuus parantaa alueen saavutettavuutta ja tarvittaessa haitallista läpiajajoa voidaan hillitä nopeusrajoituksilla ja tiegeometrialla.

Maankäytön vaikutus:

- Asumiseen painottuva maankäyttö
 - o Asukasmäärän kasvun myötä myös matkamäärät kasvavat
 - o Suhteellisesti enemmän matkoja kävelen ja pyörällä
- Työpaikkoihin painottuva matkamäärä
 - o Kokonaismatkamäärät pienemmät
 - o Suhteellisesti enemmän matkoja autolla

Kokonaisuudessaan erot eri maankäyttövaihtoehtojen välillä jäävät kuitenkin pieniksi. Maankäytön kehittäminen molemmiin puolin valtatie edellyttää turvallista risteämistä valtatie kanssa myös jalan ja pyörällä. Valtatie ylitystarve ilman turvallista ylitysmahdollisuutta voi johtaa vakaviin onnettomuuksiin.

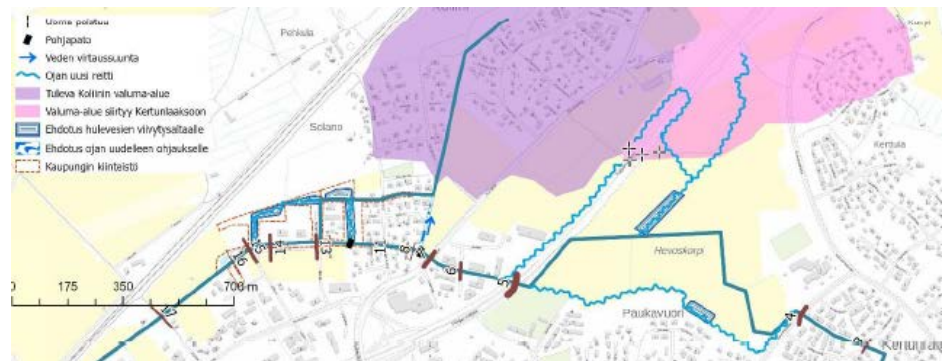
Kertunlaakson kaavarungon hulevesiselvitys

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut alueelle hulevesiselvityksen 6.3.2023. Työssä on laadittu asemakaavatason hulevesiselvitys Kertunlaakson kaavarungon pohjalta. Selvitystyö pohjautuu Nurmo osayleiskaavan hulevesiselvitykseen sekä kaavarungon laatimisen yhteydessä tehtyyn hulevesitarkasteluun. Tavoitteena on ollut vähentää lisääntyvien hulevesien aiheuttamia haitallisia vaikutuksia. Työssä on suunniteltu hulevesien hallinta- ja johtamismenetelmät, niiden sijoittuminen ja alustava mitoitus. Asuntoalueen hulevedet on esitetty ohjattavaksi Hylläkallion asuntoaluetta vasten pellon reunaan. Verkoston varteen esitetty myös viivytysallas.

Solanonjan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma

Ramboll Finland Oy on laatinut 5.9.2024 hulevesien hallinnan yleissuunnitelman Solanonjan uoman sadevesien hallintaa varten. Suunnitelman mukaan Solanonjan kapasiteetti on erittäin hyvä ennen Kt 67 alitusta. Kt 67 jälkeen uoman rummuissa on paljon kapasiteettiin ongelmia, jotka tulevat ilmi etenkin Nurmontien jälkeen. Nurmontien jälkeisellä pellolla rumpu rajoittaa virtaamaa ja nostaa veden pois uomasta ja aiheuttaa tulvimista.

Suunnitelma esittää ennen Ylistarontien alitusta viivytysrakenteita, joiden tilavuus olisi 5000 m³. Rakentamalla viivytysrakenteita yläjuoksulle Kertunlaaksoon pienentää se vaadittavaa tilavuutta tällä alueella. Suunnitelma on yhteinen kaavarungon hulevesiselvityksen kanssa.



Kuva. Ote Solanonjan hulevesien yleissuunnitelmasta 5.9.2024.

Kaavarunko

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut alueelle kaavarungon 28.2.2025. Hulevesitarkastelu on tehty luonnosvaiheen kaavarungon yhteydessä vuonna 2023. Kaavarungossa on esitetty pienimittakaavaista ja tiivistä asuinrakentamista Kertunlaakson koulun ja päiväkodin ympäristöön, katualue Hevoskorventieltä valtatie alitse Nurmontielle ja Nurmontien varteen kaupallisia aluevarauksia.

Asuinalue rakentuu yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista, kytketyistä pientaloista sekä erillisistä pientaloista sekä enintään kaksikerroksisista pienkerrostaloista. Kaavarungossa asuinalueelle on esitetty noin rakennusoikeutta 30 230 k-m², jolloin aluetehokkuudeksi tulee $e=0,35$. Kaupan alueelle on esitetty yksikaksikerroksisia liikekiinteistöjä yhteensä noin 23 800 k-m², tehokkuudella $e=0,25$. Kaavarungossa on esitetty katualuevaraukset ja pysäköintialueiden tarve ja mitoitus sekä viherväylät.

LIITE 1. Kaavarunko, FCG Finnish Consulting Group Oy. 2025.



Kuva. Ote kaavarungosta 28.2.2025.



Kuva. Kaavarungon havainnekuva asuntoalueesta Hevoskorventien suunnalta 28.2.2025.

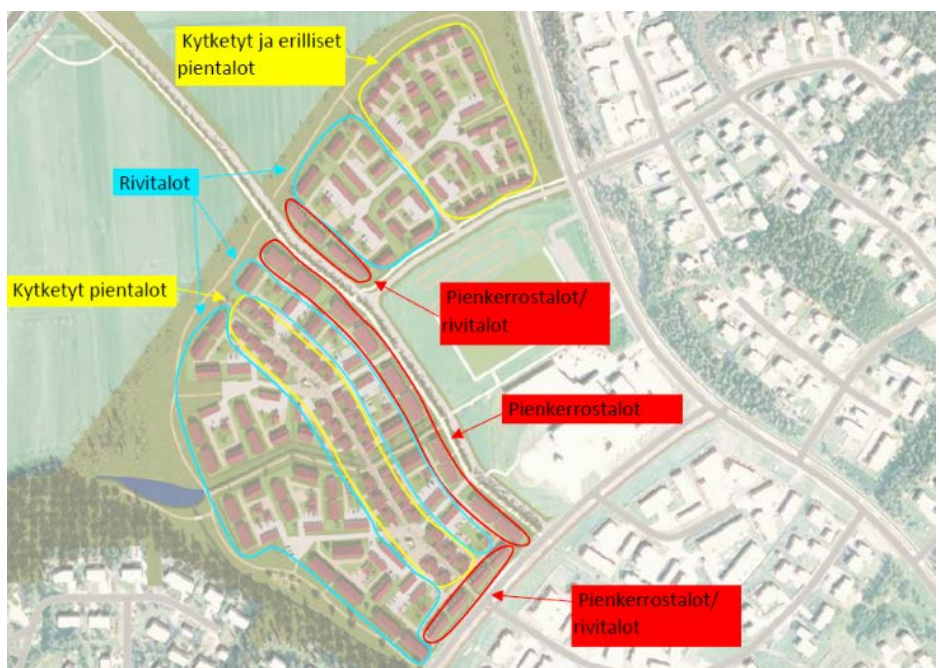


Kuva. Kaavarungon havainnekuva kaupan alueesta Nurmontien suunnalta. 28.2.2025.

Rakentamistapaohje

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut alueelle rakentamistapaohjeen 28.2.2025. Rakentamistapaohje sisältää asuinalueen Hevoskorventien varressa ja kaupan alueen Nurmontien varressa. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että asuinympäristöstä tulee viihtyisä ja kaupan alueesta tasapainoinen. Asuinalueella tavoitellaan pienimittakaavaista ja tiivistä erillispientalojen, kytkettyjen asuinrakennusten, rivitalojen ja pienkerrostalojen aluetta. Alue soveltuu nykyiseen ympäristöön ja tarjoaa monipuolisia korttelikonaisuuksia ja vaihtelevia asuinympäristöjä. Asuinalueen läpikulkevalla kevyen liikenteen kadulla ja hulevesiverkostolla lampeineen luodaan alueelle omaleimaista asuinympäristöä.

Kaupan alueelle on mahdollista sijoittaa maakunnallisesti merkittävä vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Rakentamistapaohjeessa annetaan julkisia ulkotiloja koskevia ja korttelikohtaisia suunnitteluohjeita. Alueen pysäköintialueiden jakaminen osiin ja viherrakentaminen pehmentävät alueen laajaa pysäköintialuetta.



Kuva. Rakentamistapaohjeessa esitetty asuintyyppien sijoittuminen alueelle.

LIITE 2 Seinäjoen Kertunlaakson rakentamistapaohje, FCG 28.3.2023

Kaupallinen selvitys

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut Kertunlaakson kaupallisen selvityksen vuonna 2023. Työn tavoitteena on ollut laatia alustavan kaavarungon osoittamalle kaupalliselle alueelle Nurmontien varteen asemakaavoitusta varten kaupallinen selvitys ja kaupallisten vaikutusten arviointi. Selvityksessä on painotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia sekä vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

Johtopäätökset ja suositukset jatkosuunnitteluun:

- Kaavarungon (kesä 2022) mukaisen kauppakesittymän mitoitus on yhteensä noin 24 200 k-m², josta 18 000 k-m² on Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulla kaupallisten palvelujen alueella (KM-2) ja noin 6 200 k-m² palvelujen ja hallinnon alueella (P) ja pientalovaltaisella asuutoalueella (AP-1)
- Kaavarungon suunnittelualue sijaitsee Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitetulla Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C). Maakuntakaava ei aseta rajoituksia suunnittelualueen kaupan mitoitukselle eikä kaupan laadulle. Kaavarungon mukaisella liikerakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia vaihemaakuntakaavan tavoitteiden toteutumiseen.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM-2) mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja alueen liiketilan enimmäismäärä on 40 000 k-m², josta enintään 5 000 k-m² voi olla päivittäistavara-kauppaa. Nurmon keskustan osayleiskaavaa laadittaessa liiketilan enimmäismäärä määriteltiin Seinäjoen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuen ja tarkoitettiin koskemaan osayleiskaavassa osoitettua uutta kaupallisten palvelujen aluetta (KM-2). Kertunlaakson kaavarungon mitoitus ei ylitä osayleiskaavassa määriteltä liiketilan enimmäismäärää eikä heikennä osayleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden toteutumista.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetun uuden kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) länsiosaa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K-1). Asemakaavoitetun alueen rakennusoikeus on noin 7 000 k-m². Yhdessä osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle sijoittuvan Kertunlaakson suunnittelualueen länsiosan mitoituksen kanssa osayleiskaavassa osoitetun uuden kaupallisten palvelujen alueen liiketilan mitoitus on yhteensä noin 25 000 k-m². Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus ja Kertunlaakson mitoitus eivät ylitä osayleiskaavassa määriteltä liiketilan enimmäismäärää (40 000 k-m²).
- Voimassa olevissa asemakaavoissa Kertunlaakson suunnittelualueelle on osoitettu maatalousalueita sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joten alueen toteuttaminen kaupan alueena edellyttää asemakaavan muuttamista. Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulle kaupallisten palvelujen alueelle (KM-2) sijoittuva suunnittelualueen osa voidaan osoittaa liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen rakennusoikeus voi olla kaavarungon mukaisesti noin 18 000 k-m². Kaavamääräyksellä voidaan antaa kaupan laatua koskevia tarkentavia määräyksiä, jotta asemakaava on Nurmon keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulle palvelujen alueelle (P) sijoittuvalle suunnittelualueen osalle ei voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä, joten alue on tarkoituksenmukaista osoittaa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (esim. KL). Alueen rakennusoikeus voi olla kaavarungon mukaisesti noin 6 200 k-m². Kaavamääräys tulisi

kuitenkin muotoilla niin, ettei alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä esim. toteamalla, ettei alueelle sallita vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista tai toteamalla, että vähittäiskaupan pinta-alan tulee olla alle 4 000 k-m².

- Kertunlaakson suunnittelualueen toteuttaminen mahdollistaa Seinäjoella toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen suunnittelualueelle, mikä parantaa omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä. Seinäjoen laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnittelualueen liiketilan mitoituksen, joten alueen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa.
- Suunnittelualue laajentaa olemassa olevaa kaupan aluetta Nurmon kaupunginosakeskuksen suuntaan. Pohjan valtatie ja Nurmontien välisellä alueella toimii tällä hetkellä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä, joten tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen suunnittelualueelle vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Seinäjoen kaupan palveluverkossa. Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisen kantatien varrella, joten myös sijainniltaan suunnittelualue soveltuu hyvin tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoille, joille näkyvä sijainti ja riittävän suuri alue ovat keskeisiä sijaintitekijöitä.
- Alueelle voi sijoittua myös pienimuotoista päivittäistavarakauppaa palvelemaan lähialueen nykyisten ja uusien asuinalueiden asukkaita sekä nykyisten ja uusien työpaikka-alueiden työntekijöitä. Päivittäistavarakaupan tarjonta lisäisi alueen vetovoimaa ja sitä kautta myös alueelle sijoittuvan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle edellyttää uuden katuyhteyden toteutumista Kertunlaakson ja Koliinin alueiden välille.
- Seinäjoen kysynnän kehitys ja laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan Kertunlaakson suunnittelualueen mitoituksen sekä tilaa vaativan erikoiskaupan että mahdollisen päivittäistavarakaupan osalta. Seinäjoen kysynnän kehitys mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan kehityksen myös muualla Seinäjoella.
- Suunnittelualue sijaitsee Pohjan valtatie ja Nurmontien varressa olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen sekä henkilöautolla. Asiointi myös joukkoliikenteellä on mahdollista, mutta käytännössä joukkoliikenne ei todennäköisesti ole kilpailukykyinen henkilöautolla tapahtuvaan asiointiin verrattuna ainakaan nykytilanteessa.
- Kaupan toimijoiden näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kertunlaakson asemakaavan toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat liikerakentamisen mahdollisimman joustavasti Nurmon keskustan osayleiskaavan sallimissa rajoissa.

Osayleiskaavan meluselvitys

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut Nurmon keskustan oy:n tarkastuksen meluselvityksen vuonna 2020. Raportissa on tutkittu Nurmon osayleiskaava-alueen vuoden 2040 melutilanne ottaen huomioon uuden maankäytön toteutuneisuuden ennustetilanteessa alueen pääliikenneväylät ja niiden varrella olevat meluesteet (nykyiset meluesteet, vuoden 2015 tiesuunnitelmassa suunnitellut uudet meluesteet ja vielä sitäkin uudempi meluvalli).

Suunnitellun asemakaavan muutos ja laajennusalueen merkittävin melulähde on kantatie 67. Sen välittömään läheisyyteen ei suositella sijoitettavan melulle herkkiä kohteita ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Melun ohjearvot on esitetty kohdassa 5.6. Tieliikennemäärät vuoden 2040 ennustetilanteessa Pohjan valtatiellä ovat 17 600 ajoneuvoa vuorokaudella.

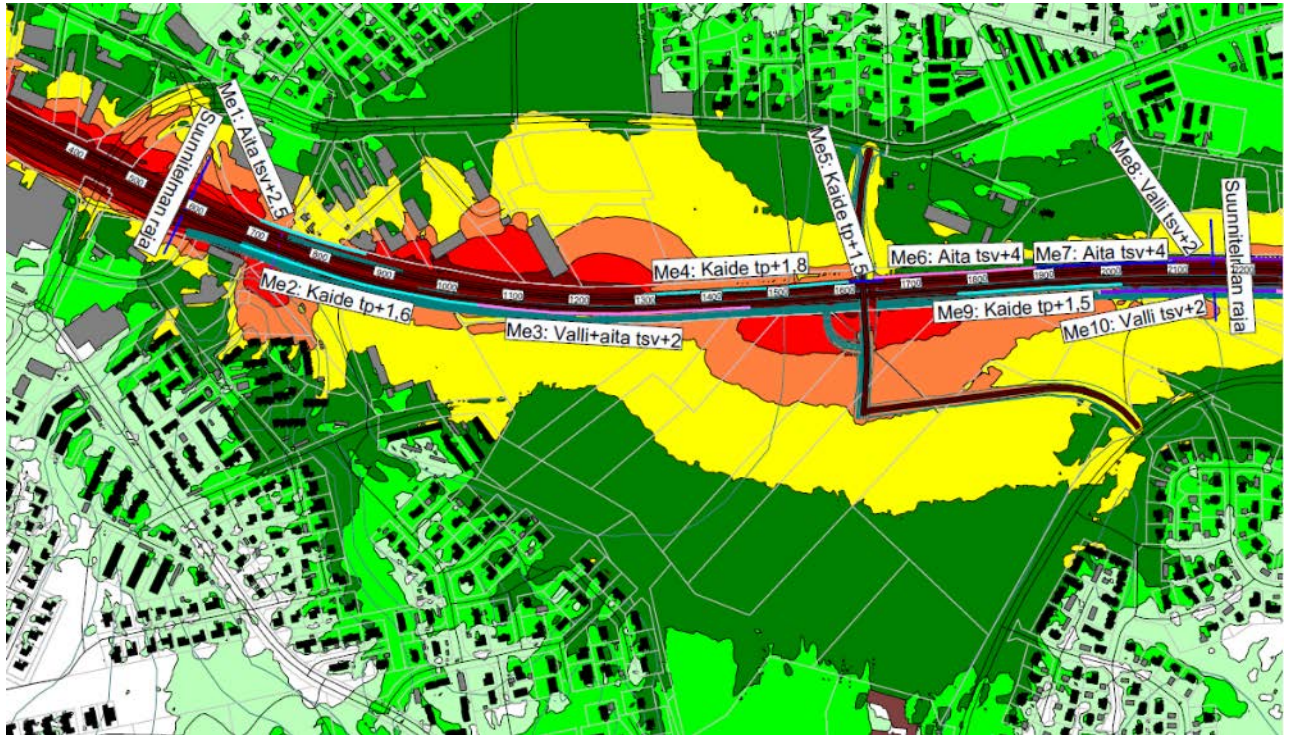
Nykyisin melusteita ei ole Pohjan valtatiellä suunnitellun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kohdalla. Selvityksen mukaan melun ohjearvot eivät ylitä ilman suojaustoimenpiteitä Koliinin asuinalueella päiväaikaan. Kertunlaakson uudella asuinalueella melutasot ylittyvät Hevoskorventien välittömässä läheisyydessä sekä päivä- että yöaikaan.

Vuoden 2015 tiesuunnitelman mukaisilla melusteilla Kivisaaren ja Nurmon eritasoliittymien välissä melun ohjearvot ennustetilanteessa 2040 Koliinin vanhalla alueella pysyvät ohjearvon alapuolella, mutta Kertunlaakson uudella asuinalueella ohjearvot ylittyvät päivä- ja yöaikaan kapealla kaistaleella Hevoskorventien varressa.

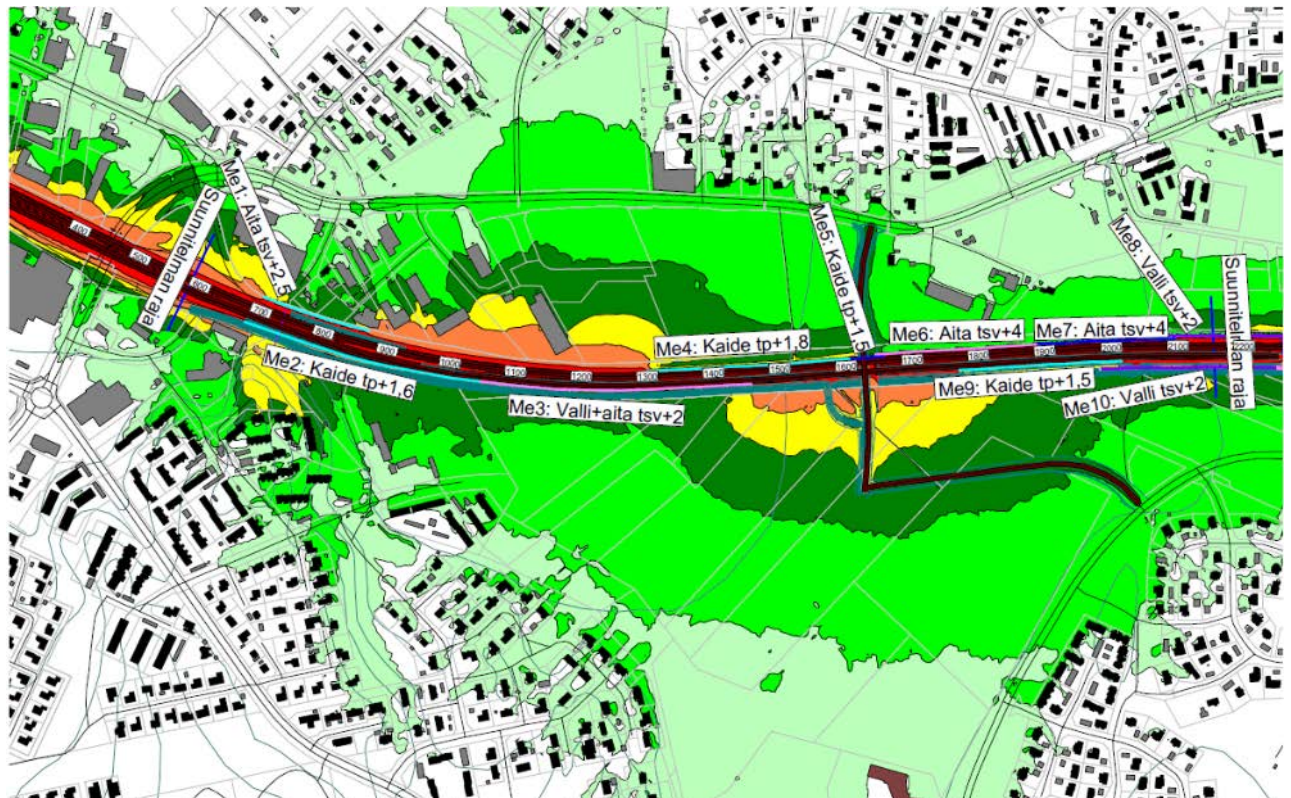
Tiesuunnittelun meluselvitys

Kt 67 ja vt 19 parantaminen välillä Kivisaari – Atria, Seinäjoki, tiesuunnitelman yhteydessä on laadittu uusi meluselvitys vuonna 2023. Nykytilanteen liikennemäärillä Koliinin Nurmontien varren asuintontit altistuvat melulle sekä päivä- että yömelun suhteen. Kertunlaakson asemakaavoitettavalle uudelle asuinalueelle ei kohdistu ohjearvot ylittäviä meluarvoja päivä eikä yöaikaan.

Ennustetilanteessa 2040 ja esitetyllä meluntorjunnalla Koliinin asuntoalueelle ei kohdistu päivä- tai yöohjearvojen ylittävää liikennemelua. Kertunlaakson uusi asuntoalue jää myös ohjearvojen ulkopuolelle.



Kuva. Ote tiesuunnitelman melukartasta. Ennustetilanne 2040, melusuojaus toteutettu. Päiväajan (7-22) keskiäänitaso. 55 dBA melualue on keltaisen ja vihreän raja.



Kuva. Ote tiesuunnitelman melukartasta. Ennustetilanne 2040, melusuojaus toteutettu. Yöajan (22-7) keskiäänitaso. 50 dBA melualue (vanha asuntoalue) ulottuu tumman vihreän ja vihreän rajalle. 45 dBA melualue ulottuu vihreän ja vaalean vihreän rajalle.

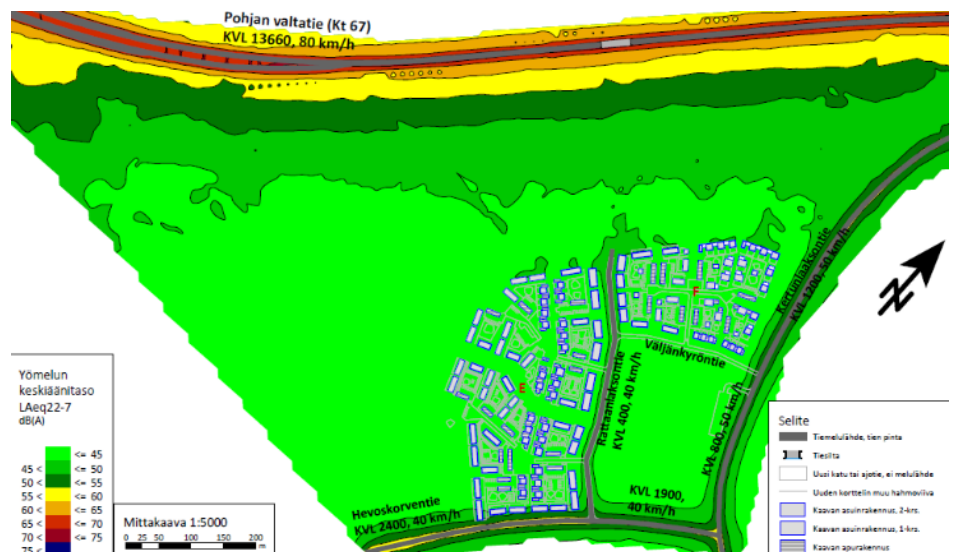
Kertunlaakson asemakaavan meluselvitys

Seinäjoen kaupunki on kaavaluonnoksen jälkeen hankkinut maita omistukseensa Kertunlaakson alueelta. Kaavaa on laajennettu osalle alueesta kaavahdotusvaiheessa. Kaavaa varten on laadittu meluselvitys, jossa on tutkittu kantatien 67 ja suunnittelualueen muiden teiden meluvaikutus asemakaava-alueeseen. Mallissa kantatie 67 oletetaan vuonna 2030 nykymuotoiseksi ja vuonna 2040 parannetuksi tiesuunnitelman mukaiseksi melusuojauskeinon. Meluselvityksen on laatinut FCG Oy 6.2.2025.

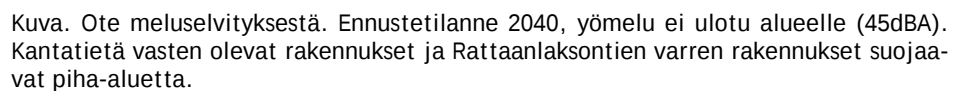
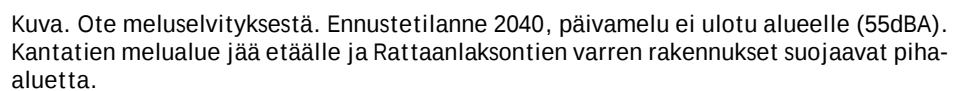
Meluselvityksellä on määritelty alueet, mihin saakka asutusta voidaan osoittaa ilman melusuojausta. Mallissa käytettiin vuodelle 2030 ennusteliikennemääriä sellaiselle liikenneverkolle, jossa alikulkua ei ole toteutettu, ja tie on nyky-
muotoinen. Mallissa käytettiin vuodelle 2040 ennusteliikennemääriä sellaiselle liikenneverkolle, jossa alikulku on toteutettu ja kantatie on tiesuunnitelman mukainen 2+2 kaistainen melusuojauksineen. Selvityksen perusteella kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu ei vaadi erillistä suojaa kantatien liikennemelun suhteen. Kaavarungon mukaisesti rakennettuna korttelipihoista muodostuu suojaisa piha-alue.



Kuva. Ote meluselvityksestä. Ennustetilanne 2030, päivämelu ei ulotu alueelle (55dBA).



Kuva. Ote meluselvityksestä. Ennustetilanne 2030, yömelu ei ulotu alueelle (45dBA).



FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on tehnyt vuonna 2015 Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistusta varten maisemaselvityksen. Asemakaavan muutos ja laajennusalueelta on osoitettu häiriötekijänä voimajohtojen alue. Alueen peltoalueita ei ole todettu maisemallisesti arvokkaiksi.

Mikroliitti on tehnyt Seinäjoen entisen Nurmon kunnan alueen muinaisjäännösinventoinnin vuonna 2010 yleiskaavoitukseen liittyen. Asemakaavan muutos- ja laajennusalueelta ei ole löytynyt muinaisjäännöksiä.

Kulttuuriympäristöselvitys

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo on laatinut vuonna 2015 yleiskaavoituksen taustaselvitykseksi Nurmon kulttuuriympäristöselvityksen. Selvityksen tarkoituksena on ollut huomioida alueen historiallisen ajan asuinpaikat, nykyinen rakennettu ympäristö sekä kulttuurimaisemat. Nykyisen asemakaavan muutos ja laajennusalueelta on inventointiin merkitty maatalouden aluekokonaisuus nimeltään A3 Nurmontien – Hevoskorventien maatalousalue. Alueella sijaitsevat yksittäiset inventoidut rakennetun ympäristön alueet eivät sijaitse asemakaavan muutosalueella. Maatalouden aluekokonaisuutta ei ole huomioitu voimassa olevassa osayleiskaavassa arvoalueena.

Luontoselvitys

Seinäjoen kaupunki on teettänyt vuonna 2015 FM Hannu Tuomistolla luontoselvityksen Nurmon keskustan osayleiskaavan alueelle, johon asemakaavan suunnittelualue sisältyy. Selvityksen tarkoituksena on ollut selvittää, esiintyykö alueella sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Asemakaavan muutos- ja laajennusalueella ei esiinny merkittäviä luontoarvoja.

Luontoselvityksessä tutkittiin, esiintyykö tutkimusalueella:

- luonnonsuojelulain 1096/1996 4 luvun 29 § mukaisia luontotyyppejä
- metsälain 1093/1996 3 luvun 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä
- vesilain 1961/264 1 luvun 15a, 17a § mukaisia luonnontilaisina säilytettäviä kohteita
- uhanalaisluokituksen (Rassi 2010) mukaisia lajeja
- luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukaisia lajeja
- lintudirektiivin 79/409/ETY liitteen I mukaisia lajeja
- tai muita huomioitavia luontoarvoja.

Tiesuunnittelun luontoselvitys

Kantatie 67 tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu luontoselvitys vuonna 2022. Kaava-alueella ei todettu maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppejä. Selvityksen on laatinut Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavamuutosalue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nurmon Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty vuoden 2020 lopulla. Yleiskaavassa on esitetty uusi katuyhteys Nurmontieltä Pohjan valtatie ali Hevoskorventielle. Väylävirastolla on meneillään tieyhteyden parantaminen välillä Seinäjoki - Lapua. Kantatie 67 / Valtatie 19 suunnitellaan 2+2 kaistaiseksi. Yleiskaavassa esitetty kantatien alittava katuyhteys suunnitellaan osana tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelman hyväksymistä varten alueelle tarvitaan asemakaavan muutos. Tie- ja katuyhteyden lisäksi asemakaavassa tutkitaan asumista kaupungin omistamille maille Kertunlaakson koulun ympäristöön sekä kaupan alueita Nurmontien varteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 10.12.2021. Asemakaava on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2022 lähtien. Asemakaava-alueita on laajennettu tiesuunnitelman tehtyjen tiealueen laajuustarkastelujen vuoksi kaupunkiympäristölautakunnassa 8.2.2023 ja 21.6.2023.

Asemakaava etenee vaiheittain ja vireille laitetaan ensivaiheessa käynnistystä suppeampi aluekokonaisuus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

- Kaupungin viranomaiset:
 - o Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - o Elinvoiman- ja kilpailukyvyn 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

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

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 19.1.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 8.5.2024. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.5. – 30.5.2024.

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 7.4.2025. Kaavaehdotus on ollut alueidenkäyttölain (AKL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 15.4.-14.5.2025 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 15.4.2025. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausunnotteksi/tiedoksi sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta lausuntoja ja muistutuksia nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaupunki on ollut mukana ELY-keskuksen vetämässä Seinäjoki - Atrian tiesuunnittelun hankeryhmässä, jossa myös asemakaavan eteneminen ja ratkaisut ovat olleet esillä. Asemakaava toteuttaa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöratkaisua. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa asemakaavalla tiesuunnitelman hyväksyminen. Kaupunki kaavoittaa omistamiaan maa-alueita ja laajentaa alueen tonttitarjontaa. Koulun ja päiväkodin tonttia laajennetaan ottamalla viereinen rakentunut tekonurmikenttä mukaan tonttiin. Samalla tontin rakennusoikeutta

nostetaan, jotta koulun mahdollinen laajentuminen tulevaisuudessa turvataan. Koulun ja päiväkodin viereen tavoitellaan tiivistä ja matalaa asuinrakentamista ja Nurmontien varteen kaupan alueita. Hevoskorventie ja Nurmontie yhdistetään uudella katuyhteydellä, joka alittaa Pohjan valtatie. Uudella katuyhteydellä on mahdollisuus poistaa kantatien estevaikutusta ja parantaa Nurmontien palvelujen saavutettavuutta Kertunlaakson suunnasta.

Väyläviraston asettamat tavoitteet

Väyläviraston tavoitteena on leventää nelikaistaiseksi Pohjan valtatie ja valtatie 19 välillä Seinäjoki-Lapua. Tie on onnettomuusaltis. Tieosuuden parantaminen lisää liikenneturvallisuutta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tieyhteyden leventäminen välillä Kivisaaren ETL – Nurmon ETL.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue sijaitsee taajamarakenteen välittömässä läheisyydessä ja alue on helposti liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Kaavamuutoksella täydennetään ja luodaan toimivaa yhdyskuntarakennetta. Hyllykallion kaupunginosan lähipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä ja alakoulu sekä päiväkotit sijaitsevat asemakaavan muutosalueella. Seinäjoen kaupunkikeskustaan ja Nurmon kaupunginosakeskukseen on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä. Viheralueelle voi rakentaa hulevesien viivytysaltaan. Elinympäristön laatuun kiinnitetään huomiota asemakaavamääräyksillä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos ei vaikuta **maakuntakaavan** suunnittelumääräyksiin. Asemakaavan kaupan alueet sijoittuvat maakuntakaavan C-alueelle, jolla ei ole asetettu kaupan enimmäismääriä.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa **osayleiskaavassa** vuodelta 2020 suunnittelualue on osoitettu asumiseen (AP-2), yleisten rakennusten korttelialueeksi (PY), kaupallisten palvelujen (KM-2) ja palvelujen alueeksi (P). Uusi Pohjan valtatie katuyhteys on huomioitu yleiskaavassa.

Asemakaava on kaupungin tavoitteiden mukainen täydentäessään kaupunkirakennetta ja tehostaessaan maankäyttöä. Alueen asemakaavan laajentaminen asumiseen on perusteltua alueen hyvän sijainnin vuoksi. Kertunlaakson koulu ja päiväkotit sijaitsevat kaava-alueella ja alueelta johtaa turvalliset kevyenliikenteen yhteydet laajemmalla alueelle. Viheryhteyksillä johdetaan ja viivastetaan hulevesiä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uusi asuinalue sijaitsee Kertunlaakson ja Hyllykallion kaupunginosien välittömässä läheisyydessä ja soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin asumiseen. Alueelta on turvalliset kevyenliikenteen yhteydet ja joukkoliikenneyhteydet eri puolille kaupunkia. Kaupallisia palveluja on tutkittu selvityksin ja niiden on todettu soveltuvan alueelle. Pohjan valtatie liikennemelu tulee huomioida alueen rakentamisessa. Meluasiat tulee huomioida voimassa olevien ohjeistusten ja säädösten mukaisesti. Uuden Kertunlaakson asuinalueen melun ohjearvot eivät ylitä nykyisillä suojaustoimenpiteillä. Alue, johon maankäytön muutoksen kohdistuvat ovat nykyistä peltoaluetta, eikä alueella esiinny sellaisia luonto- tai kulttuuriarvoja, jotka olisi huomioitava maankäytön suunnittelussa.

Alueen maankäytön muuttuminen pellostä kaupan alueeksi ja asuinalueeksi kasvattaa hulevesien määrää merkittävästi. Uuden asuinalueen hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään tonteille ja tulee ohjata hallitusti mm. viheralueiden ojiin ja viivästysaltaisiin. Koulun läheisyyttä voidaan hyödyntää ja hulevesikos-teikosta on mahdollista tehdä opetuskosteikko. Kaupan tonteilla hulevesiä tulee viivyttää joko maanalaisella tai muulla vastaavalla viivytyksellä.

Koska pintamaa on suhteelliselta tiiviydeltään hyvin löyhää useamman metrin syvyydelle maanpinnasta, tukipaalutus on ensisijainen vaihtoehto perustamiselle. Teräsbetonipaaluja käytettäessä paalupituus jää lyhyeksi ja voi näin ollen olla massanvaihtoa edullisempi ratkaisu. Maanvarainen perustaminen tai perustaminen massanvaihdon varaan voi olla myös mahdollista puurakenteisille rakennuksille ja kevyille rakennuksille. Pohjatutkimuksessa suositellaan tekemään tonttikohtainen pohjatutkimus painuma-arvioineen rakennesuunnittelun lähtötiedoiksi.

Fingridillä on tarve tulevaisuudessa uudelle 400 kV voimajohdolle ja asema-kaava-alueella 85 metriä leveä voimajohtoalue mahdollistaa sen toteutuksen alustavan tarkastelun perusteella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 8.5.2024

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 8.5.2024.

Kaavaluonnoksessa koulun ja päiväkodin alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), koulun vireiset alueet on varattu tiiviiseen ja matalaan asuinrakentamiseen (A-9, AR, AR-13) ja Nurmontien varren alueet on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ((KM) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Asuinalue on rajattu Paukavuoren olemassa olevasta asuntoalueesta lähivirkistysalueella (VL) ja liikerakennusten korttelialueen kyljessä on kapea puistoalue (VP) erottamassa korttelialueen teollisuusalueesta. Pohjan valtatie on osoitettu LT alueeksi Tiesuunnitelman mukaisessa laajuudessa ja uudet katu-yhteydet sekä olemassa oleva Hevoskorventie on osoitettu katualueiksi. Asuntoalueen keskellä kulkee kevyenliikenteen katu ja kaksi aukiota.

Asemakaavassa asuinrakennusten mukaista rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 16 200 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeutta yhteensä 1 075 k-m². Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 000 k-m². Liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeutta on 17 950 k-m² ja palvelurakennusten korttelialueella 6 255 k-m². Yhteensä suunnittelualueella rakennusoikeutta on 49 480 k-m². Asuinrakennusten korttelialueella (A-9) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR-13) asuinrakennukset tulee rakentaa 2-kerroksisina. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) suurin sallittu kerrosluku on 1. Yleisten rakennusten korttelialueella ja liike- ja palvelurakennusten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 2.

Asuntokorttelissa asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat tontteja muodostaen tonttien keskelle suojaisia vehreitä yhteispihoja. Asuinrakennusten korttelialueet (A-9) ovat monimuotoista asuinalueita, jossa pienkerrostalojen rakennusalat on osoitettu merkinnällä (ak), rivitalojen rakennusalat merkinnällä (ar) ja kytkettyjen asuinrakennusten rakennusalat merkinnällä (kytk). Suojaisille korttelipihoille on mahdollista sijoittaa yhteistiloja ja huoltorakennuksia. Yhteistila- ja huoltorakennus voi sisältää esimerkiksi sauna- tai kerhotiloja sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja varastoja. Asuntokortteleissa tavoitellaan monimuotoista ja väriykseltään vaihtelevaa, mutta yhteensopivaa kokonaisuutta. Asuntokorttelin kujien varsille on sijoitettu kytkettyjä asuinrakennuksia, jotka muodostavat kujein varsille tiiviitä rakennusmassoja. Kujien

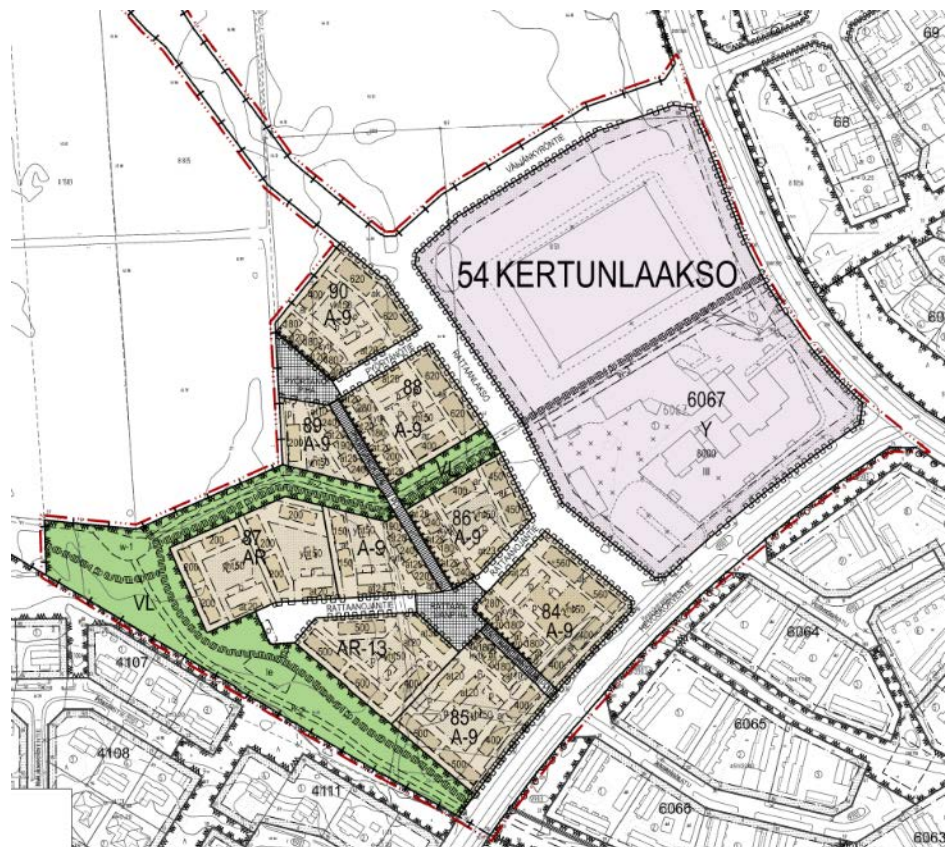
itäpuolelle on asemakaavassa osoitettu aita, jolla voidaan kujaa rajata itäpuolelta ja luoda yksityisyyttä asuntojen pihaan suuntaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät asuinrakennusten korttelialueilla on 1 ap/70 kerrosneliometriä ja polkupyöräpaikkoja 2 pp/asunto. Autopaikkojen vähimmäismäärät yleisten rakennusten korttelialueella on 1 ap/70 kerrosneliometriä. Liikerakennusten korttelialueella, jonne saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikön autopaikkojen vähimmäisvaatimukset ovat 1 ap/30 päivittäistavarakaupan kerrosneliometri ja 1 ap/50 muu liikerakentamisen kerrosalaneliometri.

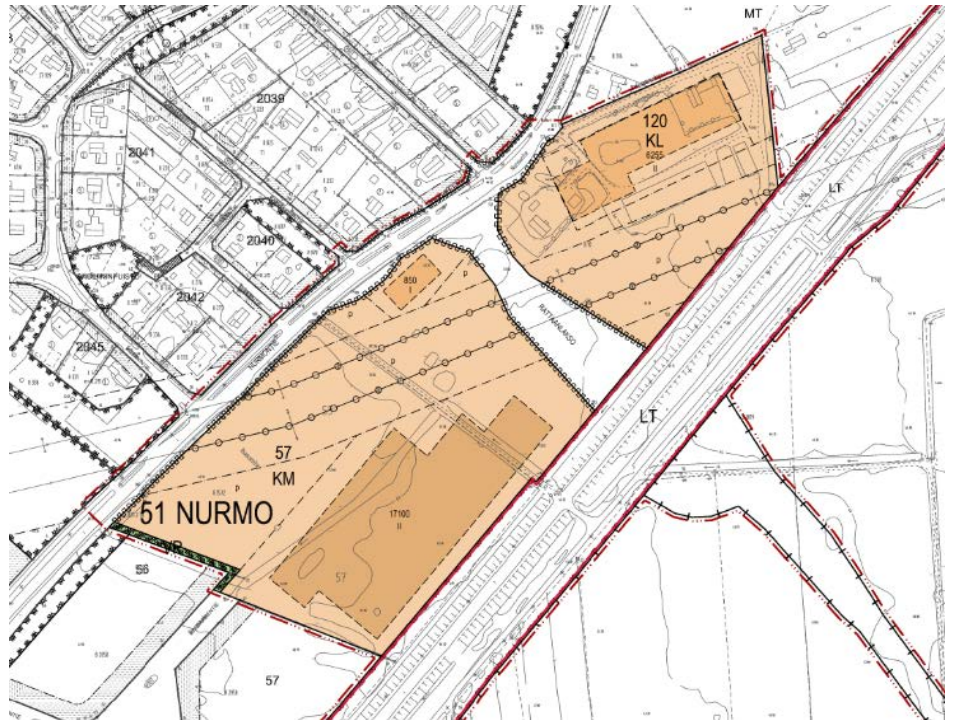
Hulevesille on osoitettu viheralueille kulkureitit ja alue, johon saa sijoittaa vesialtaita tai lammikoita viivytykseen. Viheralueelle voidaan sijoittaa leikkikenttä ja tarvittavat kevyenliikenteenreitit.

Liike- ja palvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu olemassa olevat voimalinjat ja niiden suoja-alueet, joita voidaan käyttää pysäköintitiloina.

Asemakaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Hevoskorventieltä Pohjan valtatie alitse Nurmontielle sekä uudet asuntokadut ja kevyelle liikenteelle varatut kujat. Kujien ja katujen yhtymäkohdassa on kaavaan osoitettu aukiot. Hevoskorventieltä Nurmontielle kulkevan uuden katuyhteyden länsilaidalle on tarkoitus suunnitella kevyenliikenteenväylä. Uudelta kadulta Kertunlaakson tielle olevalle katuyhteydelle varataan tilavaraus mahdolliselle kevyenliikenteenväylälle. Pohjan valtatie alueelle on osoitettu yleisen tien alue ja sitä on laajennettu tarvittavilta osin, jotta voidaan varautua tiesuunnitelman mukaiseen valtatie nelikaistaistamiseen.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta asuntokorttelien sekä koulun ja päiväkodin alueelta 8.5.2024.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta liike- ja palvelurakennusten korttelialueelta 8.5.2024.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.5.-30.5.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Lausunnoissa esitettiin puistomuuntamoiden, kevyen liikenteen, pelastustien ja voimajohtojen huomioimista. Yhdessä lausunnossa oltiin huolissaan kaupan alueelle syntyvästä häiriöliikenteestä. Kaavaluonnoksen yhteydessä on jo otettu huomioon kevyt liikenne, pelastustiet ja voimajohtot. Puistomuuntamojen paikat esitetään kaavaehdotuksessa.

Mielipiteissä esitettiin rivitalokorttelien tehokkuuden nostoa $e=0.25$ sekä toivottiin omakotitalojen rakentamismahdollisuutta, yksikerroksisuutta, luopumista korkeatasoisesta rakentamisesta ja pienempiä tontteja. Kaavaehdotusvaiheeseen on rivitalokorttelien tehokkuus nostettu 0.25. Kaava-alueen laajenuksen myötä on ollut mahdollisuus osoittaa erillispientalojen toteuttamista osana pientalojen kortteleita. Kaksikerroksisuus on välttämätöntä kokoojakatujen varrella suojaosan piha-alueen muodostamisen takia, mutta muualla se ei ole pakollista.

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat esitetty tarkemmin erillisenä raporttina, joka on liitteenä.

LIITE 4. Kooste luonnosvaiheen palautteesta ja niiden vastineet

Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen jälkeen kaupunki on saanut hankittua lisämaata peltoalueen ympäristöstä. Alueelle on laadittu meluselvitys, jossa tutkittiin melun leviämistä kantatie 67:n suunnasta asemakaavan asuinalueen laajentamiseksi. Selvityksen perusteella on määritelty kaava-alueen laajennus niin, ettei melun suojaukselle ole tarvetta nykyuotoisella kantatiellä ennen tiesuunnitelman mukaista ratkaisua. Asuinkorttelit on pyritty muotoilemaan melun kannalta oleskelualueita suojaaviksi ja asuntoaluetta on pystytty laajentamaan kaupungin omistukseen siirtyneelle alueelle.

Kaavarunkoa on päivitetty. Siinä on tutkittu maankäytön mahdollisuuksia kaavan laajennusalueella. Kaavarungon päivityksessä on jatkettu kaavaluonnoksen periaatteita. Pienkerrostalotyyppinen rakentaminen sijoittuu Rataanlaakson tien molemmin puolin, millä saadaan muodostettua suojaisat piha-alueet. Kytkeytyjen omakotitalojen reunustamaa Pyörtänönkujan kevyen liikenteen katu on jatkettu kaava-alueen länsireunaan muodostetulle isolle virkistysalueelle saakka.

Rivitalotyyppistä matalaa asuinrakentamista on osoitettu Hyllykallion vanhaa asuntoaluetta tukien. Väljäkdyöntien pohjoispuolelle kaavan laajennusalueelle on osoitettu pienkerrostalo-, rivitalo- ja pientalokortteleita. Niistä pientalokorttelit mahdollistavat omakotitalomaista asumista.

Virkistysalueet asuinalueen eteläpuolella ja länsipuolella mahdollistavat hulevesien ohjaamisen olemassa olevalta asuinalueelta sekä tiejärjestelyjen mukaiset hulevedet kantatien varresta. Viheralueelle on suunniteltu toteutettavaksi viivytysallas tai altaita, jotka lisäävät myös alueen viihtyvyyttä. Viheralueiden ulkoilureittien avulla alue yhdistyy Kertunlaakson koulun alueeseen, Oravatien ja Kertunlaakson virkistysalueisiin.

Kaavaehdotukseen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

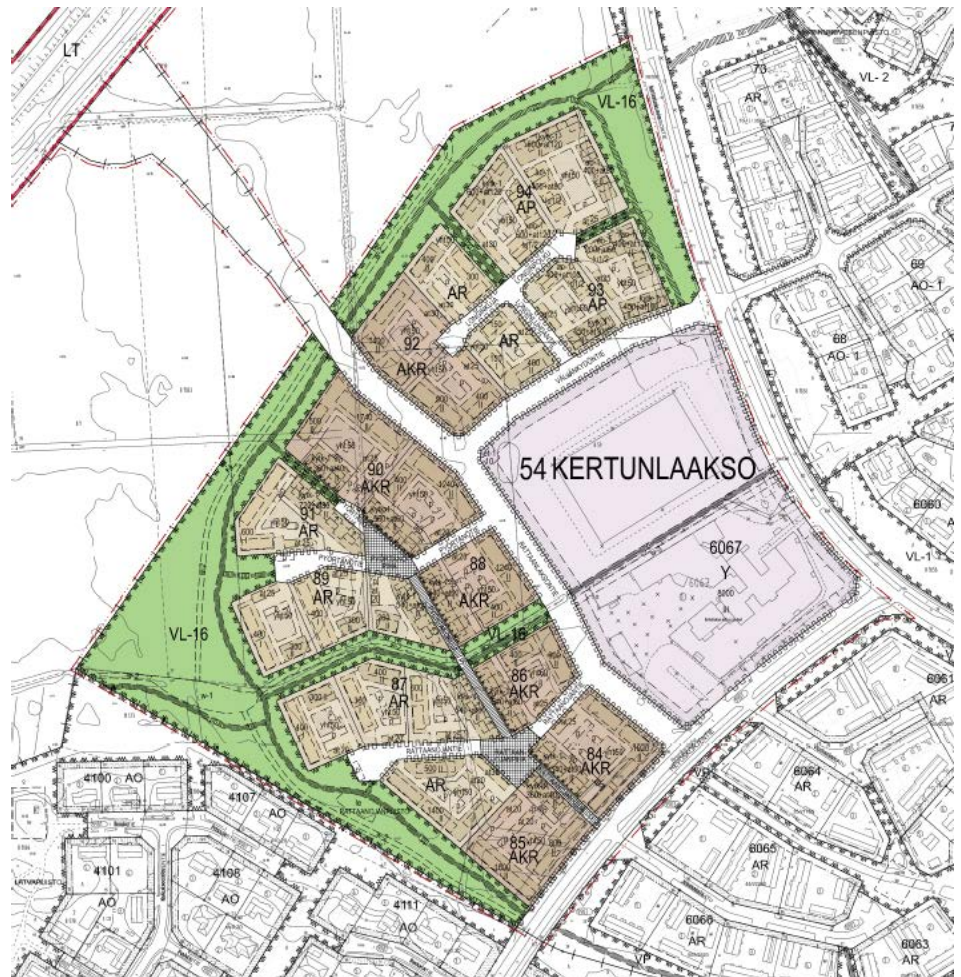
- A-9 käyttötarkoitus on muutettu AKR:ksi ja AR:ksi.
- AR-13 käyttötarkoitus on muutettu AR:ksi.
- AR kortteleiden kerrosluku on osin I ja osin II.
- Rivitaloalueiden rakennusoikeus on nostettu vastaamaan 0.25 tehokkuutta.
- AKR-korttelien kytkeytyjen asuinrakennusten alueet on osoitettu omina tontteina ja kortteleihin on osoitettu sisäisiä ajoyhteyksiä
- Asuinalue on laajennettu AKR, AR ja AP-korttelialueilla.
- Laajennusalueelle on erillispientalojen rakentamismahdollisuus.
- Rakennusaloilta on poistettu ak- ja ar-kaavamerkinnot ja rakentajalle on annettu vapautta suunnitteluun tämän osalta.
- Kytkeytyjen asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu kytk-1-merkinnällä ja erillispientalojen rakennusalat on osoitettu ao-1-merkinnällä.
- Kytkeytyt asuinrakennukset ja erillispientalon on tarkoitus rakentaa yksi-asuntoisina.
- KM käyttötarkoitus on muutettu KM-4:ksi.
- Kaupan alueelle on osoitettu istutettavat alueet ja istutettavat puuriivit/-ryhmät.
- Voimajohtoalue on levennetty 85 metrin levyiseksi.
- Virkistysaluetta on laajennettu ja VL käyttötarkoitus on muutettu VL-16:ta, jolle on annettu puuston istuttamisvelvoite ryhmittäin.
- Puistomuuntamot on merkitty kaupan ja yleisten rakennusten alueille.
- Yleisen tien aluetta on laajennettu tiesuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotukseen kaavamääräyksiä on täydennetty tai tehty seuraavat muutokset:

- Yhteistilojen kattomuoto on lisätty.
- Aitaamismääräystä on tarkistettu.
- Hulevesimääräystä on tarkistettu.
- Pysäköintialueita ja kulkuväyliä koskevaa kaavamääräystä on täydennetty.
- Perustamismääräystä on tarkistettu.
- Teknisiä verkostoja ja voimajohtoaluetta koskeva kaavamääräys on lisätty.
- Autopaikkoja on edellytetty 2 ap/asunto kytkeytyjen asuinrakennusten ja erillispientalojen alueilla.

Asemakaavaehdotus 1.4.2025

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen, tarkistettujen tavoitteiden ja neuvottelujen perusteella alueelta on laadittu asemakaavan muutosehdotus 1.4.2025.

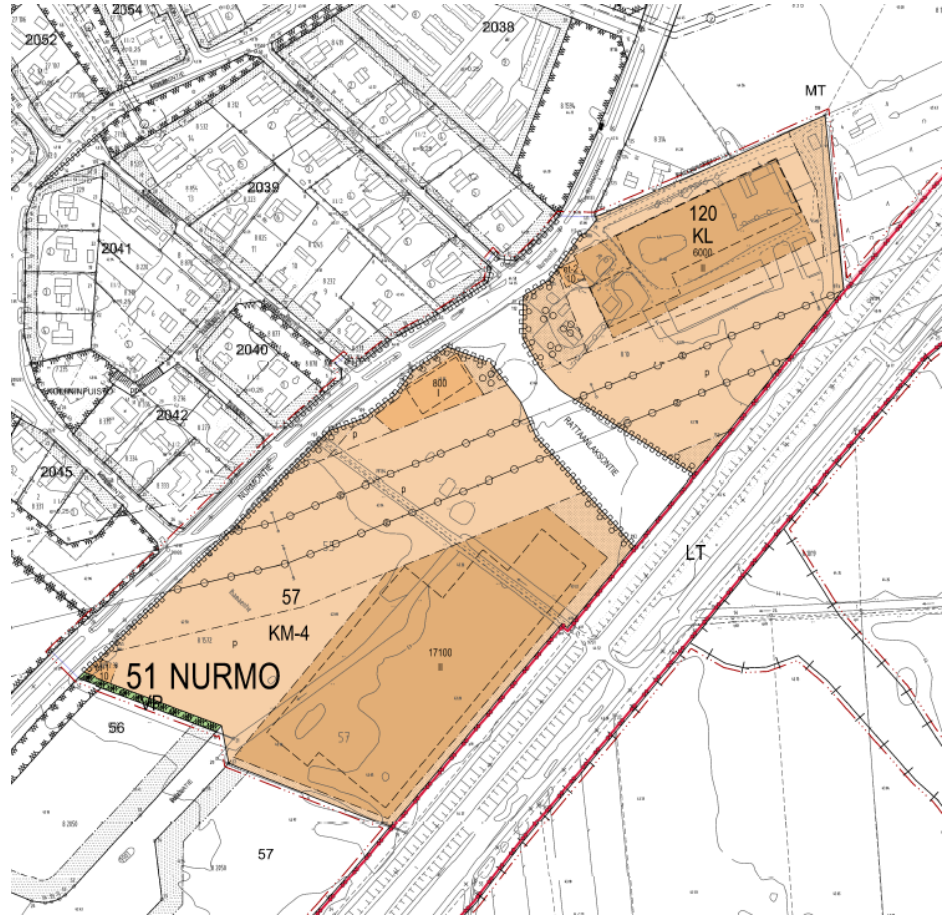


Kuva. Ote kaavaehdotuksesta asutokorttelien sekä koulun ja päiväkodin alueelta 1.4.2025.

Kaavaehdotuksessa koulun ja päiväkodin alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), koulun viireiset alueet on varattu tiiviiseen ja matalaan asuinrakentamiseen (AKR, AR, AP) ja Nurmontien varren alueet on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ((KM) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Asuinalue on rajattu Paukavuoren olemassa olevasta asuntoalueesta ja peltoalueesta lähivirkistysalueella (VL-16) ja liikerakennusten korttelialueen kyljessä on kapea puistoalue (VP) erottamassa korttelialueen teollisuusalueesta. Pohjan valtatie on osoitettu LT alueeksi tiesuunnitelman mukaisessa laajuudessa ja uudet katuyhteydet sekä olemassa oleva Hevoskorventie on osoitettu katualueiksi. Asuntoalueen keskellä kulkee kevyenliikenteen katu ja sen varrella on kaksi aukiota.

Kaava-alue on laajentunut Pyörtänötien ja Pyörtänökujan jatkeella sekä Väjänkydöntien pohjoispuolisella alueella. Asutokortteleissa asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat tontteja muodostaen tonttien keskelle suojaisia vehreitä yhteispihoja. Asuinrakennusten korttelialueet (AKR) ovat monimuotoista asuinalueita, jossa rakennukset ovat pienkerrostaloja tai kytkettyjä yhden asunnon asuinrakennuksia (kytk-1). Asuinpienalojen (AP) kortteleissa on kytkettyjen (kytk-1) yhden asunnon asuinrakennusten lisäksi mahdollisuus erillisille yhdenasunnon erillispientaloille (ao-1). Suojaisille korttelipihoille on

mahdollista sijoittaa yhteistiloja ja huoltorakennuksia. Yhteistila- ja huoltorakennus voi sisältää esimerkiksi sauna- tai kerhotiloja sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja varastoja. Asutokortteleissa tavoitellaan monimuotoista ja väri-tykseltään vaihtelevaa, mutta yhteensopivaa kokonaisuutta. Asutokorttelin Pyörtänökujan varsille on sijoitettu kytkettyjä asuinrakennuksia, jotka muodostavat kujan varsille tiiviitä rakennusmassoja. Kujien itäpuolelle on asemakaavassa osoitettu aita, jolla voidaan kujaa rajata itäpuolelta ja luoda yksityisyyttä asuntojen pihaan suuntaan.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta liikerakennusten korttelialueelta 1.4.2025.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 15.4. – 14.5.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 8 lausuntoa ja 1 muistutus.

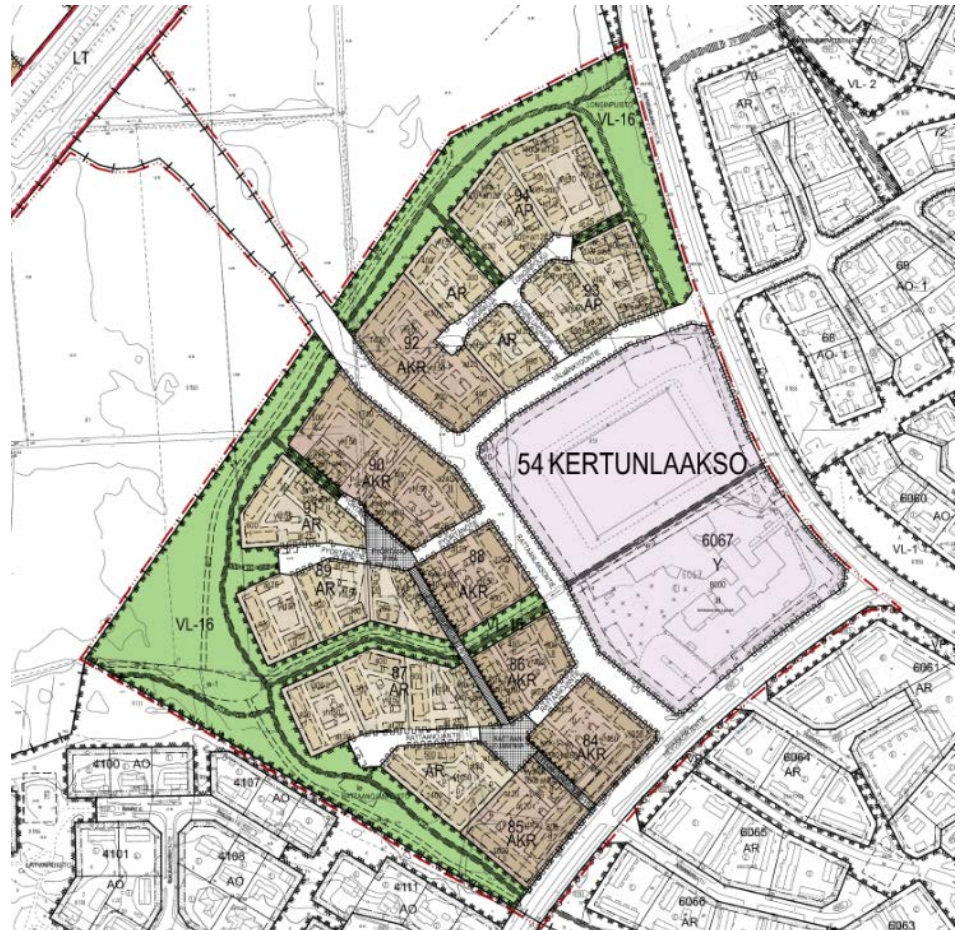
LIITE 5. Kooste ehdotusvaiheen palautteesta ja niiden vastineet

Muutokset ja täydennykset hyväksymiskäsittelyyn

Kaava-asiakirjoihin tehtiin seuraavat muutokset:

- Kaavaselostukseen kohtaan 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet lisätään lause: Fingridillä on tarve tulevaisuudessa uudelle 400 kV voimajohtolle ja asemakaava-alueella 85 metriä leveä voimajohtoalue mahdollistaa sen toteutuksen alustavan tarkastelun pohjalta.
- Kaavakartan yleismääräysten teknisiä verkostoja koskeva lause: Siirron kustantaa siirron aiheuttaja, mikäli toisin ei sovita, muutetaan muotoon: Siirron kustantaa siirtoa tarvitseva, mikäli ei toisin sovita.

- Kevyenliikenteenraitin nimet on muutettu polkupäätteisiksi. Rattaan-
ojankuja on muutettu Rattaanojanpoluksi. Pyörtänökuja on muutettu
Pyörtänöpoluksi. Pyörtänökuja säilyy katualueen nimenä kaavaehdotuk-
sen tapaan.
- Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalueelle on lisätty puiston nimi:
Longinpuisto.
- Kaavaselostuksen kohtaa 3.1.3 Rakennettu ympäristö on täydennetty ja
kaavaselostuksen kohtaan 5.4.1 Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön
on lisätty kappale kulttuuriympäristöön kohdistuvista vaikutuksista.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta asutokorttelien sekä koulun ja päiväkodin alueelta kaupunkinhallitus 2.6.2025. Asemakaavakarttaan on lisätty puiston nimi pohjoiselle virkistysalueelle ja kevyenliikenteenraittien nimet on muutettu polkupäätteisiksi. Liikera-
kentamisen alueelle ei tullut muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Kaupunkinhallituksen käsittely 2.6.2025

Kaupunkinhallitus hyväksyy kaavan vastineet ja esittää asemakaavan muutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto 9.6.2025

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 9.6.2026.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella alueet osoitetaan asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR), asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), lii-kerakennusten korttelialueeksi (KL, KM-4), puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL), katualueeksi ja yleisientien alueeksi (LT).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 47,7 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 64 940 k-m². Koko kaava-alueen aluetehokkuus on 0,14. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Asuinrakentamiseen (AKR, AP, AR) on varattu rakennusoikeutta 33 110 k-m², josta talousrakennuksia ja yhteistiloja on yhteensä 3 150 k-m². Varsinaisille asuinrakennuksille on varattu rakennusoikeutta 29 960 k-m², joten kaavan toteuduttua alueelle on mahdollista sijoittaa noin 600 uutta asukasta, jos mitoituserusteena on 1 as / 50 k-m². Asuinrakentamiseen on varattu 88 354 m² ja asuinrakentamisen aluetehokkuus on 0,37.

Liikerakentamiseen (KM-4) on varattu 17 810 k-m², liikerakentamiseen (KL) 6 010 k-m² ja yleistenrakennusten alueelle on varattu 8 010 k-m².

Autopaikkavaatimukset:

- AKR- ja AR-korttelit: pääosin 1 ap / 70 k-m²,
- AKR- ja AR-kortteleissa sijaitsevat kytkettyjen asuinrakennusten alueet (kytk-1): 2 ap / asunto
- AP-korttelit: 2 ap / asunto
- Y-kortteli: 1 ap / 70 k-m²
- KM- ja KL-korttelit: 1 ap / 30 vähittäiskaupan k-m², 1 ap/50 muu lii-kerakentamisen k-m²

Polkupyöräpaikat:

- 2 pp/asunto

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

LIITE 6. Asemakaavan seurantalomake.

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Hylläkallion kaupunginosan lähipalveluihin sekä Seinäjoen keskustan, Pohjan ja Joupin alueen palveluihin. Asemakaavan muutos-alueella sijaitsee päiväkotia ja koulu ja asemakaavalla mahdollistetaan lii-kerakentamista ja palvelurakentamista Nurmontien varteen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos lisää alueen työpaikkoja lii-ke- ja palvelurakentamisen toteuduttua.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asema-kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. istuttamisvelvoit-teita. Alueelle tehdyssä rakentamistapaohjeissa ohjataan rakentamista, raken-tamisen sijoittamista ja esitetään havainnemateriaalia alueen

rakentamistavoitteista. Lisäksi rakentamista ohjataan rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ja ne ovat selostuksessa kohdassa 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR)

- Alueella on osoitettu omat kytketyille asuinrakennuksille.
- Asuinrakennusten maksimi kerrosluku on 2. Alueelle on erillisiä rakennusaloja, joiden asuinrakennukset on rakennettava 2-kerroksisina, jotta niillä saadaan suojattua piha-alueita paremmin liikennemelulta.
- Asuinrakennukset on rakennettava harjakattoisina.
- Apurakennukset, kuten talous- ja huoltorakennukset sekä yhteistilat on rakennettava yksikerroksisina.
- Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat kortteleita ja niiden keskellä on suojaisat yhteiset piha-alueet, jonne voi sijoittaa yhteistiloja.
- Paikotusalueen ruuduissa suositellaan hyödynnettäväksi nurmikiveystä vihreän ilmeen saavuttamiseksi ja hulevesien imeyttämiseksi.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

- Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja kytkettyjä asuinrakennuksia niille osoitetuille rakennusaloille.
- Asuinrakennukset on rakennettava harjakattoisina.
- Asuinrakennusten harjansuunnat on osoitettu kaavassa.
- Apurakennukset, kuten talous- ja huoltorakennukset sekä yhteistilat on rakennettava yksikerroksisina.
- Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat kortteleita ja niiden keskellä on suojaisat yhteiset piha-alueet, jonne voi sijoittaa yhteistiloja.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

- Asuinrakennukset voidaan rakentaa 1-2-kerroksisina, riippuen asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta. Korttelin 92 pohjoisin asuinrakennus tulee rakentaa 2-kerroksisena.
- Asuinrakennukset on rakennettava harjakattoisina.
- Apurakennukset, kuten talous- ja huoltorakennukset sekä yhteistilat on rakennettava yksikerroksisina.
- Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat kortteleita ja niiden keskellä on suojaisat yhteiset piha-alueet, jonne voi sijoittaa yhteistiloja.
- Paikotusalueen ruuduissa suositellaan hyödynnettäväksi nurmikiveystä vihreän ilmeen saavuttamiseksi ja hulevesien imeyttämiseksi.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

- Alueella sijaitsee Kertunlaakson päiväkotia ja koulu.
- Alueella on lähiliikuntapiste ja Kertunlaakson tekonurmikenttä.
- Korttelialueen poikki kulkee putkitettu hulevesijohto ja ohjeellinen kevyenliikenteen varaus.
- Alueella sijaitsee yhdyskuntateknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Mikäli teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa. Siirron kustantaa siirtoa tarvitseva, mikäli ei toisin sovita.
- Katuja vasten olevat korttelin sivut on istutettava.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-4)

- Alueelle saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 3000 k-m².
- Hulevesien hallintaan rakennetaan maanalainen tai maanpäällinen viivytys kaupan alueelle.
- Hulevesien viivytystä voidaan pienentää vähentämällä rakennettavan läpäisemättömän pinnan määrää esimerkiksi vettä läpäiseviä parkkipaikkoja rakentamalla.
- Liikerakennusten alueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa siten että mitoitustilavuus 1 m³/100m² läpäisemättömästä pintaa kohden. Viivytyksen tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.
- Pysäköintirivit on rajattava ja jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin sekä valaisimilla. Voimalinjan alla tulee kuitenkin huomioida verkohaltijan ohjeet suoja-alueen käytöstä.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

- Käyttötarkoituksmerkintä ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista kortteliin.
- Hulevesien viivytystä voidaan pienentää vähentämällä rakennettavan läpäisemättömän pinnan määrää esimerkiksi vettä läpäiseviä parkkipaikkoja rakentamalla.
- Liikerakennusten alueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa siten että mitoitustilavuus 1 m³/100m² läpäisemättömästä pintaa kohden. Viivytyksen tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.
- Pysäköintirivit on rajattava ja jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin sekä valaisimilla. Voimalinjan alla tulee kuitenkin huomioida verkohaltijan ohjeet suoja-alueen käytöstä.

5.3.2 Muut alueet**Puisto (VP)**

- Kortteleiden 56 ja 57 välille on kiinteistöteknisistä syistä osoitettu kaipa puistoalue. Alueelle tulee istuttaa puurivi.

Lähivirkistysalue (VL-16)

- Lähivirkistysalueilla kulkee alueen kuivatukseen liittyviä avo-ojia.
- Alueelle voi sijoittaa hulevesialtaan.
- Lähivirkistysalueille voidaan toteuttaa kevyenliikenteen reittejä.
- Alueelle voi toteuttaa leikkipuiston.

Yleisen tien alue

- Alueen poikki kulkee Pohjan valtatie, jolle varataan tiesuunnitelman mukainen tiealue, joka mahdollistaa tien nelikaistaistamisen.

Katu- ja kevyenliikenteen alueet ja aukiot

- Uusi katuyhteys Pohjan valtatie alitse Hevoskorventieltä Nurmontielle, jolle varataan kevyen liikenteen yhteys tien länsipuolelle.
- Uudet asuntokadut, joiden rakentamisesta on annettu ohjeita rakentamistapaohjeissa.
- Asuntoalueen läpi kulkee kevyenliikenteenkatu.
- Asutuskorttelien kaduilla on aukioita, joiden rakentamisesta on annettu ohjeita rakentamistapaohjeissa.

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos täydentää Kertunlaakson ja Nurmon kaupunginosien kaupunkirakennetta ja lisää palveluja sekä tonttitarjontaa alueella.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy. Asemakaavamääräyksiin pyritään saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Kulttuuriympäristö

Kaupalle varatun alueen kohdalla Nurmontien toisella puolella yleiskaavassa on osoitettu kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa, jonka suunnasta maisema muuttuu. Kaupan alueella on nykyisin peltoaluetta, jota halkovat 110 kV ja 400 kV voimajohdot. Alue muuttuu rakennetuksi liikerakentamisen alueeksi ja pysäköintialueeksi. Puu- ja pensasistutuksiin pyritään pehmentämään liikerakentamisen ja pysäköintialueen maisemallisia vaikutuksia asuntoalueen suuntaan. Huomioitavaan on, että voimajohtolinjojen suoja-alueet rajoittavat puuistutuksia ja niiden korkeuksia, mutta asemakaavassa on osoitettu istutettavia puurivejä ja puuryhmiä niille soveltuvilla paikoilla.



Kuvat. Ensimmäisenä havainnekuva Nurmontien suunnasta kaupan alueelle. Pensas- ja puuistutuksiin pyritään pehmentämään maisemallisia vaikutuksia. Toisessa kuvassa olemassa oleva tilanne vuonna 2023. Peltoalueen poikki menevät voimajohdot hallitsevat maisemaa.

Asuminen

Asumiseen varattua rakennusoikeutta 29 960 k-m², joten kaavan toteuduttua alueelle on mahdollista sijoittaa noin 600 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena on 1 as / 50 k-m².

Liikenne

Liikennemäärät Pohjan valtatiellä olivat 12 500 ajon. /vrk vuonna 2022. Liikennemäärät ennustetaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä 13 700 ajon. /vrk ja vuoteen 2040 mennessä 17 600 ajon. / vrk. Ennustettu liikenteen kasvu aiheuttaa tarvetta suojautua liikennemelulta vuoden 2040 ennustetilanteessa ja uusien tiejärjestelyjen toteuduttua. Tiesuunnitelmassa esitetyillä melusuojuuksilla liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta uusilla asuntoalueilla. Uusilla asuntoalueilla rakentamista ohjattu siten, että kortteleihin syntyy lisäksi suojattua piha-aluetta. Rakennusten sijoittelulla suojataan asuntokortteleiden sisäpihoja myös Hevoskorventien ja Kertunlaaksontien mahdolliselta liikennemelulta.

Virkistys

Koulun vieressä sijaitsee Kertunlaakson tekonurmikenttä ja koulun pihassa lähiliikuntapiste. Talvisin alueella on jääkiekkokaukalo. Asuntoalueen reunoille on varattu viheralueita, joiden avulla parannetaan yhteyksiä olemassa oleviin ulkoilureitteihin sekä luodaan alueellista viihtyvyyttä puustutuksin, vesialtaine ja leikkikenttineen. Uusi Pohjan valtatie alittava katu kevyenliikenteen väylineen parantaa alueen saavutettavuutta ja liikkumista Nurmon suuntaan.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Koulun ja päiväkodin tontilla sijaitsee verkostoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Kaava-alueella sijaitsee avo-ojia, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Mikäli verkostoja siirretään, siirrosta on sovittava verkonhaltijan kanssa ja siirrosta aiheutuvat kustannukset hoitaa siirron aiheuttaja.

Kestävä kehitys ja ilmastomuutos

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Kunnallistekniset verkostot (kadut, kaukolämpö, vesi ja viemäri) ovat ääressä. Alueen asuntoalueilla ja kaupan alueilla edellytetty hulevesien pidättämisestä. Lisäksi alueelle osoitetun viheralueen avulla on mahdollista parantaa hulevesien pidättämistä suunnitellun kosteikon/ altaan avulla. Viheralueille on edellytetty istutettavaksi puustoa, mikä lisää alueen viherkerrointa nykyiseen peltoalueeseen verrattuna.

Suunniteltu uusi katuyhteys Nurmontieltä Hevoskorventielle kevyen liikenteen väylineen poistaa Pohjan valtatie estevaikutusta ja parantaa siten mahdollisuuksia käyttää kulkumuotona pyörää auton sijaan. Uusi katuyhteys antaa myös joukkoliikenteelle mahdollisuuden uudelle reitille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisema**

Kaavamuuoksella on vaikutuksia alueen maisemaan. Maisema muuttuu peltoalueesta rakennetuksi alueeksi. Kaupan alueen toteutuessa Pohjan valtatie ja Nurmontien maisemat muuttuvat. Pysäköintialueelle ja katujen varsiin on tarkoitus istuttaa puustoa, joka pehmentää liikerakennuksen maisemallista vaikutusta asuntoalueeseen. Kertunlaaksossa koulun ja päiväkodin sekä olemassa olevien asuinalueiden maisemat muuttuvat peltoalueelle rakentuvien 1- ja 2 kerroksisten asuinrakennusten myötä. Asuntoalueen reunan virkistysalueelle sijoitettava puusto pehmentää avoimen maiseman vaikutuksia asutuksen suuntaan. Hyllykallion olemassa oleville asuinalueille maisemavaikutukset ovat vähäisemmät alueella sijaitsevan reunapuuston vuoksi, joka on hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Luonnonolot

Peltoalue muuttuu rakennetuksi alueeksi ja olemassa olevia avo-ojia voidaan tarvittaessa putkittaa. Viheralueelle voidaan sijoittaa hulevesien keräämiseen tarkoitettu allas. Viheralueelle istutettava puustoryhmät antavat suojaa pihalle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/92) kaavan laadintahetkellä ovat: Ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään 55dBA päivällä klo 7-22 ja yöllä 50dBA klo 22-7. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45dBA. Sisällä keskiäänitaso on enintään päivällä 35dBA klo 7-22 ja yöllä 30dBA klo 22-7. Meluselvityksen perusteella ei ole tarvetta melusuojaukseen kantatien 67 liikennemelun suhteen vuosien 2030 ja 2040 ennustetilanteissa. Rakennusten

kaksikerroksisuus Rattaanlaksontien varressa mahdollistaa suojaisat piha-alueet. Sisämelun suhteen ei synny suojaustarpeita.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja liikennemelun huomioimisesta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Asuntoaluetta laajennetaan Kertunlaakson kaupunginosaan. Alueelle tulee uusia katuja, jotka on nimetty seuraavasti: Rattaanlaksontie, Väljänkydöntie, Rattaanojantie, Pyörtänötie, Rattaanojankuja, Pyörtänökuja, Longinluhdantie, Longinkuja ja Longinpolku. Alueella sijaitsevat aukiot ovat nimeltään Rattaanojanpiha ja Pyörtänöpiha. Kevyenliikenteenraitit on nimetty Rannaanojanpoluksi ja Pyörtänöpoluksi. Alueen lähivirkistysalueet on nimetty Rattaanojanpuistoksi ja Longinpuistoksi.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alue on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoihin. Suunnittelualueella olevia avo-ojia voidaan putkittaa tai kulkureittiä muuttaa. Hulevesi ja kaukolämpöverkostot ulottuvat alueen reunalle ja koulun ja päiväkodin tontille.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Rakennuskustannuksia kaupungille syntyy Pohjan valtatie alittavasta katuyhteydestä sekä asuntokaduista ja kevyenliikenteen väylistä ja aukioista. Kustannuksia aiheuttavat myös suunnittelualueella olevien avo-ojien mahdolliset putkitukset tai siirrot sekä hulevesien keräämiseen tarkoitettu allas. Yhdyskuntatekniset verkostot aiheuttavat normaalit uusien alueiden rakentamiskustannukset. Viheralueelle voidaan sijoittaa leikkipuisto, josta aiheutuu kustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa sekä asemakaavassa. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joissa annetaan ohjeita ja suosituksia alueelle rakentamisesta ja värimaailmasta.

Rakennushankkeita ohjataan rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä.



Kuva. Havainnekuva pientalokorttelialueesta.

Alueen viheralueelle osoitettavan viivytysaltaan toteutussuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyvyyden turvaamiseksi. Rakennustapaohjeessa on esitetty esimerkkejä toteutetuista ratkaisuista.



Kuva. Esimerkki viivytysaltaasta.



Kuva. Esimerkki viivytysaltaasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä kesällä 2025, mikäli aikataulut etenevät suunnitellusti kaava tulee voimaan 2025 vuoden kesällä tai alku syksystä.

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Tontit laitetaan jakoon tontinmyynnin aikataulujen mukaan. Alustavasti tontit voinevat tulla myyntiin vuoden 2026 rakentamiseen.

Pohjan valtatie rakentamisen 2+2 kaistaiseksi toteuttaa Väylävirasto ja rakentaminen on riippuvainen valtion rahoituksesta. Pohjan valtatie alittava katu-yhteyttä ei todennäköisesti toteuteta ennen kuin kantatie rakentaminen alkaa.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelussa ja kaa-voituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavasuunnittelija Merja Suomela.

7.1 Käsittelyvaiheet

10.12.2021	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen
19.1.2024	Asemakaavan muutos on tullut vireille
8.5. – 30.5.2024	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
7.4.2025	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
15.4.-14.5.2025	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
2.6.2025	Kaupunginhallituksen käsittely
9.6.2025	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

1.4.2025, muokattu 27.5.2025

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö