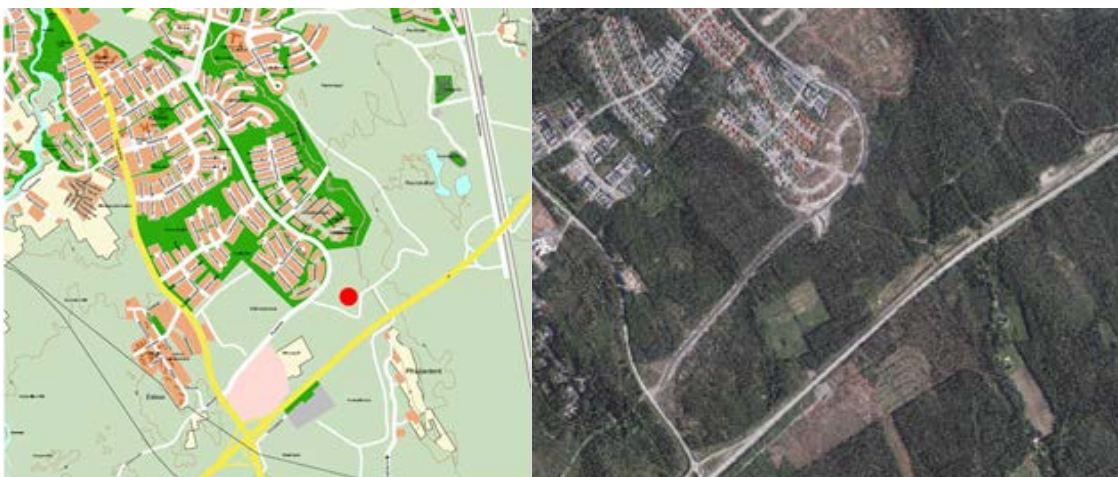


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PAJULUOMA V ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Kaavatunnus 20021

14.10.2025



Suunnittelualan sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Pajuluoman 20. kaupunginosan virkistysaluetta ja Kärjen 15. kaupunginosan virkistys-, erityis- ja katualueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 62 ha. Alue rajautuu Ruukintien, Itäisen ohikulkutien ja Pajuluoma-uoman väliselle alueelle n. 8 km Seinäjoen kaupunkikeskustasta etelään. Laajennus rajoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaavan mukaista rakenteen laajentumista.

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Kahdeksan kunnan muodostamalla Seinäjoen kaupunkiseudulla asukkaita on noin 150000. Seinäjoen väkiluku on noin 67 000 asukasta ja väestönkasvu on ollut nopeaa koko 2000-luvun.

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

Tekninen lautakunta on käynnistänyt 14.1.2015 asemakaavan. Pajuluoman alueella Ruukintien varrella asemakaavoitus on edennyt vaiheittain. Edellinen Pajuluoma IV asemakaava valmistui vuonna 2021. Pajuluoma V asemakaavan laajennuksella on tarkoitus muodostaa asuinalueita edellisten jatkeeksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tonttitarjonnan lisäämisen ja vastaa samalla kasvaneeseen kysyntään Pajuluoman asuinalueella. Tavoitteena on toteuttaa lähinnä omakotitaloja ja vähäisesti pari-, rivi- tai erillispientaloryhmiä.

Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

Seinäjoki

Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki
www.seinajoki.fi
kaavoitus(at)seinajoki.fi
06 416 2111 (vaihde)

Suunnittelijat

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

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
044 470 0247

Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 14.1.2015.

Kaavamuuotos ja laajennus sisältyy vuoden 2025 kaavoituskatsaukseen.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää.

Suunnittelualueen maanpinta on melko tasaista, se vaihtelee suunnilleen +73,00 - +76,00 (N2000) välillä laskien kohti Pajuluoman uomaa. Kaavoitettava alue voidaan liittää vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöverkostoon.

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa Kalliota (Ka), keskiosissa hiekkamoreenia (Mr), itäosissa hienoa Hietaa (HHT) ja länsiosissa Rahkaturvetta (St).

Routakallion louhosalue sijaitsee alueen koillispuolella n. 1,2 km päässä.

Muut alueet

Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, joka on tullut voimaan 20.12.2024. Alue on Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykettä, taajamatoimintojen aluetta ja Kaupallista vyöhykettä (km²). Alueen läpi on osoitettu Tietoliikenneyhteyden tarve (tl). Alueen länsipuolelle on osoitettu Vähittäiskaupan suuryksikön paikka (km). Alueen länsireunalle on osoitettu Päävesijohto (v) ja Siirtoviemäri (j).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009. Alue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1), lähivirkistysaluetta (VL-1) sekä Suojaviheraluetta (EV-1).

Yleiskaavan mukainen kokoojakatu kevyenliikenteen väylineen on linjattu liikenneselvityksiin perustuen vuosien 2018 ja 2021 asemakaavoilla yleiskaavasta poikkeavasti. Yleiskaava on vanhentunut PL-aluevarauksen osalta. Kärki, Eskoo ja Pajuluoma toimivat alueen koulujen osalta lähipalvelupisteinä.

Suunnittelumääräyksen mukaan pientalovaltainen asuntoalue (AP-1) on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Lähivirkistysalueelle (VL-1) sijoittuu luonnonarvoja omaavia alueita, jotka tulee huomioida ulkoilureittien ja virkistystoimintojen sijoittelussa. Lisäksi vähäinen osa kaava-alueesta sijoittuu suojaviheralueelle (EV-1). Aluetta

voidaan käyttää yleisen tien liikenneväylän sijoittamiseen ja tiejärjestelyihin. Alueelle saa sijoittaa meluvallin ja/tai -aidan. Itäisen ohikulkutien varressa alueelle saa sijoittaa ohikulkutien rakentamisen maamassoja sijoittaen niitä ensin asumiseen varattujen alueiden läheisyyteen. Maamassat tulee maisemoida ja sijoittaa puustoa mahdollisuuksien mukaan säästäen.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Alue rajautuu Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueen asemakaavoihin. Alue rajautuu pohjoispuolelta vuoden 2021 Pajuluoman asuntoalueen asemakaavaan. Ruukintien luoteispuolella oleva Kärjen asemakaava on hyväksytty vuonna 2018. Eskoon eritasoliittymä sijaitsee n. 1 km päässä alueen lounaispuolella. Eritasoliittymän ympäristössä on laaja asemakaavoitettu, mutta vielä rakentumaton liikealue.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Ulko- ja viheralueet

- Kärmeskydön luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki 2021.
- Luomanmutka luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki 2018.

Liikenne

- Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma, Ramboll Oy. 11/2018

Pohjatutkimukset

- Pajuluoma V, Alueellinen pohjatutkimus, Aluetaito 2022

Meluselvitykset

- Meluselvitys, Pajuluoman alue Itäväylän vieressä. Ramboll 2022.

Maankäyttösopimus

Suunnittelualue on kaupungin omistamaa aluetta.

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
- Kaavamuutoksen hakija
- 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
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - o Seinäjoen Energia Oy
 - o Seiverkot Oy
 - o Seinäjoen Vesi Oy
- Viranomaiset:
 - o Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, sosiaali- ja terveyspalvelut
 - o Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö, Ympäristö- ja luonnonvarat
 - o Etelä-Pohjanmaan liitto
 - o Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - o Cinia Oy
 - o Elisa Oyj
 - o Elenia Oy
 - o Telia Finland Oyj
 - o Dna
 - o Kärki-Seura Oy
 - o Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä 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 ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset.

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

Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen liittyviä lisäselvityksiä.

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.

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu. Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ak20021.

Aloitusvaihe (kesä 2025)

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

Luonnosvaihe (kesä 2025)

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 (syksy 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 vieranomaisia 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.

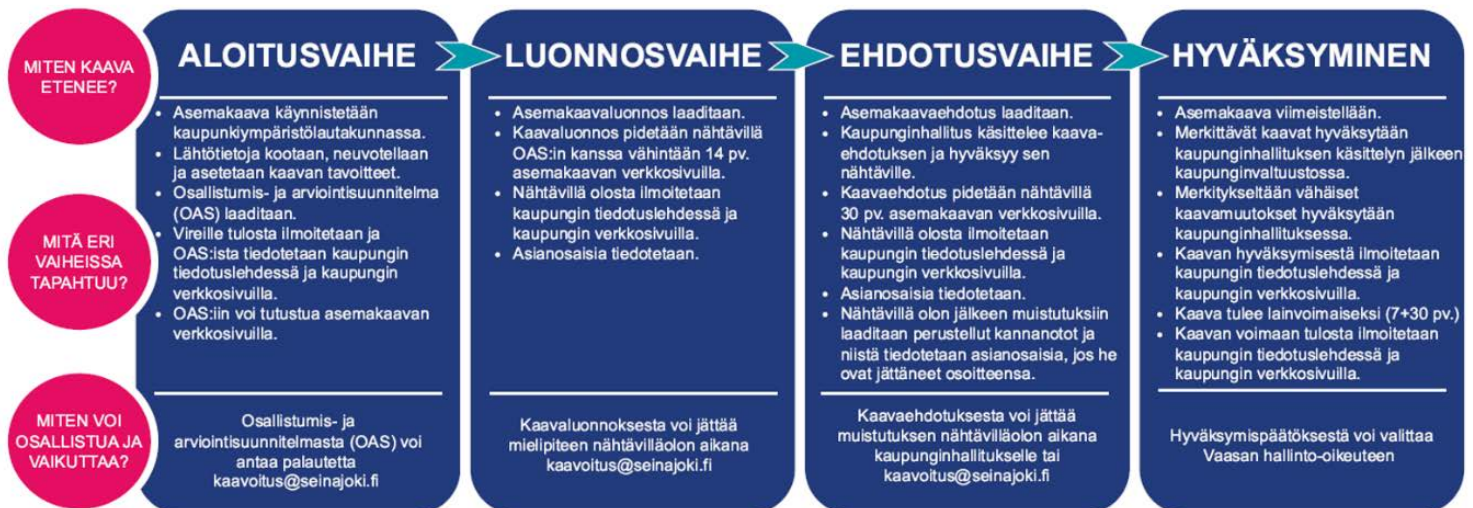
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

Hyväksymisvaihe (loppuvuosi 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.



Seinäjoki