

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PAJULUOMA V KORTTELIT 159-179

20. kaupunginosa, Pajuluoma, korttelit 159-179 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueet sekä Kärjen 15. kaupunginosan virkistys-, erityis- ja katualueet.



Asemakaavan selostus koskee 14. päivänä lokakuuta 2025 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 20021.

Vireilletulo

Kärjen ja Pajuluoman uusimpien asuinalueiden asemakaavoja on laadittu vaiheittain vuodesta 2011 lähtien. Kaavalla on tavoitteena laajentaa Pajuluoman asuntoaluetta etelään päin. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.1.2015.

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	6
3.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i>	10
3.1.4 <i>Maanomistus</i>	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	23
4.3.1 OSALLISET	23
4.3.2 VIREILLETULO	23
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	23
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	24
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	24
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	24
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	25
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	33
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	33
5.1.2 PALVELUT	33
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	34
5.3 ALUEVARAUKSET	34
5.3.1 KORTTELIALUEET	34
5.3.3 SUOJELUKOhteet	35
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	35
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	37
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	37
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	37
5.7 NIMISTÖ	37
5.8 KAAVATALOUS	37
5.8.1 YLEISTÄ	37
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	37
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	38
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	38
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	39
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	42
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	42

LIITTEET:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Havainnekuva

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050.

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

Seinäjoki Yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy. 2008

Luomanmutkan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2018 (sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalis-
sa).

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma, Ramboll Oy. 11/2018

Pajuluoma V, Alueellinen pohjatutkimus, Aluetaito. 2022

Kärmeskydön luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2021 (sisältää salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, ei esitetä julkisessa materiaalissa)

Meluselvitys, Pajuluoman alue Itäväylän vieressä. Ramboll 2022.

Suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta Pajuluoman kaavojen IV ja V alueilla. EPOELY 2024.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 14. päivänä lokakuuta 2025 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 20021.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Pajuluoman 20. kaupunginosan korttelit 159 - 179 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katu- ja liikennealueet sekä Kärjen 15. kaupunginosan virkistys-, erityis- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueiden eteläpuolella, rajautuen länsi- ja pohjoispuolelta Ruukintiehen ja etelässä Itäiseen ohikulkutiehen. Suunnittelualueen laajuus on noin 62 ha.



Kaavamutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueita Ruukintien molemmiin puoliin on asemakaavoitettu vaiheittain vuodesta 2010 lähtien vuonna 2009 hyväksytyn oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan tavoitteiden sekä kaupungin maanhankinnan etenemisen mukaisesti.

Seinäjoen kaupungin kasvu ja itäisen ohikulkutien valmistuminen luovat maankäytön laajenemiselle kysyntää eteläisen Seinäjoen alueella. Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Pajuluoman laajennusalueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on laittanut asemakaavoituksen vireille 14.1.2015 laajemmalla alueella, josta kaavoja valmistunut vuosina 2017, 2018 ja 2021.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut AKL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 25.6. - 15.8.2025. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 25.6.2025 ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 25.6.2025. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 20.10.2025 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Eparissa 29.10.2025. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 29.10. - 27.11.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 8.12.2025 ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 15.12.2025.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan sekä alueella tehtyihin liikenteellisiin selvityksiin.

Asemakaavalla osoitetaan yleiskaavan mukaisesti asuinrakentamista, pääosin omakotitalojen rakentamiseen, vähäisessä määrin useamman asunnon rivitalo- tai pienkerrostalorakentamiseen, joissa osassa mahdollisuus erityisryhmien palveluasumiseen. Asemakaavalla varataan virkistysalueita leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun. Kärmeskydön alueelle varataan hulevesien pidätykseen kosteikko tai allas. Ruukintien katualueen laajuutta tarkistetaan niin, että katu on mahdollista toteuttaa korkeatasoisena 2+2 yhteytenä Eskoon eritasoliittymään.

Alueelle muodostuu 82 yhden asunnon erillispientalo- (AO-1), 3 kahden asunnon erillispientalo- (AO) ja 4 asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten (AKR, AKR-10) tonttia. Erillispientalojen kortteli-alueilla (AO-1, AO) mahdollistetaan monipuolinen omakotitalojen rakennustapa.

Alueiden väliin sekä rakentamiseen soveltumattomille alueille on osoitettu viheralueet, joiden avulla on huomioitu merkittävät luonnonympäristöt sekä olemassa olevan metsän säilyttäminen. Viheralueiden avulla luodaan ulkoilyhteet myös aluetta laajempiin ulkoilureitteihin. Suunnittelualueen itäosan viheralueiden avulla huomioidaan Pajuluoma -uoman luonne ekologisesti käytävänä ja tärkeänä elinpiirinä. Kortteleiden välisillä viheralueilla voidaan säilyttää alueen puustoinen ilme.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Katualueiden ja kunnallistekniikan osalta rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen toteutuu tonttien myyntitarpeen ja kysynnän mukaan tulevien vuosien aikana. Alustavasti alueen tontit ovat tulossa myyntiin vuoden 2027 rakentamiseen. Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Alue liittyy pohjoisosaltaan Pajuluoman asuntoalueeseen ja Ruukintiehen, itäpuolelta Pajuluoman uomaan ja länsipuolelta Eskoon eritasoliittymän kaupan varaukseen. Itäinen ohikulkutie kulkee alueen eteläpuolella. Eskoon eritasoliittymä sijaitsee n. 500 metrin päässä alueen lounaispuolella. Eritasoliittymän ympäristössä on laaja asemakaavoitettu, mutta vielä rakentumaton liikealue. Routakallion louhosalue sijaitsee alueen koillispuolella n. 1,5 km päässä.



Ilmakuva vuodelta 2025, c Maanmittauslaitos 2025

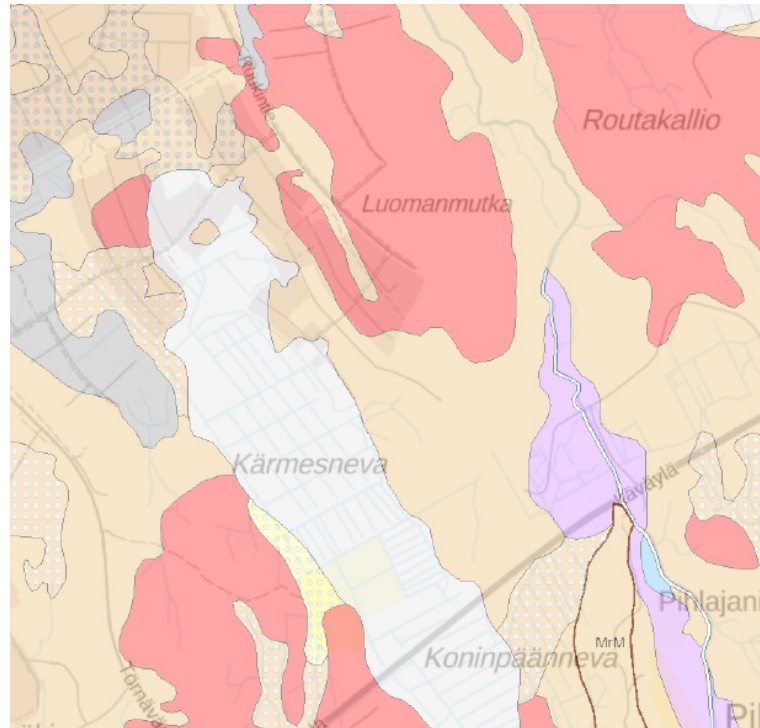
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin havumetsää. Pajuluoma virtaa alueen itäpuolella. Aivan uoman varsi on osin puustoista ja tiheää. Alue on osa ekologista käytävää.

Suunnittelualueen maanpinta on melko tasaista, se vaihtelee suunnilleen +73,00 - +76,00 (N2000) välillä laskien kohti Pajuluoman uoma.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa Kalliota (Ka), keskiosissa hiekkamoreenia (Mr), itäosissa hienoa Hietaa (HHt) ja länsiosissa Rahkaturvetta (St). Yleiskaavan teon yhteydessä suunnittelualueen turvekerroksien paksuutta on tutkittu.



GTK:n maaperäkartta | c Maanmittauslaitos 2013

Pohjatutkimus 2022

Pajuluoma V:n asuntoalueen kaavoituksen yhteydessä on tehty alueellinen pohjatutkimus, joka on tehty perustamisolosuhteiden selvittämiseksi. Tutkimuspisteiden paikat sekä maanpinnan korkeudet on esitetty tutkimuskartalla. Tutkimuspaikalla tehtiin painokairauksia kahdessakymmenessäkolmessa (23) pisteessä. Kairauksin saadut maaperätiedot on esitetty leikkauspiirustuksissa.

Tutkimuspisteiden edustamilla alueilla pintamaa on löyhää ja hyvin löyhää turvetta, silttiä tai moreenia noin 0,2...1,8 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu keskitiiviiksi, tiiviiksi ja hyvin tiiviiksi moreeniksi.

Kairaukset päättyivät kiviin, lohkareeseen, kallioon tai tiiviiseen pohjamaahan noin 0,2...2,6 metrin syvyydellä maanpinnasta, tasolla +70.6...+76.6. tarkemmat kuvaukset maaperästä löytyvät pohjatutkimuksesta.

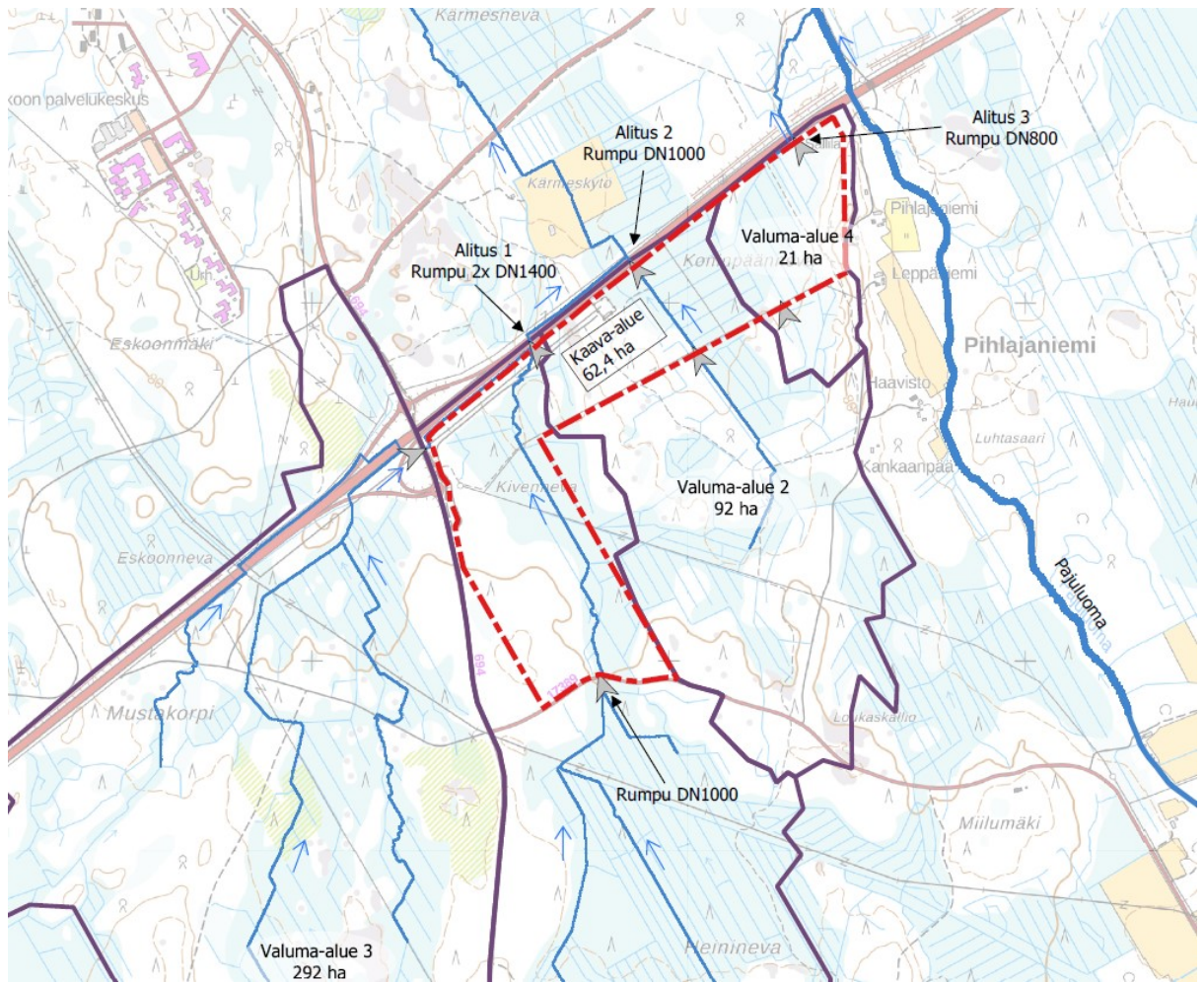
Tutkimuksen mukaa paikka soveltuu suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen. Tarkempia ohjeita alueelle rakentamisesta on annettu pohjatutkimuksessa.

Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2007. Alueen luontoselvitystä on täydennetty vuosina 2018 ja 2021. Selvitykset on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.1.

Hulevesi

Suunnittelualueen länsiosassa Kärmeskydön kautta kulkee suuri laskuoja, jota pitkin tulee hulevesiä Itäväylän eteläpuolisilta Kivennevan alueilta. Alueen vedet purkavat kolmen rummun kautta Itäväylän alitse pohjoiseen. Kahdesta lounaisemmasta rummusta vedet tulevat Kärmeskydön kautta jatkuen kohti Seinäjokea. Koillisimman osan hulevedet liittyvät Itäväylän alituksen jälkeen Pajuluoman uomaan. Alla on ote Kivennevan asemakaavan hulevesiselvityksestä (2022).



Ote Kivennevan hulevesiselvityksen valuma-aluekartasta.

Tulva-alue

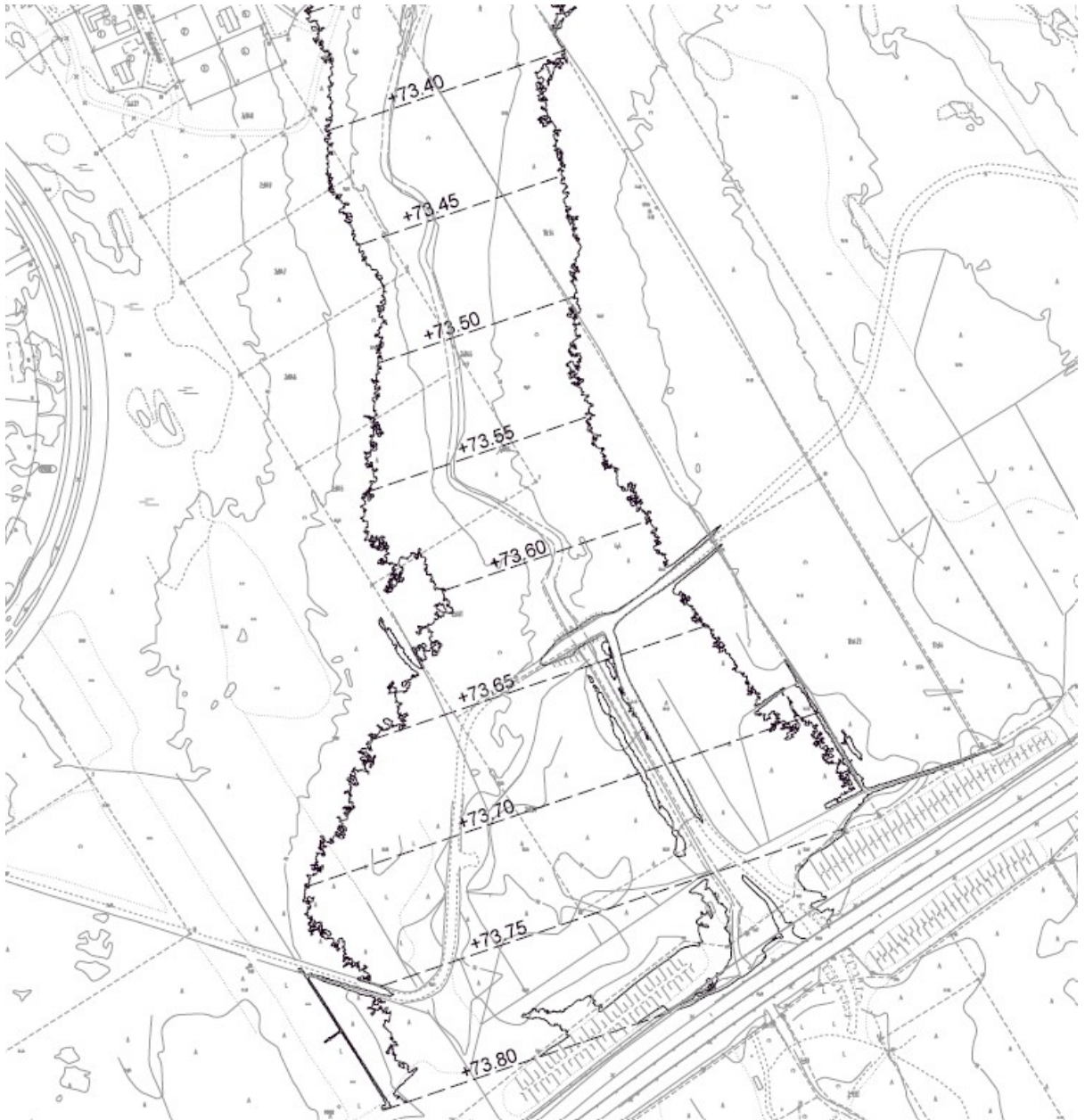
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon Pajuluoman IV ja V alueiden kaavojen tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista vuonna 2024.

Kyrönjoen merkittävälle tulvariskialueelle on vuonna 2013 valmistunut tulva-vaara- ja tulvariskikartoitus, joka ulottuu myös Pajuluoman alueelle. Kartoitusta kuitenkin loppuu kaava-alueen IV puolivälissä eikä ulotu Itäväylälle saakka. Tulvavaarakartoitusta varten laaditun virtausmallin mukaan keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus kartoitetun alueen päätöskohdassa on noin N2000 +73,30 m. Reikäkivenkadun pohjoispuolella vastaava korkeus on noin N2000 +73,10 m.

Pajuluomassa on tehty mittauksia vuonna 2011 ja mittausten perusteella on piirretty pituusleikkaus, jonka perusteella uoman profiili nousee tulvavaarakartoitetulta alueelta loivapiirteisesti Itäväylälle saakka. Lisäksi on käytettävissä muutamia tulvahavaintoja Pajuluoman silloilta. Näiden tietojen perusteella voidaan arvioida, että keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus Itäväylän alapuolella eli kaavan V eteläisimmässä osassa on noin N2000 +73,80 m.

Lausunnon mukaan Reikäkivenkadun pohjoispuolella suositella alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 +73,60 m ja Reikäkivenkadun eteläpuolella N2000 +73,80 m. Korkeus nousee tasaisesti Itäväylälle saakka tasolle N2000 +74,30 m. Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulisi sijoittaa alimman rakentamiskorkeussuosituksen yläpuolelle.

Lisäksi lausunnon perusteella kaupunki on mallintanut Reikäkivenkadun ja Itäväylän välisen alueen tulvakorkeuden ja alimman rakentamiskorkeuden määrittämiseksi.



Mallinnettu tulva-aluekartta. Kaupungin yhdyskuntatekniikka 2025.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

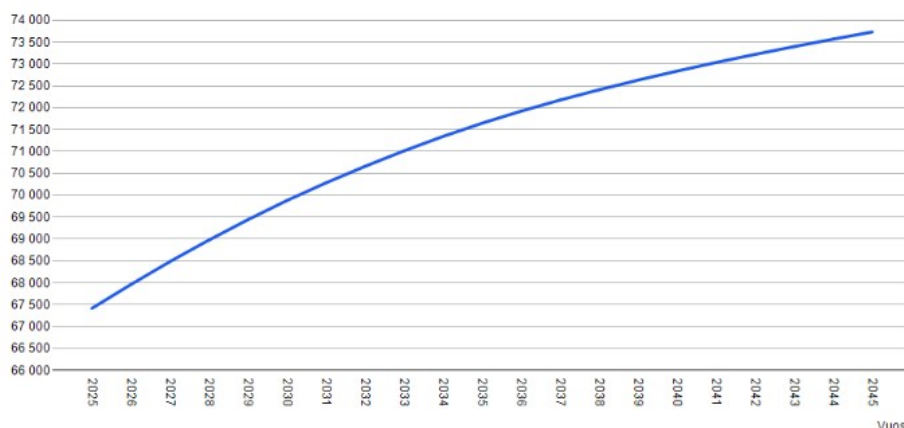
Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoen väkiluku oli 12/2024 noin 66 600 asukasta.

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2024	66 611	0,68
2023	66 160	1,28
2022	65 323	0,91
2021	64 736	0,94
2020	64 130	0,55

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

Seinäjoen väestöennuste vuoteen 2045 asti



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

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue liittyy Seinäjoen kaupungin Pajuluoman ja Kärjen kaupunginosien taajamarakenteeseen ja yhdistää alueen katuyhteyden kautta Eskoon eritasoliittymän alueeseen.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamatonta.

Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vuonna 2008 on tehty muinaisjäänneinventointi kantaseinäjoen alueelta. Inventoinnin yhteydessä ei ole löydetty suunnittelualueelta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella ei ole todettu arkeologisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, Pajuluoman S-market sijaitsee Ruukintien ja Palojärjentaipaleen kulmauksessa noin 2,5km päässä suunnittelualueesta luoteeseen.

Kärjen päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnävän tien ja Toritaipaleen välisellä alueella n. 3,3 km päässä suunnittelualueesta luoteeseen. Muuten alue tukeutuu n.5,2 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä n. 8 km päässä oleviin keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Alueen lähin päiväkotiyksikkö sijaitsee Eskoossa n. 2,1 km päässä suunnittelualueesta. Päiväkotitähdessä on 12 lapsiryhmää. Alueen lähin alakoulu, Kärjen koulu sijaitsee päiväkotitähden vieressä. Koulussa on luokat 1 - 6 ja oppilaita n. 350. Toiminta uudessa koulurakennuksessa on alkanut alkuvuodesta 2025. Pajuluoman koulu sijaitsee n. 3,1 km päässä. Koulussa on luokat 1 - 6 ja oppilaita on noin 320. Koulun lisäksi Pajuluoman palvelutalossa toimii päiväkotitila, lähin neuvola, nuorisotilat, seurakunnantilat sekä tilat koululaisten iltapäivätoiminnalle. Suunnittelualueesta luoteeseen n. 4,4 km päässä sijaitsee Pruukin yhtenäiskoulu, joka on aloittanut toimintansa syksyllä 2015. Pruukin yhtenäiskoulussa on opetusta vuosiluokilla 5 - 9. Oppilaita koulussa on n. 400. Pruukin yhtenäiskoulun oppilaat tulevat Törnävän ja Kärjen alakouluista.

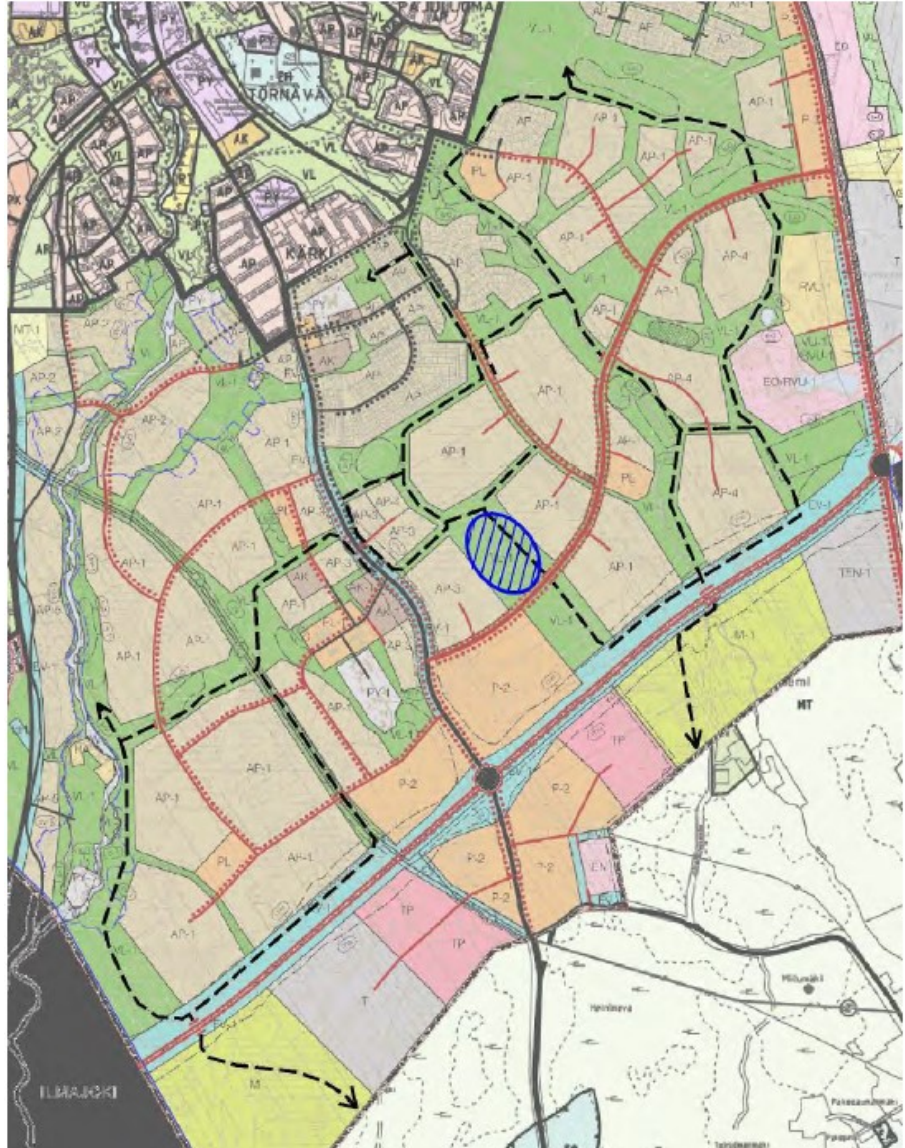
Asemakaavoitettavan alueen lähiympäristön väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa. Eskoon eritasoristeyksen alueelle n. 500 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta lounaaseen on asemakaavoitettu vielä rakentumatonta liikerakennusten korttelialuetta.

Virkistys

Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilun alueiden verkostot. Hallilan valaistu kuntorata (6 km) on n. 3,5 km alueesta pohjoiseen. Kärjen koululta lähtevä yhteysreitti (1,4 km) Hallilanvuorelle kulkee n. 2,2 km päässä suunnittelualueesta. Reitit toimivat talvisin hiihtoladuna. Pajuluoman itäpuolella kulkevalla ulkoilureitillä on talvisin hiihtoladut. Alueen ympäristössä kulkevilta reiteiltä on yhteydet Kyrkösjärven ympäristön reitistöihin sekä Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin.

Kärjen, Pajuluoman ja Pruukin koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavassa on huomioitu suunnittelualueen ympäristön laajat ulkoilureittien verkostot, jotka pääosin säilyvät ennallaan. Suunnittelualueen eteläosaan on toteutettu kevyen liikenteen alitus Ruukintielle, joka toimii kaavan valmistelussa osana laajemman ulkoilureittiverkoston kehittämistä alueella. Ruukintien kaksi kevyen liikenteen alitusta mahdollistaa rengasreitin Pajuluoman koululta Kärjen asuntoalueen ja Pajuluoman uoman varren kautta takaisin koululle.



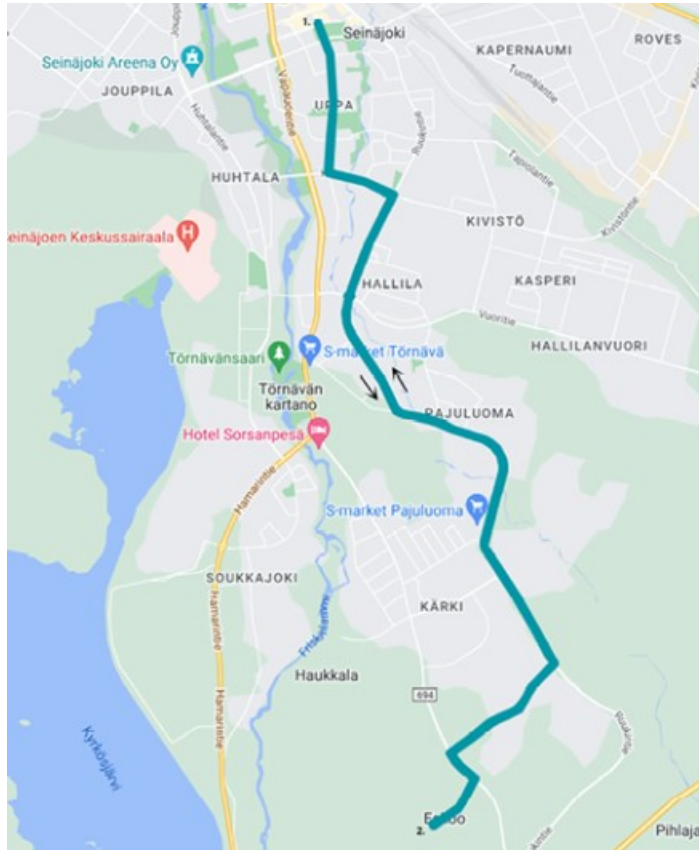
Ote yleiskaavasta, jossa on esitetty mustalla katkoviivalla Eskoon ja Kärjen alueiden ulkoiluverkostojen uudelleenjärjestelyt sekä sinisellä viivoituksella mahdollisesti perustettava kosteikko.

Liikenne

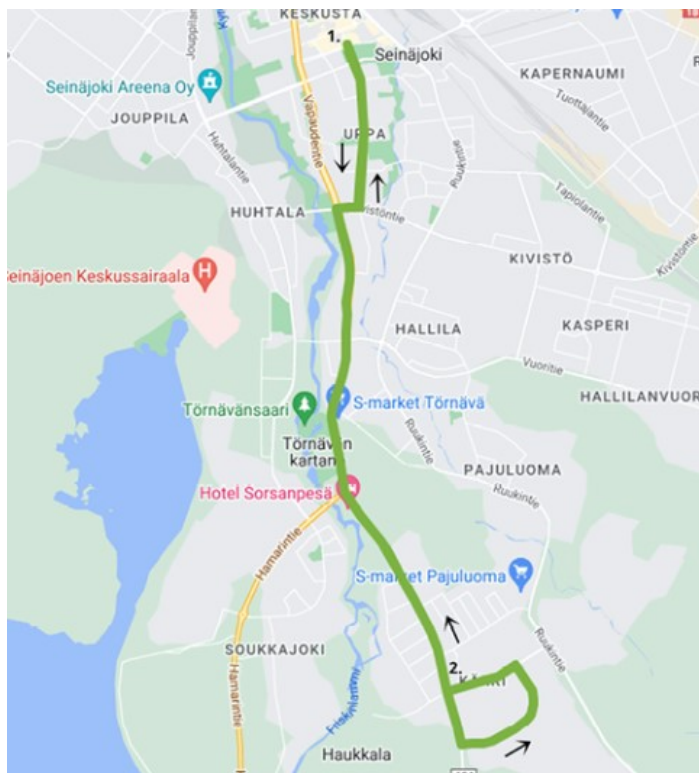
Ruukintien jatke on valmistunut vuonna 2022. Ruukintie tulee olemaan alueen pääyhteys ja toimimaan pääväylänä kaupungista suunnittelualueelle. Ruukintie toimii myös yhteytenä suunnittelualueelta etelänsuuntaan Eskoon eritasoliittymän kautta itäiselle ohikulkutielle. Törnäväntie kulkee n. 1 km päässä alueen länsipuolella.

Joukkoliikenne

Ruukintiellä kulkee paikallisliikenteen bussit. Nykyisin aluetta lähimmäksi tulee koulupäivisin liikennöivä paikallisliikenteen linja 7 Matkakeskus - Ruukintie - Pajuluoma - Eskoo, jonka pysäkit ovat Ruukintien ja Kärjentaipaleen risteuksen tuntumassa sekä Falanderinkadulla. Paikallisliikenteen linja 1 Matkakeskus - Törnävä - Kärki, jonka lähin pysäkki on Kärjenkaarella. Seudullisen liikenteen pysäkki on Törnäväntien varressa Eskoon liittymän kohdalla noin 2 km suunnittelualueesta.



Paikallisliikenteen linjan 7 reittikartta.



Paikallisliikenteen linjan 1 reittikartta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi-, hulevesi- ja jätevesiverkostot ovat toteutettu viereisille asuntoalueille ja Ruukintien varteen. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat asunto- kaduilla, kaukolämpö kulkee myös Ruukintien varressa. Kaavoitettava alue liitetään vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöverkoston piiriin. Ohikulkutien vieres- sä kulkee 20 kV:n sähkölinja.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon otta- minen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomais- ten 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 kysymyk- sissä 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.

Maakuntakaava

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

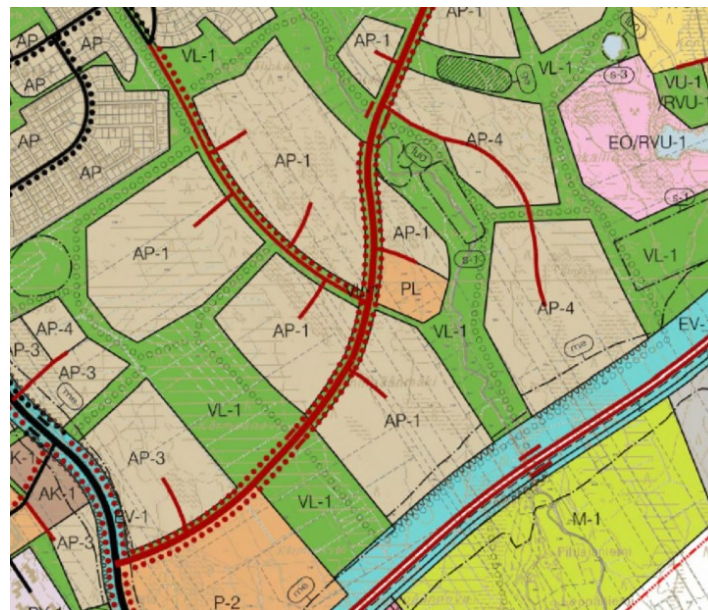


Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itä-Väylän 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 vuoden 2018 asemakaavalla yleiskaavasta poikkeavasti. Yleiskaava on vanhentunut PL-aluevarauksen osalta. Kärki, Eskoo ja Pajuluoma toimivat alueen koulujen osalta lähipalvelupisteinä. Ruukintien ja Seinäjärventien liittymän läheisyyteen osoitettu PL- varaus on jäänyt siten tarpeettomaksi.



Ote Eteläisen Seinäjoen ja Itä-Väylän osayleiskaavasta 2025.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue 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.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Luontoselvitys

Eteläisen Seinäjoen osayleiskaavan yhteydessä alueelta on laadittu Routakallion - Eskoon - Rengonkylän - Honkakylän luontoselvitys vuonna 2007. Alueelta on tehty luontoselvityksen tarkistus kesällä 2018 ja keväällä 2021. Selvitysten mukaan Pajuluoma rantametsineen muodostaa arvokkaan ekologisen käytävän kaikelle alueen lajistolle. Luomaa seuraileva polku, molemmilla puolilla Pajuluomaa, on suosittu lähivirkistysreitti Pajuluoman ja Kärjen asukkaille.

Suunnittelualueella sijaitsee järeiden haapojen luonnehtima osin lehtomainen jokivarsimetsä, joka on maisemallisesti, kasvistollisesti ja linnustollisesti arvokas kokonaisuus.

Suunnittelualueen länsiosassa on peltoalue, Kärmeskytö, jonka maaperä on paikoin erittäin kosteaa turvemaata. Peltoalueella on jonkin verran merkitystä linnustoalueena. Kärmeskydön peltoalueella olevalla kalliopaljastumalla on pienialainen keto.

Luontoselvitykset sisältävät salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, joten niitä ei esitetä julkisessa materiaalissa. Luontoselvityksissä esiin tulleet asiat on huomioitu kaavan valmistelussa. Alueet, joilla esiintyy uhanalaisia lajeja, on jätetty lähivirkistysalueiksi. Uhanalaiset lajit otetaan huomioon virkistysalueiden metsänhoitosuunnitelmissa.



Pajuloman ekologinen käytävä. Kuva Hannu Tuomisto.

Liikennesuunnittelu / Vapaudentien yleissuunnittelu 2018

Vapaudentien jatkeen yleissuunnitelma on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta ja se on valmistunut vuonna 2018. Suunnitelmassa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteuttamisen vaikutukset ajoneuvoliikenteelle sekä mahdollisuutta vapauttaa nykyisiä väyliä ja alueita muuhun käyttöön liikenteen vähentymisen myötä.

Suunnittelussa on huomioitu myös jalankulun ja pyöräilyn sujuvat ja nykyaikaiset reitit. Yleissuunnitelmassa on esitetty, että Vapaudentien jatke voisi toteutua myös 2+2 kaistaisena.

Ruukintien katu ympäristö on toteutettu niin väljästi Pajuluoman/Kärjen alueella, että liikenteen sujuvuus- ja meluntorjuntatoimenpiteet ovat siellä tarvittaessa mahdollisia.



Ote Vapaudentien suunnitelmista suunnittelualueen kohdilta. Ramboll Oy 2018.

Meluselvitys

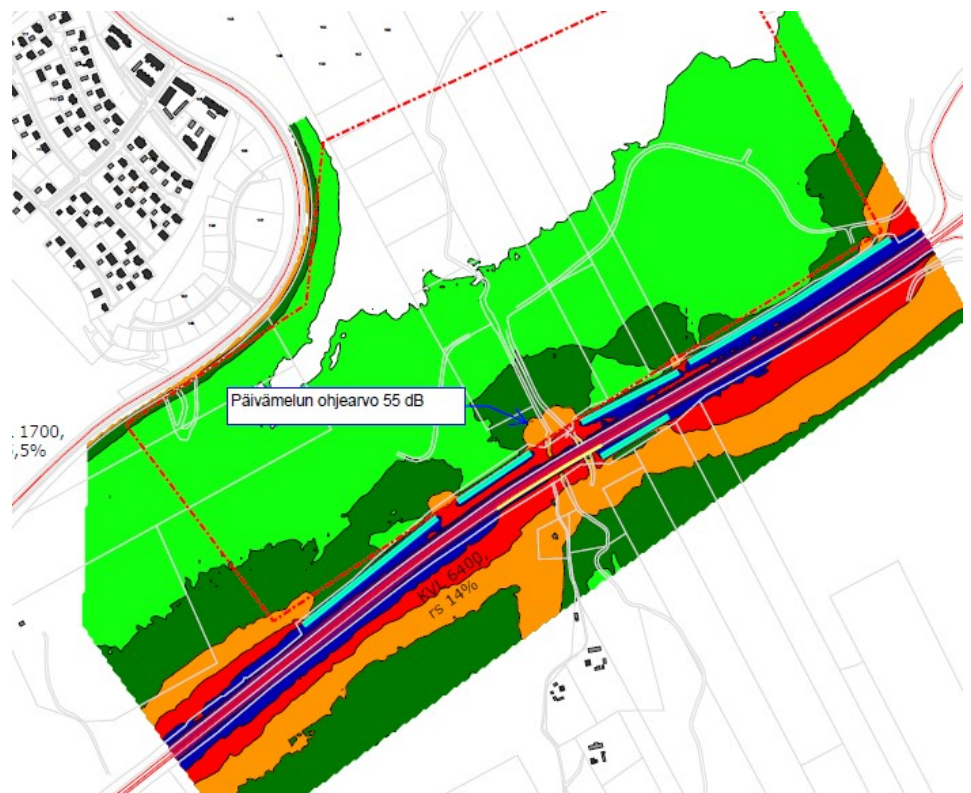
Suunnittelualueelta on tehty meluselvitys vuonna 2022. Olemassa olevat meluvallit suojaavat aluetta hyvin päiväajan melulta, suunnittelualueen melutasot ovat lähes koko alueella alle melun päiväajan ohjearvon 55 dB. Suunnittelualueen suojaava meluvalli ei ole yhtenäinen, sillä siihen on jouduttu alikulusta ja ojista johtuen jättämään aukkoja.

Yöajan ohjearvo melulle on 45 dB. Ohjearvo ylittyy meluvallien aukkojen kohdilla, sekä suunnittelualueen kaakkois- ja luoteisreunoissa, joihin meluvallien melulta suojaava vaikutus ei ulotu. Yömelutilanne on ohjearvojen suhteen meluntorjuntaa mitoittava (kuva 2).

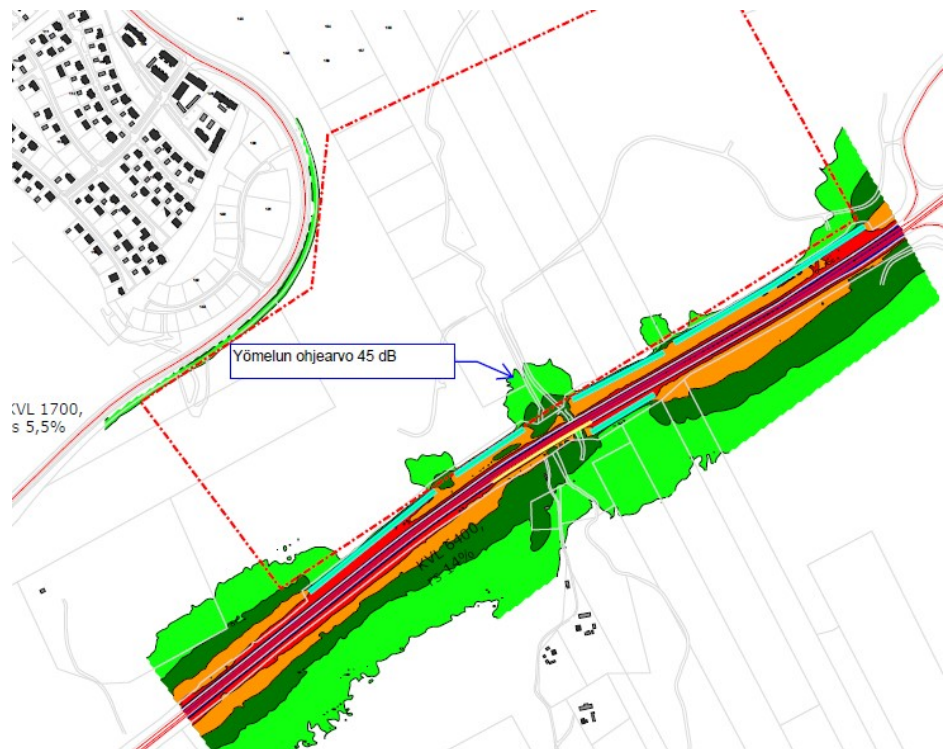
Nykyiset meluvallit ovat suurelta osin riittävät suojaamaan asuinalueeksi asemakaavoitettavaa uutta aluetta. Meluvallien välissä olevien aukkojen kohdalla, sekä asemakaavoitettavan alueen kaakkois- ja luoteisreunoissa tien läheisyydessä melu ylittää sille asetetut ohjearvot, eikä näille alueille tule sijoittaa virkistysalueita tai pihojen oleskelualueita ilman meluntorjunnan täydentämistä.

Itäväylän varressa olevia meluvalleja täydennettiin kahden aukon kohdalta. Kuvassa 3 on esitetty päiväajan melutilanne täydennettyjen vallien kanssa. Ohjearvon 55 dB vyöhykkeet supistuvat täydennetyillä kohdilla. Pajuluoman kohdalla melualue rajautuu vallien väliin. Lounaan suunnassa vallien yhdistämisen vaikutuksesta melun 55 dB ei ulotu vallien taakse. Kuvassa 4 on esitetty yöajan melutilanne täydennettyjen vallien kanssa. Ohjearvon 45 dB vyöhykkeet supistuvat täydennetyillä kohdilla. Pajuluoman kohdalla melualue rajautuu vallien välissä uoman suuntaisesti muutaman kymmenen metrin etäisyydelle vallien päästä. Lounaan suunnassa vallien yhdistämisen vaikutuksesta melun 45 dB ei ulotu vallien taakse.

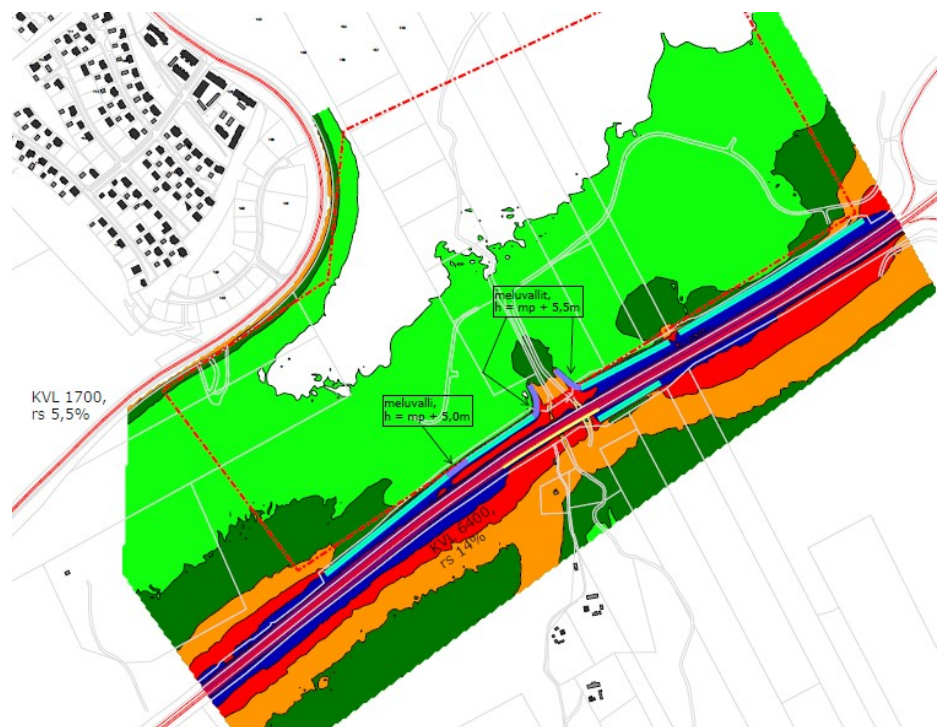
Nykyisten vallien täydennys parantaa melutilannetta niiden vaikutusalueella, meluvyöhykkeet kapenevat. Melun ohjearvot alittavat alueet kasvavat, ja tämä voidaan huomioida aluetta kaavoitettaessa. Vallien täydennykset tulee tällöin merkitä kaavaan, mm. sijainti ja yläpinnan korkeustaso.



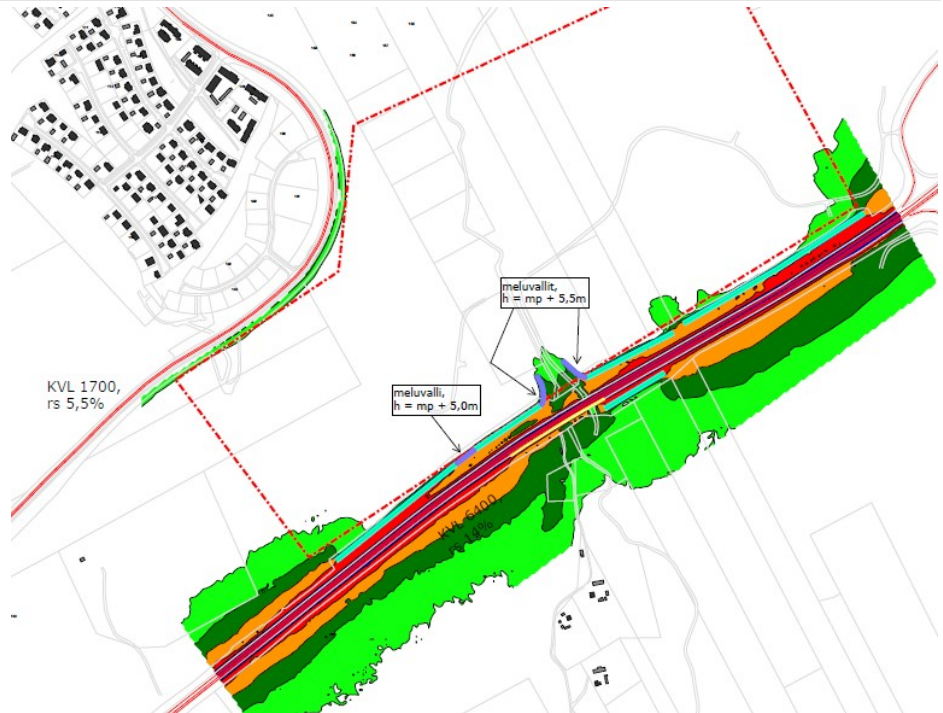
Kuva 1. Pajuluoman alue Itäväylän vieressä, Meluselvitys. Vuoden 2040 ennusteliikenteen aiheuttama päiväajan melutaso suunnittelualueella nykyisellä maankäytöllä ja nykyiset meluesteet huomioiden.



Kuva 2. Pajuluoman alue Itäväylän vieressä, Meluselvitys. Vuoden 2040 ennusteliikenteen aiheuttama yöajan melutaso suunnittelualueella nykyisellä maankäytöllä ja nykyiset melusteet huomioiden.



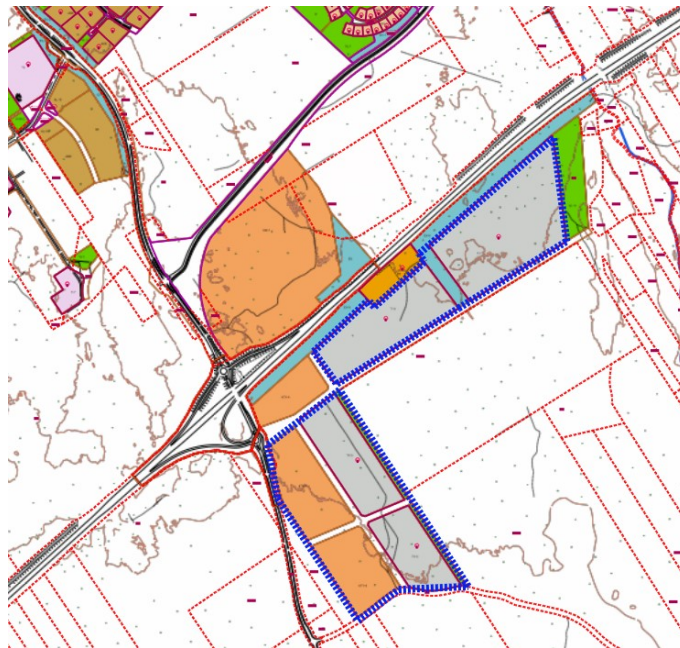
Kuva 3. Pajuluoman alue Itäväylän vieressä, Meluselvitys. Päiväajan melutilanne täydennettyjen vallien kanssa. Ohjearvon 55dB vyöhykkeet supistuvat täydennetyillä kohdilla. Pajuluoman kohdalla melualue rajautuu vallien väliin. Lounaan suunnassa vallien yhdistämisen vaikutuksesta melun 55 dB ei ulotu vallien taakse.



Kuva 4. Pajuluoman alue Itäväylän vieressä, Meluselvitys. Yöajan melutilanne täydennettyjen vallien kanssa. Ohjearvon 45 dB vyöhykkeet supistuvat täydennetyillä kohdilla. Pajuluoman kohdalla melualue rajautuu vallien välissä uoman suuntaisesti muutaman kymmenen metrin etäisyydelle vallien päästä. Lounaan suunnassa vallien yhdistämisen vaikutuksesta melun 45 dB ei ulotu vallien taakse.

Kivennevan asemakaavan muutos

Itäväylän eteläpuolella on käynnissä samanaikaisesti asemakaavan muutos, jossa olemassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa datakeskustoimintaa nykyistä kaavaa enemmän. Kaavamuutoksessa osa kortteleista yhdistetään ja kortteleiden väliset katualueet poistuvat. Kaava on ollut luonnoksena nähtävillä kesä-elokuussa 2025 ja tulee ehdotuksena nähtäville loka-marraskuussa 2025.



Ote ajantasakaavasta, Kivennevan asemakaavan muutoksen alue.



Ote kaavaehdotuksesta, Kivennevan asemakaavan muutoksen alue.

Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa maksimissaan noin 250 000 kem rakentamista, missä on lisäystä voimassa olevaan kaavaan nähden noin 50 000 kem:iä. Alue on rakentumaton taimikkoista metsäaluetta tai avohakkuualuetta. Datakeskustoiminnot ovat suurimittakaavaista rakentamista, mutta rakennukset eivät kuitenkaan näy Pajuluoman asuntoalueelle Itäväylän varren korkean maavallin ja metsikön vuoksi.



Havainneviistokuva suunnittelualueelta Kivennevan asemakaavan suuntaan. Kuvassa alustava visio datakeskustoiminnoista. Etualalla suunnitteilla oleva Pajuluoman asuntoalue.

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 alueidenkäyttölain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaaineistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 67 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut viime vuosina noin 1,0 % vuosittain. Seinäjoen kaupungin strategiassa on tavoitteena tarjota riittävästi tontteja pientaloasumiseen. Asemakaavoituksen avulla mahdollistetaan vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolelta kaupunkia.

Asemakaavan laajennus perustuu Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän 2025 osayleiskaavaan. Seinäjoen kaupungilla on Pajuluoman alueella laaja maanomistus ja maankäytöllisten tavoitteiden mukaisesti asuntoalueet tulevat laajenemaan Kärjen ja Pajuluoman alueilla. Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Pajuluoman asuntoalueella Ruukintien itä- ja eteläpuolella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.1.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavamutosta varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan hankkeen tavoitteita, arvioitavia vaikutuksia, osallistumismahdollisuuksia ja aikataulua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§). Osalliset on lueteltu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.1.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 5.6.2025 ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 25.6.2025. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 25.6. - 15.8.2025.

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 20.10.2025. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (AKL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 29.10. - 27.11.2025 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 29.10.2025. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausunnolle sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta lausuntoja ja muistutuksia nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumiselle kiinteästi nykyiseen rakenteeseen liittyen ja mahdollistaa vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen. Tavoitteena on huomioida asumisen lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet ja ulkoilureittien jatkuvuus.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne pysyy tiiviinä. Katujärjestelyt mahdollistavat myös sujuvat joukkoliikennetarkaisut. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamuutoksen myötä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan pienkerrostalo-, rivi- ja erillispientalojen rakentamiseen. Kaavan laajennuksessa alue on osoitettu enintään II-kerroksiseen rakentamiseen, joilla pyritään yleiskaavan mukaiseen väestötavoitteeseen. Kaavassa huomioidaan lähivirkistysalueet, joille voidaan sijoittaa ulkoilureittejä ja virkistystoimintoja mm. leikkipuisto.

Vapaudentien suunnittelu on valmistunut vuonna 2018 Ramboll Finland oy:n toimesta. Yleissuunnitelmassa on esitetty, että Vapaudentien jatke voisi toteutua 2+2 kaistaisena, mikä huomioidaan Ruukintien katualueen leveydessä. Asemakaavassa huomioidaan kaava-alueen kohdilla toetutunut kevyen liikenteen alikulku.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Yhteydet alueen ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan osana virkistysalueita. Itäväylän eteläpuoliset hulevedet huomioidaan mahdollisena kosteikkona tai lampena.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 25.6.2025

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos 25.6.2025.

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Pajuluoman asuntoalueella ja huomioidaan tarpeelliset kokoojakadut sekä tonttikadut. Pajuluoman asuntoalueen laajennusalueelle osoitetaan enintään II-kerroksista tiivistä asuinrakentamista (AKR, AKR-10, AO, AO-1) sekä lähivirkistysalueita (VL, VL-1, VL-8, VL-9) ulkoiluun ja luonnonsuojeluun.



Ote kaavaluonnoksesta 25.6.2025

Pajuluoman virkistysalueella (VL-9) huomioidaan uhanalaisten lajien elinpiirit sekä mahdollistetaan alueen käyttö osana laajempaa ulkoilureittiverkoston. Kaavassa osoitetaan kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit, joilla mahdollistetaan reittiverkoston suunnitelmallinen laajentuminen.

Kärmeskydön lähivirkistysalueelle (VL-8) on osoitettu hulevesien pidätykseen aluetta. Sen avulla voidaan parantaa Itäväylän eteläpuolisilta alueilta tule-

van hulevesien pidätystä alueella sekä luoda mahdollisella altaalla tai kos-teikolla uutta virkistysarvoa alueelle. Kärmeskydön virkistysalueelle on osoi-tettu ulkoiluverkostoa ja koirapuistolle alue.

Kaavalla mahdollistetaan leikkipuiston rakentaminen lähivirkistysalueelle. Ruukintien katualueen sekä Seinäjärventien ja asuinkortteleiden väliin osoi-tetaan suojaviheralueet (EV-5).

Lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.6.-15.8.2025 välisen ajan. Kaava-luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa, yhtään mielipidettä ei saatu. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitok-selta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Telia Finland Oyj:ltä sekä Seinäjoen kau-pungin Puistotoimelta.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, alueelta tehdyn luon-toselvityksen perusteella asemakaava-alueella ei esiinny lakisääteisesti suo-jeltavia tai muuten erityisen huomattavia luonnonarvoja. Kärmeskydön alu-eella sijaitsevat, luontoselvityksessä mainitut huomionarvoiset kohteet on hyvä huomioida ja pyrkiä säilyttämään asemakaavan mukaisen Kärmeskydön-puiston suunnittelussa.

ELY-keskus huomauttaa, että tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen yhteydessä tulee huomioida luonnonsuojelulain turvaama lintujen pesimäai-ka. Esimerkiksi puuston hakkuut tulee ajoittaa pesimäajan ulkopuolelle.

Samaan aikaan Itäväylän eteläpuolelle valmisteilla olevan Kivennevan (kort-telit 1,3 ja 4) datakeskushanke olisi hyvä huomioida kaavaselostuksessa. Ete-lä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa laaditusta asemakaa-valuonnoksesta.

Vastine

Täsmennetään Kärmeskydön puiston kaavamääräystä niin, että alueella sijaitsevat luontoselvityksessä mainitut huomionarvioiset kohteet tulee huomioitua. Lisätään kaavaselostukseen Elyn huomio lintujen pesimä-ajankohdan huomioimisesta ja tiedotetaan asiasta kaupungin puistotoin-ta. Lisätään kaavaselostukseen tiedot saman aikaan valmisteilla olevasta Kivennevan datakeskushankkeeseen liittyvästä kaavamuutoksesta. Teh-dään kaavakarttaan ja kaavaselostukseen yllä mainitut täydennykset.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että pelastusviran-omaisen näkökulmasta asuinkerrostalojen kiinteistöt ovat hyvin saavutetta-villa paikoilla. Pelastusteiden toteutukseen on kiinnitettävä huomiota. Alu-eelle on syytä sijoittaa vesiasema niin, että sammutusvettä on helposti saa-tavilla alle kilometrin säteellä kyseessä olevasta alueesta. Pelastusviran-omaisella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine

Vesihuoltoverkoston suunnittelu tapahtuu yhdyskuntatekniikan suunnitte-lun toimesta yhteistyössä Seinäjoen Veden kanssa. Pelastustiet huomioi-daan rakennussuunnittelun yhteydessä, eivätkä ole asemakaavalla rat-kaistavia asioita. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, laajennus rajoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaavan mukaista rakenteen laajen-tumista.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 aluetta koskevat merkinnät on to-dettu kaavaselostuksessa. Liitto pyytää tarkistamaan selostukseen alueen länsireunalle osoitetut maakuntakaavamerkinnät päävesijohto (v) ja Siirto-viemäri (j) olemassa olevina linjoina.

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). Asemakaava noudattaa yleiskaavan rakennetta. Suunnittelualue rajautuu Pajuluoman ja Kärjen asuntoalueen asemakaavoihin.

Luontoselvitysten (2007, 2018, 2021) mukaan Pajuluoma rantametsineen muodostaa arvokkaan ekologisen käytävän kaikelle alueen lajistolle. Luoman varrella kasvaa osin lehtomainen jokivarsimetsä, joka on maisemallisesti, kasvistollisesti ja linnustollisesti arvokas kokonaisuus. Luomaa seuraava reitistö on suosittu lähivirkistysreitti. Suunnittelualueen länsiosassa on pelto-alue, Kärmeskytö, jonka maaperä on paikoin erittäin kosteaa turvemaata. Peltoalueella on jonkin verran merkitystä linnustoalueena. Alueet, joilla esiintyy uhanalaisia lajeja, on jätetty lähivirkistysalueiksi ja ne huomioidaan edelleen virkistysalueiden metsänhoitosuunnitelmissa.

Suunnittelualueen kadut on suunnattu pääosin Pajuluoman suuntaan ja hulevedet ohjautuvat katuverkoston viherpientareiden kautta vesistöön. Asuntonteilla on edellytetty vähintään 10 prosenttia luonnontilaista ympäristöä hulevesien pidättämisen takia. AKR -tonteilla on edellytetty hulevesisuunnitelmaa rakennusluvan yhteydessä. Lisäksi osalla viheralueita on mahdollistettu kosteikkojen tai viivytysalaiden toteuttaminen osana hulevesiverkostoa. Kärmeskydön lähivirkistysalueelle (VL-8) on osoitettu hulevesien pidätykseen aluetta. Sen avulla voidaan parantaa Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Itäväylän eteläpuolisen alueen tulevien hulevesien viivytystä.

Liitto näkee positiivisena kehityksenä alueelle mahdollistetut hulevesiratkaisut ja kaavaan merkityn Pajuluoman ekologisen käytävän. Kaavaselostuksessa todetaan, että hulevesien pidätys mahdollistetaan kosteikolla. Liitto näkee, että kaavan tulisi velvoittaa hulevesirakentamiseen viimeistään silloin, kun aiemmin rakentamattomilta metsämailta alkaa syntyä hulevesiä. Esim. Kärmesnevan hulevesialtaan rakentamisen aikataulu/toteuttaminen tulee sitoa Itäväylän eteläpuolisen Data-keskuksen rakentumiseen.

Voisiko hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn ja samalla uudisalueen viihtyvyyden lisäämiseksi tieverkoston kokooja- tai ainakin tonttikatuineen rakentaa läpäisevällä päällysteellä ja antaa myös tonteille määräys läpäisevien materiaalien käytöstä piharakentamisessa? Luontopohjaisia ratkaisuja hyödyntävillä pihalla, viher- ja katualueilla olisi mahdollista rikastaa Seinäjoen tonttitarjontaan, lisätä viihtyvyyttä ja samalla säästää kunnallistekniikassa. Samalla luontopohjaiset ratkaisut tukisivat ja lisäisivät alueella jo olevia luonto- ja virkistysarvoja.

Liitto kiittää kaavaselostuksen ohjeistuksesta, joka on annettu uudisrakentamisen sovittamiseksi ympäristöön. Liitto toivoo samaa kunnianhimoa myös piha- ja viheralueiden rakentamisenohjeistukseen.

Vastine

Täydennetään kaavaselostukseen maakuntakaavan päävesijohto (v) ja Siirtoviemäri (j) olemassa olevina linjoina.

Kaavassa pyritään pidättämään hulevesiä tonteilla ja AKR tonteilla on velvollisuus laatia suunnitelma hulevesien pidättämisestä. Kaavassa jää laajat alueet luonnontilaiseksi alueiksi tonttien ja katualueiden ulkopuolella, joten ei ole katsottu rajoittaa edellä mainittua enempää asuintonttien rakentamista. Omakotitalotonteilla todennäköisesti suurin osa piha-alueesta jää vettäläpäiseväksi alueeksi, esim. nurmikkona.

Kaupunki laatii katuverkon suunnittelun yhteydessä hulevesien johtamisesta suunnitelman, missä johtamisessa tullaan hyödyntämään kaavassa osoitettuja hulevedelle varattuja alueita ennen johtamista Pajuluomaan tai länsipuoliseen hulevesilaskuojaan. Hulevesiverkosto toteutuu yhdessä muun kunnallistekniikan toteuttamisen yhteydessä ennen kuin alueen tontit lähtevät rakentumaan.

Kivennevan alueen kaavoituksen yhteydessä on tehty hulevesiselvitys. Alueen läpi kulkee vesiä kohti Pajuluomaa ja kaava-alueen länsipuolista hulevesilaskuoja. Voimassa olevassa kaavassa ja valmistelussa olevassa kaavan muutoksessa eteläpuoliselle Kivennevan kaava-alueelle (datakeskus) on esitetty hulevesille viivästystä sekä yleisille alueille, että tonteille siten, että rakentumisen myötä ei synny hulevesiä nykyistä enempää. Kivennevan rakentuminen ei aiheuta hulevesiongelmia Pajuluoman kaava-alueella.

Katusuunnittelun näkemyksen mukaan vettäläpäiseviä päällysteitä käytettäessä katurakenteen kuivana pito vaikeutuu. Märkä rakenne routii ja hajoaa. Salaojat sijoitetaan yleensä kadun pientareiden alle, mihin myös tiiviistä päällysteestä pintavedet valuvat osin imeytyen, osin kansien kautta kaivoihin johtuen. Hulevesiputkiverkoston poisjättäminen edellyttää kuivatusta avo-ojilla katurakenteen alapintaan saakka. Ojista tulisi siis noin metrin syvyisiä ja varsin leveitä. Näin on kadut aikoinaan rakennettukin, mutta vuosien saatossa ojat täyttyvät ja virtaus estyy. Rakenteen kuivana pysyminen estyy. Rankkasadetilanteessa viimeistään syntyy ongelmia.

Täydennetään kaavaselistusta maakuntakaavamerkintöjen osalta. Muilta osin ei muutoksia kaavaan.

Telia Finland Oyj toteaa lausunnossaan, Teliällä ei ole lausuttavaa kyseisestä asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin Puistotoimi toteaa lausunnossaan, kaavassa on hyvin huomioitu mm. puistoraittiyhteydet. Arkkupuiston nimi ei vaikuta erityisen houkuttelevalta. Puistohan rajautuu luomaan, voisiko puiston nimi olla yksikertaisesti Luomanpuisto.

Vastine

Nimistömuutoksia on keskusteltu ehdotusvaiheeseen yhteistyössä paikkatietopuolen kanssa, joka vastaa katujen ja puistojen nimien valmistelusta. Katujen nimeämisen yhteydessä on ollut useampia vaihtoehtoja katujen nimeämiseen, joten Arkku -alkuiset nimet voidaan vaihtaa lievempiä mielikuvia aiheuttavaan Lipas -alkuiseen nimiin. Koska Arkkupuisto sijaitsee Kriininojantie -kokoojakadun varressa, on perusteltua vaihtaa sen nimi Kriininojanpuistoksi. Tehdään yllä mainitut katu- ja puistonimimuutokset kaavakarttaan.

Tarkistukset asemakaavaan

- Arkku -alkuisten katujen nimet muutettu Lipas -alkuisiin nimiin.
- Arkkupuiston nimi on muutettu Kriininojanpuistoksi.
- Hulevesireittejä on tarkistettu EV- ja VL-8 -alueilla.
- Kärmeskydön alueen luontokohteet on huomioitu VL-19 merkinnällä.
- Kaavaselistukseen täsmennetty maakuntakaavamerkintöjä pääviemärijohtoon ja siirtovesijohdon osalta olemassa olevina yhteyksinä.
- Kaavaselistukseen lisätty kuvausta samaan aikaan laadittavasta Kivennevan asemakaavasta.

Asemakaavaehdotus 14.10.2025

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella on valmisteltu kaavaehdotus 14.10.2025. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 20.10.2025 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Ote kaavaehdotuksesta 14.10.2025

Lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 29.10.-27.11.2025 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Seinäjoen Vedeltä, Seiverkolta, Telia Finland Oyj:ltä.

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä kesäelokuussa 2025. Valmisteluvaiheen lausunnossa ELYkeskus esitti Kärmeskydön virkistysalueella olevien luontokohteiden huomioimista kaavakartalla, lintujen pesimäaikojen huomioimista alueen rakentamisessa sekä Itäisen ohikulkutien itäpuolelle suunniteltavan datakeskuksen asemakaavan huomioimista kaavaselostuksessa.

Asemakaavaselostusta on täydennetty linnuston huomioimisen osalta ja kaavaselostuksessa on arvioitu, ettei Kivennevan datakeskusalueen toteuttamisella ole asuntoalueen suuntaan maisemallisia vaikutuksia, koska asuinalueen

reunaan sijoittuu korkea maavalli sekä metsikköä. Kaavakartalla ja määräyksissä Kärmeskydön alue on huomioitu VL-19 alueena, jossa luontiselvityksessä mainitut huomionarvoiset kohteet olisi hyvä huomioida ja pyrkiä säilyttämään puistosuunnittelun yhteydessä.

ELY-keskus pitää tehtyjä täydennyksiä hyvinä, eikä sillä ole huomautettavaa laaditusta asemakaavaehdotuksesta.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon.

Hulevesien hallinta

Kaavoitettavan alueen läheisyyteen, Itäväylän kaakkoispuolelle Kivennevan alueelle, on mahdollista rakentaa merkittävän suurikokoisia rakennuksia. Mahdollisten suurien rakennusten kattopintojen lisäksi lisäisi hulevesien muodostumista myös mahdolliset suurikokoiset kestopäälystetyt piha-alueet. Olosuhteet edesauttavat hulevesitulvan muodostumista rankkasateen aikana. Kivennevan alueen hulevedet purkautuvat kohti nyt kaavoitettavaa aluetta. Kaava sisältää merkinnällä hule-1 varustetun alueen, jonka tarkempiin kunnallisteknisiin järjestelyihin ei kaavaluonnoksen perusteella ole mahdollista ottaa kantaa.

Pelastusviranomaisen korostaa hulevesisuunnittelun ja toteutettavien hulevesijärjestelyjen tärkeyttä kaavoitettavalla alueella suuriin vesimääriin ja ääriolosuhteisiin sekä hulevesivirtaaman äkilliseen ja voimakkaaseen kasvuun perustuen. Hulevesille tulee varata riittävä viivästysmahdollisuus, ettei vesimassa siirtyisi liian nopeasti virtaussuunnassaan viereisille jo rakennetuille alueille. Lisäksi tulee huomioida mahdollisuus imeytymiselle maaperään. Avo-oja mahdollistaa edellä mainitun järjestelyn suljettua maanalaista viemäriä paremmin.

Hulevesille merkitylle alueelle on suunniteltu myös virkistyskäyttöä ja ulkoilureittejä. Kulkureittien turvallisuus ja rakenteellinen kestävyys tulee ottaa huomioon myös hulevesitulvan olosuhteissa. Riskejä ulkoilureitin käyttäjille aiheutuu virtaavasta vedestä, maaston pinnanmuotojen hämärtymisestä ja mahdollisuudesta eroosioon reitistön rakenteissa virtauskohtien yhteydessä. Olisiko ulkoilureitistön rakennetta ja riittävää korkeusasemaa mahdollista myös hyödyntää tulvasuojelun edistämiseksi luonnollisen laajan viivästysaltaan muodostamiseksi? (Pelastuslaki 379/2011 14 §)

Sammutusvesi

Alueelle tulee kunnallistekniikkaa suunniteltaessa huolehtia riittävä mahdollisuus sammutusveden hankkimiseksi. Tällä hetkellä kaavoitettavalla alueella ei ole tähän mahdollisuutta. Suositeltava sijoituspaikka palovesiasemalle olisi AKR / AKR-10 alueiden läheisyydessä. (Pelastuslaki 379/2011 30 §)

Vastine

Kivennevan alueen kaavoituksen yhteydessä on tehty hulevesiselvitys. Kivennevan alueella on huomioitu hulevesien pidättäminen tonteilla niin, ettei alueelta tule hulevesiä nykyistä enempää Pajuluoman suuntaan. Pajuluoman asuntoaluetta koskevaan kaavaan on varattu VL-alueelle hulevesiallas ja ulkoilureitistö, joiden tarkempi toteuttamissuunnittelu tapahtuu myöhemmin yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja puistotoimen toimesta. Ulkoilureitistön rakenne ja korkeusasema tulee huomioitua tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Vesihuoltoverkoston suunnittelu tapahtuu yhdyskuntatekniikan suunnittelun toimesta yhteistyössä Seinäjoen Veden kanssa. Suunnittelun yhteydessä tulee huomioitua riittävä sammutusveden saatavuus. Väli-

tään lausunto tiedoksi puistotoimeen ja yhdyskuntatekniikan suunnitteluun. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Vesi toteaa lausunnossaan, että tulevalla kaava-alueella ei ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa. Aikaisempien asemakaavalaajennuksien yhteydessä on Ruukintien alitse rakennettu 2 kpl alituksia runkolähtöineen ja yksi runkolähtö Reikäkivenpolun päähän. Alueen rakentaminen tulee aikatauluttaa siten, että alueen kunnallistekniikka voidaan rakentaa sujuvasti yhdessä alueen muun kehityksen kanssa.

Näille alituksille ei ole huomioitu varauksia tulevassa asemakaavassa. Aate-liskadulta tulevat 110/200 mm rungot vaativat johtovarauksen Kriinikujan ja Askikujan välissä olevalle EV-5 ja VL-8 alueille. Toinen Ruukintien alittavat 110/200 mm rungot vaativat johtovarauksen Askikujan ja Nassakkakujan väliselle VL-8 alueelle. Alueella on olemassa oleva vesijohto, mutta uusi runko ei mahdollisesti seuraa tätä olemassa olevaa vesijohtoa.

Tarkat johtolinjaukset varauksia varten tulee tarkistaa Seinäjoen Veden ja kaupungin suunnitteluosaston kanssa. Katualueiden suunnittelussa kauko-lämmölle, tietoliikenteelle ja sähkölle tulee varata johtoreitit eri puolelle katuja vesihuoltoon nähden.

Vastine

Vesihuollon suunnittelu ja toteutuksen aikataulutus tapahtuu yhdyskuntatekniikan suunnittelun toimesta yhteistyössä Seinäjoen Veden kanssa. Konkreettinen suunnittelu on tapahtunut tähän saakka asemakaavoituksen jälkeen. Kaavan laadinnan yhteydessä kaavoitus on ollut kiinteästi yhteydessä yhdyskuntatekniikan suunnitteluun.

Vesihuollon suunnittelun ajankohdan takia kaavoissa ei ole merkitty aiemmin varauksia vesihuollolle. Alue on kaupungin omistamaa aluetta. Kunnallistekniikan (kadut ja vesihuolto) suunnittelu ja toteutus tapahtuu ennen tontin myyntiä. Voidaan siten vesihuollon verkostoa toteuttaa katualueiden lisäksi viheralueille vaikkei sitä olisi kaavaan merkitty. Katualueelle verkostoa ei merkitä kaavoissa. Koska lausunnon perusteella on selvillä todennäköinen linjaus vesihuollon johdolle Kriinikujan ja Askikujan välissä olevalle EV- ja VL-alueille, voidaan se kaavaan ohjeellisenä varauksena merkitä.

Nassakkakujan ja Askikujan välisellä VL-alueella olemassa oleva vesijoh-to voidaan korvata uudella johdolla ilman, että nykyisen johdon uudesta sijainnista on tarkempaa tietoa ja varausta kaavassa. Lisätään johtovaraus Kriininkuja ja Askikujan välisille EV- ja VL-alueille.

Seiverkot toteavat lausunnossaan, että kaavaehdotukseen ei ole merkittynä puistomuuntamolle sijoituspaikkaa. Kaavamerkinnoissa on listattuna Ohjeellinen et-2 alue, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon. Tämä ohjeellinen et-2 alue voisi sijaita liitteen kaavaehdotuskarttaan punaisella ympyrällä merkityllä alueella. Merkittyn sijaintiin sijoitettu puistomuuntamo palvelee koko aluetta ja mahdollisesti myös seuraavaa aluetta, jos se sijoittuisi ehdotuksen mukaisen Kriininojantien mahdollisen jatkeen ympäristöön.

Vastine

Seiverkot on esittänyt puistomuuntamolle paikka Kriininojantien varresta. Puistomuuntamon merkitseminen kaavaan on tarpeellinen. Merkitään kaavakarttaan ohjeellinen et-alue puistomuuntamoa varten Kriininojantien pohjoispuoliselle VL-alueelle puistoraitin läheisyyteen.

Telia Finland Oyj toteaa, että heillä ei ole lausuttavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Kaavoitus ja kiinteistöpuoli on käynyt keskusteluja Dna Towerin kanssa tukiaseman sijoittamisesta kaavoitettavalle alueelle. Keskustelujen perusteella on päädytty lisäämään tukiasemalle ohjeellinen et-alue kaava-alueen länsiosaan Kärmeskydönpuiston läheisyyteen Ruukintien varressa.

Kiinteistöpuolen kanssa on käyty keskustelu rakennusoikeuksien merkitsemistavasta AO-tonttien osalta. Käydyt keskustelut perusteella on jokaiselle tontille lisätty rakennusoikeusmerkintä.

Tarkistukset asemakaavaan

- Puistomuuntamolle on lisätty ohjeellinen et-2 merkintä Kriininojantien pohjoispuoliselle VL-alueelle puistoraitin läheisyyteen.
- AO-tonteille on lisätty rakennusoikeusmerkintä jokaiselle tontille.
- Tukiasemalle on varattu VL-8 alueelle ohjeellinen et-3 alue Kärmeskydönpuiston läheisyyteen Ruukintien varressa.
- Vesihuollon johtovaraus lisätty EV-5 ja VL-8 alueille.
- AKR-10 kaavamääräystä täydennetty erityisasumisryhmien osalta.

Asemakaavalla mahdollistetaan tonttitarjonnan lisääminen Pajuluoman asuntoalueella ja huomioidaan tarpeelliset kokoojakadut sekä tonttikadut. Pajuluoman asuntoalueen laajennusalueelle osoitetaan enintään II-kerroksista tiivistä asuinrakentamista (AKR, AKR-10, AO, AO-1) sekä lähivirkistysalueita (VL, VL-1, VL-8, VL-9) ulkoiluun ja luonnonsuojeluun. AKR-10 korttelissa on mahdollistettu sijoittaa lähi-, hoiva- sekä tuetun ja tehostetun asumisen palveluja kuten esim. ikäihmiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutajat, kehitysvammaiset ja lastensuojelu.

Pajuluoman virkistysalueella (VL-9) huomioidaan uhanalaisten lajien elinpiirit sekä mahdollistetaan alueen käyttö osana laajempaa ulkoilureittiverkostoa. Kaavassa osoitetaan kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit, joilla mahdollistetaan reittiverkoston suunnitelmallinen laajentuminen.

Kärmeskydön lähivirkistysalueelle (VL-8, VL-19) on osoitettu hulevesien pidätykseen aluetta. Sen avulla voidaan parantaa Itäväylän eteläpuolisilta alueilta tulevan hulevesien pidätystä alueella sekä luoda mahdollisella altaalla tai kosteikolla uutta virkistysarvoa alueelle. Kärmeskydön virkistysalueelle on osoitettu ulkoiluverkostoa ja koirapuistolle alue.

Kaavalla mahdollistetaan leikkipuiston rakentaminen lähivirkistysalueelle Kriininojantien varteen sekä Kriinintien päähän. Ruukintien katualueen ja asuinkortteleiden väliin osoitetaan suojaviheralue (EV-5). Vaikkei meluselvityksen perusteella tien varressa ole tarvetta melusuojuukselle, voidaan niitä alueelle toteuttaa tarvittaessa.

Kaupunginhallituksen käsittely 8.12.2025

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan vastineet ja esittää asemakaavan muutosta ja laajennusta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto 15.12.2025

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 15.12.2025.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan 85 enintään II-kerroksisten erillispientalojen tonttia (AO), joista (AO-1) tonteilla saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja, sekä neljä kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia (AKR ja AKR-10). AKR-10 korttelialueelle saa sijoittaa tiloja yksityisiin ja julkisiin lähi-, hoiva- sekä tuetun ja tehostetun asumisen palveluihin, kuten esim. ikäihmiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutajat, kehitysvammaiset ja lastensuojelu.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 62 ha.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 33 540 k-m², josta asuinrakentamiseen on osoitettu 29 200 k-m² ja autotalli- ja talousrakennuksille on osoitettu 4340 k-m². ja kahden asunnon mahdollistavan erillispientalojen korttelialueilla (AO, AO-1) asuinrakentamiseen on osoitettu 22 000 k-m². Tonttikohtainen rakennusoikeus on AO-1 kortteleissa 250 k-m²+at 50 k-m² ja AO-korttelissa 500 k-m² + at 80 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa noin 430 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jos AKR-alueilla mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 50 k-m² ja erillispientaloalueella (AO, AO-1) 3,5 asukasta / asunto.

Kaavassa autopaikkavaatimus on AO ja AO-1-kortteleissa 2 ap / asunto ja AKR sekä AKR-10 kortteleissa 1,5 ap/asunto. Lisäksi AKR-korttelialueella on 2 polkupyöräpaikkavaatimus/asunto.

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

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake.

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen Pajuluoman kaupunginosassa noin 430 henkilöllä. Alue osoitetaan asumiseen ja sitä tukevaan lähi-virkistyspalveluihin (liikuntareitit ja leikkipuisto). Alueen lähipalvelut (koulu, päiväkotit ja kauppa) on hyvin saavutettavissa kaavamuutosalueen läheisyydessä. Kärjen ja Pajuluoman alakoulut sijaitsevat n. 2-3 km päässä alueesta. Pajuluoman koulun yhteydessä toimii päiväkotit, lähin neuvola, nuorisotilat, seurakunnatilat sekä tilat koululaisten iltapäivätoiminnalle. Kärjen koulu on aloittanut vuoden 2025 alussa uusissa tiloissa Eskoossa. Samassa pihapiirissä toimii aiemmin aloittanut päiväkotit Tähti.

Asemakaavoitettavan alueen lähiympäristön kaavoituksen kautta alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa. Eskoon eritasoristeyksen alueelle, suunnittelualueen länsipuolelle on asemakaavoitettu vielä rakentumaton liikerakennusten korttelialuetta (KM-7) 60 000 k-m².

Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue osoitetaan asumiseen, joten alueen käyttö metsätalouteen poistuu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömäinen ilmiasu. Kaavamääräyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ks. kohta 5.6 *Kaavamerkinnot ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR, AKR-10)

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- AKR-kortteleiden tonttien rakennusoikeus vaihtelee välillä 800...3000 k-m².
- AKR-10 alueelle saa sijoittaa tiloja yksityisiin ja julkisiin lähi-, hoiva- sekä tuetun ja tehostetun asumisen palveluihin, kuten esim. ikäihmiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutajat, kehitysvammaiset ja lastensuojelu.
- Rakennuksien kattomuodon tulee olla harjakatto.
- Kattokaltevuus tulee olla 1:3...1:4.
- Talousrakennuksissa ja päärakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi.
- Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
- Katon väri tulee olla tiilenpunainen.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto.

Erillispientalojen korttelialue (AO,-AO-1)

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksisia ja yksiasuntoisia rakennuksia.
- Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² (AO-1) ja 500 k-m² (AO). Autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus on 50 k-m² (AO-1) ja 80 k-m² (AO).
- Rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita. Kortteleissa rakennusten kattokaltevuus saa vaihdella. Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4, jossa jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa kaavaselostuksessa esitetyn periaatteen. Pulttikattoisena kattokaltevuus suositellaan olevan 1:4... 1:7.
- Mikäli kortteleissa autotalliin tai katokseen kuljetaan suoraan kadulta, tulee rakennuksen olla vähintään 8 m etäisyydellä kadun puoleisen tontin rajasta.
- Korttelissa 169 ja 170 viimeisille tonteille on annettu maanpinnalle korkeustasoksi +73,80 m sekä korttelissa 171 ja 172 kahdelle viimeiselle tontille korkeustasoksi + 73,90 m.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.
- AO- ja AO-1-kortteleissa autotalli/-katos ja varasto suositellaan rakennettavaksi erillisinä.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL, VL-1, VL-8, VL-9, VL-19

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena osin korttelialueiden väliin sekä Kärmeskydön alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL ja VL-8). Pajuluoman varteen on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL-9), alue tulee säilyttää riittävän puustoisena ja tarvittaessa istuttaa sekapuustoa, jotta turvataan luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin IV lajien riittävä liikkumismahdollisuus. Kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureitit tulee rakentaa niin, että vältetään tarpeetonta puuston kaatamista. Pajuluoman varteen lähivirkistysalueelle on osoitettu Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää vähintään 30 m leveä puustoinen kaista (luo-2).

Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisena kevyen liikenteen reiteille ja ulkoilureiteille varaukset, jotka toimivat yhteyksinä myös aluetta laajempiin ulkoilureittiverkostoihin. Ulkoilureittien sijainti ratkaistaan tarkemmin puistosuunnitelman tai vastaavan yhteydessä. Lähivirkistysalueille on osoitettu kaksi ohjeellista leikkipuiston paikkaa.

Asuntoalueen länsipuolelle, Kärmeskydön alueelle on varattu lähivirkistysalueita (VL-8 ja VL-19). Alueet toimivat Itäväylän eteläpuoliselta alueelta virtaavien hulevesien pidätykseen. Alueille toteutettava allas toimii osana alueen viihtyvyyttä lisäävänä elementtinä. Alueille on osoitettu ulkoilureittiverkostoa. VL-8 alueelle on varattu myös aluetta koirapuistolle (v-1). Alueen lounaiskulmaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL-19). Alueelle sijaitsevat luontoselvityksessä mainitut huomionarvoiset kohteet olisi hyvä huomioida ja pyrkiä säilyttämään puistosuunnittelun yhteydessä.

Suojaviheralue EV-5

Ruukintien katualueen ja asuinkortteleiden väliin on osoitettu suojaviheraluetta (EV-5). Alueen leveydessä on varauduttu mahdolliseen liikennemeluun. Mikäli liikennemäärät ovat tulevaisuudessa huomattavasti ennakoitua enemmän, on alueelle mahdollista sijoittaa meluntorjuntarakenteita tai meluvallin ja -aidan yhdistelmä. Vallin korkeus tulee olla pääosin alle 1,5 m. Alue on tarkoitettu säilyttämään metsäisenä.

Katualueet

Ruukintie katualuetta on laajennettu itään, jotta Ruukintien yleissuunnitelman mukainen 2+2 kaistaisuus on mahdollista. Ruukintielle toteutettu kevyen liikenteen alitus on osoitettu oikeaan paikkaan. Sisäisten asuntokatujen päihin on osoitettu levennykset pelastusajoneuvojen kääntymiselle.

Yleisen tien alue (LT)

Valtatie 19 on osoitettu yleisentien alueena (LT).

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutos alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukee Pajuluoman ja Kärjen alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on oikeusvaikutteisen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan 2025 periaatteiden mukaista. Asutuksen laajennusalueet noudattelevat yleiskaavaa. Kaukolämmön, vesi-

huollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna alueen ääressä. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueesta kehittyy asuntoalue, jolla säilyy kuitenkin luonnontilainen ilme.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen noin 430 asukkaan asuinalue, joka liittyy tiiviisti Pajuluoman ja Kärjen olemassa oleviin asuntoalueisiin.

Virkistys

Alueelle toteutettavat ulkoilureitit mahdollistavat laajemman yhtenäisen Pajuluoman koululta lähtevän rengasreitit Kärjen ja Pajuluoman asuntoalueiden kautta. Alue tukeutuu Pajuluoman ja Kärjen alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin. Alueen lähialueella on laajoja metsäalueita, joita on mahdollisuus käyttää virkistykseen ja ulkoiluun. Alueelle mahdollistetaan leikkipuiston sijoittaminen. Kärmeskydön pohjoispuolelle on mahdollisuus toteuttaa laaja koirapuisto.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

Kestävä kehitys ja ilmastonmuutos

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

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

Ruukintie tulee olemaan alueen joukkoliikenneväylä. Asuntoalue sijoittuu Ruukintien viereen ja joukkoliikenneyhteys on hyödynnettävissä ääressä. Joukkoliikenteen pysäkki on Ruukintiellä Kriininojantien kohdalla. Pysäkki on saavutettavissa asuntoalueen puolella ja Ruukintien varressa kulkevalta kevyen liikenteen väylältä. Asuntoalueelta kevyen liikenteen väylälle pääsee Kriininojantieltä ja eteläisen kevyen liikenteen väylältä.

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

Kärmeskydön lähivirkistysalueen avulla voidaan parantaa hulevesien pidätystä alueella sekä luoda mahdollisella altaalla tai kosteikolla uutta virkistysarvoa alueelle.

Sosiaaliset vaikutukset

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueella (AKR-10) kortteleissa 162 ja 165 on mahdollistettu toteuttaa erityisryhmien asumista. Alueelle voidaan sijoittaa tiloja yksityisiin ja julkisiin lähi-, hoiva- sekä tuetun ja tehostetun asumisen palveluihin, kuten esim. ikäihmiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutujat, kehitysvammaiset ja lastensuojelu. Sijoittamalla erityisryhmien asumista asuntoalueiden yhteyteen edistetään tasavertaista asumista osana muuta yhteiskuntaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden, tontin sekä aikaa myöten kasvavan puuston avulla. Pajuluoman uoma on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonympäristöltään merkittävä alue tulee säilyttää luonnontilaisena, alueelle on kaavassa annettu puuston säilyttämisenvelvoite. Rakennetut ulkoilureitit ohjataan kauemmas Pajuluoman uoman ympäristöstä.

Lisäksi viheralueilla kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan, ettei tarpeettomasti puustoa kaadeta tai reitistöjen rakentamisen yhteydessä huomioida, ettei tarpeettomasti kaiveta kallioalueilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Vaikka meluselvityksen mukaan ennustetun mukainen liikennemelu ei aiheuta suojaamistarvetta, kaavassa on varauduttu mahdolliseen tulevaisuuden Ruukintien liikennemeluun varaamalla riittävän leveä suojaviheralue tien ja asuntoalueen väliin.

Valtatie 19 (Itäväylän) varteen on toteutettu korkeahkot maavallit. Vallissa on aukko laskuojan ja Pajuluoman kohdalla. Vallin aukko tulee täyttää vallien nykyiseen korkeuteen saakka ja Pajuluoman kohdalla valleja tulee jatkaa Pajuluoman suuntaan, jotta liikennemelulta suojautuminen paranee.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennuspaikkojen osalta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Alueelle muodostuu uusia asuntokatuja. Nimistötoimikunta on ehdottanut kaduille nimet.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Kaupunki saa tonttikauppojen kautta korvauksen, jota käytetään mm. alueen katu- ja kunnallistekniikan verkoston täydennysrakentamiseen.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden ja verkostojen rakentamisesta sekä Itäväylän meluvallin aukon täyttämisestä ja jatkamisesta. Alueen maa-perä on kallioista, mistä saattaa syntyä louhintakustannuksia sekä tontilla etä katurakentamisessa.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

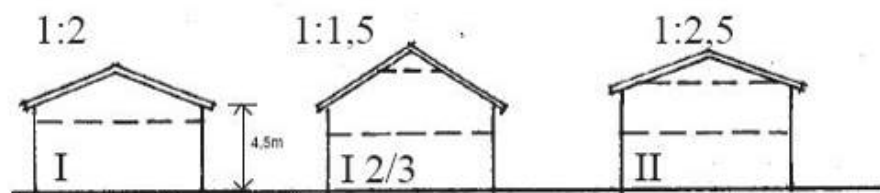
Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, kevyen liikenteen reittien ja mahdollisten ulkoilureittien sekä kunnallistekniikan osalta.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

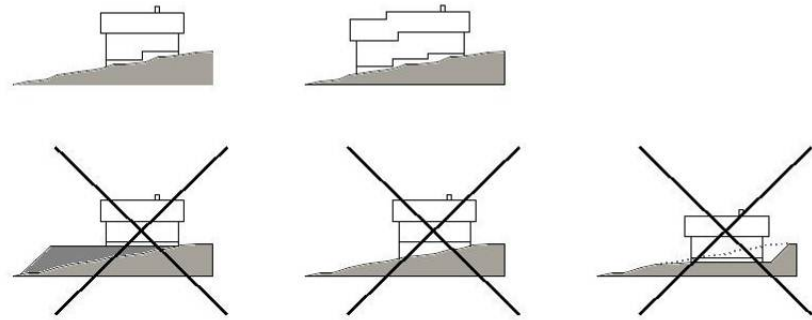
Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

Uudisrakentamisen sovittaminen muuhun ympäristöön tulee huomioida seuraavat asiat:

- Asuinrakennus on hyvä suunnitella rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan niin, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Oman ja naapurin yksityisyyden suojaamiseksi asuinhuoneiden pääikkunoita ei ole hyvä sijoittaa kohti naapuritonttia.
- Pihapiirissä olisi hyvä olla asuinrakennuksen lisäksi vähintään yksi apurakennus. Autotalli - varistorakennus tulisi rakentaa erillisenä, millä saavutetaan suojattua piha-aluetta.
- Autotallin ajoaukkojen tulisi olla pihalle päin eikä kadulle päin. Mikäli ajoaukot ovat kadulle päin, tulee etäisyyttä tontin rajaa olla vähintään 8 metriä.
- Alueen yhteisen ilmeen luomiseksi rakentaminen tulee olla kortteleittain tai katujulkisivuittain yhtenäistä.
- AO- ja AO-1 -kortteleissa rakennusten ulkoasuun ei aseteta rajoitteita. Rakennusten kattokaltevuudeksi suositellaan harjakattoisena 1:1,5... 1:4 ja pulpettikattoisena 1:4... 1:7.
- AKR- ja AKR-10 -kortteleissa
 - Rakennuksien kattomuodon tulee olla harjakatto ja kattokaltevuus 1:3...1:4.
 - Talousrakennuksissa ja päärakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi.
 - Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä.
 - Katon väri tulee olla tiilenpunainen.
- Rakennusten julkisivuvärinä suositellaan käytettäväksi perinteisiä värejä (kts. alla oleva värikartta). Kirkkaita värejä ei sallita.
- Rakennukset tulisi olla mittasuhteiltaan siten, että asuinrakennuksen runkosyvyys olisi 6 - 8 metriä.
- Rakennusta ei tule pengertää yhtään enempää kuin normaali perustamistapa edellyttää (kuva alla).



Esimerkkejä rakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista.



Rakennus tulee sijoittaa maastoon sopeuttaen. Rakennuksen sokkeli tulee porrastaa maaston mukaisesti.



Perinteisiä öljyvärejä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Tontit laitetaan jakoon tontinmyynnin aikataulujen mukaan. Alustavasti tontit voivat tulla myyntiin vuoden 2027 rakentamiseen.

Tulevan asemakaavan mukaisen rakentamisen yhteydessä tulee huomioida luonnonsuojelulain turvaama lintujen pesimäaika. Esimerkiksi puuston hakkuut tulee ajoittaa pesimäajan ulkopuolelle.

Alueen toteutumista kuvaavia havainnekuvia on seuraavalla sivulla.

Liite 3. Havainnekuva

Tekstiä



Ote alueen havainnekuvasta. Alue liittyy Pajuluoman viheralueeseen ja olemassa oleviin kevyen liikenteen verkostoihin. Ruukintien liittymän kohdassa on joukkoliikennepysäkit.



Ote havainnekuvasta. Alueelle muodostettu laajat viheralueet, jotka toimivat laajentuvina ulkoilureittien osana, leikkipaikkoina tai hulevesille tarkoitettuina altaina tai kosteikkoina.



Ote havainnekuvasta. Asuntoalueen eteläpuolella on korkea maavalli Itäväylää vasten, joka suojaa aluetta liikennemelun suhteen. Alueen ulkopuolta kiertää ulkoilureitti, joka toetuessaan muodostaa rengasreitin Pajuluoman koululta, Falanderinkadun asuntoalueen ja tämän Pajuluoman uuden alueen kautta takaisin Pajuluoman itäpuolta koululle.



Ote havainnekuvasta. Nykyiselle Kärmeskydön alueelle on muodostettu hulevesien viivyttykseen mahdollisuus toteuttaa altaita tai kosteikkoja. Alueen läpi kulkee Itäväylän eteläpuolisia hulevesiä. Kärmeskydön reunametsät on säästetty ja puustoa on lisätty entiselle pellolle kosteikon ympäristöön. Ruukintien varteen on osoitettu mahdollisuus toteuttaa isohko koirapuisto.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö.

7.1 Käsittelyvaiheet

14.01.2015	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
25.06. - 15.08.2025	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
20.10.2025	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
29.10. - 27.11.2025	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
8.12.2025	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
15.12.2025	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

14.10.2025
Täydennykset 2.12.2025

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

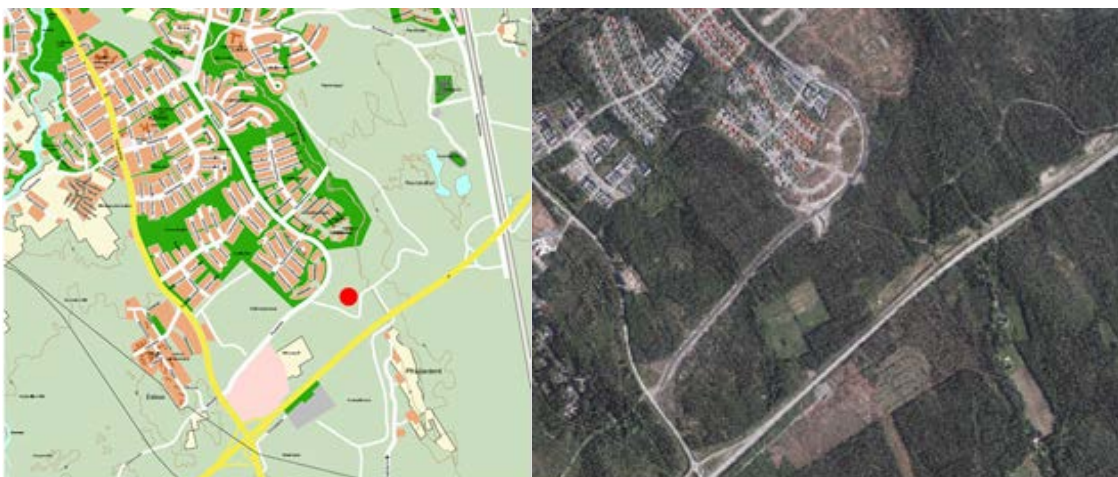
Martti Norja
kaavoitusjohtaja

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.

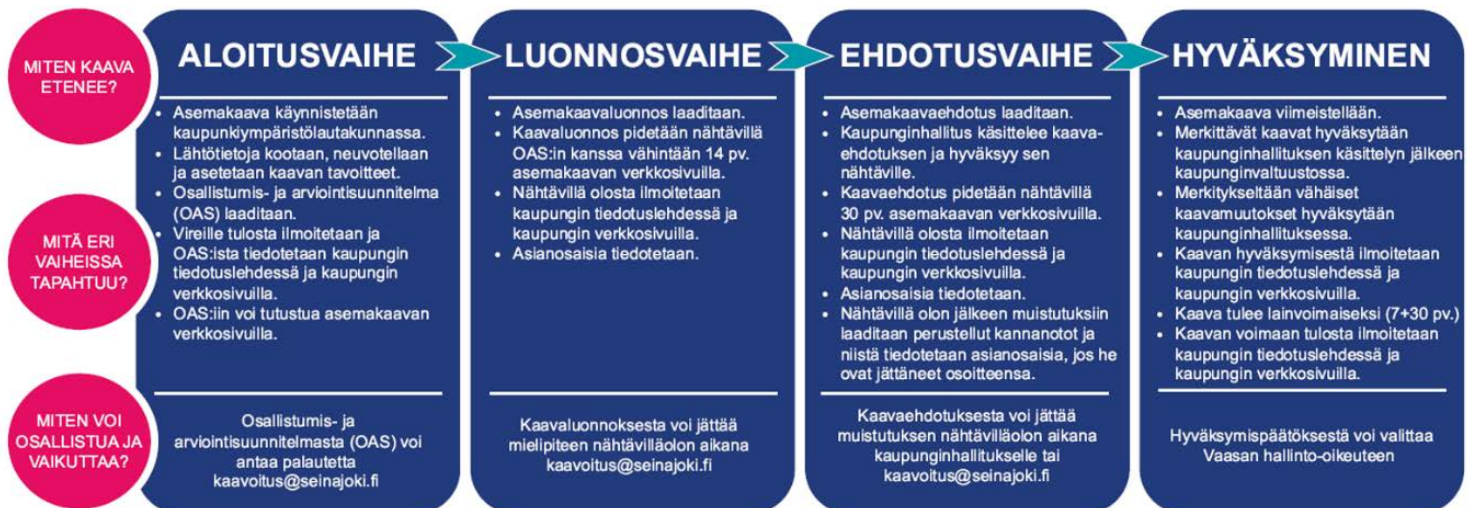
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Seinäjoki	Täyttämispvm	26.11.2025
Kaavan nimi	Pajuluoma V, asuntoalueen laajennus, korttelit 159-179		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.10.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.6.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	20021
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	62,5055	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	60,3950
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1105

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	62,5055	100,00	33560	0,05	60,3950	33560
A yhteensä	11,7489	18,8	33540	0,29	11,7489	33540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	34,9193	55,9	20	0,00	34,6262	20
R yhteensä						
L yhteensä	12,2308	19,6			10,6880	
E yhteensä	3,6065	5,8			3,3319	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	62,5055	100,00	33560	0,05	60,3950	33560
A yhteensä	11,7489	18,8	33540	0,29	11,7489	33540
AKR	0,5802	4,9	1900	0,33	0,5802	1900
AKR-10	1,4498	12,3	5300	0,37	1,4498	5300
AO	0,4498	3,8	1740	0,39	0,4498	1740
AO-1	9,2691	78,9	24600	0,27	9,2691	24600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	34,9193	55,9	20	0,00	34,6262	20
VL-9	6,1170	17,5	10	0,00	6,1023	10
VL-8	21,9380	62,8	10	0,00	21,8319	10
VL-1	0,1723	0,5				
VL	0,1092	0,3			0,1092	
VL-19	6,5828	18,9			6,5828	
R yhteensä						
L yhteensä	12,2308	19,6			10,6880	
Kadut	6,4094	52,4			4,8666	
LT	5,8214	47,6			5,8214	
E yhteensä	3,6065	5,8			3,3319	
EV-1	0,2515	7,0				
EV-5	1,1908	33,0			1,1677	
EV	2,1642	60,0			2,1642	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

