Seinäjoki

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HYLLYKALLIO, ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KAARNATIE / KULLERVONTIE

52030

29.9.2026



SJK/272/2026

KAUPUNGINHALLITUS _._._____

KAUPUNGINVALTUUSTO _._._____

SISÄLLYS

1. TIIVISTELMÄ 4

1.1 Kaava-alue 4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta 5
1.3 Kaavaprosessin vaiheet 5
1.4 Asemakaavan toteuttaminen 5
1.5 Yhteystiedot 5

2. LÄHTÖKOHDAT 7

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
2.2 Suunnittelutilanne 12

3. TAVOITTEET 20

3.1 Suunnittelun tarve 20
3.2 Asemakaavan tavoitteet 20

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 22

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 22
4.2 Aloitusvaihe 22
4.3 Luonnosvaihe 23
4.4 Ehdotusvaihe 25
4.5 Hyväksymisvaihe 27

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 29

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus 29
5.2 Aluevaraukset 30
5.3 Vaikutusten arviointi 30
5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset 32
5.5 Nimistö 32

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 33

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 33
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 33
6.3 Toteutuksen seuranta 33

SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen palauteraportti
3. Ehdotusvaiheen palauteraportti (lisätään myöhemmin)
4. Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Etelä-Pohjanmaan liitto

Nurmon keskustan yleiskaava 2015

Hyllykallion luontoselvitys. Seinäjoen kaupunki 2026

Alueellinen pohjatutkimus Kaarnatie - Kullervontie. Aluetaito 2026

1. TIIVISTELMÄ

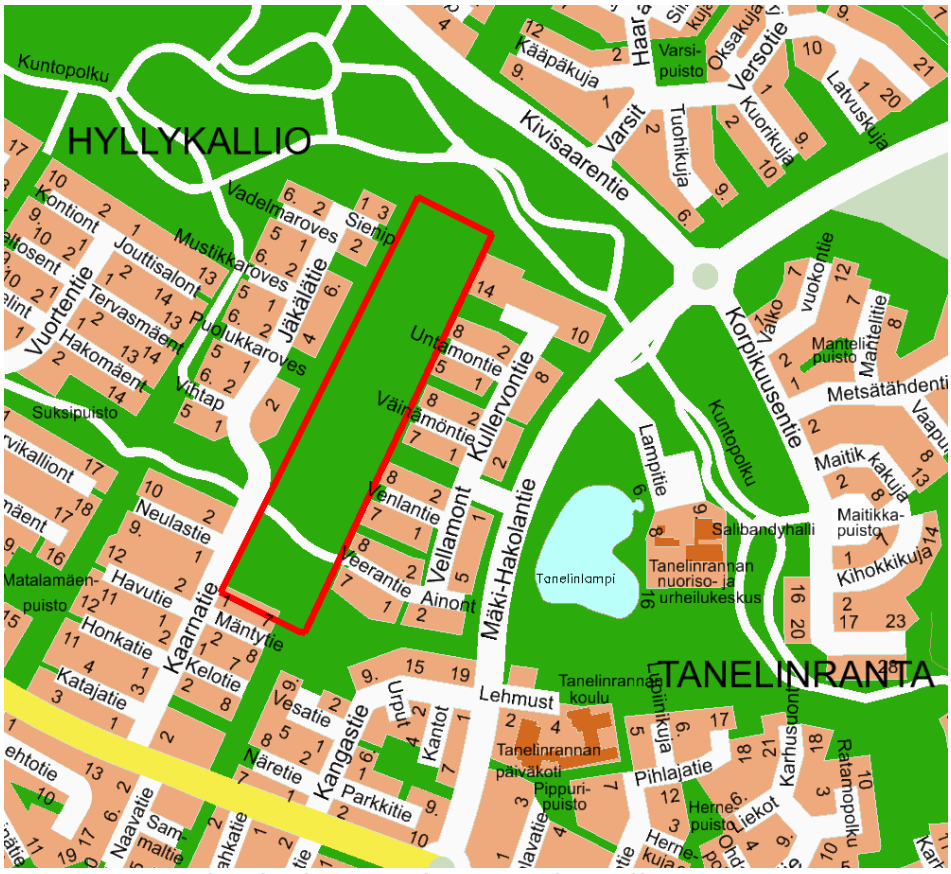
Asemakaavan selostus koskee 29. päivänä syyskuuta 2026 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 52030.

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Hyllykallion kaupunginosassa. Suunnittelualueen pohjoispuolella on virkistysalue, muilta osin alue rajautuu asuinalueisiin. Alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,8 ha.

Asemakaavan laajennus koskee Seinäjoen kaupungin 52. kaupunginosan, Hyllykallion, tila 743–404–8–1618 (osa).

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin 52. kaupunginosan Hyllykallion korttelit 100–105 sekä siihen liittyvät virkistysalue ja katualueet.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan laajennus mahdollistaa Nurmon keskustan yleiskaavassa alueelle osoitetun pientalovaltaisen asuinalueen (AP-1). Laajennuksella mahdollistetaan alueelle 28 uutta omakotitalotonttia.

Ajoneuvoyhteydet osoitetaan Kaarnatieltä ja Kullervontieltä. Kaarnatieltä tuleva uusi kadunnimi on nimetty Mukuramännyntie. Tälle kadulle on suunniteltu 4 kpl tontteja.

Nimistötyöryhmässä on päätetty, että nimetään erillispäätöksellä uudestaan Mäki-Hakolantieltä alkava Kullervontien alkupätkä. Tällä tavalla saadaan uusi, yhtenäinen kadun nimi Mäki-Hakolantieltä uudelle alueelle. Kullervontien lyhyeltä alkupätkältä ei ole osoitteita yhdellekään kiinteistölle. Uusi katuyhteys Siimestie tulee nimettäväksi kadulle suunnittelualueelta Mäki-Hakolantielle asti. Kullervontien alkupään tiennimi muuttuu näin Siimestieksi. Kullervontien nimi pysyy muuten muuttumattomana. Siimestieltä kaksi lähtevää katua nimetään Kajastuksentieksi ja Katveikonkujaksi ja näille on suunniteltu 24 kpl tontteja.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

18.2.2026 Kaupunkiympäristölautakunnan käsittely
20.2.2026 Asemakaavan vireilletulopäivä
8.7. – 18.8.2026 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
5.10.2026 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
14.10. – 12.11.2026 Kaavaehdotus nähtävillä
_._.2026 Kaupunginhallituksen käsittely
_._.2026 Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alue on kaupungin omistuksessa ja voidaan myydä asuntotuotantoon.

1.5 Yhteystiedot

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Jenni Ström
kaavasuunnittelija

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki
Käyntiosoite: Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki
Puh. 06 416 2111

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Hyllykallion kaupunginosassa Kaarnatien ja Kullervontien läheisyydessä. Alue sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Kaavoitettavat maa-alueet ovat Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Alue on nykytilassa luhtaa, järeäpuustoista tervaleppämetsää, mäntymetsää, kosteikkoa sekä avokallioselännettä. Alueella on myös suuria haapoja sekä kolopuita.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueeseen rajautuu etelästä, idästä ja lännestä rakennetut asuinalueet. Itse suunnittelualue on metsää, josta puustoa on hakattu. Alueen pohjoispuolella alueeseen rajautuu Hyllykallion virkistysalueet sekä kuntorata.



Kuva 2. Alueen ilmakuva.

2.1.2 Luonnonympäristö

2.1.2.1 Maisema

Alue on metsäisen asuntoalueen keskellä.

2.1.2.2 Luonnonolot

Alue on rakentumatonta aluetta. Alueelta löytyy luhtaa, tervaleppämetsää, kolohaapoja, suuria mäntyjä, kosteikkoa sekä avokallioselänne.

Suunnittelualueella on GTK:n karttapalvelun mukaan maalajina suurimmaksi osaksi Kalliomaa (Ka). Alueen eteläosassa on maalajina pieneltä osin Saraturve (Ct).

2.1.2.3 Luonnonsuojelu

Alueella on uhanalaisuusluokkaan ”erittäin uhanalainen” (EN) kuuluvan hömötiaisen (Poecile montanus) pesintää. Alueella saalistaa pohjanlepakoita (Eptesicus nilssonii). Lepakoiden saalistusalueille ei ole suunniteltu rakentamista.

Huhti-/toukokuussa tehdyillä kartoituskäynneillä ei löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä selvitysalueella.

Pienialainen avokallioselänne on toiminut aluetta halkovana kulkureittinä. Selvitysalueen ulkopuolella, rajautuen alueeseen itäpuolelta on puustoinen käytävä, joka toimii aluetta sivuavana ekologisena käytävänä.

Alueella on vanhoja tervaleppiä, kolohaapoja, järeitä ylispuumäntyjä ja kuusia. Tämä on lähimaisemallisesti arvokas monimuotoisuuskohde. Kaarnatietä ja Veerantietä yhdistävä kevyen liikenteen väylä kulkee metsäkuvion halki.

Tervaleppäkorven eteläpuolella oleva tulvakosteikko on monimuotoisuuskohde.

Rakentaminen on pyritty ohjaamaan arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolelle.



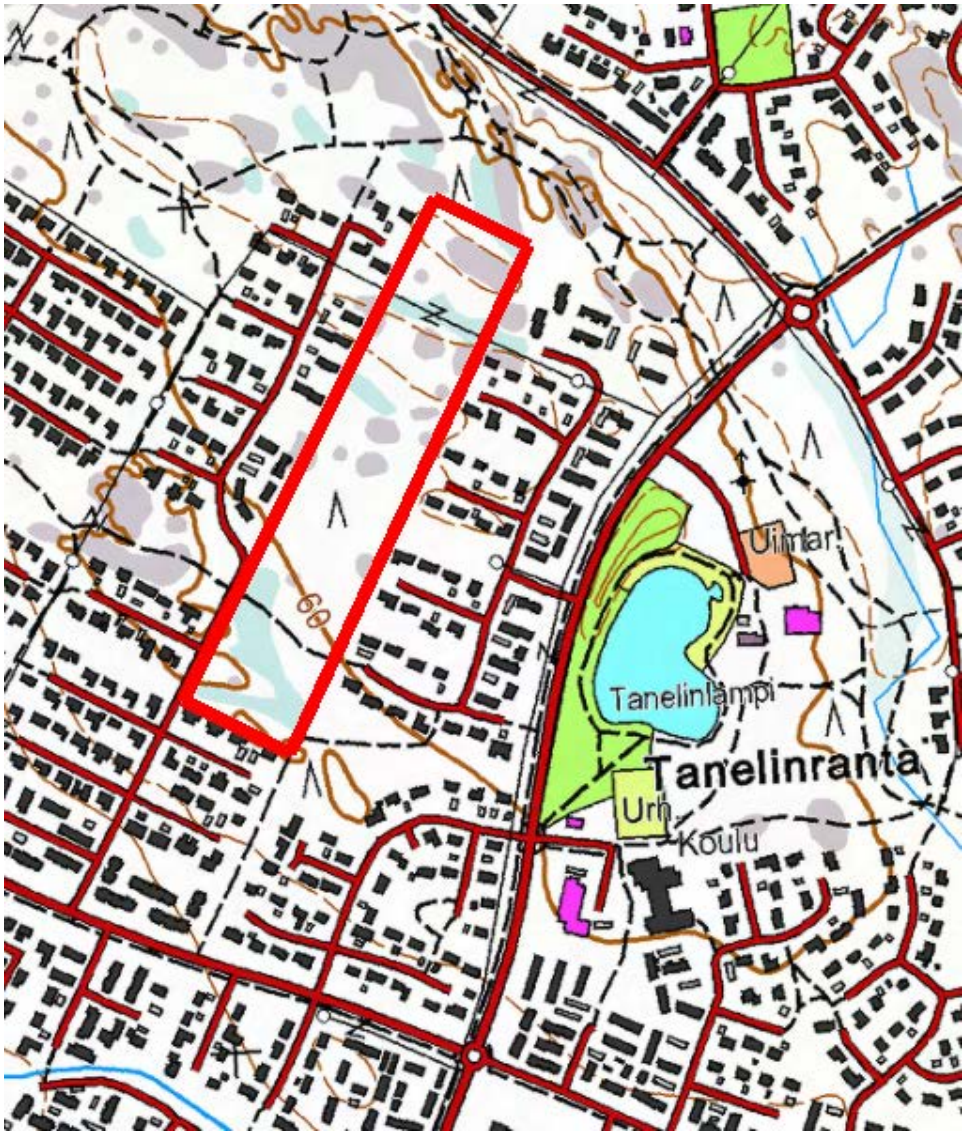
Kuva 3. Suunnittelualueen luontokohteita

Suunnittelualueen luontokohteet

1. Avokallioselänne
2. Puustoinen käytävä
3. Pienialainen suo
4. Haapapuuryhmä
5. Tervaleppäkorpi
6. Tulvaluhta
7. Suuret kolohaavat

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ei ole rakennettua ympäristöä, mutta alue sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle metsäiseen maastoon.



Kuva 4. Alueen maastokartta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.1.3.1 Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakkaammin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoella on noin 67 000 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen asukasluku kasvaa myös tulevina vuosina.

2.1.3.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Hyllykallion asuinrakentamisen alueella. Alue sijoittuu 300 metriä Tanelinlammesta länteen. Alueelle on toimivat liikenneyhteydet ja kunnallistekniset verkostot. Seinäjoen ydinkeskusta ja rautatieasema sijaitsevat noin 4 km päässä. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kaikkialle Seinäjokea.

2.1.3.3 Kaupunkikuva

Alue on osa Hyllykallion omakoti- ja rivitaloasutusta ja sijoittuu alueen keskelle metsäiseen maastoon.

2.1.3.4 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue ei ole tällä hetkellä asumisympäristöä. Suunnittelualue rajautuu asuinalueisiin. Suunnitellun asemakaavan laajennuksen toteuduttua asumisen alueet laajenevat.

2.1.3.5 Palvelut

Tanelinrannan S-market sijaitsee suunnittelualueesta n. 1 km etäisyydellä. Päivölän kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 2,5 km etäisyydellä alueesta. Hyllykallion kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 3 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Lähin alakoulu, Tanelinrannan koulu, sijaitsee vajaa 1 km suunnittelualueelta. Tanelinrannan koulussa on luokat 1–6 ja siellä on noin 420 oppilasta.

Tanelinrannan koulun vieressä sijtaisee Tanelinrannan päiväkoti, jossa toimii yhdeksän lapsiryhmää.

Hyllykallion koulu sijaitsee n. 1,5 km päässä suunnittelualueelta. Hyllykallion päiväkoti sijaitsee Hyllykallion koulun vieressä.

Päiväkoti Otsontähti sijaitsee Karhuvuoressa, n 1,5 km päässä suunnittelualueelta.

2.1.3.6 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole elinkeinotoimintaa. Sen läheisyydessä toimivat ravintola Tanelin Tupa sekä Tanelinrannan S-market.

2.1.3.7 Virkistys

Suunnittelualueeseen rajoittuu pohjoisosasta Hyllykallion kuntorata, josta löytyy eri pituisia lenkkejä, ulkokuntosali sekä Kivisaarentien vieressä sijaitseva koirapuisto. Hyllykallion kuntorata on talvisin hiihtorata. Kuntorata yhdistyy Tanelinrannan ja Karhuvuoren ulkoilualueisiin.

Alueen läheisyydestä löytyvät Tanelinlammen laajat virkistystoiminnat. Tanelinlammen ympäristöstä löytyvät uimaranta, avantouintisaunat, hiekkatekonurmikenttä, valaistu kuntorata, frisbeegolf koreja sekä rantalentopallokenttiä. Rannalla toimii vesiurheilukeskus Epop Wake, jossa voi harrastaa kaapelivesihiihtoa sekä SUP-lautailua.

Tanelinrannan läheisyydestä löytyvät myös nuorisotila Tamble ja Qmax Arena. Areenalta löytyy salibandykenttiä, sulkapallokenttiä, pöytätennistä sekä kokoustila.

Hyllykalliolla n. 1,5 km päästä suunnittelualueesta sijaitsee pesäpallokenttä sekä tenniskenttiä.

2.1.3.8 Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Kaarnatie, joka jatkuu pohjoiseen päättyvänä tienä, Jäkälätie. Kaarnatie yhdistyy Penttiläntiehen. Alueen itäpuolella kulkee Kullervontie, joka yhdistyy Mäki-Hakolantiehen.

2.1.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

2.1.3.10 Tekninen huolto

Vesi-, jätevesi-, kaukolämpö-, kaukokylmä, hulevesi-, tietoliikenne- ja sähköverkostot ulottuvat alueen läheisyyteen.

Suunnittelualueella sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakennusten sijoittelussa. Mikäli teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa. Siirron kustantaa aiheuttaja, mikäli ei toisin sovita.

2.1.3.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue sijoittuu yli 200 metriä pääkaduista, joten alueella on vain vähän ympäristöhäiriöitä.

2.1.4 Maanomistus

Seinäjoen kaupunki omistaa suunnittelualueen kokonaan.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

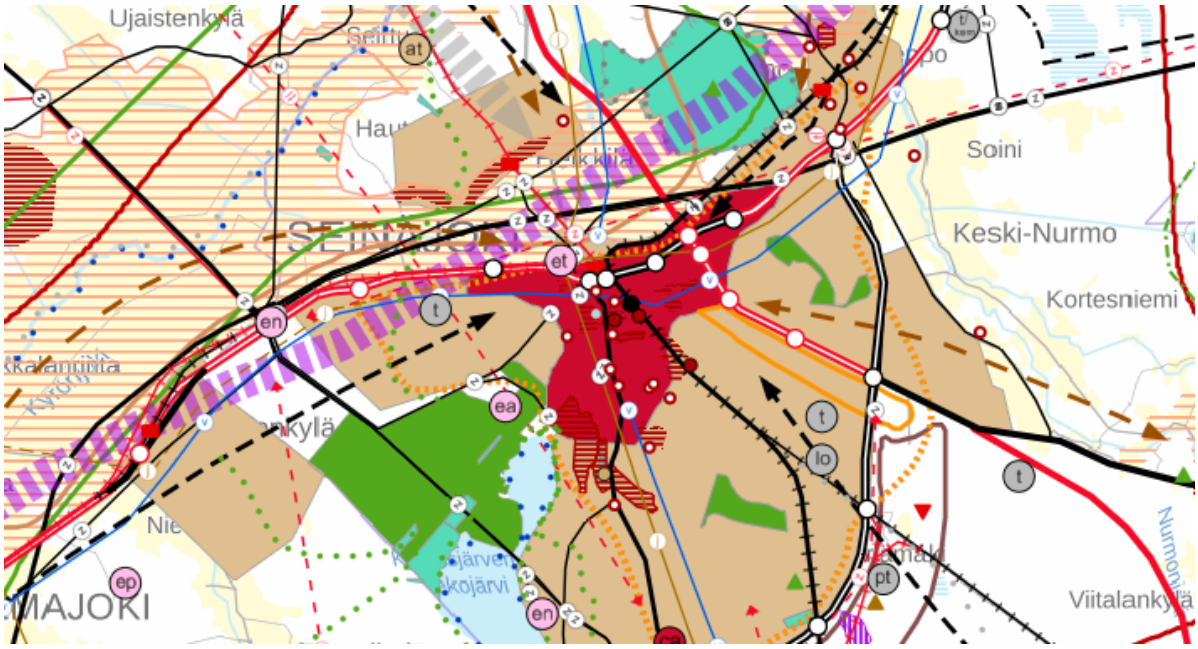
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

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

2.2.1.2 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on hyväksytty 16.9.2024 ja on tullut voimaan 20.12.2024. Alue sisältyy Seinäjoen taajamatoimintojen alueeseen.



Kuva 5. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

2.2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Nurmon keskustan osayleiskaava 2015. Suunnittelualue on suurimmalta osin yleiskaavassa Pientalovaltainen asuinalue AP-1: Alue varataan väljään pientaloasumiseen. Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta. Suunnittelualueen eteläpäässä on Lähivirkistysalue VL-1: Liito-oravan esiintymisalue (LsL 49§). Alueen puusto tulee säilyttää. Liito-oravan elinmahdollisuuksien säilyttämiseksi puuston hoitotoimenpiteet ovat sallittuja. Suunnittelualueen länsipuolella on yleiskaavassa Pientalovaltainen asuntoalue (AP): Olemassa oleva tai asemakaavan mukaan toteutuva asuntoalue.



Kuva 6. Ote Seinäjoen kaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattuna kuvaan punaisella.

2.2.1.4 Voimassa oleva asemakaava

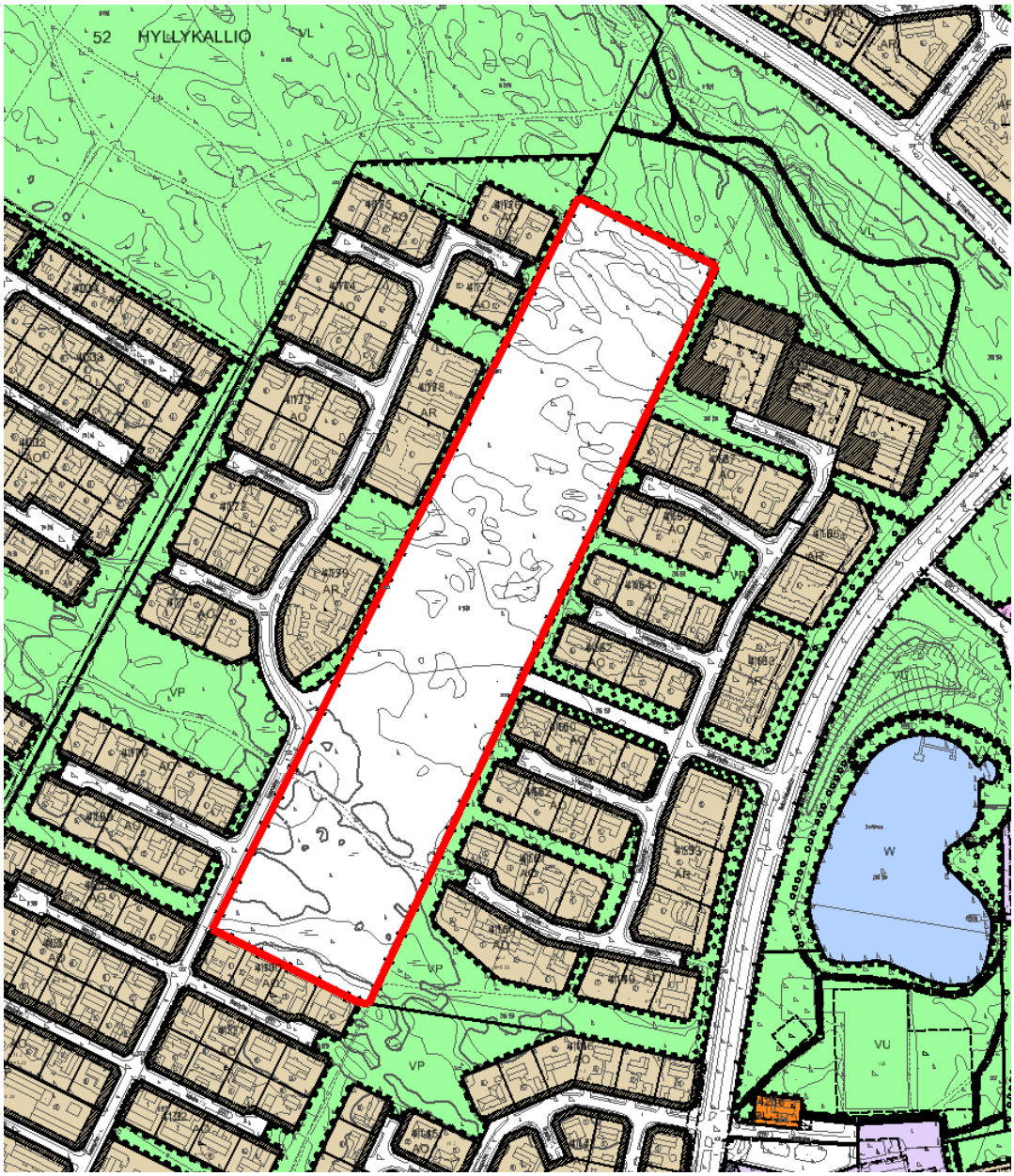
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueeseen rajautuvat asemakaavat ovat laadittu vuosien 1989–2006 välillä.

Alueen itäpuolella voimassa olevassa asemakaavassa 52009 vuodelta 1989 on kaavoitettuna erillispientalojen korttelialue (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Suunnittelualueen länsipuolella voimassa olevassa asemakaavassa 52013 vuodelta 1990 on kaavoitettuna erillispientalojen korttelialue (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Alueen pohjoispuolella voimassa olevassa asemakaavassa 52014 vuodelta 1991 on kaavoitettuna vähivirkistysalue (VL) sekä alueen koilispuolella rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Alueen eteläpuolella voimassa olevassa asemakaavassa 52022 vuodelta 2006 on kaavoitettuna erillispientalojen korttelialue (AO) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).



Kuva 7. Ote Seinäjoen kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

2.2.1.5 Muut aluetta koskevat päätökset ja sopimukset

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja se on tullut voimaan 19.1.2009. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnissä.

Asemakaavalaajennusalue koskee Seinäjoen kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistumisen jälkeen.

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

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.2.1.6 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Luontoselvitys

Alueelle on laadittu luontoselvitys 2026. Luontoselvityksen tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö suunnittelualueella sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa. Luontokartoitus on tehty maalis-toukokuussa 2026. Tarkemmin luontoselvitystä on avattu sivuilla 8–9.

Aluetutkimus

Alueelle on tehty pohjatutkimus 2026. Pohjatutkimus tehtiin mahdollisten perustamistapojen selvittämiseksi. Tutkimuspaikka kartoitettiin GPS-laitteella. Korkeudet on sidottu N2000-järjestelmään.

Tutkimuspaikalla tehtiin painokairauksia 17 pisteessä. Lisäksi pisteistä 3 ja 8 otettiin kaksi (2) häiriintynyttä maanäytettä. Kartat sekä tutkimustulokset löytyvät pohjatutkimuksesta, joka on asemakaavaa koskevissa asiakirjoissa.

Maanpinnan korkeus tutkimuspisteissä vaihteli tasovälillä +59.2…+62.2.

Pohjatutkimuksen tuloksena todettiin, että tutkimuspaikka soveltuu suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen. Maanrakennustöitä tehtäessä noudatetaan lisäksi pohjarakennesuunnittelijan kohteeseen laatimia suunnitelmia ja yleisiä maanrakennustöihin liittyviä yleisiä työselityksiä ja laatuvaatimuksia, kuten MaaRyl 2010 ja RIL 132-2000 Talonrakennuksen maarakenteet sekä Suomen Rakennusinsinöörien liiton (RIL) muita julkaisuja.

Kallioalueiden välisillä alueilla löyhät kerrokset eivät ulotu kovin syvälle maanpinnasta, on massanvaihto ensisijainen vaihtoehto rakennusten perustamiselle. Alueilla, jossa kallio on lähellä maanpintaa tai esiintyy avokalliota, voidaan rakennukset perustaa irti louhitun kallion varaisesti.

Suosittelemme kuitenkin tekemään tonttikohtaiset pohjatutkimukset talonrakennuksen pohjarakentamisen näkökulmasta tonteilla, jossa selkeästi esiintyy turvepehmeikköjä.

Kairausten perusteella todetut löyhien kerrosten paksuudet edustavat vain kairauspisteiden aluetta. Löyhien kerrosten päättymissyvyys kairauspisteiden ulkopuolisilla ja niiden välisellä alueella tulee varmistaa erikseen.

Kadut ja vesihuoltokaivannot voidaan rakentaa normaalein rakennekerroksin kiviaineksista. Vesihuollon ja muun tekniikan kanaalit tulevat perustettavaksi pääosin louhittuihin kalliokanaaleihin. Kaduille on tehtävä irti louhintaa sekä massanvaihtoja kalliopiikkien välisillä turvepehmeikköalueilla. Massanvaihtojen täyttönä voidaan käyttää ylijäämäistä louhetta. Kunnallistekniikan suunnitelmien pohjaksi on tehtävä tarkennettu pohjatutkimus kallioalueiden ja pehmeikköjen tarkentamiseksi.



Kuva 8. Tutkimuskartta

3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Kaupungilla ei ole tarjota omakotitontteja Hyllykallion, Karhuvuoren Kertunlaakson ja Tanelinrannan alueilta. Kaupunki on ostanut yksityiseltä maanomistajalta suunnittelualueen. Kaupunki vastaa kysyntään ja asemakaavoittamalla tämän alueen pystyy osoittamaan tontteja alueelta omakotirakentamiseen.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on kysyntää omakotitonteista ja näin niitä pysytään osoittamaan olevien palvelujen ja kunnallistekniikan läheltä.

3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa tiiviin ja matalan asuntokorttelin rakentamisen alueelle huomioiden alueen luontoarvot.

3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa lukuun ottamatta tieyhteyttä Mäki- Hakolantieltä Kaarnatielle mitä ei pidetty tarpeellisena. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta se on asemakaavoitetun alueen keskellä.

3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee metsäisen asuntoalueen keskellä ja tarjoaa ympäristössään hyvät virkistysmahdollisuudet.

Alueen kunnallistekniset verkostot ovat suunnittelualueen äärellä. Lähialueen katuverkon parantamista tutkitaan mm. Kaarnatiellä.

3.2.5 Osallisten tavoitteet

Alueen ympäristön asukkaat ovat esittäneet katuverkolle parannuksia ja luontoyhteyksien säilyttämistä.

3.2.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alue pyritään suunnittelemaan metsäisenä asuntoalueena säilyttäen alueen arvokkaita luontokohteita. Alueelle sijoittuu omakotiasutusta yhden ja kahden asunnon omakotitaloissa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavalaajennusta varten on laadittu 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 arviointisuunnitelmassa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.2 Aloitusvaihe

Kaavan laajennus on ollut ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa vuonna 2026.

Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt asemakaavan laajennusta 18.2.2026. Asemakaava on tullut vireille 20.2.2026. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 3.4.2026. Tuolloin on tiedotettu myös naapurimaanomistajia kirjeitse.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.

Vireilletulon yhteydessä lähetettiin lähialueen asukkaille kirje kaavalaajennuksen aloituksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan vireilletulosta saatiin lähialueen asukkailta 9 kommenttia.

Kommenteissa esiin nousi:

- Pyöräily-/kävelypolkujen lisääminen alueelta Tanelinlammen liikuntakohteisiin
- Leikkialue
- Hulevesien hallinta
- Tonttien väliin leveät puustoiset suojavyöhykkeet
- Rakennusten sijoittelu ja oleskelualueiden sijoittelu
- Liikennejärjestelyt (mm. kevyen liikenteen väylät, läpikulun estäminen, hidasteet)
- Luontoarvot

- Katujen nimeäminen

4.3 Luonnosvaihe

4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

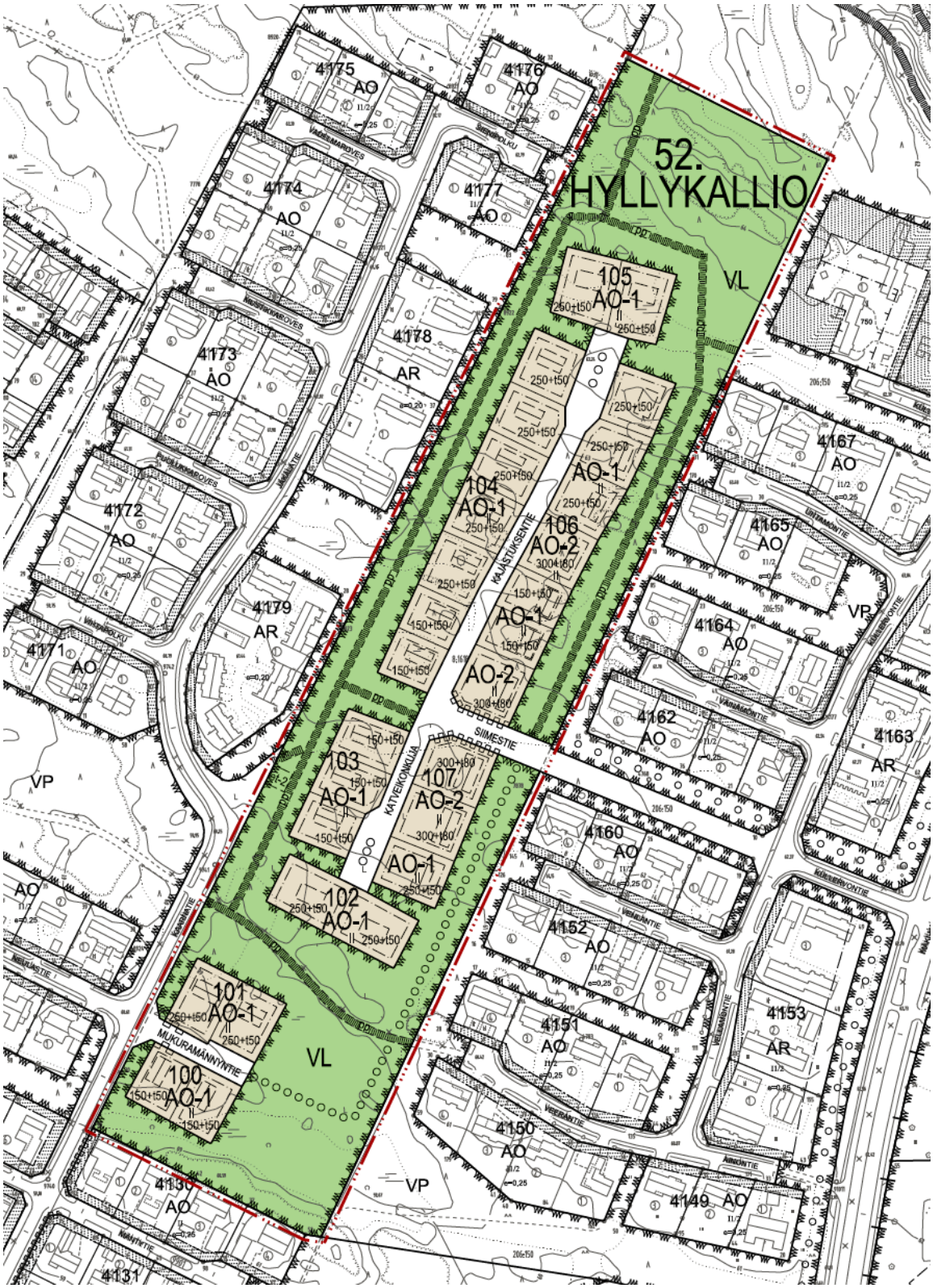
Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

Alueelle on laadittu nykyisten lähtötietojen, selvitysten, esitettyjen tavoitteiden ja lähiasukkaiden kommenttien pohjalta asemakaavaluonnos 8.7.2026.

Kaavalaajennuksessa on osoitettu 28 tonttia alueelle. Tontit on osoitettu AP-1 ja AP-2 kaavamerkinnällä. Alueelle on kaavoitettu suuri virkistysalue. Tonttien koot vaihtelevat n. 800m2 – n. 1300 m^2. Tonttien rakennusoikeudet vaihtelevat 150+t50 – 300+t80 k-m^2. Tonteille saa rakentaa yksi- tai kaksikerroksisia taloja. Alueelle on kaavoitettu 4 paritalotonttia (AP-2). VL-alueelle on merkitty et-2, ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Asumisen korttelialueiden ajoneuvoliikenteen liittymät on osoitettu Kaarnatielle ja Kullervontielle.

Asukkaiden kommenttien perusteella alueelle on jätetty runsaasti virkistysaluetta ja pyritty säästämään nykyistä reitistöä ja polkuja. Huomiota on kiinnitetty nykyisen asuinalueen ja uuden asuinalueen välisten viheralueiden riittävään etäisyyteen.



Kuva 9. Ote asemakaavaluonnoksesta 8.7.2026.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 8.7.2026. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 8.7. – 18.8.2026.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Lausunnon antoivat Elenia Verkko Oyj, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Lupa- ja valvontavirasto, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu sekä Telia Finland Oyj.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Johtotiedot
- Pienialaisen suon päälle rakentamatta jättäminen (kortteli 105)
- Huonot viheryhteydet Seinäjoella
- Sammutusvesi
- Vesihuoltoverkko
- Puistoraittien rakentaminen vain keskeisille, välttämättömille kohdille

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Liikenteen lisääntyminen
- Virkistysalueiden käyttömahdollisuuksien huonontuminen
- Korttelin 105 sijainti
- Kävely- /pyörätien jatko Kaarnatielle
- Meluhaitat rakentamisvaiheessa

Luonnosvaiheen palautteesta ja siihen laadituista vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

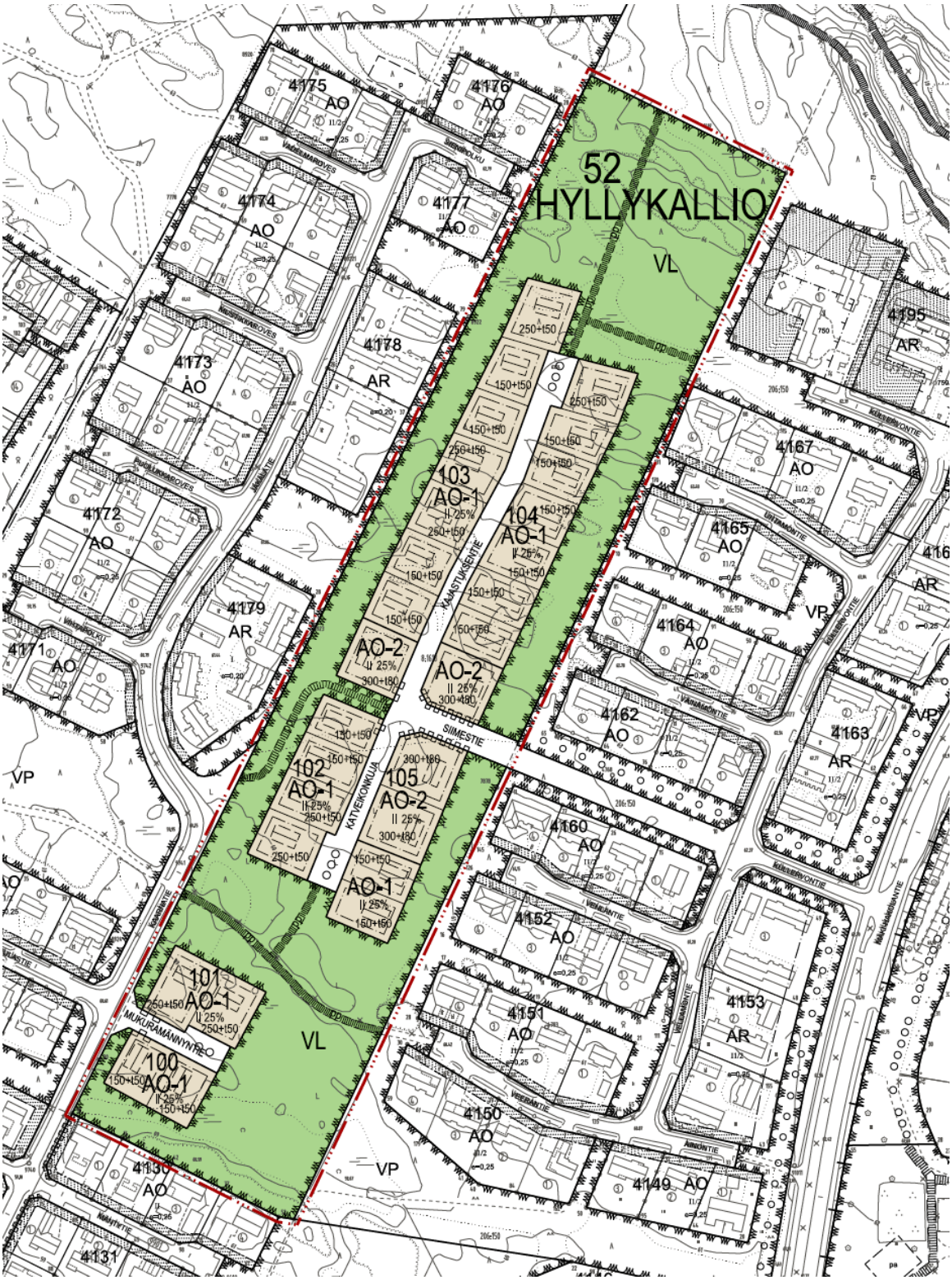
Liite 2. Luonnosvaiheen palauteraportti

4.4 Ehdotusvaihe

4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen, tarkistettujen tavoitteiden ja neuvottelujen perusteella alueelta on laadittu asemakaavan muutosehdotus 29.9.2026.



Ote asemakaavaehdotuksesta 29.9.2026.

Kaavaehdotuksen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Mukuramännyntien kääntöpaikkaa on suurennettu 15 metristä 17 metriin. Tien päähän on lisätty istutettava puurivi.
- Korttelin 100 tonttien rakennusalanrajaa on siirretty pohjoiseen 4 metriä.
- Korttelin 101 tontteja on nostettu hieman pohjoiseen ja suurennettu.
- Kortteli 102 (kaavaluonnoksessa) on poistettu kolohaapojen sijainnin takia. Korttelissa olleet tontin on liitetty muihin ympärillä oleviin kortteleihin.
- Tonttien kokoja sekä rakennusaloja on muokattu kortteleissa 102–105.
- Kortteli 105 (kaavaluonnoksessa) on poistettu pienialaisen suon sijainnin takia. Korttelissa olleet tontit on liitetty muihin ympärillä oleviin kortteleihin.
- Ohjeellisia jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja raitteja on vähennetty, jotta nykyiset polkumaiset raitit pystyttäisiin alueella säilyttämään.
- Puistoraitti on lisätty Katveikonkujan päähän sekä Kajastuksentien päähän.
- Yleismääräyksiin lisätty huomio alueella sijaitsevista teknisistä verkostoista.

4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä _._. – _._.2026 välisen ajan. Kaavasta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

-

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

-

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 3. Ehdotusvaiheen palauteraportti (lisätään myöhemmin)

4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

-

Tarkistukset ovat merkitykseltään vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Ote hyväksymisvaiheen kaavaehdotuksesta _._.____. (Lisätään mikäli kaavakarttaan tulee muutoksia)

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan _._.2026 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan _._.2026.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan laajennuksella alueelle muodostuvat erillispientalojen korttelialueet (AO-1) ja (AO-2) ja lähivirkistysalue (VL).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 87 760 m^2 (8,8 ha). Asemakaavan laajennuksella suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus nousee 5600 + t1520 k-m2

Erillispientalojen korttelialue (AO-1). Tontille saa rakentaa yksiasuntoisia erillispientaloja. Korttelialueen pinta-ala on 24 008 m2 ja rakennusoikeus on 4400 + t1200 k-m2

Erillispientalojen korttelialue (AO-2). Tontille saa rakentaa kaksiasuntoisia erillispientaloja. Korttelialueen pinta-ala on 5311 m2 ja rakennusoikeus on 1200 + t320 k-m2

Lähivirkistysalueen (VL) kokonaispinta-ala on 52 005 m2 (5,2 ha).

Katualueiden kokonaispinta-ala on 6437 m2 (0,64 ha).

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

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Hyllykallion, Tanelinrannan ja Päivölän kaupunginosien palveluihin. Alakoulu sijaitsee suunnittelualueen lähiympäristössä. Lähimmät päiväkotipalvelut sijaitsevat Tanelinrannassa, Hyllykalliolla ja Karhuvuoressa.

Kaavalaajennus ei lisää alueen työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä pyritään alueen luontoarvot ja -yhteydet säilyttämään. Rakentamista ohjataan lisäksi rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yksiasuntoisia erillispientaloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4400 + t1200 k-m2. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 2.

Erillispientalojen korttelialue AO-2

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksiasuntoisia erillispientaloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1200 + t320 k-m2. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 2.

Lähivirkistysalue VL

Alueelle on kaavoitettu iso lähivirkistysalue VL, jonka pinta-ala on noin 5,2 ha. Lähivirkistysalueelle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa sekä ohjeellisena jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

5.2.2 Liikenne- ja katualueet

Katualue

Kaava-alueelle tulee katualuetta lisää noin 0,64 ha.

5.3 Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja suunnittelualueen luontoarvoja on pyritty säilyttämään.

5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalaajennus täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla asuntorakentamista lähelle palveluja ja kaupungin kevyenliikenteen vyöhykkeelle.

5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavalaajennus muuttaa metsämaisemaa vain lähimaisemassa. Alue on nykyisin rakentumatonta. Kaupunkikuvallisesti rakentaminen sovitetaan alueen

ominaisuuksiin. Alueelle mahdollistetaan tiivistä ja matalaa 1–2 kerroksista asuinrakentamista.

5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Uudet tontit on pyritty sijoittamaan ja sopeuttamaan ominaisuuksiltaan ja mittakaavaltaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.3.1.4 Vaikutukset luontoon

Alueella on arvokkaita luonnon ympäristöjä ja luontokäytäviä, mutta niitä on pyritty asemakaavan laajennuksella suojelemaan ja säästämään.

5.3.1.5 Liikenteelliset vaikutukset

Uudelle asuntorakentamisen korttelialueelle ajoneuvoliikenne ohjataan Kaarnatien ja Kullervontien kautta, joiden liikenne lisääntyy jonkin verran rakentamisen myötä. Alue sijaitsee kaupungin kevyenliikenteen vyöhykkeellä, joten palvelut ovat saavutettavissa kevyellä liikenteellä.

5.3.1.6 Sosiaaliset vaikutukset

Seinäjoella on päätetty ottaa käyttöön lapsivaikutusten arviointi. Lapsivaikutusten arvioinnin tarkoituksena on varmistaa lasten oikeuksien toteutuminen sekä tukea päätöksentekoa lapsiin ja nuoriin liittyvissä päätöksissä ja toimenpiteissä. Tällä asemakaavan muutoksella ei todeta olevan suoraan lapsiin ja nuoriin kohdistuvia vaikutuksia tai epäsuorasti merkittäviä vaikutuksia tai koske suurta joukkoa lapsia, eikä koske heikommassa asemassa olevia lapsia tai nuoria, joten erillistä lapsivaikutusten arviointia ei ole tarpeen tehdä.

Asemakaavan yhteydessä on arvioitu vaikutuksia lapsiin ja nuoriin. Alueelle on suunniteltu alustavasti omakoti- ja paritaloja, joten alueelle sijoittuu myös lapsiperheitä. Suunnittelualueelta on ja tulee olemaan kattavat kevyenliikenteen yhteydet eri puolille kaupunkia ja niitä tullaan kohentamaan lähialueella. Koulut sijaitsevat noin kilometrin päässä ja niihin on mahdollista kulkea kevyenliikenteen väyliä pitkin. Monipuolisia harrastus- ja liikuntamahdollisuuksia on mahdollista myös saavuttaa kevyenliikenteen keinoin. Nuorten kohtaamispaikka JOJO sijaitsee Seinäjoen rautatieaseman vieressä.

5.3.1.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Alueella on olemassa olevat katuyhteydet sekä kunnallistekniikan infra.

5.3.1.8 Ilmastovaikutukset

Asemakaavalla luodaan noin 100 asukkaan asuntoalue. Kaava tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä

ja suositellaan käyttämään vettäläpäiseviä pintoja. Asemakaava säästää luontoyhteyksiä ja arvokkaita luontokohteita.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen laadusta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.5 Nimistö

Kaavalaajennus vaikuttaa alueen nimistöön. Tieyhteys Mäki-Hakolantieltä muuttuu Siimestieksi ja jatkuu Siimestienä suunnittelualueelle. Kullervontie jatkuu Siimestieltä entiseen tapaan. Siimestieltä kaksi uutta tieyhteyttä ovat Kajastuksentie ja Katveikonkuja. Kaarnatieltä tuleva uusi tieyhteys on nimeltään Mukuramännyntie.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennushankkeita ohjataan rakennuslupavaiheessa hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Asemakaava ei edellytä erityisiä muutostöitä, vaan lähinnä kiinteistöteknisiä toimenpiteitä, kuten uusien tonttijakojen laatimisen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen osalta kyse on tavanomaisesta rakennuslupaprosessin ohjaamisesta kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.

