

Vastaanottaja  
**Seinäjoen kaupunki**

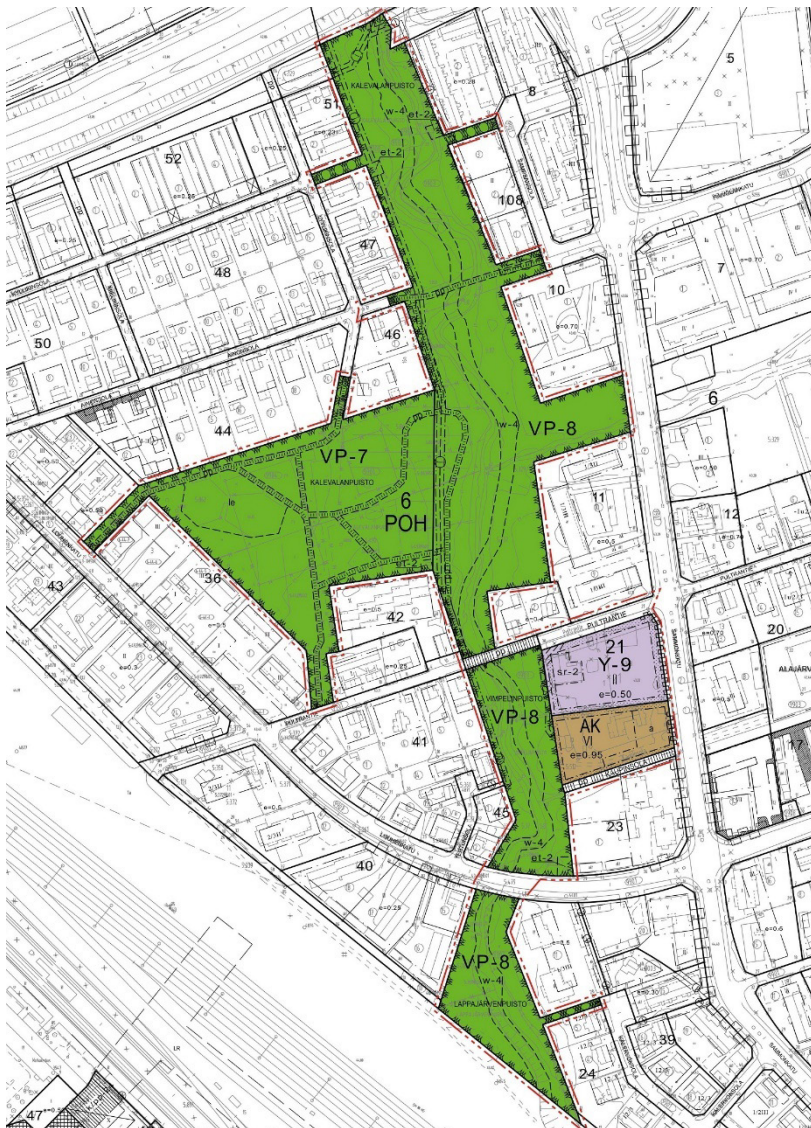
Asiakirjatyyppi  
**Asemakaavan selostusluonnos**

Päivämäärä  
**22.5.2024**

Työnumero  
**1510069792**

# SEINÄJOEN KAUPUNKI

## POHJAN (6) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21, PAJULUOMAN KUNNOSTUS



Päivämäärä **22.5.2024**  
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Joel Nylund, Tanja Tarkkanen,  
Maria Niemi, Leena Vilenius, Tanja Hirvonen**  
Tarkastaja **Juha-Matti Märjärvi**  
Hyväksyjä **Seinäjoen kaupunki/Martti Norja**  
Kuvaus **Asemakaavan selostusluonnos**

Viite 1510069792

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>16</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>19</b>
5.1	Kaavan rakenne	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.5	Pajuluoman kunnostamisen vaikutukset	21
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.8	Nimistö	23

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

24

### SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

#### Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selostukseen kuuluu asemakaavaluonnoksen kartta merkintöineen ja määräyksineen

### LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1994 Seinäjoen yleiskaava
- 2008 Seinäjoen yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy.
- 2019 Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017, Etelä-Pohjanmaan liitto 2017, päivitetty 2019
- 2021 Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto.
- 2021 Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö – ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi, Etelä-Pohjanmaan liitto.
- 2021 Kyrönjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2022–2027, Kyrönjoen vesistöalueen tulvaryhmä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, raportteja 49/2021
- 2021 Pohjan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki
- 2021 Pajuluoma, Keskusta–Pohja, Luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki
- 2021 Pohjan lepakkoselvitys, Seinäjoen kaupunki
- 2021 Pajuluoma, Lisätutkimukset 2020 ja 2021, tutkimusraportti, Väylävirasto, Ramboll Finland Oy
- 2022 Vesienhoidon toimenpideohjelma 2022–2027, Etelä-Pohjanmaa, Pohjanmaa ja Keski-Pohjanmaa, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, raportteja 41/2022
- 2022 Pajuluoma, Seinäjoki, Vesilain ja ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Ramboll Finland Oy
- 2022 Pajuluoma, Seinäjoki, Lupahakemuksen täydennykset, Ramboll Finland Oy
- 2023 Pajuluoma, Seinäjoki, Lupahakemuksen täydennykset, Ramboll Finland Oy
- 2024 Pajuluoman kunnostaminen, Seinäjoki, Päätös 22.4.2024, 45/2024, LSSAVI/3011/2022, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto.

# 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

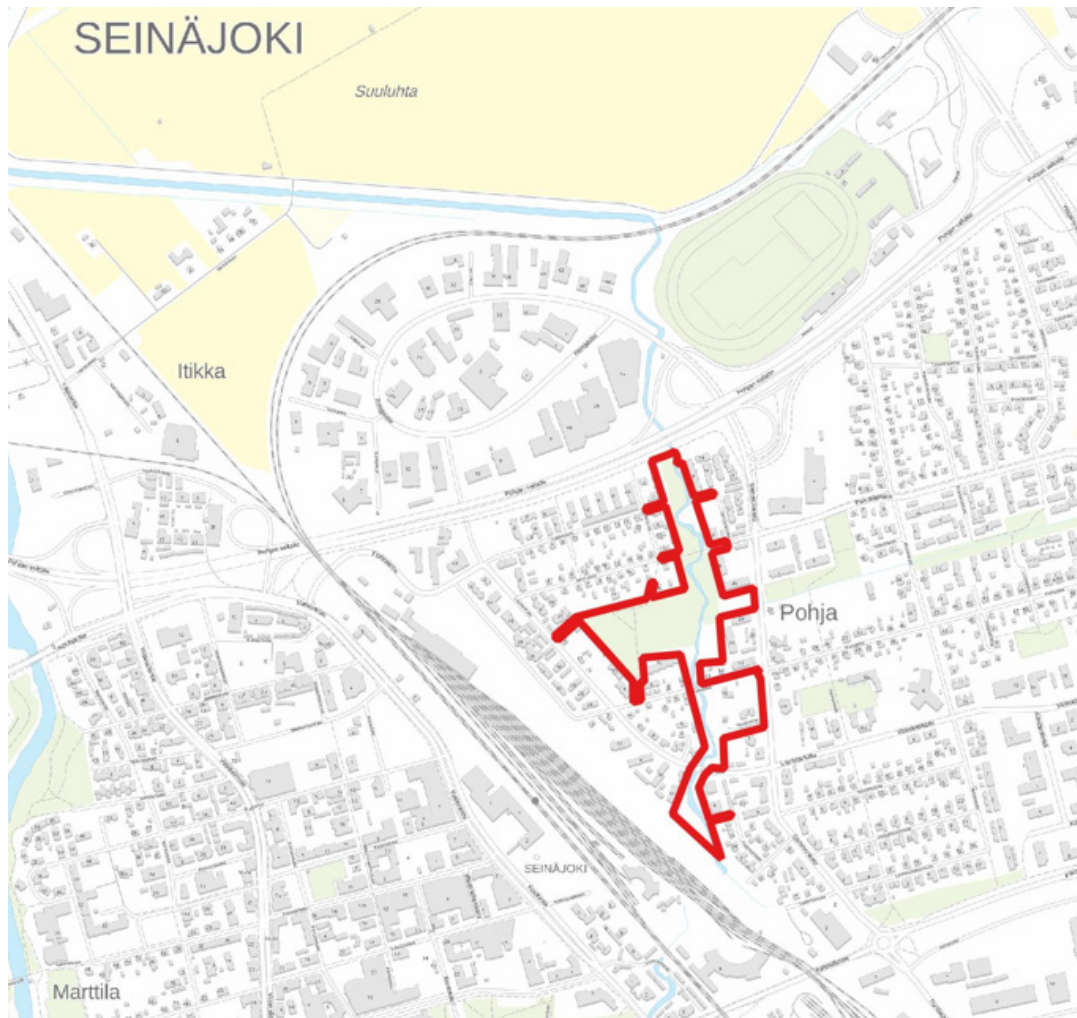
Asemakaavan selostus koskee 22.5.2024 päivättyä kaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 21 sekä Kalevalanpuiston, Vimpelinpuiston ja Lappajärvenpuiston virkistysalueita sekä niihin liittyviä erityis- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pohjan (6) kaupunginosan asemakaavan kortteli 21 sekä Kalevalanpuiston, Vimpelinpuiston ja Lappajärvenpuiston virkistysalueet sekä niihin liittyvät katualueet.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaavoitettava alue sijaitsee Seinäjoen liikekeskustan itäpuolella, Pohjan asuntoalueiden välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,4 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 6/2022).

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on POHJAN (6) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, PAJULUOMAN PUISTOALUEET SEKÄ KORTTELI 21, PAJULUOMAN KUNNOSTUS. Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa Pajuluoman kunnostaminen ja siihen liittyvät toimenpiteet. Samalla tutkitaan korttelin 21 ja siihen liittyvän Kaupinsolan rakentumattoman katualueen sekä puistoalueen käyttötarkoituksia. Suunnittelussa huomioidaan Pajuluoman kunnostussuunnitelma ja sitä varten laaditut selvitykset. Yksityisen maanomistajan kanssa tehdään ensiksi haltuunottosopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua maankäytösopimus.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta päätti helmikuussa 2022 asemakaavan laatimisesta. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville joulukuussa 2023. Kaavaluonnos asetettiin valmisteluaineistoinen nähtäville toukokuussa 2024. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_\_. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_kuussa \_\_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK) sekä yleisten rakennusten (Y-9) korttelialueet, puistoalueita (VP-7, VP-8) ja katualueita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Seinäjoen liikekeskustan itäpuolella, rajautuen pääosin Pohjan asuntoalueisiin. Suunnittelualan eteläosan poikki kulkee Louhenkatu, keskiosassa Pultrantie ja siihen liittyvä pyörätieosuus. Alue rajautuu pohjoisessa Pohjan valtatiehen (kt 67) ja etelässä Seinäjoen rautatieaseman ratapihaan.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja kaava-alueen rajaus (ilmakuvan lähde: MML 2022).

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Luonnonolot**

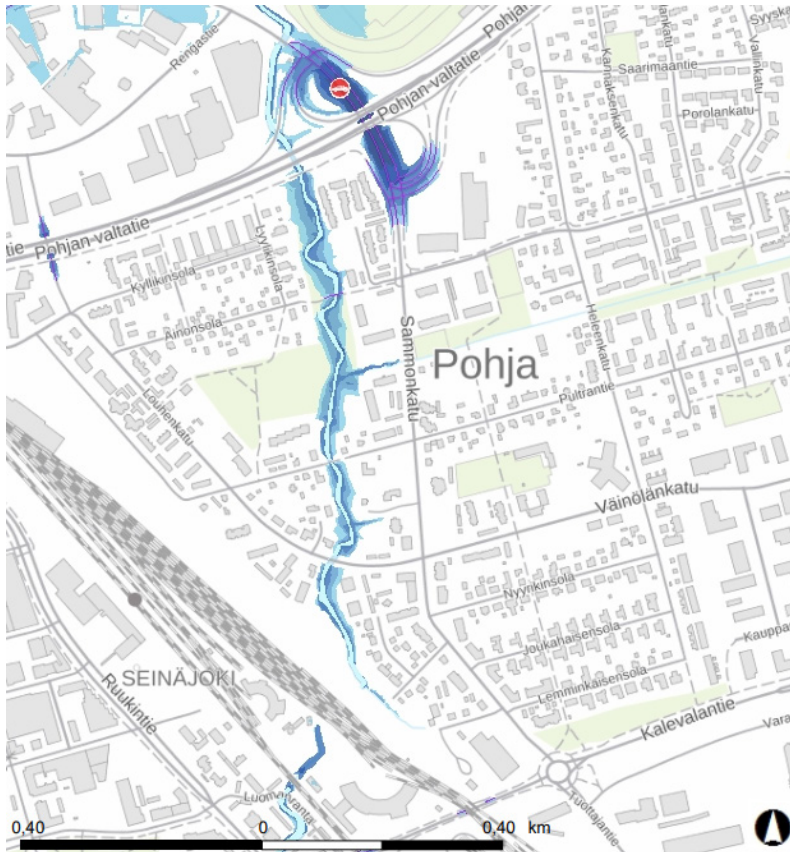
Suunnittelualue käsittää korttelin 21 aluetta lukuun ottamatta lähinnä puistoalueita, joiden läpi virtaa Pajuluoma pohjoisen suuntaan. Maasto alueella on melko tasaista ja korkeus vaihtelee noin välillä +40,0...+44,0 m. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

##### *Pintavedet*

Suunnittelualan alimmat ranta-alueet Pajuluoman varressa sijoittuvat SYKE:n tulvakartan mukaan kerran 100 vuodessa toistuvan vesistötulvan alueelle (kuva 3).

##### *Vesienhoidon toimenpideohjelma*

Vesienhoidon toimenpideohjelmassa vuosille 2022–2027 (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 2022) todetaan, että Kyrönjoen vesistöalueeseen kuuluva Pajuluoma on keskisuuri turvemaiden joki. Ohjelmassa Pajuluoman nykyinen ekologinen tila on arvioitu välttäväksi ja lisäselvitykset ekologisen tilan parantamiseen Pajuluomassa on nähty tarpeellisiksi.



Kuva 3. Tulvakartta (lähde: SYKE 02/2023).

#### Luontoselvitykset 2021–2024

Alueelta vuonna 2021 laadittujen luontoselvitysten mukaan suunnittelualueella puiston reuna-  
milla on tehty havaintoja uhanalaisista lajeista. Luontoselvitykset sisältävät salassa pidettäviä  
tietoja uhanalaisten lajien osalta, joten niitä ei esitetä julkisessa aineistossa. Pajuluoman kun-  
nostussuunnitelman yhteydessä on kesällä 2023 tehty luontoselvitys, jonka mukaan uoman lä-  
heisyydestä ei tehty havaintoja uhanalaisista lajeista. Selvityksen perusteella alueella on luon-  
nontilaltaan eriasteisesti heikentyneitä pienialaisia uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Alu-  
eella esiintyy runsaasti vieraslajeja, ja mikäli niiden leviämistä ei rajoiteta, niin jatkossa ne hei-  
kentävät luontotyyppien tilaa entisestään (kuva 4).

Luontoselvityksen (2021) mukaan Pajuluoma on ratapihalta Louhenkadulle ulottuvalta osuudelta  
hoitamaton ja metsittynyt alue. Pajuluoman alueella todettiin maisemallisesti arvokkaita puita  
sekä puustoa, joka toimii mm. linnuston pesimä- ja ruokailupuustona. Alueen puusto toimii myös  
erosiosuojana. Pajuluoman ympäristössä ei ole todettu merkittävässä määrin kala- tai pohja-  
eläinlajeja.

Kunnostussuunnitelman yhteydessä on tehty myös Pajuluoman luonnontilaisuuden arviointi lu-  
pahakemuksen täydennyksenä vuonna 2022. Arvioinnissa todetaan, että Pajuluoma on Seinäjoen  
keskusta-alueen itäpuolella kulkeva sivu-uoma, johon on johdettu runsaasti kaupunkialueen hu-  
levesiä. Vaikutusarvion mukaan keskipitkällä aikavälillä kunnostustoimet kohentavat Pajuluo-  
malle luontaisen eliöstön elinmahdollisuuksia ja hankealueen monimuotoisuutta nykyiseen ver-  
rattuna.

Pajuluoman alueelle 8.5.2024 tehdyssä liito-oravaselvityksessä (Ramboll Finland Oy) ei tehty  
havaintoja lajista. Luontoselvityksissä esille tulleet asiat on huomioitu kaavan valmistelussa.

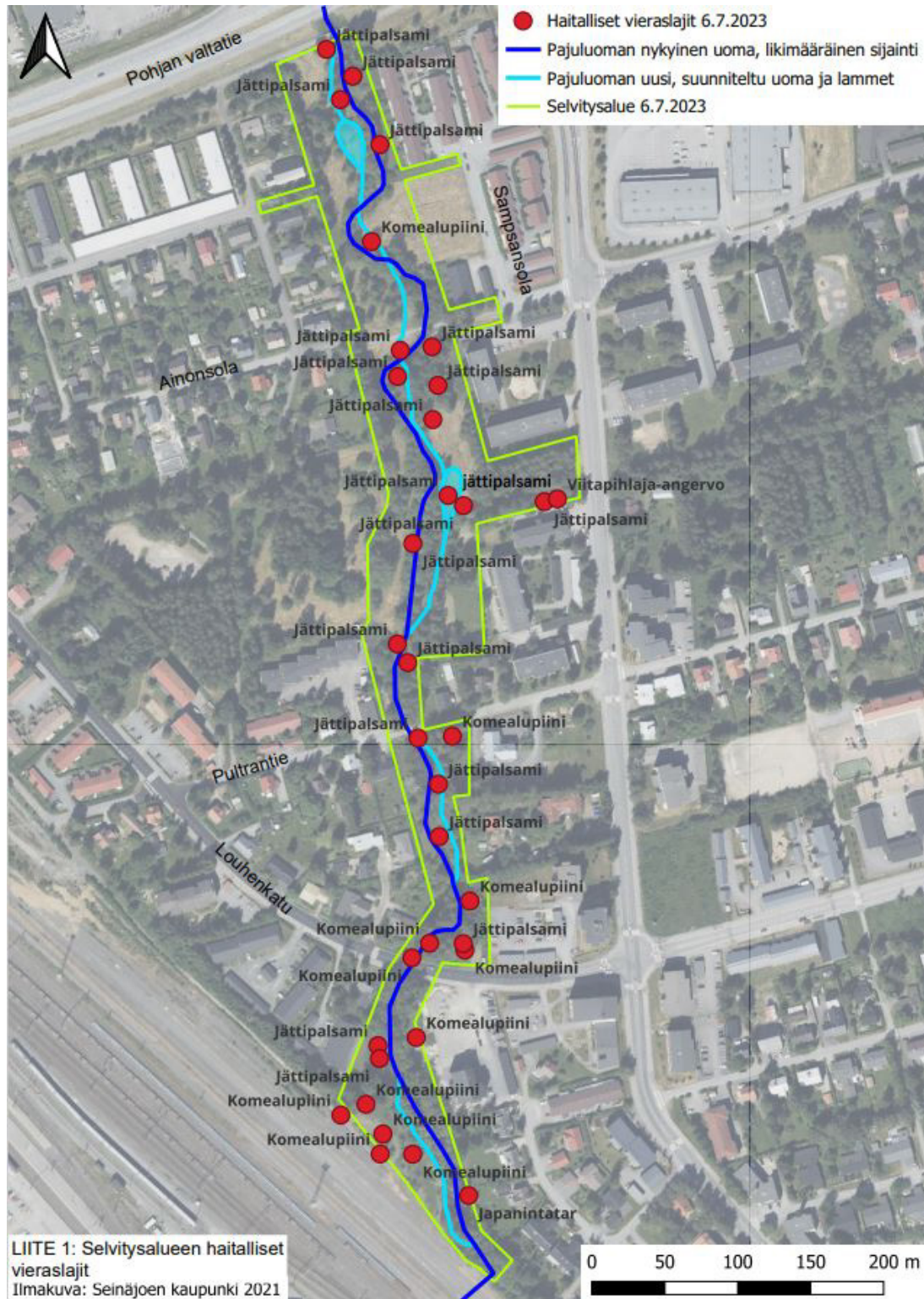
#### Pajuluoman kunnostamissuunnitelma ja täydennykset 2022–2023

Seinäjoen ratapihan läheisyydestä Pajuluoman alueelta on laadittu tutkimuksia maaperän pilaan-  
tuneisuudesta useammassa eri vaiheessa. Viimeisimmät tutkimukset on tehty Väyläviraston toi-  
mesta vuosina 2020–2022. Pajuluoman sedimentin kunnostamisesta on tehty vesilain ja ympä-  
ristönsuojelulain mukainen lupahakemus Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle vuonna  
2022 ja hakemusta on täydennetty vuosina 2022–2023. Kunnostussuunnitelmassa on esitetty  
Pajuluoman uoman osittaista siirtoa. Kunnostustapa on valittu eri menetelmien



vaihtoehtovertailun perusteella ja valinnassa on huomioitu ympäristö- ja terveystieteelliset sekä alueen maankäytön mahdollinen kehittäminen tulevaisuudessa.

Kunnostussuunnitelman yhteydessä laadituissa tutkimuksissa on selvitetty lisäksi mm. happamia sulfaattimaita, joiden esiintyminen alueella on todettu epätodennäköiseksi.



Kuva 4. Haitalliset vieraslajit alueella (Kunnostussuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2023).

#### Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston päätös 2024

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on 22.4.2024 myöntänyt Väylävirastolle luvan Pajuluoman uoman kunnostamiselle Seinäjoen ratapihan ja Pohjan valtatie välisellä alueella. Kunnostaminen sisältää osittaisen uoman siirtämisen kaivamalla tehtävään uuteen uomaan sekä

*haitta-ainepitoisen pohjasedimentin poistamisen niiltä uomaosuuksilta, joita ei siirretä. Lupa myönnetään hakemuksen ja sen täydennysten mukaisesti siten muutettuna, kuin lupamääräyksistä ilmenee. Lupamääräyksiä on annettu uuden uoman kaivuun, pohjasedimentin kaivuun ja käsittelyyn sekä peitettävään uomaan liittyen. Lisäksi on annettu määräyksiä tarkentaviin rakennus- ja toteutus suunnitelmiin, töiden suorittamiseen, kunnossapitoon, toimenpiteisiin menetysten ehkäisemiseksi tai vähentämiseksi, tarkkailuun, töiden aloittamiseen ja toteuttamiseen sekä ilmoituksiin liittyen.*

*Lupamääräyksissä mainitaan mm., että uuden uoman sijaintiin ja rakenteisiin sekä uoma koskeviin suunnitelmiin saadaan tehdä vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa sovittavalla tavalla, mikäli hankkeeseen ryhdyttäessä tämä katsotaan tarpeelliseksi hankkeen toteutuksen ja lopputuloksen kannalta. Lisäksi uuden uoman kaivu tulee tehdä esitettyjen poikkileikkauspiirustusten ja mitoitusvirtaamien periaatteiden mukaisesti mitoitettuna vähintään kerran sadassa vuodessa esiintyvälle tulvalle (HQ1/100). Uoman rakenteissa ja muotoilussa on noudatettava mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisen vesirakentamisen periaatteita, joilla varmistetaan uoman monimuotoisuus ja eliöstön liikkuminen uomassa. Maiseman ja ekologisen kulkuyhteyden säilymisen kannalta keskeinen puusto on pyrittävä säilyttämään aina, kun se on mahdollista. Mahdollisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana käyttämiä puita ei saa kaataa. Luvan saajan tulee ennen hankkeen mukaisiin töihin ryhtymistä suorittaa täydentävä liito-oravaselvitys hankealueelta. Luvan saajan tulee estää vierasperäisten kasvilajien leviäminen alueilla ja alueilta, joilla tehdään hankkeen edellyttämiä toimenpiteitä ja maanmuok-kausta.*

*Luvan ratkaisun perusteluissa mainitaan mm., että Pajuluoman kunnostamishanke perustuu Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen 4.3.2019 antamaan velvoitteeseen Pajuluoman kunnostamisesta pilaantuneesta pohjasedimentistä. Seinäjoen ratapihan ja Pohjan valtatie välillä Pajuluoman pohjasedimentti on pilaantunut PAH-yhdisteillä, öljyhiilivedyillä ja metalleilla noin 1 km matkalta. Haitta-aineet ovat kulkeutuneet Pajuluomaan pääosin ratapihalla sijainneen entisen kaasutehtaan ja vetureiden tankkauspaikkojen alueelta.*

*Hakemuksessa esitetyn uuden uomaosuuden kaivaminen ja Pajuluoman siirtäminen ovat tarpeen, jotta nykyisen uoman haitta-ainepitoisesta pohjasedimentistä mahdollisesti aiheutuvat haitalliset vaikutukset ympäristölle ja terveydelle saadaan estettyä sekä voidaan turvata Pajuluoman ja Seinäjoen veden laatu pitkällä aikavälillä. Uoman siirrolla mahdollistetaan lisäksi alueen kehittäminen ja sen nykyistä parempi virkistyskäyttö. Hankkeen toteutuksella voidaan myös lisätä veden viipymää Pajuluomassa ja siten hillitä Pajuluoman alajuoksun rankkasateiden aikaisia tulvahuippuja. Hankkeesta on yleistä hyötyä pintaveden laadun ja vesiympäristön tilan parantumisen myötä.*

*Luontoselvitysten perusteella uomaosuus ei ole säilynyt luonnontilaisena tai luonnontilaisen kaltaisena, joten nykyisen uoman osittaista menetystä ei voida pitää merkittävänä, kun huomioidaan Pajuluoman joen pituus kokonaisuudessaan. Alueen sijainti, uomaosuuden pituus sekä hakemuksessa esitetyt tiedot ja alueelta tehty selvitykset huomioon ottaen hankkeesta ei suunnitelman mukaisesti toteutettuna aiheudu haittaa Pajuluoman luontoarvoille. Hankealueen uoman nykytila huomioiden uudesta uomasta ja sen lähiympäristöstä voidaan rakentaa aikaisempaa monimuotoisempi ja monipuolisempi elinympäristö kaloille sekä muille vesieläimille ja sen varrella elävälle eliöstölle.*

*Rakentamisaikana ja sen jälkeen voi aiheutua väliaikaista haittaa vesiympäristölle ja häiriötä alueen käytölle. Veden samentumista ja kiintoaineen irtoamista sekä niiden mukana kulkeutuvien haitta-aineiden kulkeutumista alajuoksuun voi aiheutua pohjasedimentin poistamisesta sekä kun veden virtaus ohjataan kulkemaan uuteen uomaan. Pohjasedimentin poistosta mahdollisesti aiheutuvien haitta-aineiden sekä töistä yleisesti aiheutuvan samentuman kulkeutumisen rajoittamiseksi päätöksessä on annettu määräyksiä.*

*Päätöksessä todetaan, että kun otetaan huomioon hankkeesta aiheutuvat yleiset hyödyt alueen käytölle sekä hankkeen toteutuksen myötä pohjasedimentin haitta-aineista aiheutuvan ympäristö- ja terveyshaittojen vähentyminen, hankkeesta yleisille ja yksityisille eduille aiheutuva hyöty on huomattava verrattuna siitä yleisille ja yksityisille eduille koituihin menetyksiin. Hanke ei lupamääräysten mukaisesti toteutettuna vaaranna yleistä terveydentilaa tai turvallisuutta, eikä aiheuta huomattavia vahingollisia muutoksia ympäristön luonnonolosuhteissa tai vesiluonnossa ja sen toiminnassa, eikä heikennä paikkakunnan asutus- tai elinkeino-oloja.*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijoittuu Pohjan asuntoalueiden keskelle.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennuskanta**

Suunnittelualue käsittää pääosin puistoalueita. Korttelissa 21 sijaitsee vuonna 1925 rakennettu Pohjan vanha koulu, joka on kunnostettu nuorisotaloksi. Korttelin 21 eteläosassa sijaitsee yksityisomistuksessa oleva omakotitalon pihapiiri.



Kuva 5. Valokuvia alueelta, etualalla Pohjan vanha koulu (Ramboll Finland Oy 04/2024).



Kuva 6. Valokuvia alueelta ja lähiympäristöstä, Pohjan vanha koulu pihoineen sekä lähiympäristöä Pultrantien varressa Sammonkadulta katsottuna (Ramboll Finland Oy 04/2024).

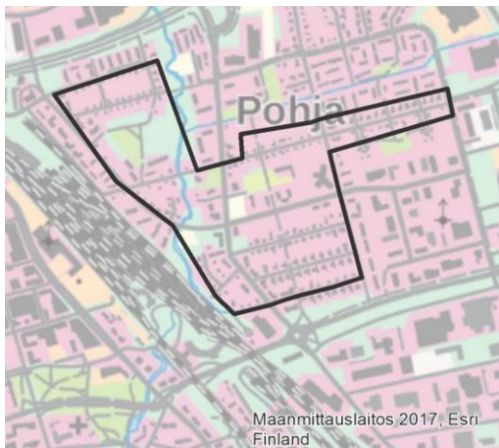


Kuva 7. Kuva Sammonkadun varresta, oikealla Pohjan vanhan koulun piha-alueen reunaa sekä asuinrakennuksen pihapiiri, taustalla lähialueen kerrostaloja (Ramboll Finland Oy 04/2024).

### **Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017**

Etelä-Pohjanmaan liitto yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa on laatinut maakuntakaavan taustaselvitykseksi inventoinnin maakunnallisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä vuonna 2016. Inventointi käsitti myös Pohjan vanhan koulun Pohjan pientaloalueella, joka on aluetypiltään kaupunkiympäristöä, jonka arvot liittyvät asutushistoriaan, rakennusperinteeseen ja kaupunkikuvaan.” Inventoinnin mukaan:

”Sammonkadun pohjoispään alue on muodostunut vähitellen. Vielä 1800-luvulla alue oli peltoa, 1900-luvun alussa siihen alkoi muodostua asutusta. Vanhinta rakennuskantaa edustavat kansakoulu ja sen läheisyydessä sijaitseva asutus 1900-luvun alkupuolelta. Pultrantien keskivaiheille kaavoitettiin 1940–1950-luvun taitteessa pientaloasutusta, joka vähitellen 1960-luvun lopulle tultaessa laajeni nykyiseen laajuuteensa. Alueen solmukohdaksi muodostuu Pultrantien varren tiivis asutus, joka kulkee jo 1800-luvun pitäjänkartassa nähtävissä olevaa linjausta pitkin itälänsuunnassa. Kadunvarren runsas pihakasvillisuus pensasaitoineen ja puineen muodostaa yhdessä jälleenrakennuskauden asutuksen kanssa yhtenäisen, puistomaisen kokonaisuuden.”



**Kuva 8. Pohjan pientaloalueet ja Pohjan vanha koulu (lähde: Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2016–2017).**

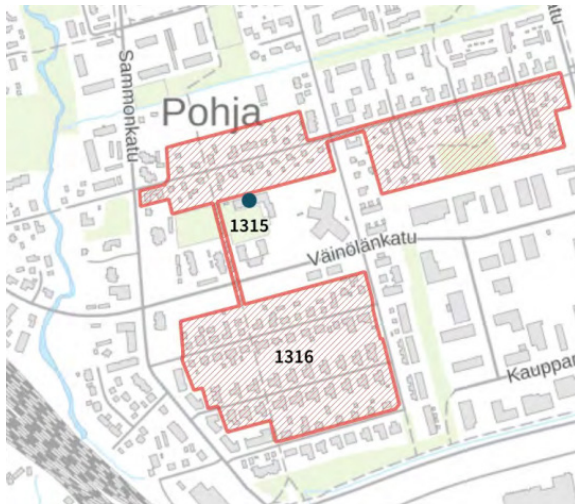
Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin 2016–2017 kohteet arvoitettiin vuosina 2019–2020 osana uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointia.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan liitto 2017. Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017, päivitykset 2019.

### **Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus 2019–2021**

Etelä-Pohjanmaan maakunnallista rakennusinventointia on täydennetty uudemman rakennetun kulttuuriympäristön (rakennusvuodet 1930–1999) osalta vuosina 2019–2021. Inventoinnissa on ehdotettu mahdollisia maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä maakuntakaavan päivitystä varten. Pohjan pientaloalue Sammonkadun itäpuolella sisältyy tähän luetteloon, joten Pohjan vanha koulu ei sisälly maakunnallisesti merkittävän alueen rajaukseen.

Lähde: Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, kohdeluettelo. Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto.



Kuva 9. Pohjan pientaloalue (1316) ja Pohjan koulu (1315) (lähde: Saatsi Arkkitehdit 5.3.2021, Etelä-Pohjanmaan liitto).

### Muinaisjäännökset

Seinäjoen kaupungin yleiskaava-alueilta vuonna 2008 laaditun arkeologisen inventoinnin sekä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin perusteella alueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

### Palvelut

Suunnittelualueen lähellä on peruskoulun ala-asteena toimiva Pohjan koulu. Muuten alue tukeutuu Seinäjoen keskustan palveluihin.

### Virkistys

Suunnittelualueelle sijoittuu nykyisellään melko vähäisellä käytöllä olleita ja osittain puistokäyttöön toteutuneita viheralueita, joille on laadittu puistosuunnitelmia kaupungin puistotoimessa.

### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Pohjan valtatiehen (kt 67) ja eteläpuolella Pohjanmaan rataan välillä Seinäjoki – Vaasa. Rautatieliikenteen radalla on henkilö- ja tavaraliikennettä.

### Tekninen huolto

Alue on kaukolämpö-, vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

#### Melu

Pohjan valtatiehen (kt 67) keskivuorokausiliikenne oli 19217 ajoneuvoa/vrk vuonna 2021. Suunnittelualueen kohdalla nopeusrajoitus on 80 km/h. Kantatien läheisyyteen on toteutettu meluvaljeja.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Korttelin 21 eteläosassa sijaitsee yksityisomistuksessa olevan omakotitalon pihapiiri.

### 3.2 Suunnittelutilanne

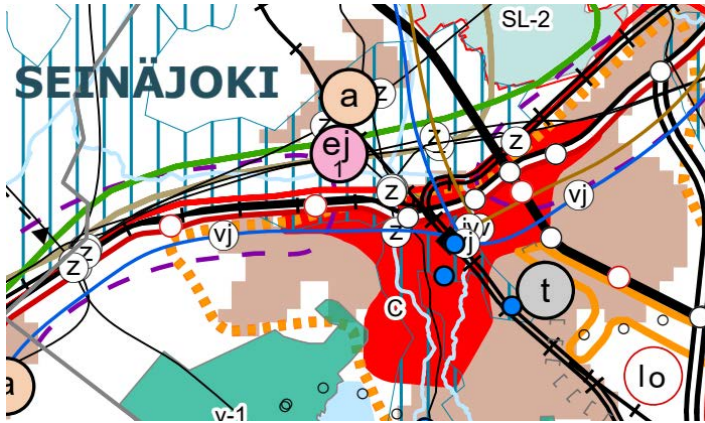
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

#### Maakuntakaava

Seinäjoen kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 31.10.2016 tuulivoimaa käsittelevän **vaihe-  
maakuntakaavan I**. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihe-  
maakuntakaava II** on tullut voimaan 11.8.2016 ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihe-  
maakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua,

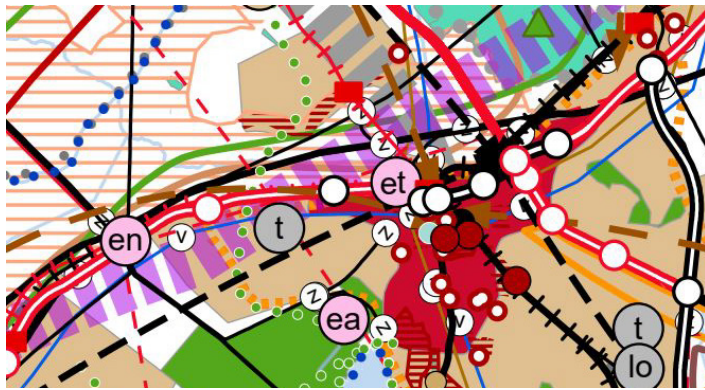
bioenergielaitoksia, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakunta-kaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.



Kuva 10. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

### Maakuntakaavaehdotus 2050

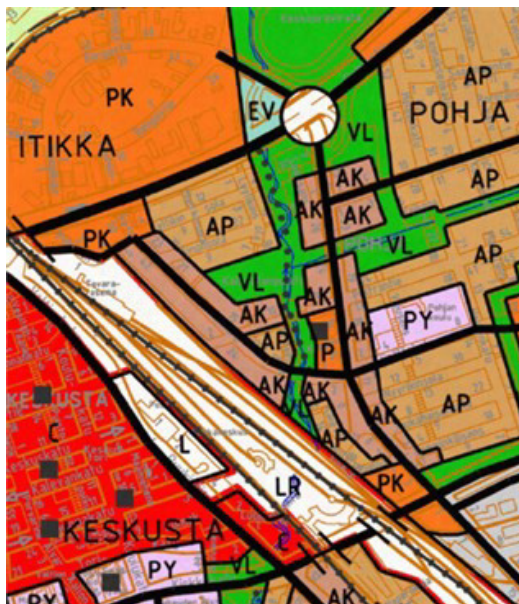
Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus on käynnistänyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 valmistelun marraskuussa 2021. Kaavaehdotus on nähtävillä 5.4.-13.5.2024. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy uuden maakuntakaavan vuonna 2024.



Kuva 11. Ote maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

### Yleiskaava

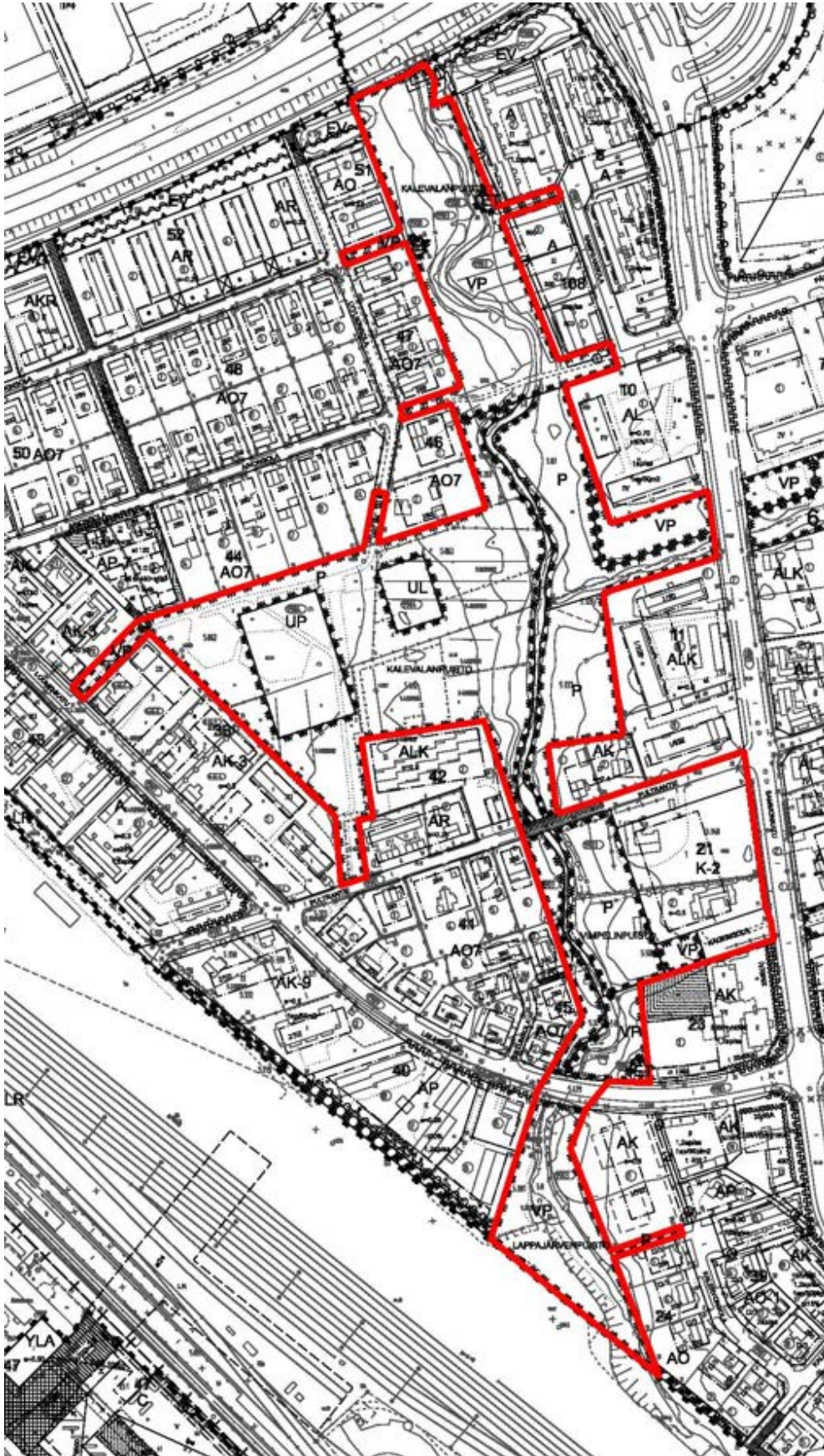
Kaavoitettavalla alueella on voimassa oikeusvaikutukseton kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä Seinäjoen yleiskaava.



Kuva 12. Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

## Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa vuosina 1972–2003 hyväksytyt asemakaavat.



Kuva 13. Ote ajantasa-asetuksesta sekä suunnittelualueen rajaus.

### **Rakennusjärjestys**

Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja se on tullut voimaan 19.1.2009.

### **Kiinteistörekisteri ja tonttijako**

Kaavoitettava alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

### **Pohjakartta**

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



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta muuttaa asemakaavaa Pajuluoman kunnostamissuunnitelmien pohjalta. Samalla tutkitaan korttelin 21 ja siihen liittyvien puisto- ja katualueiden laajuuksia ja käyttötarkoituksia.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta päätti 16.2.2022 asemakaavan laatimisesta. Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2022 Ramboll Finland Oy:ssä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 1.12.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin alueen ja lähialueen asukkaat, maanomistajat ja kiinteistöomistajat, Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristön toimiala, rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka, ympäristönsuojelu, puistotoimi, joukkoliikenne, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut sekä toimitilat, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Etelä-Pohjanmaan liitto, Seinäjoen museot, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Väylävirasto, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Seiverkot Oy, Cinia Oy, Elisa Oyj, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Luonnonvarakeskus, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat.

#### ***Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 1.12.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisen yhteydessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu ja se on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1.12.2023 lähtien.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 22.5.–4.6.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.\_\_-\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa Pajuluoman kunnostaminen suunnittelualueella. Samalla on tarkoitus tutkia korttelin 21 ja siihen liittyvien puisto- ja katualueiden laajuuksia ja käyttötarkoituksia.

## Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

### *Maakuntakaava*

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle (C), Seinäjoen kaupunkikehittämisen kohdealueelle, Seinäjoen–Nurmon, Ilmajoen Ahonkylän–Rengonharjun kaupalliselle vyöhykkeelle (km-2) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Seinäjoen kulttuurimaiseman reuna-alueelle (Törnävä, Marttila, Aalto-keskus ja asema). Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Pohjan valtatiehen (kt 67) ja eteläpuolella Seinäjoen rautatieaseman alueeseen sekä valtakunnallisesti merkittävään Helsinki–Oulu päärataan. Alueen poikki on merkitty siirtoviemärimerkintä (j).

### *Maakuntakaavaehdotus 2050*

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle, Seinäjoen kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle, Seinäjoki–Vaasa kehittämissvyöhykkeelle, Kauhajokki–Seinäjoki–Kauhava kehittämissvyöhykkeelle sekä Seinäjoen kaupalliselle vyöhykkeelle (km-2). Pohjan pientaloalue ja Pohjan koulut on merkitty maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Seinäjoen rautatieasema-alue on esitetty valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkinnällä. Kantatie 67 on merkitty suunnittelualueen kohdalla kaksiajorataisena maantienä. Seinäjoen matkakeskus on merkitty liikenneterminaalina, joka on valtakunnallisesti merkittävä liikenteen solmupiste, sekä siihen liittyvä päärata kaksiraiteisena, Euroopan Unionin TEN-T Pohjanmeri–Itämeriydinverkkokäytävään kuuluvana Suomen pääratana. Alueen poikki on merkitty päävesijohto- (v) ja siirtoviemärimerkinnät (j). Seinäjoen–Veneskosken välille on merkitty kevyen liikenteen yhteystarve.

### *Yleiskaava*

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueena (VL) ja uoman viereen on merkitty ulkoilureitti. Kortteli 21 sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Pohjan vanha koulu on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena. Louhenkatu ja Sammonkatu on merkitty kokoojakatuina ja Pohjan valtatie kantatienä/valtatiehenä. Lähiympäristöön on osoitettu kerrostalovaltaisia (AK) sekä pientalovaltaisia (AP) asuntoalueita sekä eteläpuolelle rautatieliikenteen aluetta (LR).

### *Asemakaava*

Suunnittelualueella voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu pääosin Kalevalanpuiston, Vimpelinpuiston ja Lappajärvenpuiston puistoalueina (VP, P). Kalevalanpuistoon on osoitettu myös palloilukenttä (U<sub>p</sub>) sekä leikkikenttä (U<sub>l</sub>). Lisäksi puistojen yhteyteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET). Kortteliin 21 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2).

## **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alueelta laadittujen luontoselvitysten (2021, 2023) perusteella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

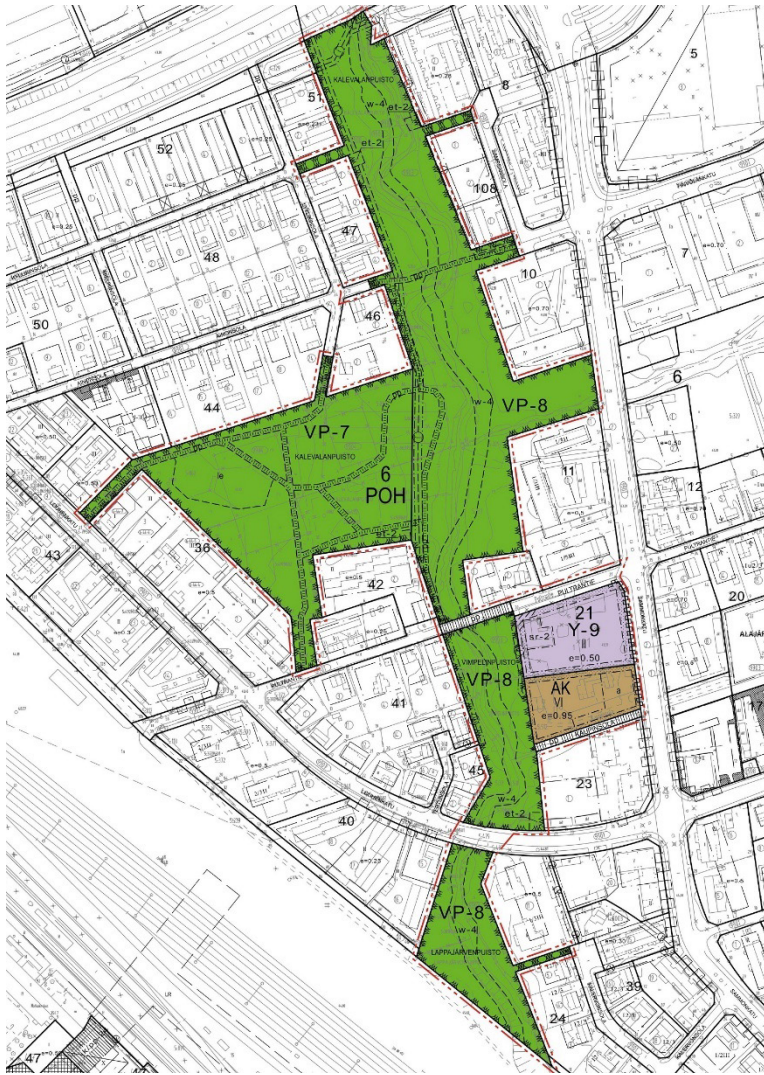
## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### 4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### **Kaavaluonnos 22.5.2024**

Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen keskusteluiden perusteella kaavaluonnos 22.5.2024. Luonnoksessa voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialue (K-2) on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-9). Samalla on muutettu Kaupinsolan ja Pultrantien katualueita. Pajuluoman varteen on osoitettu puistoalueita (VP-7, VP-8). Kaavaluonnoksessa on otettu Pajuluoman kunnostussuunnitelma sekä lupapäätös huomioon kaavamääräyksiin.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 22.5.–4.6.2024. Lausunnon kaavaluonnoksesta antoivat ...



Kuva 14. Ote kaavaluonnoksesta 22.5.2024.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu pääosin puistoalueita. Lisäksi alueelle muodostuu asuinkerrostalontontti, jolla sijaitsee ennestään rakennettu omakotitalon pihapiiri, sekä ennestään rakennettu yleisten rakennusten tontti.

Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan asukkaita noin 70, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukas / 50 asunto-krsm<sup>2</sup>.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa alueelle on osoitettu virkistysalueita ja annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen (AK) ja yleisten rakennusten (Y-9) korttelialueet, virkistysalueita (VP-7, VP-8) sekä katualueita.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Asuinkerrostalojen korttelialue AK**

Korttelin 21 eteläosa on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

- Korttelialueella saa rakentaa enintään VI-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on  $e = 0,95$ , mikä merkitsee noin 3487 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Korttelialueen Sammonkadun puoleiseen osaan on merkitty ohjeellinen auton säilytyspaikka (a).
- Korttelialueen reunaan on Sammonkatua vasten merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Korttelialueen reunoille on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita ja muita toimintoja vasten.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,05 ap/asunto, joista 0,05 on osoitettava merkittyinä vieraspaikkoina.
- Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1,5 pp/asunto.

##### **Yleisten rakennusten korttelialue Y-9**

Korttelin 21 pohjoisosa on varattu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-9). Korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta saadaan enintään yksi kolmasosa käyttää julkisia tai yksityisiä palveluita varten.

- Korttelialueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Tehokkuusluku on  $e = 0,50$ , mikä merkitsee noin 2443 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Korttelialueen reunoille katualuetta vasten on määrätty istutettava alueen osa, joka toimii samalla suojavyöhykkeenä katualueita vasten.
- Korttelialueen länsireunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa viemäriksi (j).
- Alueelle sijoittuva kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, Pohjan vanha koulu on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Julkisivujen muutoksista on kuultava museoviranomaisia.
- Korttelialueen reunaan Sammonkatua vasten sekä Pultrantien liittymän kulmaukseen on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### **Puisto VP-7**

Kalevalanpuiston länsiosa on osoitettu puistona (VP-7). Alueen puisto tulee säilyttää niin, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaikki kolopuut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kalevalanpuiston niittyalueilla sallitaan kaupunkiviljelymahdollisuus lähialueen asukkaille (palsta- ja laatikkoviljely). Puistoalueen länsiosaan on

merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualue (le) ja kaakkoisosaan ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa (et-2). Alueelle on merkitty myös ohjeellisia ulkoilureittejä (pp) kaupungin puistotoimen suunnitelmien mukaisesti.

### **Puisto VP-8**

Suunnittelualueen puistot Pajuluoman varressa on osoitettu puistoina (VP-8). Alueen puusto tulee säilyttää niin, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon tai Pajuluoman kunnostamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaikki kolopuut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueella ovat sallittuja Pajuluoman kunnostamisen lupahakemuksessa esitetyt kunnostustoimenpiteet. Puistoalueille on merkitty Pajuluoman nykyistä ja osin uutta uomaa varten ohjeellinen vesialue (w-4), uoman tarkempi sijainti ja leveys määritellään Pajuluoman kunnostamisen rakentamissuunnitelmassa. Puistoalueille on merkitty ohjeellisia puistomuuntamolle varattuja alueen osia (et-2). Puistoalueiden poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia viemärille (j) ja lämpölinjalle (l).

### **Katualueet**

Louhentie ja Pultrantie sekä Ainonsolan päähän toteutunut katualueen osa on osoitettu katualueena suunnittelualueen kohdalla. Pultrantietä on kavennettu toteutuneen katualueen mukaisesti. Kaupinsolan toteutumaton katualue on muutettu pyörätieksi ja jatkettu puistoalueelle, samalla Kaupinsolaa on kavennettu pohjoispuolelta.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Rakentaminen on yleiskaaavan päälinjojen mukaista. Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä sekä mahdollistaa asutuksen tiivistämisen koulun ja muiden palveluiden läheisyydessä.

#### **Kaupunkikuva**

Alue on ennestään rakennettua ympäristöä, joten kaavan myötä kaupunkikuvan luonne ei merkittävästi muutu. Voimassa olevan kaavan liiketontti muutetaan kaavassa kerrostalotontiksi sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaavan toteutuessa Sammonkadun varteen puuston ympäröimälle alueelle nykyisin sijoittuva 2-kerroksisen asuintalon pihapiiri muuttuu 6-kerroksiseen kerrostalorakentamiseen, joita on myös lähiympäristössä. Korkeampi rakentaminen uudella kerrostalotontilla on ohjattu kaavaluonnoksessa kauemmaksi Sammonkadun reunasta.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavassa on otettu huomioon Pohjan vanha koulu, jonka alue on muutettu yleisten rakennusten korttelialueeksi nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti, samalla on kavennettu Pultrantien katualuetta nykyisen katualueen perusteella. Vanhan koulun alueen tontin reunoille on lisätty istutettavat alueet ja vanha koulurakennus on merkitty suojelumerkinnällä.

#### **Asuminen**

Kaavan toteutuessa asuminen alueella lisääntyy.

#### **Palvelut**

Alueelle sijoittuva Pohjan vanha koulu toimii nuorisotalona. Pohjan koulu sijaitsee lähiympäristössä. Muuten alue tukeutuu lähellä sijaitseviin Seinäjoen keskustan palveluihin.

#### **Virkistys**

Puistoalueet tarjoavat virkistysmahdollisuuksia ulkoilureitteineen, jotka yhdistävät samalla eri alueita toisiinsa. Vimpelinpuiston alue pienenee vähäisesti, kun kortteli 21 on kaavassa suurennettu nykyisten pihapiirien mukaisesti. Osa kunnostettavan alueen työmaateistä on alustavien suunnitelmien perusteella tarkoitettu muuttamaan kevyen liikenteen väyläksi. Pajuluoman kunnostamisen jälkeen alue tullaan maisemoimaan Seinäjoen kaupungin toimesta erillisen suunnitelman mukaisesti. Kaavassa on mahdollistettu Kalevalanpuiston niittyalueilla kaupunkiviljelymahdollisuus lähialueen asukkaille (palsta- ja laatikkoviljely).

## Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen alueella. Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet puistoalueen poikki paranevat uusien reittien myötä. Pajuluoman kunnostamisen toteutusvaiheessa muodostuu väliaikaisia liikenteellisiä vaikutuksia, kun työmaakoneita liikkuu alueella.

## Tekninen huolto

Alue on teknisten verkostojen piirissä.

### 5.5 Pajuluoman kunnostamisen vaikutukset

Pajuluoman kunnostamista varten alueelle rakennetaan työmaateitä ja alueelle muodostuu kunnostuksen aikana tavanomaista maanrakennustyömaalle ominaista melua sekä maisemallista häiriötä. Kunnostettava alue varataan työalueeksi, joka voi rajoittaa liikkumista. Kaivettavasta sedimentistä voi aiheutua lyhytaikaista hajuhaittaa ympäristöön. Märkä sedimentti ei pölyä käsiteltäessä ja alueen perusmaan laatu (hienojakoinen silttimaata) huomioiden kunnostustyöstä ei arvioida aiheutuvan merkittäviä pölyhaittoja. Lupapäätöksessä on annettu määräyksiä, joita tulee noudattaa Pajuluoman kunnostamisessa.

## Vesistövaikutukset

Kunnostussuunnitelman mukaan nykyisen uoman osittaisesta siirtämisestä ja uuden uoman kaivamisesta ei ole arvioitu aiheutuvan maa-alueiden vettymistä tai muutoksia alueen naapurikiinteistöjen kuivatusjärjestelyille, siirron yhteydessä esiin tulevat salaojien purkuputket siirretään ja jatketaan tarvittaessa. Uoman muoto tulee tarkentumaan rakentamissuunnittelun yhteydessä ja rakentamissuunnitteluvaiheissa tullaan mahdollisuuksien mukaan huomioimaan pohjan monimuotoisuus mm. sijoittamalla kiviä / kiviryhmiä uuteen uomaan useampiin eri kohtiin. Kunnostuksen yhteydessä rakennettavat viivästysaltaat on suunniteltu jätettäväksi paikoilleen kunnostuksen päätyttyä, altaat parantavat Pajuluoman hulevesien hallintaa. Pajuluomassa virtaavasta vedestä suuri osa on hulevettä, josta osa tulee teollisuusalueilta. Kunnostuksen myötä sedimentistä veden mukana Seinäjokeen kulkeutuva haitta-ainekuormitus vähenee pidemmällä aikavälillä. Vesilain mukaisessa luvassa on todettu, että kunnostustoimilla voidaan kohentaa Pajuluoman luontaisen eliöstön elinmahdollisuuksia ja hankealueen monimuotoisuutta keskipitkällä aikavälillä nykyiseen verrattuna.

## Vaikutukset luonnonympäristöön

Pajuluoman kunnostuksessa on poistettava puustoa ja kasvustoa vähintään toiselta puolelta uomaan työmaateiden rakentamista varten. Luontoselvityksessä (2021) puuston on todettu toimivan maisemanjakajana sekä meluesteenä ja sillä on todettu olevan maisemallista arvoa.

Luontoselvityksen (2023) mukaan kunnostussuunnitelman toteuttamisesta luonnonympäristölle koituvat hyödyt voidaan arvioida pitkällä aikavälillä suuremmiksi kuin sen aiheuttamat haitat. Kunnostuksella on mahdollisuus kohentaa luonnon monimuotoisuutta erityisesti vesieliöstön osalta. Onnistuneessa toteutuksessa alueelle tehtävillä uusilla kasvillisuusistutuksilla on oleellinen merkitys. Pajuluoman ympäristön viheralueita suositellaan kehittämään jatkossa suurelta osin metsäisiksi ja lajistoltaan monimuotoisiksi. Pajuluoma on rakennetun kaupunkialueen halki kulkeva ekologinen käytävä ja peitteisyys ja puustoisuus lisäävät sen toimivuutta. Kunnostussuunnitelman toteuttaminen heikentäisi väliaikaisesti Pajuluoman toimintaa ekologisena käytävänä. Tarkemmassa kunnostussuunnittelussa nykyisen puuston kaatamista suositellaan välttämään siellä, missä se on mahdollista ja kunnostuksen yhteydessä suositellaan istuttamaan uutta, korvaavaa, monilajista puustoa alueen monimuotoisuuden edesauttamiseksi ja ekologisen yhteyden turvaamiseksi. Istutuksissa suositellaan käyttämään kotimaisia puulajeja etenkin metsäisinä ja niittymäisinä hoidettavilla viheralueilla. Muissakin istutuksissa kotimaisia lajeja suosimalla voidaan välttää mm. tulevaisuuden vieraslajiongelmia.

Kunnostussuunnitelman mukaan työn aikana pyritään säästämään maisemallisesti ja/tai luontoarvoiltaan merkittävimmät puut ja kunnostuksen jälkeen alueelle istutetaan uusia puita. Kaavassa on puistoalueille VP-7 ja VP-8 annettu määräyksiä, joiden mukaan alueen puusto tulee säilyttää niin, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon tai Pajuluoman kunnostamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaikki kolopuut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

## 5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisema

Alue sijoittuu Sammonkadun ja Pultrantien varren rakennettuun ympäristöön sekä rakennetulle puistoalueelle, joten kaavan myötä maisemaan ei kohdistu merkittävää muutosta.

### Luonnonolot

Alueelle on osoitettu runsaasti viheralueita nykyisten puistojen alueille, joita voidaan virkistyskäytön ohella hyödyntää hulevesien käsittely-/viipymäalueina ja johtamisreitteinä. Alueelta laadittujen luontoselvitysten perusteella kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä. Perustamisolosuhteet huomioidaan rakennuslupien yhteydessä.

### Ilmastonmuutos ja hiilijalanjälki

Kaava mahdollistaa Pajuluoman kunnostamisen ja puistoalueiden sekä nuorisotalon toiminnan kehittämisen. Lisäksi kaava mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen hyvin saavutettavissa olevalle paikalle lähelle koulua ja muita palveluja. Kaavan mahdollistaman kerrostalon rakentamisen myötä alueelta poistuu jonkin verran puustoa, mutta kokonaisuutena arvioiden alueella säilyy edelleen puustoa ja metsää alueelle osoitetuilla virkistysalueilla. Puuston säilyttämisen osalta on annettu kaavamääräyksiä. Kaavassa on osoitettu tonteille istutettavia alueen osia sekä annettu kerrostalotontille määräyksiä viherkatoista, viherpintaisista autopaikoista sekä hulevesien käsittelystä. Kaavaratkaisun mahdollistama rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä ja hiilinielun muutoksia, joiden määriin vaikuttavat mm. poistettavan puuston määrä, rakennusten laajuudet ja käyttö, materiaalivalinnat ja energiaratkaisut sekä rakentamistapa ja -menetelmät. Rakennusten rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia voidaan kompensoida muun muassa eri lämmitysmuodoilla kuten maalämmön tai aurinkoenergian käytöllä.

Kaavassa on puistoalueille annettu määräyksiä, joiden mukaan puusto tulee säilyttää niin, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon tai Pajuluoman kunnostamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

## 5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuutta, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Puistoalueelle mahdollistetaan kevyen liikenteen reittien sijoittaminen ja ne osoitetaan kaavassa ohjeellisina. Niiden tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen sekä niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset hoidetaan erikseen.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.

### AK-KORTTELIALUEELLA:

- Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaiset ja ympäristöönsä sopivat. Niiden tulee olla pääosin kiviainespintaiset tai paikalla muuratut poltetusta tiilestä. Näkyviin jäävät katon osat on oltava konesaumattua peltiä.
- Ilmastointikoneen ulkoseinät on käsiteltävä pääjulkisivujen tapaan tai ne on sijoitettava näkymättömiin kattopintojen alle. Ilmastointikonehuoneet voidaan rakentaa annettu rakennusoikeus ja kerrosluku ylittäen.
- Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15 % käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikuilun 15 m<sup>2</sup>/ylittävän osan edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Ylitys saa olla kuitenkin korkeintaan 5 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta.
- Parvekkeet on toteutettava korkealuokkaisesti ja julkisivuihin sopivalla tavalla. Ulkoparvekkeet on rakennettava niin, etteivät suositellut liikennemelun yleisesti käytössä olevat äänitasot niillä ylitä. Ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa avatavain lasiseinin viherhuoneina.
- Asuinhuoneiden suositellun liikennemelun keskiäänitason tulee noudattaa yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.
- Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, etteivät suositellut liikennemelun äänitasot ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja.

- Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen tärinän vaimentamiseen siten, ettei ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.
- Suojamuurit ja aidat on rakennettava korkealuokkaisesti kiviainespintaisina tai metallirakenteisina. Suojamuurien ja aitojen on sopeuduttava ympäristöönsä.
- Likimain maantasossa oleville asunnoille on osoitettava muurein ja istutuksin piha-alueista erotetut ulko-oleskelualueet.
- Väestönsuojan saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.
- Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia-, ilmastointi- yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.
- Piharakennusten katot on toteutettava, mikäli mahdollista, viherkattoina.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 161 § mukaan korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laittilan ja antennit matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.
- Korttelialueella rakentumattomat alueet on istutettava.
- Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään tontilla maaperään mahdollisuuksien mukaan ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon, esim. kosteikkoaltain. Tontin maa-alasta vähintään 10 % tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pintoja. Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä.
- Osa autopaikoista on toteutettava viherpintaisina, esim. betonireikäkivin.

## 5.8 Nimistö

Kaupinsola on muutettu pyörätieksi ja sitä on jatkettu puiston suuntaan. Myös Ainonsolaa on vähäisesti jatkettu tonttiliittymän takia. Muuten nimistö on säilytetty ennallaan.



## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen.

Seinäjoella 22.5.2024

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**

Päivi Märjenjärvi  
Projektipäällikkö

Juha-Matti Märjärvi  
Yksikönpäällikkö

**Ramboll Finland Oy**

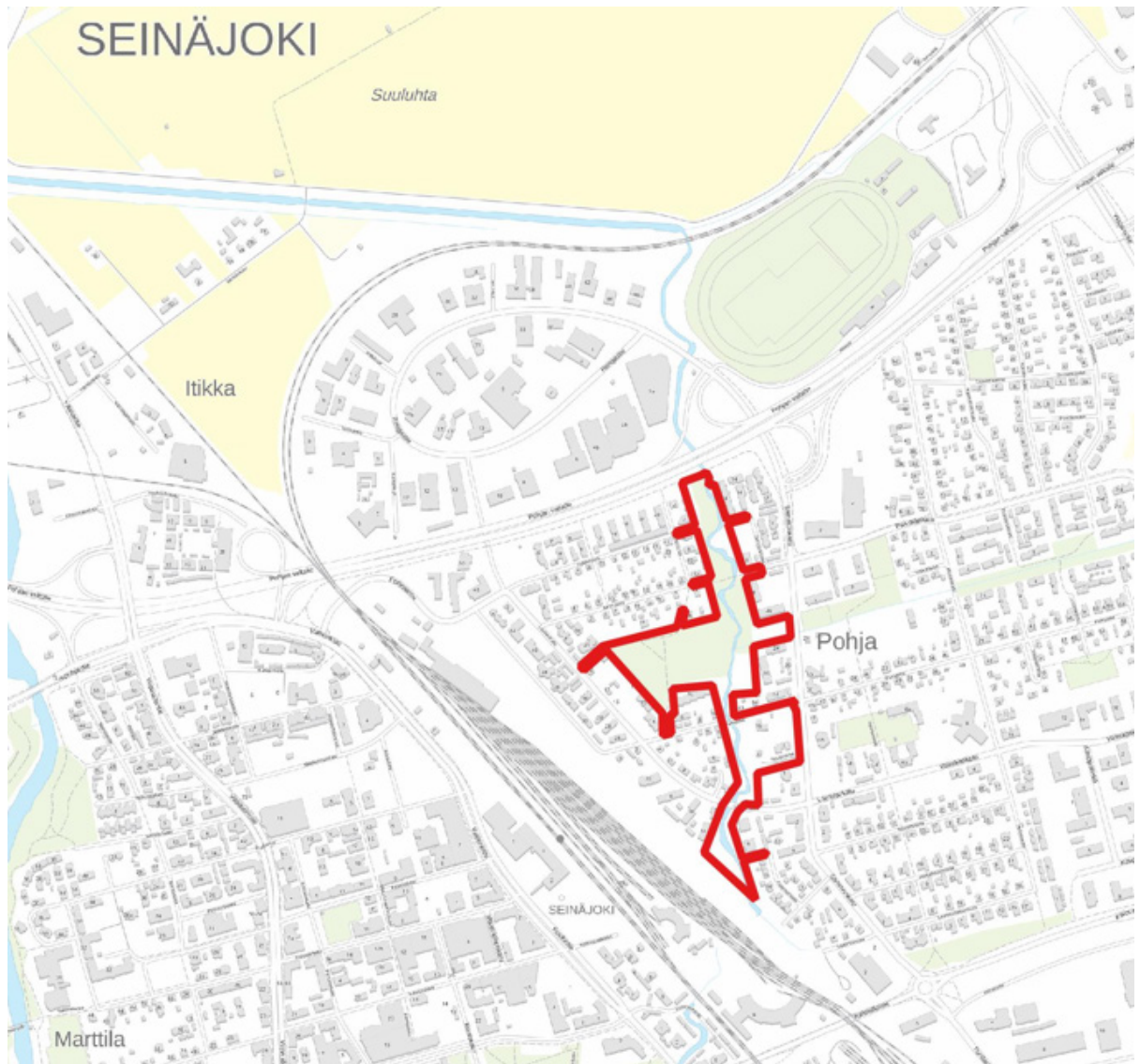
Kauppatori 1–3 F

60100 Seinäjoki

[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

# SEINÄJOEN KAUPUNKI

## POHJAN (6) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21, PAJULUOMAN KUNNOSTUS



## 1. SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

Suunnitelman nimi on POHJAN (6) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21, PAJULUOMAN KUNNOSTUS. Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen liikekeskustan itäpuolella rajautuen pohjoisessa Pohjan valtatiehen (kt 67) ja etelässä Seinäjoen rautatieaseman ratapihaan. Muilta sivulta alue rajautuu lähinnä Pohjan asuinalueisiin. Suunnittelualueen eteläosan poikki kulkee Louhenkatu, keskiosaan sijoittuu Pultrantie sekä siihen liittyvä pyörätieosuus. Suunnittelualueen laajuus on noin 8,4 ha. Alueen sijainti on esitetty kansikuvassa ja alueen rajaus kuvassa 4.

## 2. SUUNNITTELUKÄYTÖN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta on 16.2.2022 päättänyt asemakaavan laatimisesta alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Pajuluoman kunnostaminen ja siihen liittyvät toimenpiteet. Samalla tutkitaan korttelin 21 ja siihen liittyvän Kaupinsolan rakentumattoman katualueen sekä puistoalueen käyttötarkoituksia. Suunnittelussa huomioidaan Pajuluoman kunnostussuunnitelma ja sitä varten laaditut selvitykset. Yksityisen maanomistajan kanssa tehdään ensiksi haltuunottosopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua maankäytösopimus.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

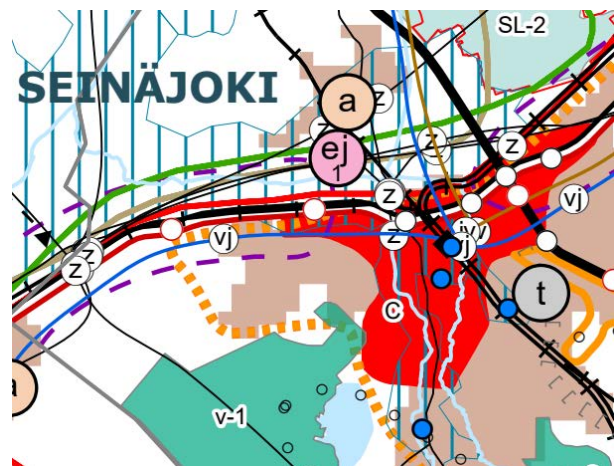
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

### Maakuntakaava

Seinäjoen kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 31.10.2016 tuulivoimaa käsittelevän **vaihemaakuntakaavan I**. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut lainvoimaiseksi 11.8.2016 ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiailaitoksia, puutermiinaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.

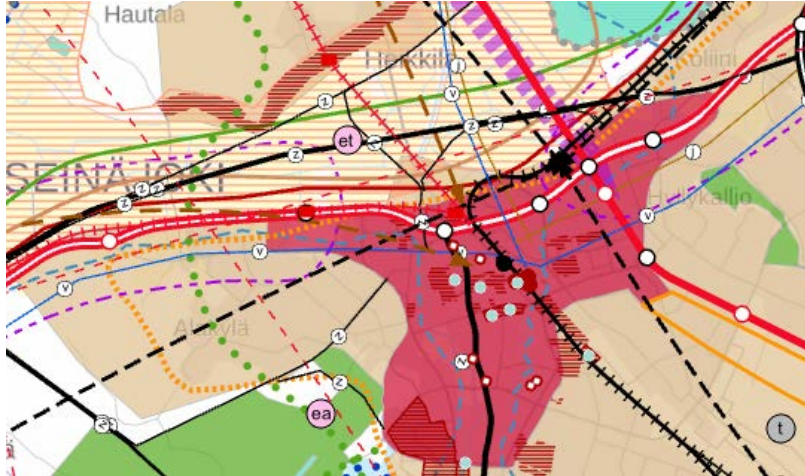
Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle (C), Seinäjoen kaupunkikehittämisen kohdealueelle, Seinäjoen–Nurmon, Ilmajoen Ahonkylän–Rengonharjun kaupalliselle vyöhykkeelle (km-2) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Seinäjoen kulttuurimaiseman reuna-alueelle (Törnävä, Marttila, Aalto-keskus ja asema). Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Pohjan valtatiehen (kt 67) ja eteläpuolella Seinäjoen rautatieaseman alueeseen sekä valtakunnallisesti merkittävään Helsinki–Oulu päärataan. Alueen poikki on merkitty siirtoviemärimerkintä (j).



Kuva 1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

## Maakuntakaavaluonnos 2050

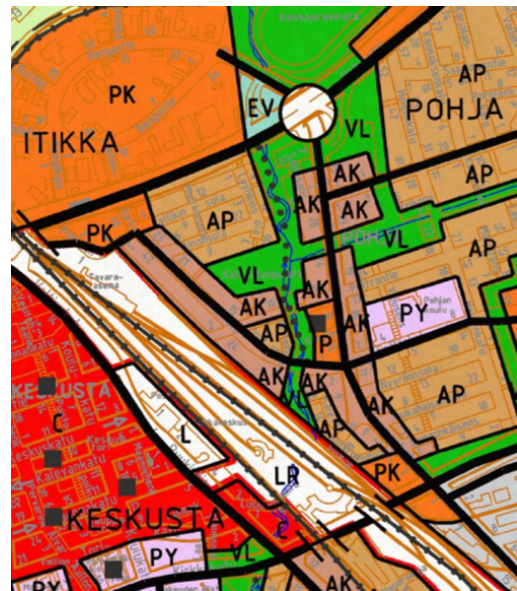
Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti marraskuussa 2021 käynnistää maakuntakaavan uudistamisen. Valmisteluvaiheen kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–10.3.2023. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy uuden maakuntakaavan vuonna 2024. Maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, Seinäjoen–Nurmon kaupunkikehittämisen kohdealueelle, Seinäjoen kaupalliselle vyöhykkeelle (km-2) sekä Ilmajoen–Seinäjoen tulvariskialueelle. Kantatie 67 on esitetty uutena tai merkittävästi parannettavana kaksiajorataisena maantienä. Seinäjoen matkakeskus on esitetty merkittävänä liikenneterminaalina ja siihen liittyvä pääraita kaksiraiteisena, Euroopan Unionin TEN-T Pohjanmeri-Itämeriydinverkkokäytävään kuuluvana Suomen pääratana. Alueen poikki on merkitty päävesijohto- (v) ja siirtoviemärimerkinnät (j).



Kuva 2. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaluonnoksesta 2050.

## Yleiskaava

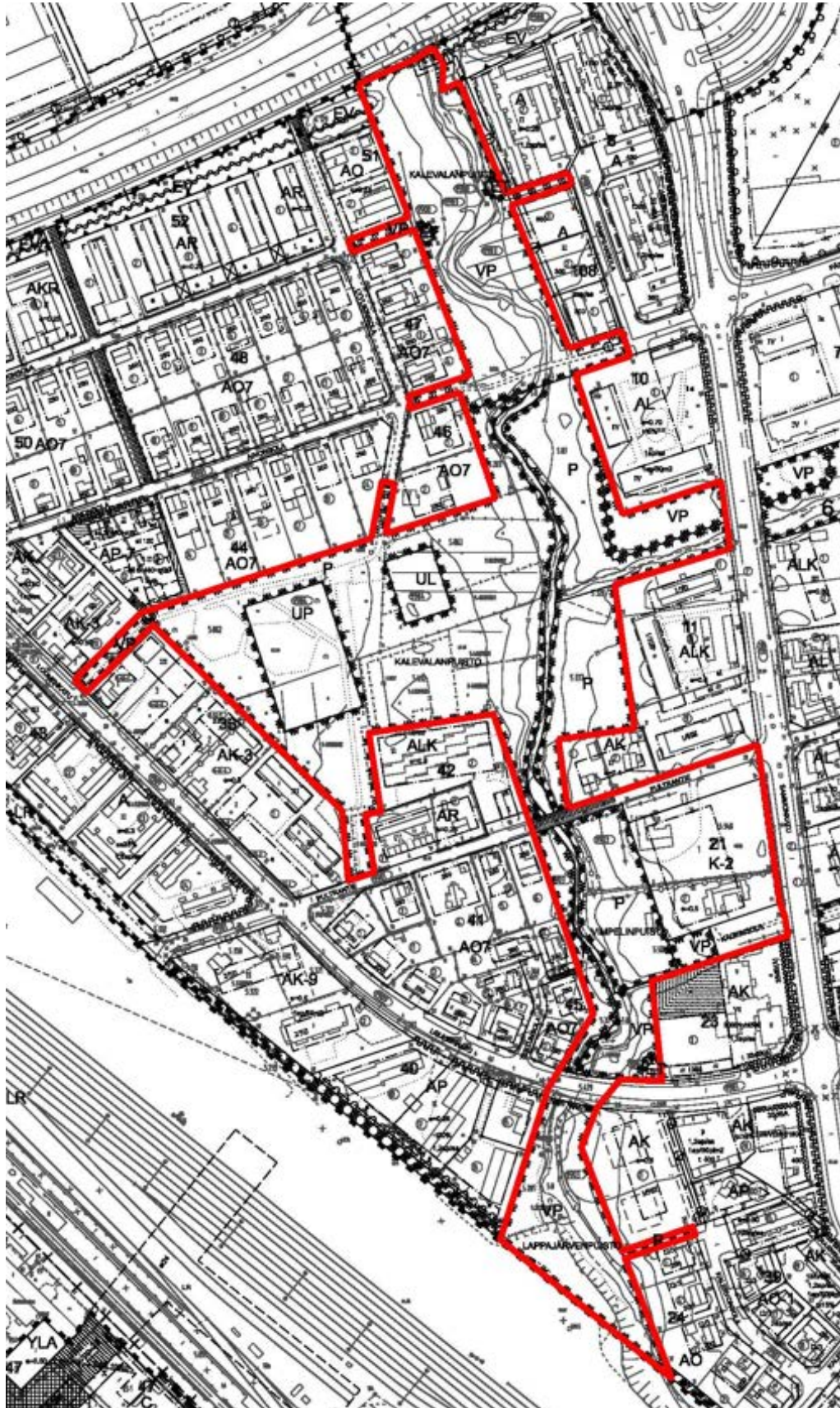
Kaavoitettavalla alueella on voimassa oikeusvaikutuksen kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä Seinäjoen yleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueena (VL) ja uoman viereen on merkitty ulkoilureitti. Kortteli 21 sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Pohjan vanha koulu on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena. Louhenkatu ja Sammonkatu on merkitty kokoojakatuina ja Pohjan valtatie kantatienä/valtatienä. Lähiympäristöön on osoitettu kerrostalovaltais (AK) sekä pientalovaltais (AP) asuntoalueita sekä eteläpuolelle rautatieliikenteen aluetta (LR).



Kuva 3. Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

## Asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa vuosina 1972–2003 hyväksytyt asemakaavat, joissa alue on osoitettu pääosin Kalevalanpuiston, Vimpelinpuiston ja Lappajärvenpuiston puistoalueina (VP, P). Kalevalanpuistoon on osoitettu myös palloilukenttä (U<sub>P</sub>) sekä leikkikenttä (U<sub>L</sub>). Lisäksi puistojen yhteyteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET). Kortteliin 21 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2).



Kuva 4. Ote ajantasa-asetuksesta ja suunnittelun alueen alustava raja.

## Nykytilanne

Suunnittelualue käsittää korttelin 21 aluetta lukuun ottamatta lähinnä puistoalueita, joiden läpi virtaa Pajuluoma pohjoisen suuntaan. Korttelissa 21 sijaitsee vuonna 1925 rakennettu Pohjan vanha koulu, joka on kunnostettu nuorisotaloksi. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Korttelin 21 eteläosassa sijaitsee yksityisomistuksessa oleva omakotitalon pihapiiri. Suunnittelualue sijoittuu Pohjan asuntoalueiden keskelle. Alue on kaukolämpö-, vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

## Pajuluoman kunnostussuunnitelma

Seinäjoen ratapihan läheisyydestä Pajuluoman alueelta on laadittu tutkimuksia maaperän pilaantuneisuudesta useammassa eri vaiheessa. Viimeisimmät tutkimukset on tehty Väyläviraston toimesta vuosina 2020–2022. Pajuluoman sedimentin kunnostamisesta on tehty vesilain ja ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle vuonna 2022 ja hakemusta on täydennetty vuosina 2022–2023. Kunnostussuunnitelmassa on esitetty Pajuluoman uoman osittaista siirtoa.

## Kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön erityiset kohteet

- Seinäjoen kaupungin yleiskaava-alueilta vuonna 2008 laaditun arkeologisen inventoinnin sekä Museoviraston muinaisjäänösrekisterin perusteella alueella ei ole todettu muinaisjäänöksiä.
- Maakunnallisessa rakennusinventoinnissa (2016–2017) suunnittelualueelta mainitaan Pohjan vanha koulu. Maakunnallisen uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa ja arvotuksessa (2021) sekä maakuntakaavaluonnoksessa 2050 suunnittelualue ei sisälly maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin.
- Alueelta vuonna 2021 laadittujen luontoselvitysten mukaan suunnittelualueella puuston reuna-  
milla on tehty havaintoja uhanalaisista lajeista. Luontoselvitykset sisältävät salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, joten niitä ei esitetä julkisessa aineistossa. Pajuluoman kunnostussuunnitelman yhteydessä on kesällä 2023 tehty luontoselvitys, jonka mukaan uoman läheisyydestä ei tehty havaintoja uhanalaisista lajeista. Selvityksen perusteella alueella on luonnontilaltaan eriasteisesti heikentyneitä pienialaisia uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Alueella esiintyy runsaasti vieraslajeja. Luontoselvityksissä esille tulleet asiat on huomioitu kaavan valmistelussa.

## 4. MUUT ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

- Seinäjoen yleiskaava 1994
- Seinäjoen yleiskaava-alueiden muinaisjäänösinventointi, Mikroliitti Oy 2008
- Kyrönjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2022–2027, Kyrönjoen vesistöalueen tulvaryhmä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, raportteja 49/2021
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017, Etelä-Pohjanmaan liitto 2017, päivitetty 2019
- Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö – ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi, Etelä-Pohjanmaan liitto 2021
- Pohjan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki, 2021
- Pajuluoma, Keskusta-Pohja, Seinäjoen kaupunki 2021
- Pohjan lepakkoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2021
- Pajuluoma, Lisätutkimukset 2020 ja 2021, tutkimusraportti, Väylävirasto, Ramboll Finland Oy
- Pajuluoma, Seinäjoki, Vesilain ja ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Ramboll Finland Oy 2022
- Pajuluoma, Seinäjoki, Lupahakemuksen täydennykset 2022 ja 2023, Ramboll Finland Oy.

## 5. VAIKUTUSALUE

Alustavasti asemakaavan vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue lähiympäristöineen.

## 6. OSALLISET

### Asukkaat ja maanomistajat

- Alueen ja lähialueen asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat

### Seinäjoen kaupunki

- Kaupunkiympäristön toimiala
- Rakennusvalvonta
- Yhdyskuntatekniikka
- Ympäristönsuojelu
- Puistotoimi
- Joukkoliikenne
- Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut
- Toimitilat

### Viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Seinäjoen museot
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos
- Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
- Väylävirasto

### Yritykset ja yhteisöt

- Seinäjoen Energia Oy
- Seinäjoen Vesi
- Seiverkot Oy
- Cinia Oy
- Elisa Oyj
- Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys
- Luonnonvarakeskus
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

### Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

Kaavahankkeeseen osalliseksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osalliseksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

## 7. OSALLISTUMISMENETTELY JA TIEDOTTAMINEN

### Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin nettisivulla [www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu). Kaavoituksen etenemistä voi seurata asemakaavan verkkosivulla [www.seinajoki.fi/ak06076](http://www.seinajoki.fi/ak06076).

### Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt 16.2.2022 asemakaavan muutoksen.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu asemakaavan vireilletulon

yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavoittajalle ehdotusvaiheeseen saakka.

#### **Luonnosvaihe**

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §).

#### **Ehdotusvaihe**

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöksäsitelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 §).

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

#### **Hyväksyminen**

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavamuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

#### **Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausunntomenettelyä ja tarvittaessa erillisneuvottelujen avulla.

## **8. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltyjen kannanottoja.



## 9. KAAVOITUKSEN KULKU, ALUSTAVA AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vuorovaikutuksen järjestäminen tapahtuu Seinäjoen kaupungin toimesta. Kaavan laatiminen tapahtuu konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

Kaavoituksen vireilletulo, tiedottaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	marras-joulukuussa 2023
Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa; Kaavaluonnoksen nähtävillä olo, osallisten mielipiteet, viranomaisten lausunnot / viranomaisneuvottelu	alkuvuodesta 2024
Asemakaavaehdotus on 30 päivää virallisesti nähtävillä; Muistutukset ja lausunnot	kevällä 2024
Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan	kesällä 2024

## 10. YHTEYSTIEDOT

Seinäjoen kaupunki Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus Kirkkokatu 6 60100 SEINÄJOKI	Kaavoitusjohtaja Martti Norja puh. 040 774 8501 fax: 06 416 2506 sähköposti: martti.norja@seinajoki.fi
Ramboll Finland Oy Kauppatori 1-3 F 60100 SEINÄJOKI	Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi puh. 050 328 7426 sähköposti: paivi.marjenjarvi@ramboll.fi