

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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

Seinäjoen kaupungin 54. kaupunginosa, Kertunlaakso, korttelit 84 - 90 ja 6067 siihen niihin liittyvät virkistys- ja katualueet, 51. kaupunginosa, Nurmo, korttelit 57 (osa) ja 120 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu- ja yleisen tien alueet, Hevoskorventie, Nurmontie ja Pohjan valtatie.

Asemakaavan selostus koskee 8. päivänä toukokuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 54004.



Vireilletulo

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

Laatija

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

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	24
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	24
4.3.1 OSALLISET	24
4.3.2 VIREILLETULO	25
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	25
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	25
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	25
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	25
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	27
ASEMAKAAVA-EHDOTUKSEN VALMISTELU	29
LUONNOSVAIHEEN JÄLKEEN	29
KAAVALUONNOSVAIHEESSA SAATUJEN KANNANOTTOJEN, TARKISTETTUIJEN TAVOITTEIDEN JA NEUVOTTELUJEN PERUSTEELLA	
ALUEELTA ON LAADITTU ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS _._.202_	29
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	30
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	30
5.1.2 PALVELUT	30
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	30
YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN VARMISTETAAN ASEMAKAAVAMERKINNÖILLÄ JA -MÄÄRÄYKSILLÄ,	
JOTKA MÄÄRITTÄVÄT MM. ISTUTTAMISVELVOITTEITA. ALUEELLE TEHDYSSÄ RAKENTAMISTAPA-OHJEISSA OHJATAAN RAKENTAMISTA,	
RAKENTAMISEN SIOJITTAMISTA JA ESITETÄÄN HAVAINNEMATERIAALIA ALUEEN RAKENTAMISTAVOITTEISTA. LISÄKSI RAKENTAMISTA	
OHJATAAN RAKENNUSLUPAVAIHEESSA RAKENNUSVALVONNAN JA KAUPUNKISUUNNITTELUN JA KAAVOITUKSEN YHTEISTYÖLLÄ.	30
5.3 ALUEVARAUKSET	31
5.3.1 KORTTELIALUEET	31
5.3.3 SUOJELUKOhteet	32
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	32
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	33
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	34
5.7 NIMISTÖ	34
5.8 KAAVATALOUS	34
5.8.1 YLEISTÄ	34
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	34
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	34
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	34

LIITTEET:

Liite 1	Seinäjoen Kertunlaakson kaavarunko, FCG 28.2.2023
Liite 2	Seinäjoen Kertunlaakson rakentamistapaohje, FCG 28.2.2023
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake, lisätään kaavaehdotusvaiheessa

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Kertunlaakson kaavarungon hulevesiselvitys. FCG 6.3.2023
- Tiesuunnitelma, Kantatie 67 ja valtatie 19 parantaminen välillä Kivisaari - Atria, Seinäjoki. Suunnitelmakartat. Väylävirasto 2023
- Kertunlaakson kaupallinen selvitys. FCG 31.1.2023
- Kertunlaakson liikennemallitarkastelut. Ramboll 20.12.2022
- Alueellinen pohjatutkimus Kertunlaakso, Seinäjoki. Aluetaito Oy 18.5.2022
- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 (99034)
- Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, ehdotus
- Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava
- Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava 2005
- Nurmon keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu. FCG 2020
- Nurmon keskustan oyk:n tarkistuksen meluselvitys. FCG 2020
- Nurmon keskustan oyk:n Hulevesiselvityksen päivitys. FCG 2020
- Nurmon kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015
- Nurmon luontoselvitys. FM Hannu Tuomisto 2015
- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus Maisemaselvitys. FCG 2015
- Seinäjoki entisen Nurmon kunnan alueen muinaisjäännösinventointi 2010. Mikroliitti 2010

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

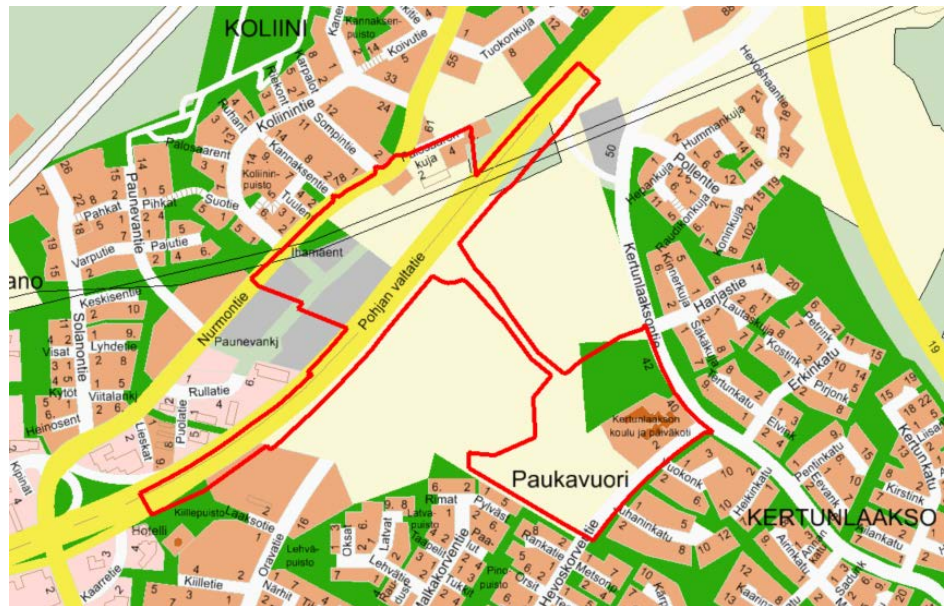
Asemakaavan selostus, joka koskee 8. päivänä toukokuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 54004.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 54. kaupunginosan, Kertunlaakson, korttelia 6067 ja siihen liittyvää virkistys- ja katualuetta sekä maatalousaluetta, 52. kaupunginosan, Hyllykallion, korttelia 4154 ja siihen liittyvää virkistysaluetta sekä 51. kaupunginosan, Nurmon, kortteleita 55, 56 (osa) ja 57 (osa) ja niihin liittyviä virkistys-, maatalous-, katu- ja yleisen tien alueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin 54. kaupunginosa, Kertunlaakson, korttelit 84 - 90 ja 6067 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet sekä 51. kaupunginosa, Nurmon, korttelit 57 (osa) ja 120 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu- ja yleisen tien alueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Kertunlaakson koulun ympäristössä ja Nurmontien varressa. Suunnittelualue rajautuu Kertunlaaksontiehen, Hevoskorventiehen ja Nurmontiehen sekä Paukavuoren asuntoalueeseen. Pohjan valtatie on kaava- ja muutoksessa mukana Kivisaaren eritasoliittymästä voimajohtojen väliselle alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on n. 36,6 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 10.12.2021. Asemakaava on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2022 lähtien. Asemakaava-aluetta on laajennettu kaupunkiympäristölautakunnassa 8.2.2023 ja 21.6.2023 tiesuunnittelun etenemisen perusteella.

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

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 5.8. - 30.5.2024 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot ja luonnoksesta voi esittää mielipiteitä.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan __.__.202__ laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla sekä Eparissa __.__.202__. Kaava on ollut MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä __.__. - __.__.202__ välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta ja ehdotuksesta on voinut esittää muistutuksia. Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset __.__.202__ ja esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi __.__.202__.

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hakkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hankkeen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman. Katualueiden ja kunnallistekniikan osalta rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Asemakaavan mukainen rakentaminen toteutuu tonttien myyntitarpeen ja kysynnän mukaan tulevien vuosien aikana.

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

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva. Ortokuva suunnittelualueelta 2021. Seinäjoen kaupunki.



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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

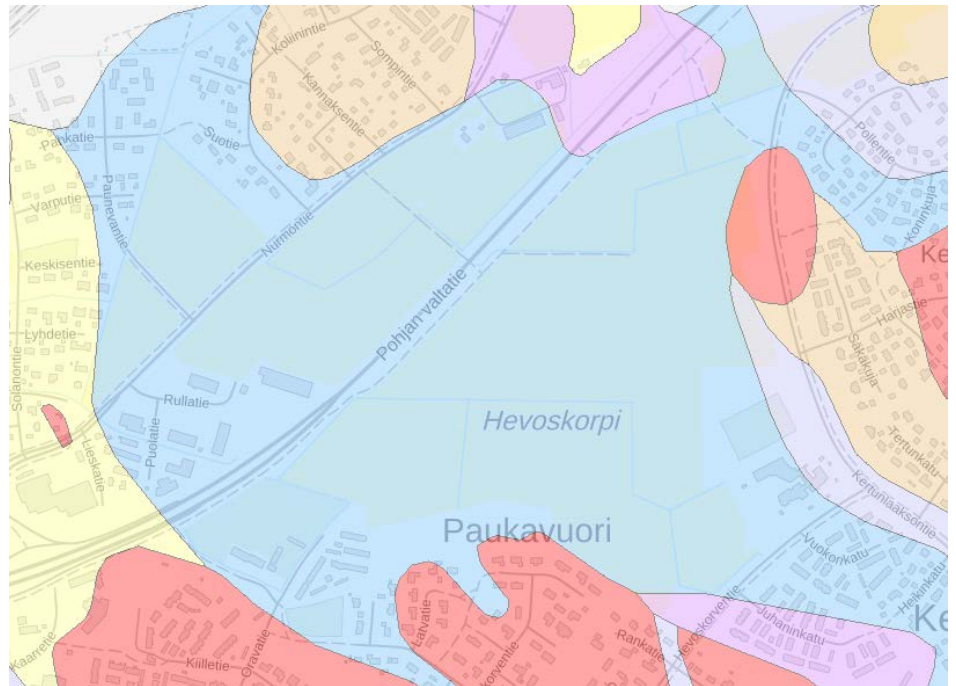


Kuva. Viistokuva alueelta. Seinäjoen kaupunkimalli - Bentley®

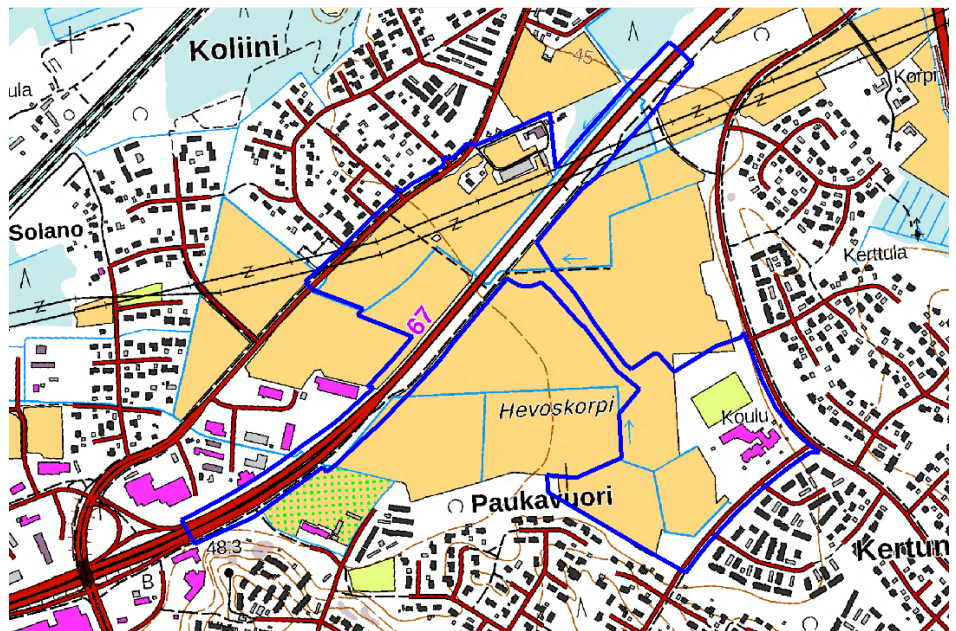
Maaperä

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

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



Kuva. Suunnittelualan maaperä on pääosin savia (sininen) ja vähäisiltä osin hienoa hietaa (vaalean punainen) ja hiesua (harmaa) GTK:n maankamarakartan mukaan. © GTK, Esri



Kuva. Ote maastokartasta, johon suunnitteluala on rajattu sinisellä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

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

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2024	66 271 (ennakkotieto as. luvusta 29.2.)	
2023	66 157 (ennakkotieto)	1,28
2022	65 323	0,91
2021	64 736	0,94
2020	64 130	0,55

Taulukko. Seinäjoen väkiluku.

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

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



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

Yhdyskuntarakenne

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

Suunnittelualueen rakennuskanta

Suunnittelualueen itäosassa Hevoskorventien ja Kertunlaaksontien varrella sijaitsee Kertunlaakson päiväkoti ja koulu. Alueen pohjoisosassa Nurmontien varrella sijaitsee kaupunginomistamia varastorakennuksia sekä omakotitalokiinteistö.

Lähiympäristön rakennuskanta

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

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Suunnittelualueen ulkopuolella Nurmontien pohjoispuolella on yleiskaavaan merkitty kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa (sk), Kannaksentien - Tuulentien pientalot sekä kolme suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (sr2) 1950-luvulta.

Palvelut

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

Virkistys

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

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

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

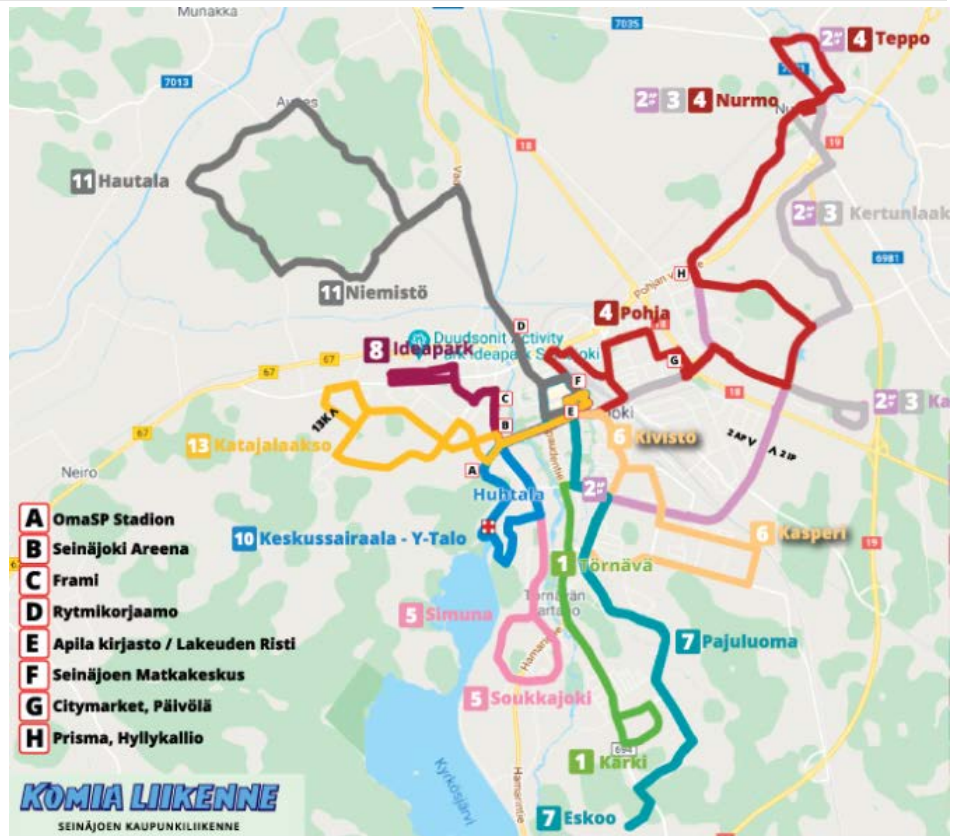
Pohjan valtatiellä suunnittelualueen kohdalla liikennemäärät ovat 13012 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hevoskorventien liikennemäärät Juhankadun kohdalla vuonna 2020 ovat olleet 2 296 ajoneuvoa vuorokaudessa, Kertunlaaksontien liikennemäärät Harjastien kohdalla vuonna 2020 ovat olleet 1 652 ajoneuvoa vuorokaudessa.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

Joukkoliikenne

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

Kevytliikenne

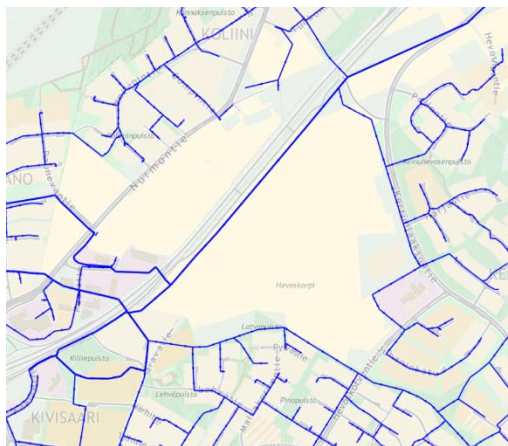
Suunnittelualueen vieressä kulkevilla Kertunlaaksontiellä, Hevoskorventiellä ja Nurmontiellä on viherkaistalla erotetut kevyenliikenteen väylät.



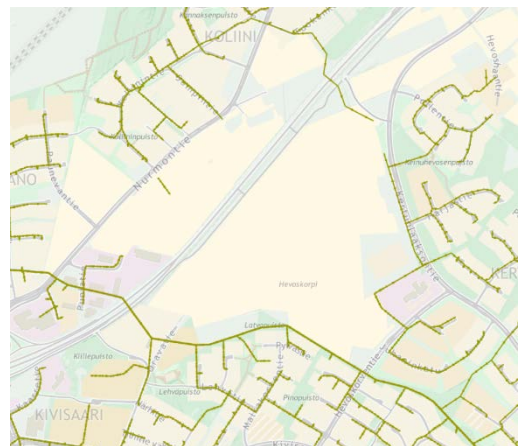
Kuva. Komia liikenteen arkipäivien reittikartta.

Yhdyskuntatekninen huolto

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



Kuva. Vesijohtoverkosto.



Kuva. Jätevesijohtoverkosto.

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

Ympäristöhäiriöt

Vilkasliikenteinen Pohjan valtatie (Kt 67) kulkee suunnittelualueen poikki.

Pohjan valtatiealueet ulottuvat laajalle alueelle, mikä vaikuttaa asutuksen sijoittumiseen suhteessa tiehen. Pohjan valtatie ja Nurmontien välillä alueella kulkee isot ilmajohtot suunnittelualueen poikki, jotka rajoittavat rakentamista ja vaikuttavat esteettisesti alueen yleisilmeeseen.

Fingridin Alajärvi-Seinäjoki 110 kV ja 400 kV voimajohtot kulkevat asemakaava-alueen pohjoisosassa. Johtot rajoittavat rakentamista siten, että rakennusrajoitus ulottuu 26 metrin päähän 400 kV voimajohtojen keskilinjasta ja 18 metrin päähän 110 kV voimajohtojen keskilinjasta. Johtojen alle voidaan sijoittaa kulkuväyliä ja pysäköintiä Fingridin kanssa erikseen sopien.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maat ovat pääosin kaupungin omistamia. Pohjan valtatiealueen liikennealueen omistaa valtio. Yksityiset omistamat vähäisiltä osin tulevan kaatuverkon alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

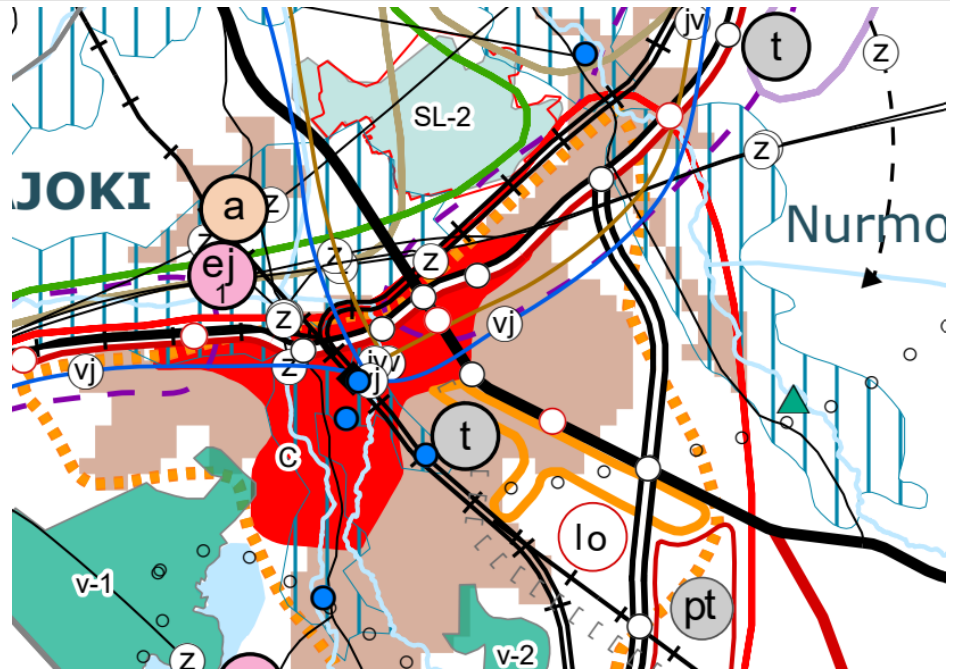
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

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

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat

Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja. Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II, kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot, tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaava II kaavamuutos, kauppa ja keskustatoiminnot, on tullut voimaan 21.4.2020. Nurmontien ja Pohjan valtatiealueen varsi ulottuu osin Keskustatoimintojen alueelle (C). Muu kaava-alue on Taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk). Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²) ja Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava-käytävän kehittämisaluetta. Pohjan valtatie on merkittävästi parannettava kaksiajoratainen valtatie. Alueen poikki on osoitettu voimajohto, siirtoviemäri ja syöttövesijohto.



Kuva. Ote Etelä-Pohjanmaan epävirallisesta kaavayhdistelmästä.

Maakuntakaavaehdotus 2050

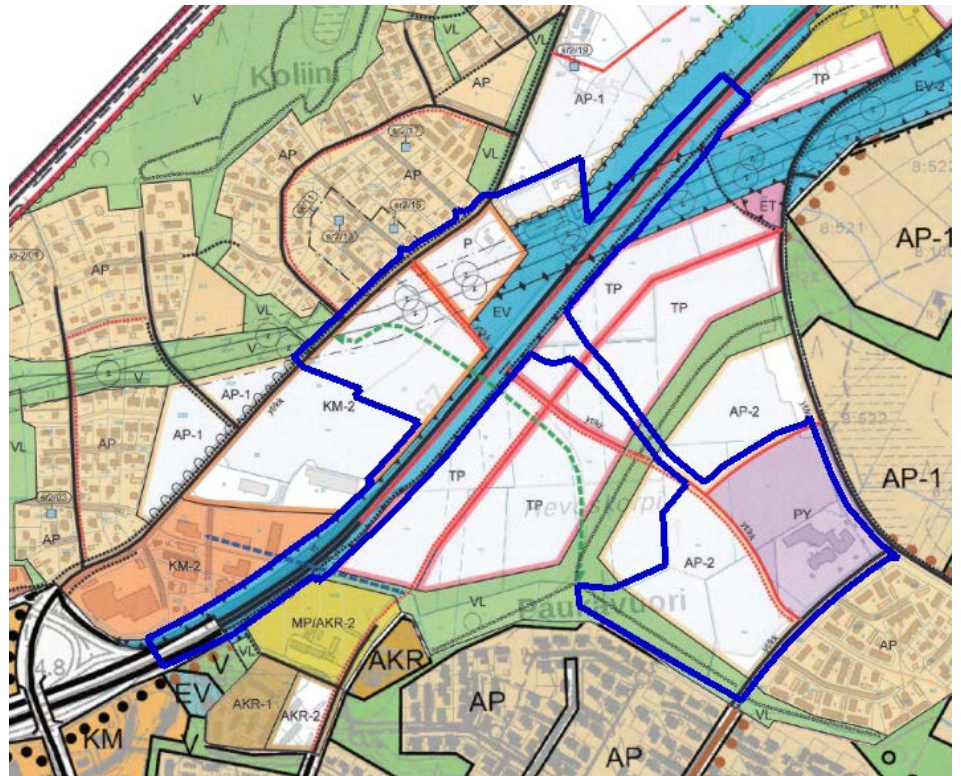
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan uudistaminen on vireillä. Maakuntakaavan 2050 on tarkoitus korvata maakuntakaava 2005 ja vaihemaakuntakaavat 1-3. Maakuntakaavaehdotus 2050 on nähtävillä 5.4.-13.5.2024. Nurmontien ja Pohjan valtatie varret ovat keskustatoimintojen aluetta. Muu kaava-alue on taa-jamatoimintojen aluetta. Pohjan valtatie on osoitettu kaksiajorataisena maantienä ja osittain uutena tai merkittävästi parannettavana kaksiajorataisena maantienä. Suunnittelualueen poikki kulkevat voimajohdot on osoitettu maakuntakaavaehdotuksessa sekä Seinäjoki - Alajärvi voimajohtojen yhteystarve. Tavoitteena on, että Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksytään vuonna 2024. Voimaan astuessaan se tulee kumoamaan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035. Vähäisiltä osin suunnittelualueella on voimassa Nurmon keskustan yleiskaava 2015.

Suunnittelualue on pääosin merkitty uusiksi ja olennaisesti muuttuviksi alueille. Kertunlaakson koulun ja päiväkodin alue on nykyisellään säilyvää aluetta. Koulun ympäristö on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), koulun ympäristön peltoalueet on merkitty tehokkaana pientalovaltaisena asuntoalueena (AP-2), Nurmontien varressa on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2), palvelujen ja hallinnon aluetta (P) ja asuinpientalovaltaista aluetta (AP-1).

Pohjan valtatie on merkitty kaksiajorataiseksi päätieksi/-kaduksi ja parannettavaksi valtatieksi. Hevoskorventieltä Nurmontielle on merkitty uusi katuyhteys, jonka varressa on uusi kevyen liikenteen reitti. Uusi katuyhteys alittaa Pohjan valtatie. Tarkemmassa suunnittelussa uuden katualueen sijainti on siirtynyt itään päin. Valtatie varressa on suojaviheralue (EV) ja valtatie ja Nurmontien välisellä alueella on laajat sähköjohtojen varatut alueet. Yleiskaavaan on merkitty lähivirkistysaluevaraukset sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Viheryhteystarve on osoitettu Nurmontieltä Paukavuoren viheralueelle.

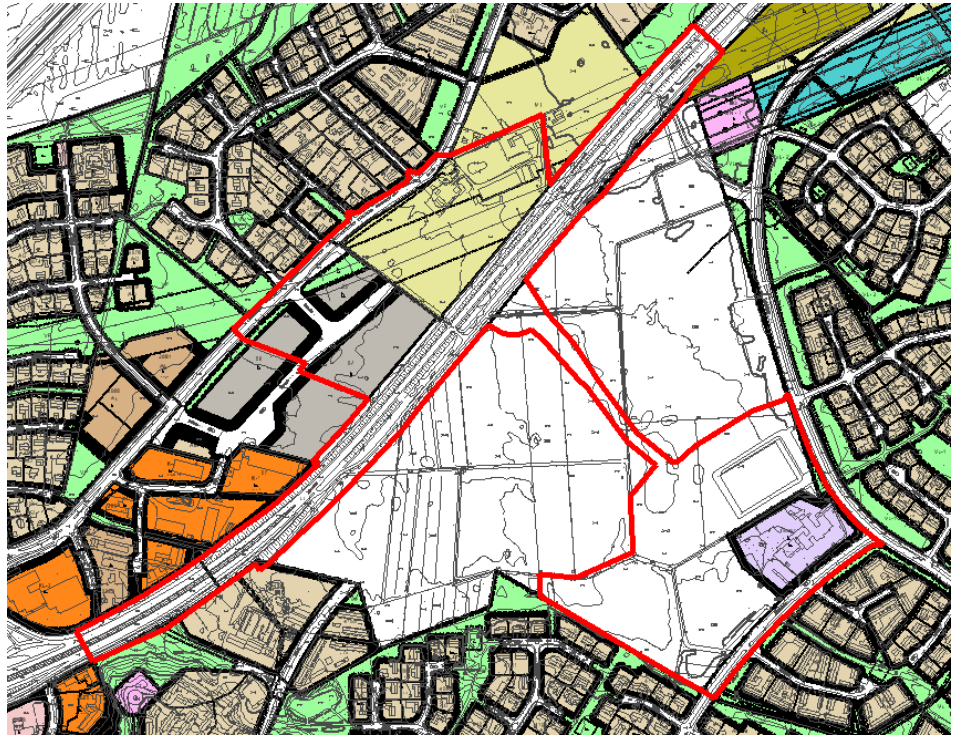


Kuva. Ote yleiskaavayhdistelmästä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kertunlaakson koulun ja päiväkodin ympäristössä on voimassa asemakaava 54002, joka on hyväksytty vuonna 2005 ja asemakaava 54003, joka on hyväksytty vuonna 2009. Nurmontien puolella ja Pohjan valtatiellä on voimassa asemakaava 51004, joka on hyväksytty vuonna 1970, asemakaava 51021, joka on hyväksytty vuonna 1985 ja asemakaava 51031, joka on hyväksytty vuonna 1992. Hyllykalliolla on voimassa asemakaava 52006, joka on hyväksytty vuonna 1986 ja asemakaava 52016, joka on hyväksytty vuonna 1998.

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

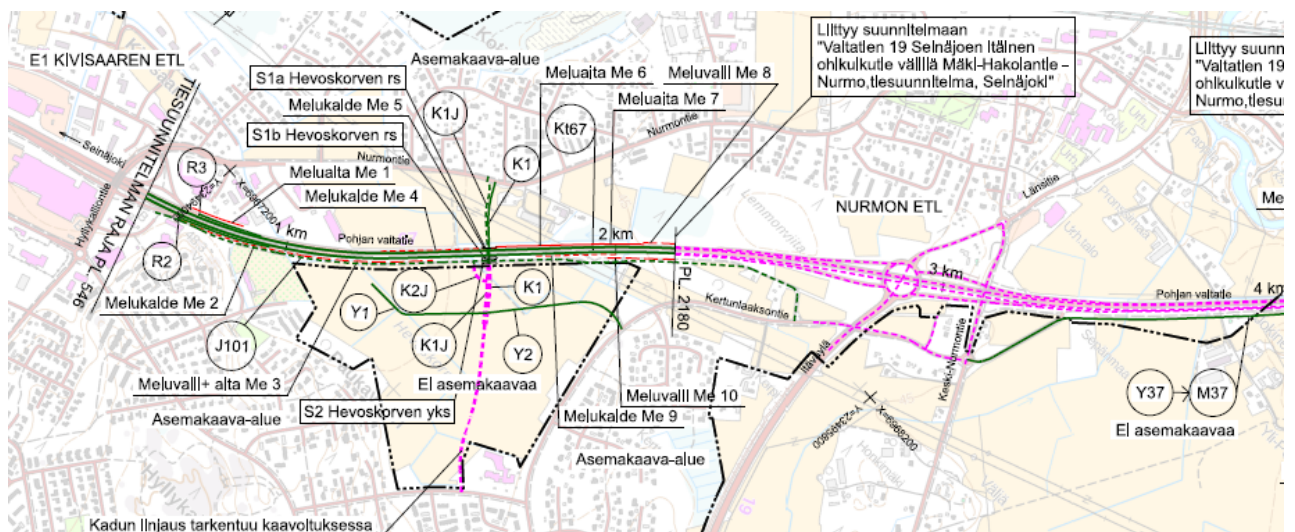


Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Muut suunnitelmat

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

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



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

Alueellinen pohjatutkimus, Kertunlaakso, Seinäjoki

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

Kertunlaakson liikennemallitarkastelut

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

Alikulun vaikutukset:

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

Oravatien läpiajajohdyhteyden vaikutus:

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

Maankäytön vaikutus:

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

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

Kertunlaakson kaavarungon hulevesiselvitys

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut alueelle hulevesiselvityksen 6.3.2023. Työssä on laadittu asemakaavataso hulevesiselvitys Kertunlaakson

kaavarungon pohjalta. Selvitystyö pohjautuu Nurmo osayleiskaavan hulevesiselvitykseen sekä kaavarungon laatimisen yhteydessä tehtyyn hulevesitarkasteluun. Tavoitteena on ollut vähentää lisääntyvien hulevesien aiheuttamia haitallisia vaikutuksia. Työssä on suunniteltu hulevesien hallinta- ja johtamismenetelmät, niiden sijoittuminen ja alustava mitoitus.

Kaavarunko

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut alueelle kaavarungon 28.3.2023. Kaavarunkoon sisältyy rakentamistapaohjeet ja hulevesitarkastelu. Kaavarungossa on esitetty tiivistä pääosin kaksikerroksista asuinrakentamista Kertunlaakson koulun ja päiväkodin ympäristöön, katualue Hevoskorventieltä valtatie alitse Nurmontielle ja Nurmontien varteen kaupallisia aluevarauksia. Kaavarungossa asuinalueelle asunnoille on esitetty noin rakennusoikeutta 16 800 k-m² ja tehokkuutta $e=0,38$. Kaupan alueelle on esitetty yksikerroksisia liikekiinteistöjä yhteensä noin 24 300 k-m², tehokkuudella $e=0,26$. Kaavarungossa on esitetty katualuevaraukset ja pysäköintialueiden tarve ja mitoitus sekä viiherväylät.

LIITE 1. Kaavarunko, FCG Finnish Consulting Group Oy. 2023.



Kuva. Ote kaavarungosta 28.3.2023.



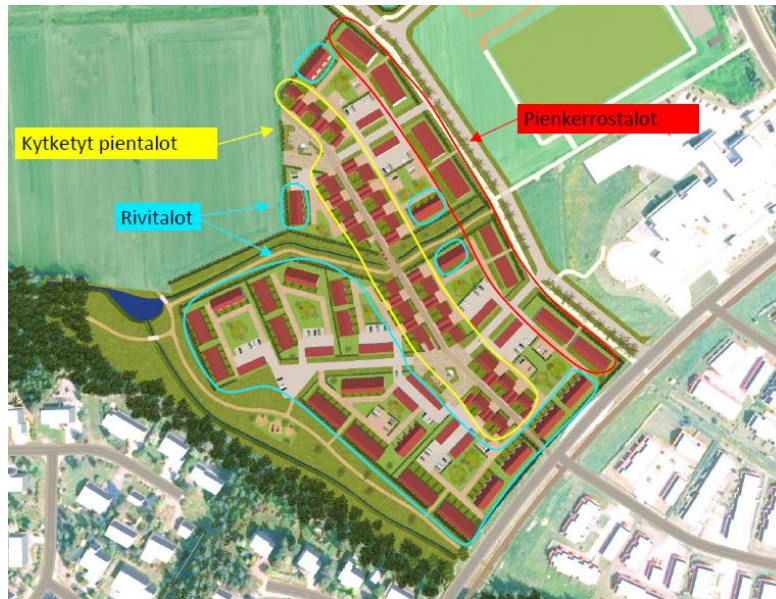
Kuva. Kaavarungon havainnekuva asuntoalueesta Hevoskorventien suunnalta 28.3.2023.



Kuva. Kaavarungon havainnekuva kaupan alueesta Nurmontien suunnalta. Taustalla uusi asuinalue. 28.3.2023.

Rakentamistapaohje

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut alueelle rakentamistapaohjeen 28.3.2023. Rakentamistapaohje sisältää asuinalueen Hevoskorventien varressa ja kaupan alueen Nurmontien varressa. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että asuinympäristöstä tulee viihtyisä ja kaupan alueesta tasapainoinen. Asuinalueella tavoitellaan pienimittakaavaista ja tiivistä rivitalo ja pienkerrostaloaluetta, joka sopii nykyiseen ympäristöön ja tarjoaa monipuolisia korttelikokonaisuuksia vaihtelevia asuin ympäristöjä. Kaupan alueelle on mahdollista sijoittaa maakunnallisesti merkittävä vähittäiskaupan myymäläkeskittymä. Rakentamistapaohjeessa käsitellään julkisia ulkotiloja ja korttelikohtaisia suunnitteluohjeita.



Kuva. Kuvassa on esitetty asuintyyppien sijoittuminen alueelle.

LIITE 2 Seinäjoen Kertunlaakson rakentamistapaohje, FCG 28.3.2023

Kaupallinen selvitys

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

Johtopäätökset ja suositukset jatkosuunnitteluun:

- Kaavarungon (kesä 2022) mukaisen kauppakesittymän mitoitus on yhteensä noin 24 200 k-m², josta 18 000 k-m² on Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulla kaupallisten palvelujen alueella (KM-2) ja noin 6 200 k-m² palvelujen ja hallinnon alueella (P) ja pientalovaltaisella asuntoalueella (AP-1)
- Kaavarungon suunnittelualue sijaitsee Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa osoitetulla Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C). Maa-kuntakaava ei aseta rajoituksia suunnittelualueen kaupan mitoitukselle eikä kaupan laadulle. Kaavarungon mukaisella liikerakentamisella ei ole haitallisia vaikutuksia vaihemaakuntakaavan tavoitteiden toteutumiseen.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM-2) mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen. Kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja alueen liiketilan enimmäismäärä on 40 000 k-m², josta enintään 5 000 k-m² voi olla päivittäistavarakauppaa. Nurmon keskustan osayleiskaavaa laadittaessa liiketilan enimmäismäärä määriteltiin Seinäjoen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuen ja tarkoitettiin koskemaan osayleiskaavassa osoitettua uutta kaupallisten palvelujen aluetta (KM-2). Kertunlaakson kaavarungon mitoitus ei ylitä osayleiskaavassa määriteltyä liiketilan enimmäismäärää eikä heikennä osayleiskaavassa esitettyjen tavoitteiden toteutumista.

- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetun uuden kaupallisten palvelujen alueen (KM-2) länsiosa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K-1). Asemakaavoitetun alueen rakennusoikeus on noin 7 000 k-m². Yhdessä osayleiskaavan kaupallisten palvelujen alueelle sijoittuvan Kertunlaakson suunnittelualueen länsiosan mitoituksen kanssa osayleiskaavassa osoitetun uuden kaupallisten palvelujen alueen liiketilan mitoitus on yhteensä noin 25 000 k-m². Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus ja Kertunlaakson mitoitus eivät ylitä osayleiskaavassa määriteltyä liiketilan enimmäismäärää (40 000 k-m²).
- Voimassa olevissa asemakaavoissa Kertunlaakson suunnittelualueelle on osoitettu maatalousalueita sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita, joten alueen toteuttaminen kaupan alueena edellyttää asemakaavan muuttamista. Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulle kaupallisten palvelujen alueelle (KM-2) sijoittuva suunnittelualueen osa voidaan osoittaa liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen rakennusoikeus voi olla kaavarungon mukaisesti noin 18 000 k-m². Kaavamääräyksellä voidaan antaa kaupan laatua koskevia tarkentavia määräyksiä, jotta asemakaava on Nurmon keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.
- Nurmon keskustan osayleiskaavassa osoitetulle palvelujen alueelle (P) sijoittuvalle suunnittelualueen osalle ei voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä, joten alue on tarkoituksenmukaista osoittaa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (esim. KL). Alueen rakennusoikeus voi olla kaavarungon mukaisesti noin 6 200 k-m². Kaavamääräys tulisi kuitenkin muotoilla niin, ettei alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä esim. toteamalla, ettei alueelle sallita vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista tai toteamalla, että vähittäiskaupan pinta-alan tulee olla alle 4 000 k-m².
- Kertunlaakson suunnittelualueen toteuttaminen mahdollistaa Seinäjoella toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen suunnittelualueelle, mikä parantaa omalta osaltaan toimivan kilpailun edellytyksiä. Seinäjoen laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnittelualueen liiketilan mitoituksen, joten alueen toteutuksella ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Palvelutarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa.
- Suunnittelualue laajentaa olemassa olevaa kaupan aluetta Nurmon kaupunginosakeskuksen suuntaan. Pohjan valtatie ja Nurmontien välisellä alueella toimii tällä hetkellä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä, joten tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen suunnittelualueelle vahvistaa alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Seinäjoen kaupan palveluverkossa. Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisen kantatien varrella, joten myös sijainniltaan suunnittelualue soveltuu hyvin tilaa vaativan erikoiskaupan toimijoille, joille näkyvä sijainti ja riittävän suuri alue ovat keskeisiä sijaintitekijöitä.
- Alueelle voi sijoittua myös pienimuotoista päivittäistavarakauppaa palvelemaan lähialueen nykyisten ja uusien asuinalueiden asukkaita sekä nykyisten ja uusien työpaikka-alueiden työntekijöitä. Päivittäistavarakaupan tarjonta lisäisi alueen vetovoimaa ja sitä kautta myös alueelle sijoittuvan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle edellyttää uuden katuyhteyden toteutumista Kertunlaakson ja Koliinin alueiden välille.

- Seinäjoen kysynnän kehitys ja laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan Kertunlaakson suunnittelualueen mitoituksen sekä tilaa vaativan erikoiskaupan että mahdollisen päivittäistavarakaupan osalta. Seinäjoen kysynnän kehitys mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan kehityksen myös muualla Seinäjoella.
- Suunnittelualue sijaitsee Pohjan valtatie ja Nurmontien varressa olevassa yhdyskuntarakenteessa ja on hyvin saavutettavissa kävelen ja pyöräillen sekä henkilöautolla. Asiointi myös joukkoliikenteellä on mahdollista, mutta käytännössä joukkoliikenne ei todennäköisesti ole kilpailukykyinen henkilöautolla tapahtuvaan asiointiin verrattuna ainakaan nykytilanteessa.
- Kaupan toimijoiden näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kertunlaakson asemakaavan toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat liikerakentamisen mahdollisimman joustavasti Nurmon keskustan osayleiskaavan sallimissa rajoissa.

Meluselvitys

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

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

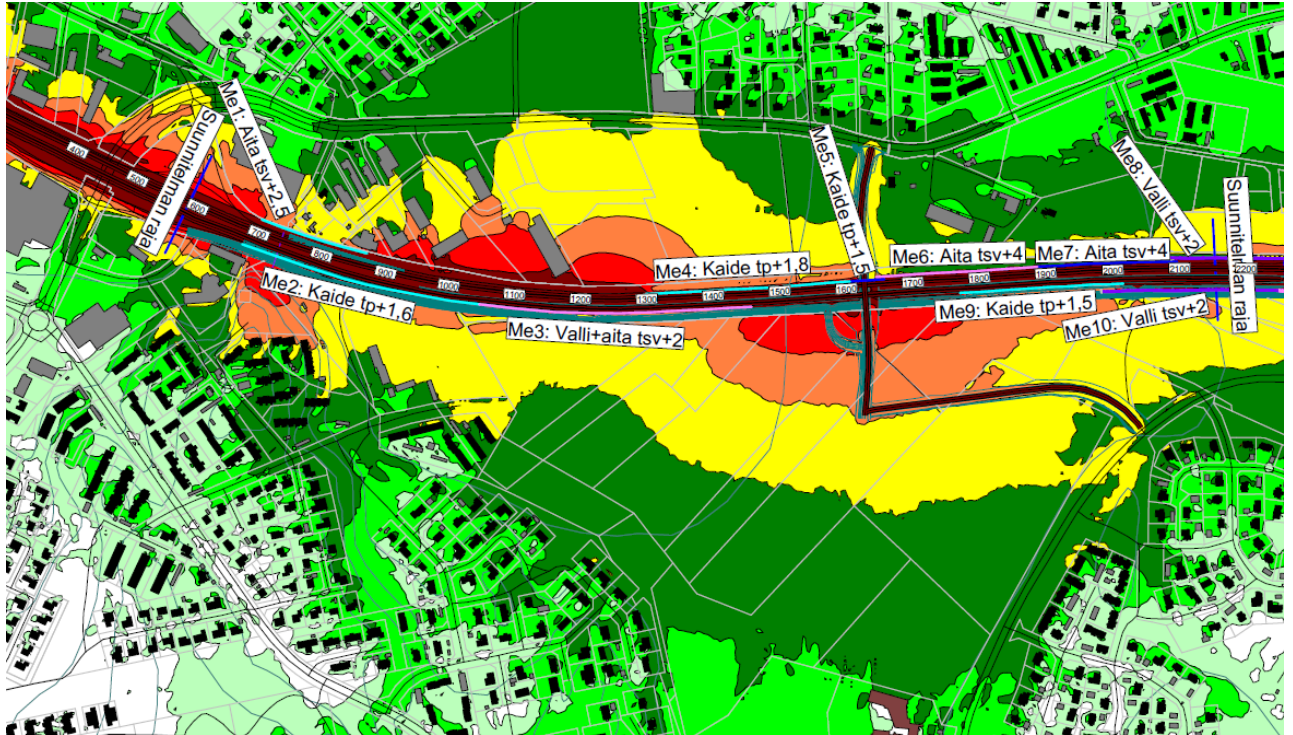
Nykyisin melusteita ei ole Pohjan valtatiellä suunnitellun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kohdalla. Selvityksen mukaan melun ohjearvot eivät ylitä ilman suojaustoimenpiteitä Koliinin asuinalueella päiväaikaan. Kertunlaakson uudella asuinalueella melutasot ylittyvät Hevoskorventien välittömässä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

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

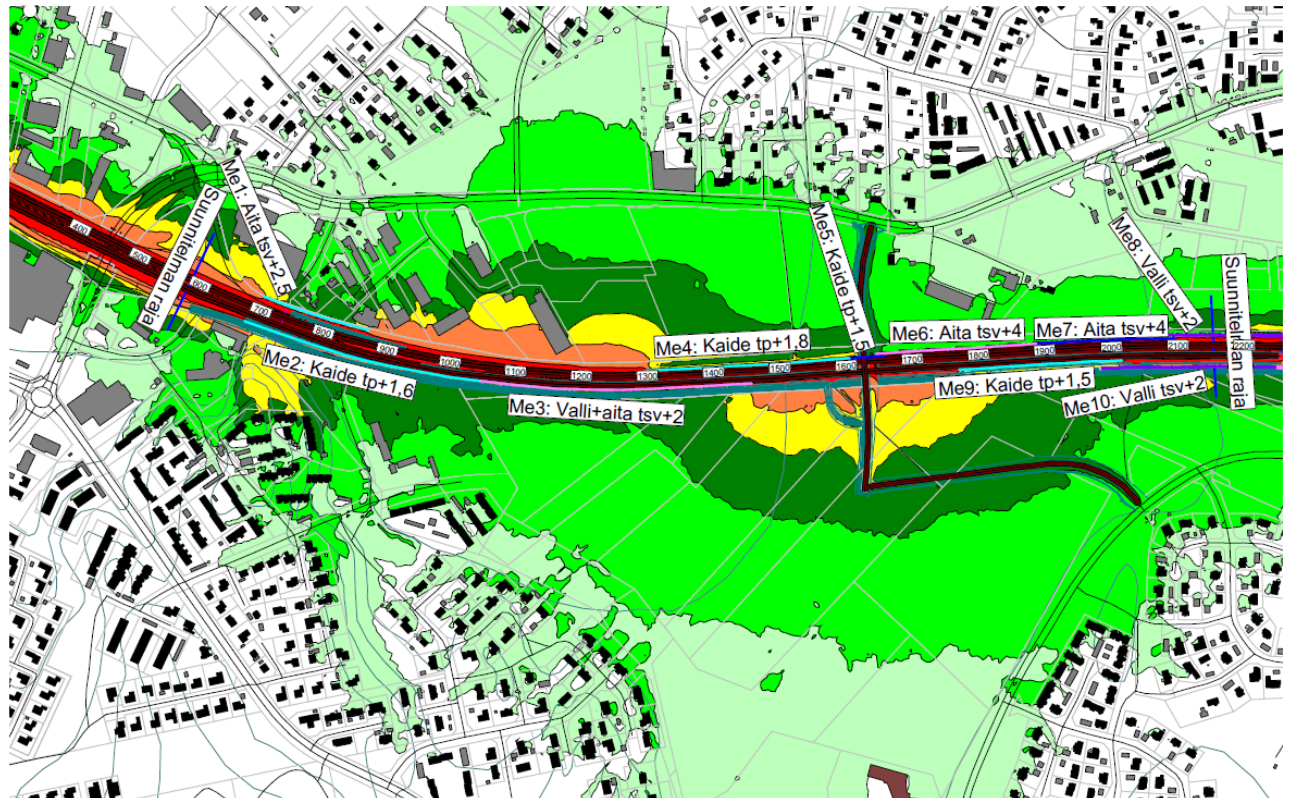
Tiesuunnittelun meluselvitys

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

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



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



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

Maisemaselvitys

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

Muinaisjäännösinventointi

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

Kulttuuriympäristöselvitys

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

Luontoselvitys

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

Luontoselvityksessä tutkittiin, esiintyykö tutkimusalueella:

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

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Asemakaava etenee vaiheittain ja vireille laitetaan ensivaiheessa käynnistystä suppeampi aluekokonaisuus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

- Kaupungin viranomaiset:
 - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala
 - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - Seiverkot Oy
 - Seinäjoen Vesi Oy
 - Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
 - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
 - Etelä-Pohjanmaan liitto
 - Väylävirasto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - Cinia Oy
 - Elisa Oyj
 - Elenia Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Fingrid Oy

- o Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry
- o Hyllykallio-seura ry

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

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 19.1.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtävillä __.__.20__. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.20__ Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa __.__.20__. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausunnon/tiedoksi sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta lausuntoja ja muistutuksia nähtävillä olon aikana.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa asemakaavalla tiesuunnitelman hyväksyminen. Kaupunki kaavoittaa omistamiaan maa-alueita ja laajentaa alueen tonttitarjontaa. Koulun ja päiväkodin tonttia laajennetaan ottamalla viereinen rakentunut tekonurmikenttä mukaan tonttiin. Samalla tontin rakennusoikeutta nostetaan, jotta koulun mahdollinen laajentuminen tulevaisuudessa turvataan.

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

Väyläviraston asettamat tavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Alueen maankäytön muuttuminen pellostaan kaupan alueeksi ja asuinalueeksi kasvattaa hulevesien määrää merkittävästi. Uuden asuinalueen hulevedet tulee ohjata hallitusti mm. viheralueiden ojiin ja viivästysaltauksiin. Koulun läheisyyttä voidaan hyödyntää ja hulevesikosteikosta on mahdollista tehdä opetus-kosteikko. Kaupan tonteilla hulevesiä tulee viivyttaa joko maanalaisella tai muulla vastaavalla viivytyksellä.

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 8.5.2024

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

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

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

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

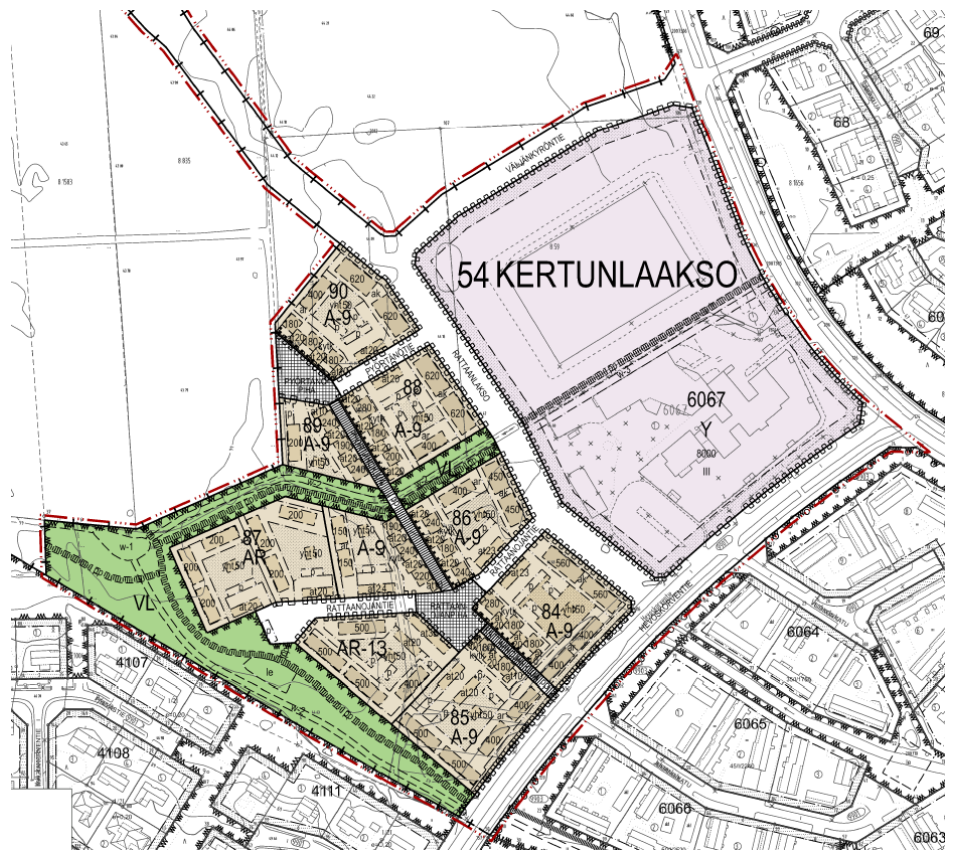
Autopaikkojen vähimmäismäärät asuinrakennusten korttelialueilla on 1 ap/70 kerrosneliometriä ja polkupyöräpaikkoja 2 pp/asunto. Autopaikkojen vähimmäismäärät yleisten rakennusten korttelialueella on 1 ap/70 kerrosneliometriä. Liikerakennusten korttelialueella, jonne saa sijoittaa päivittäistavara-

kaupan suuryksikön autopaikkojen vähimmäisvaatimukset ovat 1 ap/30 päivittäistavarakaupan kerrosneliometri ja 1 ap/50 muu liikerakentamisen kerrosneliometri.

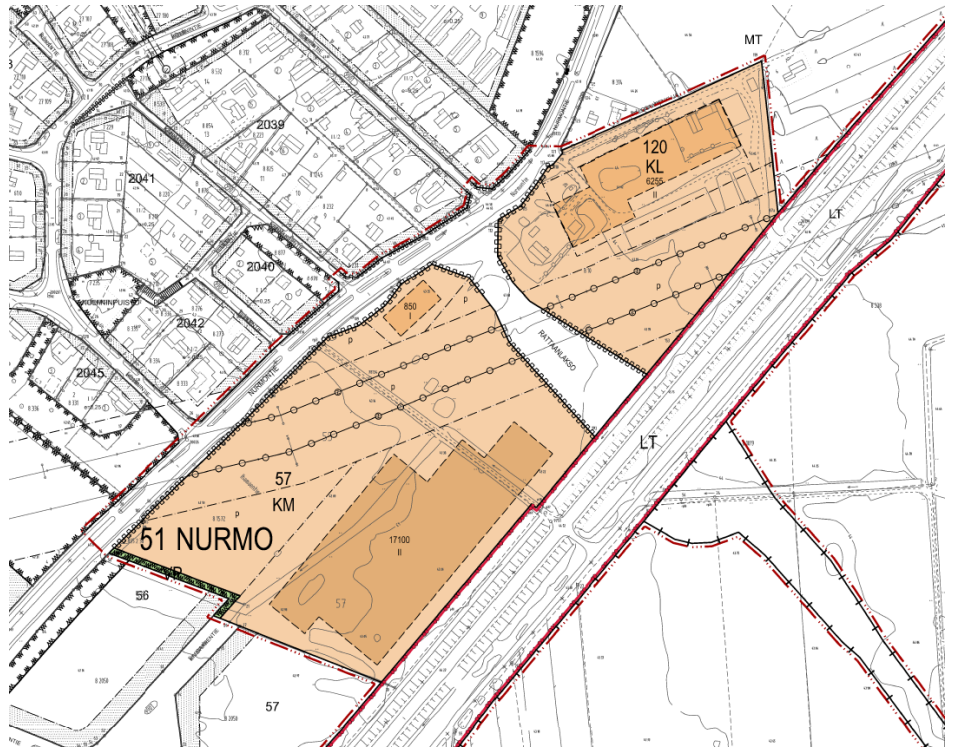
Hulevesille on osoitettu viheralueille kulkureitit ja alue, johon saa sijoittaa vesialtaita tai lammikoita viivytykseen. Viheralueelle voidaan sijoittaa leikkikenttä ja tarvittavat kevyenliikenteenreitit.

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

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



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta asuntokorttelien sekä koulun ja päiväkodin alueelta 8.5.2024



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta liike- ja palvelurakennusten korttelialueelta 8.5.2024

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä __ - __.202_ välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin _ lausuntoa ja _ mielipidettä.

Asemakaavaehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen jälkeen...

Asemakaavaehdotus __.202_

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen, tarkistettujen tavoitteiden ja neuvottelujen perusteella alueelta on laadittu asemakaavan muutosehdotus __.202_.

Ote kaavaehdotuksesta __.202_

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä __ - __.202_ välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta.

Muutokset ja täydennykset hyväksymiskäsittelyyn

Ei muutoksia asemakaava-asiakirjoihin.

Kaupunginhallituksen käsittely __.202_

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan vastineet ja esittää asemakaavan muutosta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto __.202_

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä __.202_.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella alueet osoitetaan yleisten rakennusten alueeksi (Y), asuinrakennusten (A-9) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten alueiksi (AR, AR-13), puistoalueeksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL), liikerakentamisen alueiksi (KM ja KL), katualueeksi ja yleis tien alueeksi (LT).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 36,6 ha. Kaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen kokonaisrakennusoikeus on 48 405 k-m². Lisäksi talousrakennusten rakennusoikeus on 1 075 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 49 480 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,14. Suurin sallittu kerrosluku on II. Liikerakentamiseen (KM) on varattu 17 950 k-m², liikerakentamiseen (KL) 6 255 k-m² ja yleisten rakennusten alueelle on varattu 8 000 k-m². Asumiseen varattua rakennusoikeutta on 16 200 k-m², joten kaavan toteuduttua alueelle on mahdollista sijoittaa 324 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena on 1 as / 50 k-m².

Asuinrakentamiseen varattu (A-9, AR, AR-13) pinta-ala on 41 430 m², kokonaisrakennusoikeus talousrakennuksineen on 17 275 k-m² ja asuinrakentamisen tehokkuusluku $e=0,42$.

Autopaikkavaatimukset:

- Asunnot: 1 ap / 70 k-m²
- Y-kortteli: 1 ap / 70 k-m²
- KM-kortteli: 1 ap / 30 vähittäiskaupan k-m², 1 ap/50 muu liikerakentamisen k-m²
- KL-kortteli: 1 ap / 50 k-m²

Polkupyöräpaikat:

- 2 pp/asunto

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

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake. LISÄTÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Hyllykallion kaupunginosaan lähipalveluihin sekä Seinäjoen keskustaan, Pohjan ja Joupin alueen palveluihin. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee päiväkotia ja koulu ja asemakaavalla mahdollistetaan liikerakentamista ja palvelurakentamista Nurmontien varteen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos lisää alueen työpaikkoja liike- ja palvelurakentamisen toteuduttua.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. istuttamisvelvoitteita. Alueelle tehdyssä rakentamistapaohjeissa ohjataan rakentamista, rakentamisen sijoittamista ja esitetään havainnemateriaalia alueen rakentamistavoitteista. Lisäksi rakentamista ohjataan rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

- Alueella sijaitsee Kertunlaakson päiväkoti ja koulu.
- Alueella on lähiliikuntapiste ja Kertunlaakson tekonurmikenttä.
- Korttelialueen poikki kulkee putkitettu hulevesijohto ja ohjeellinen kevyenliikenteen varaus.
- Katuja vasten olevat korttelin sivut on istutettava.

Asuinrakennusten korttelialue (A-9)

- Alueelle on osoitettu omat rakennusalat pienkerrostaloille, rivitaloille ja kytketyille asuinrakennuksille.
- Asuinrakennukset tulee rakentaa 2-kerroksisina ja muut rakennukset 1-kerroksisina.
- Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat kortteleita ja niiden keskellä on suojaisat yhteiset piha-alueet, jonne voi sijoittaa yhteistiloja.
- Asuinrakennukset on rakennettava harjakattoisina.
- Paikotusalueen ruuduissa suositellaan hyödynnettäväksi nurmikiveystä vihreän ilmeen saavuttamiseksi ja hulevesien imeyttämiseksi.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

- Asuinrakennukset tulee rakentaa 1-kerroksisina.
- Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat kortteleita ja niiden keskellä on suojaisat yhteiset piha-alueet, jonne voi sijoittaa yhteistiloja.
- Asuinrakennukset on rakennettava harjakattoisina.
- Paikotusalueen ruuduissa suositellaan hyödynnettäväksi nurmikiveystä vihreän ilmeen saavuttamiseksi ja hulevesien imeyttämiseksi.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR-13)

- Asuinrakennukset tulee rakentaa 2-kerroksisina ja muut rakennukset 1-kerroksisina.
- Asuinrakennukset ja autokatokset rajaavat kortteleita ja niiden keskellä on suojaisat yhteiset piha-alueet, jonne voi sijoittaa yhteistiloja.
- Asuinrakennukset on rakennettava harjakattoisina.
- Paikotusalueen ruuduissa suositellaan hyödynnettäväksi nurmikiveystä vihreän ilmeen saavuttamiseksi ja hulevesien imeyttämiseksi.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

- Hulevesien hallintaan rakennetaan maanalainen viivytys kaupan alueelle.
- Hulevesien viivytystä voidaan pienentää vähentämällä rakennettavan läpäisemättömän pinnan määrää esimerkiksi vettä läpäiseviä parkkipaikkoja rakentamalla.
- Liikerakennusten alueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää siten että mitoitustilavuus 1 m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyksen tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.
- Pysäköintirivit on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin sekä valaisimilla. Voimalinjan alla tulee kuitenkin huomioida verkohaltijan ohjeet suoja-alueen käytöstä.

Liikerakennusten korttelialue (KL)

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

5.3.2 Muut alueet

Puisto

- Kortteleiden 56 ja 57 välille on kiinteistöteknisistä syistä osoitettu kaipa puistoalue.

Lähivirkistysalue

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

Yleisen tien alue

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

Katu- ja kevyenliikenteen alueet ja aukiot

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

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Asuminen

Asumiseen varattua rakennusoikeutta on 16 200 k-m², joten kaavan toteuduttua alueelle on mahdollista sijoittaa noin 324 uutta asukasta, jos mitoitus-

perusteena on 1 as / 50 k-m².

Liikenne

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

Virkistys

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

Tekninen huolto

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

Kestävä kehitys ja ilmastonmuutos

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Kunnallistekniset verkostot (kadut, kaukolämpö, vesi ja viemäri) ovat ääressä. Alueen asuntoalueilla ja kaupan alueilla edellytetty hulevesien pidättämistä. Lisäksi alueelle osoitetun viheralueen avulla on mahdollista parantaa hulevesien pidättämistä suunnitellun kosteikon/ altaan avulla.

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen maisemaan. Maisema muuttuu peltoalueesta rakennetuksi alueeksi. Kaupan alueen toteutuessa Pohjan valtatie ja Nurmontien maisemat muuttuvat. Kertunlaaksossa koulun ja päiväkodin sekä olemassa olevien asuinalueiden maisemat muuttuvat peltoalueelle rakentuvien 1- ja 2 kerroksisten asuinrakennusten myötä. Hyllykallion olemassa oleville asuinalueille maisemavaikutukset ovat vähäisemmät alueella sijaitsevan reuna-alueen vuoksi, joka on hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Luonnonolot

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/92) kaavan laadintahetkellä ovat: Ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään 55dBa päivällä klo 7 - 22 ja

yöllä 50dBA klo 22 - 7. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45dBA. Sisällä keskiäänitaso on enintään päivällä 35dBA klo 7 - 22 ja yöllä 30dBA klo 22 - 7.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Asuntoaluetta laajennetaan Kertunlaakson kaupunginosaan. Alueelle tulee uusia katuja, jotka on nimetty seuraavasti: Rattaanlakso, Väljänkyröntie, Rattaanojantie, Pyörtänötie, Rattaanojankuja ja Pyörtänökuja. Alueella sijaitsevat aukiot ovat nimeltään Rattaanojanpiha ja Pyörtänöpiha.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

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

5.8.2 Rakentamiskustannukset

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

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn loppuvuonna 2024, mikäli aikataulut etenevät suunnitellusti kaava tulee voimaan 2024 tai vuoden 2025 alussa.

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

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

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

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

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

8.5.2024

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö