

Vastaanottaja
Seinäjoen kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus

Päivämäärä
24.9.2024

Työnumero
1510069792

SEINÄJOEN KAUPUNKI

6 POHJA PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21 (OSA), PAJULUOMAN KUNNOSTUS – ASEMAKAAVAN MUUTOS



Päivämäärä **24.9.2024**
Laatija **Päivi Märjenjärvi, Joel Nylund, Tanja Tarkkanen,
Maria Niemi, Leena Vilenius, Tanja Hirvonen, Matias Mokko**
Tarkastaja **Juha-Matti Märjärvi**
Hyväksyjä **Seinäjoen kaupunki/Martti Norja**
Kuvaus **Asemakaavan selostus**

Viite 1510069792

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.2	Muut alueet	23
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.5	Pajuluoman kunnostamisen vaikutukset	25
5.6	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset	26
5.8	Nimistö	26

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

27

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1. Pohjan aluekokonaisuus – Maakunnallinen inventointi 2017

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Seurantalomake

Selostukseen kuuluu asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen ja määräyksineen

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTA-SELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- 1994 Seinäjoen yleiskaava
- 2002 Seinäjoen rakennuskulttuuria – Asutus, kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta, Seinäjoen Historiallinen Yhdistys ry
- 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

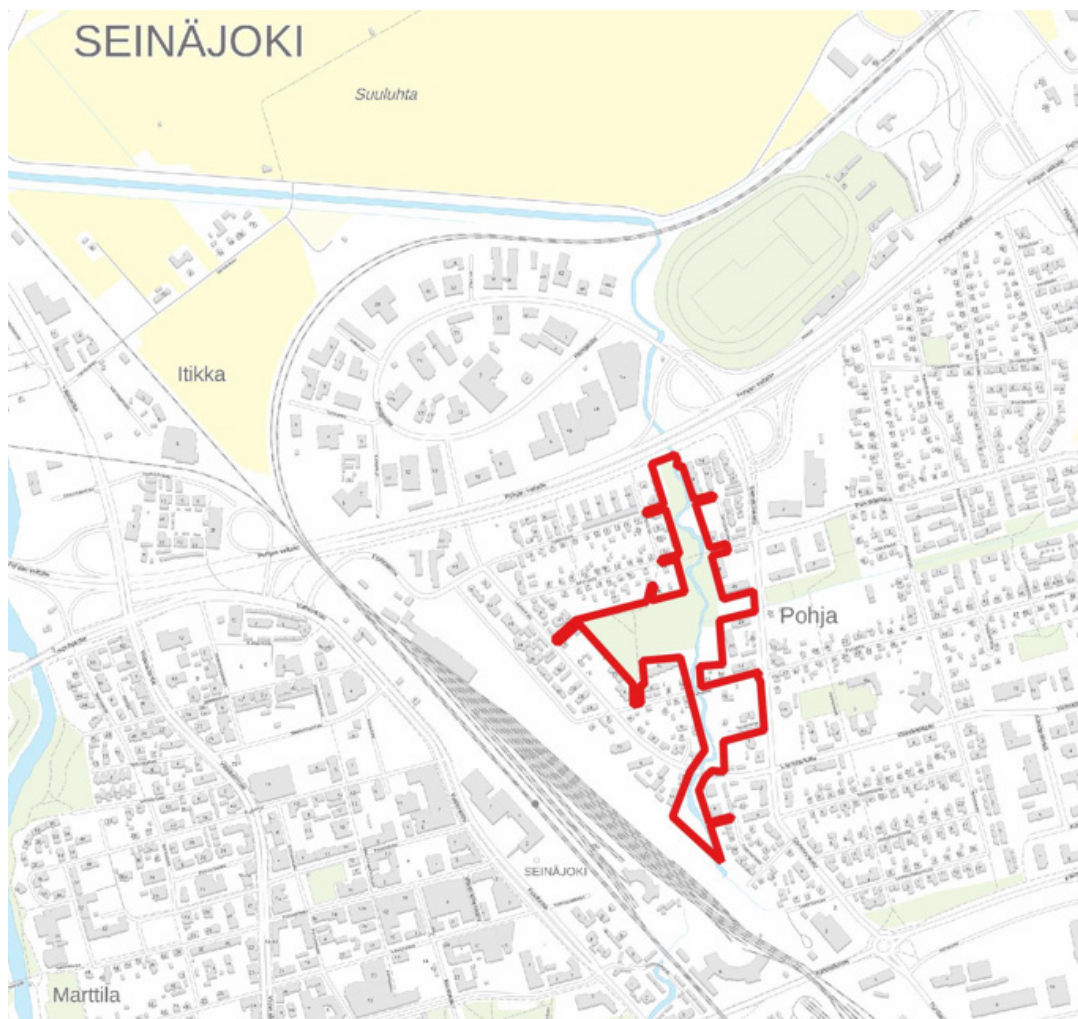
Asemakaavan selostus koskee 24.9.2024 päivättyä kaavaehdotuskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 6. kaupunginosan, Pohjan kortteliä 21 (osa) sekä Kalevalanpuiston, Vimpelinpuiston ja Lappajärvenpuiston virkistysalueita sekä niihin liittyviä erityis-, vesi- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen 6. kaupunginosan, Pohjan kortteli 21 (osa) 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 8,0 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen alustava sijainti ja rajaus (peruskartan lähde: MML 6/2022).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on 6 POHJA PAJULUOMAN PUISTOALUEET SEKÄ KORTTELI 21 (OSA), PAJULUOMAN KUNNOSTUS – ASEMAKAAVAN MUUTOS. 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 maankäyttösopimus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 16.2.2022. Asemakaavan muutos on tullut vireille 1.12.2023. Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille. Kaavaluonnos asetettiin valmisteluaineistoinen nähtäville toukokuussa 2024. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville lokakuussa 2024. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ____kuussa ____.

2.2 Asemakaava

Alueelle on osoitettu yleisten rakennusten (Y-9) korttelialue, puistoalueita (VP, 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 asu-
toalueisiin. Suunnittelualan eteläosan poikki kulkee Louhenkatu, keskiosassa Pultrantie ja sii-
hen liittyvä pyörätieosuus. Alue rajautuu pohjoisessa Pohjan valtatiehen (kt 67) ja etelässä Sei-
näjoen rautatieaseman ratapihaan.



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnitteluala 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. Suunnitteluala 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. Alue-
ella 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.

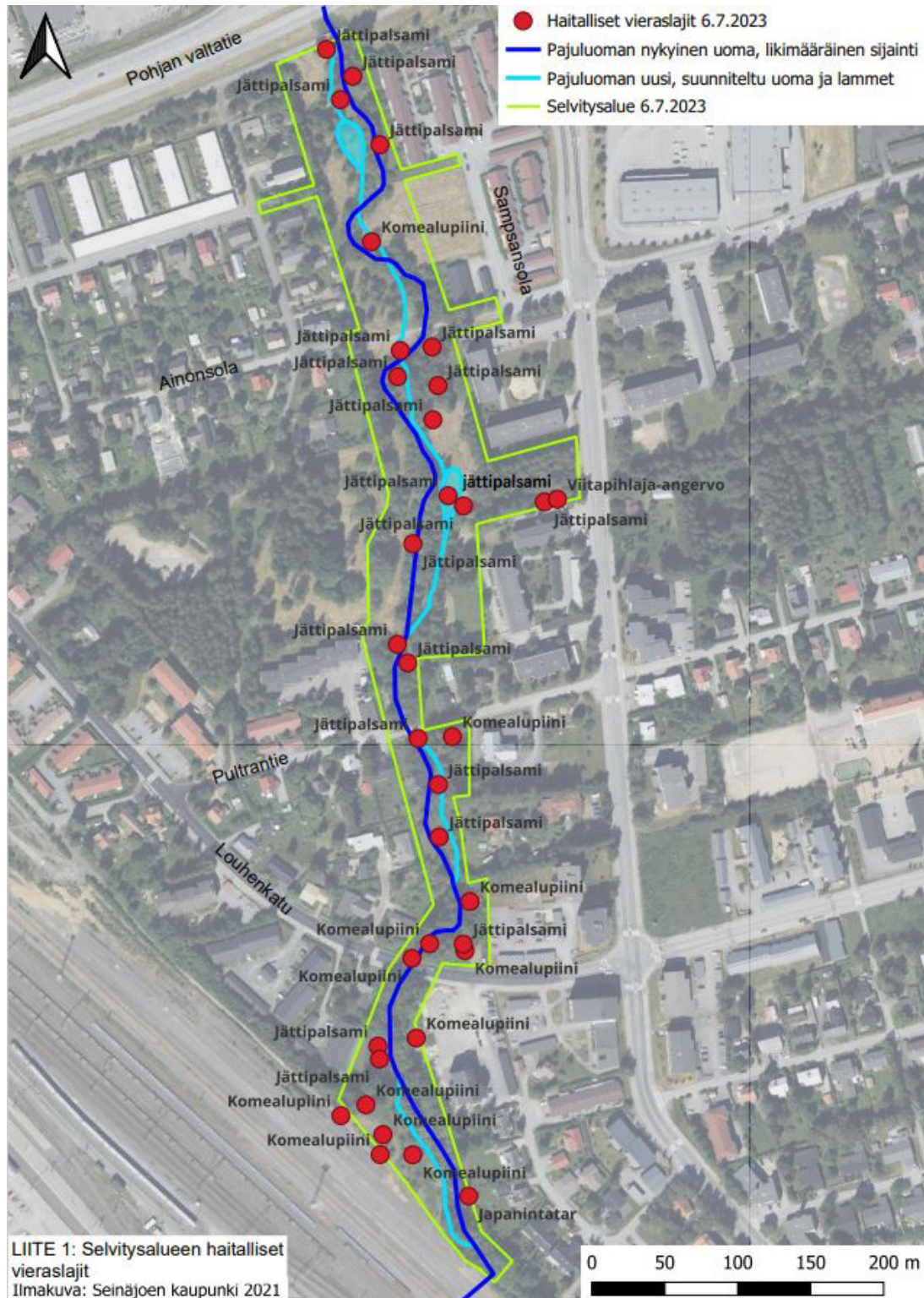
Pajuluoman alueelle 8.5.2024 tehdyssä liito-oravaselvityksessä (Ramboll Finland Oy) ei tehty
havaintoja lajista. Luontoselvityksissä esille tulleet asiat on huomioitu kaavan valmistelussa.

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 rakenus- 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 uomaa 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 maanmuokkausta.

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 tehdyt 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 vanhan 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).

Seinäjoen rakennuskulttuuria – Asutus, kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta

Seinäjoen Historiallinen Yhdistys on laatinut vuonna 2002 selvityksen Seinäjoen asutuksesta, kulttuurimaisemasta ja vanhasta rakennuskannasta. Selvityksen mukaan:

”Pohjan vanha koulu on tunnettu aikaisemmin nimillä Rajalan koulu, Aseman koulu ja Pultran koulu. Rajalan koulupiiri perustettiin helpottamaan oppilaiden vaarallista koulumatkaa junanra-dan yli Joupin kouluun. Rajalan kaksikerroksinen koulu valmistui L. E. Hanstenin piirustuksilla v. 1925. Vuonna 1928 tehtiin yksi luokkahuone lisää ja yksi opettajan asunto. Rakennuksessa oli useita luokkahuoneita, opetuskeittiö, veistosali ja yläkerrassa kaksi opettajan asuntoa.

Koulurakennus on lohkokiville perustettu hirsirunkoinen ja L-muotoinen. Ulkoseinät on vuorattu pystylaudoin ja peiterimoin. Molempien kuistien vuorauksena on vaakalauta. Toisen kerroksen ikkunat ovat pääosin 6-ruutuisia, ensimmäisen kerroksen luokkahuoneissa on isot 12-ruutuiset ikkunat. Seinät on maalattu punaisiksi, alun perin ne olivat punamullatut. Ikkunoiden ja lyhyt-nurkkien vuorilaudat ovat valkoiset. Julkisivulla on kaareva sisäänkäyntiaukko, jossa on vinopa-neeliovi. Sisäpihan puolella on kaksi satulakattoista avokuistia, lisäksi on yksi katoksellinen si-säänkäynti. Päätykolmioiden pikkuikkunat ovat muodoltaan pyöreitä ja neliömäisiä. Satulakatto on katettu ruskealla ja mustalla peltillä. Rakennus on säilynyt ulkomuodoltaan hyvin alkuperäi-sellä mallillaan.

Uusi koulurakennus Pohjaan valmistui v. 1959, jolloin vanha koulu jäi pois kansakoulukäytöstä. Seinäjoen kauppakoulu toimi rakennuksessa vuoteen 1962 saakka. Talo on ollut osittain varas-tona. Sieltä ovat saaneet tiloja myös Tiklaksen ompelimo ja ammattikoulu. Ompelimoa varten kaksi luokkahuonetta yhdistettiin poistamalla väliseinä.

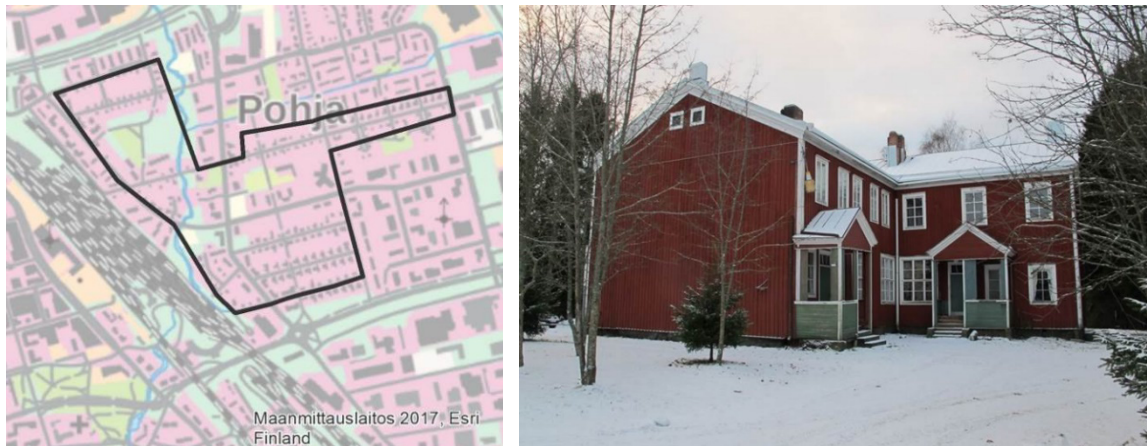
Nykyisin talonmies perheineen asuu entisessä johtajaopettajan asunnossa. He muuttivat raken-nukseen v. 1962, jolloin se oli huonossa kunnossa ja purkutuomiolla. Rakennuksessa tehtiin re-monttia parina vuotena 1970-luvun puolivälissä. Mm. osa katoista on alkuperäisiä ja joitakin pystymuureja on säilytetty. Vanha ulkorakennus ja sauna purettiin v. 1978. Ulkorakennuksessa oli kaksi varastoa, puuvaja, navetta ja käymälät. Uusi pieni varasto tehtiin pihaan v. 1981. Se toimii nykyään pyörävarastona.

Koulurakennus toimii nykyisin kaupungin nuorisotilana, mm. opetuskeittiö on bändien harjoitus-tilana ja ompelimokäytössä ollut tila on nuorison liikunnallisessa harrastuskäytössä. Yksi yläker-ran entinen asunto on partion käytössä. Kansalaisopiston kudontapiirillä on tiloja yläkerrassa, posliinimaalauspiirin käytössä. Yläkerran kudontatupana on hyvin alkuperäisellä mallillaan säily-nyt luokkahuone. Pohjan vanha koulurakennus on ulkoisesti hyvin alkuperäisenä säilynyt 1920-luvun koulurakennusten edustaja. Korjausten jälkeen se on ollut hyvässä kunnossa ja monipuo-lisessa käytössä. Koulurakennuksella on rakennushistoriallista ja historiallista merkitystä.”

Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017

Etelä-Pohjanmaan liitto yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa on laatinut maakuntakaavan taustaselvitykseksi inventoinnin maakunnallisesta rakennetusta kulttuuriympä-ristöstä vuonna 2016. Inventointi käsitti myös Pohjan vanhan koulun Pohjan pientaloalueella, joka on aluetyypiltään kaupunkiympäristöä, jonka arvot liittyvät asutushistoriaan, rakennuspe-rinteeseen 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 kansa-koulu 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 solmukohtaksi muodostuu Pultrantien varren tiivis asutus, joka kulkee jo 1800-luvun pitäjänkartassa nähtävissä olevaa linjausta pitkin itälän-sisuunnassa. Kadunvarren runsas pihakasvillisuus pensasaitoineen ja puineen muodostaa yh-dessä 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 arvoettiin vuosina 2019–2020 osana uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointia.

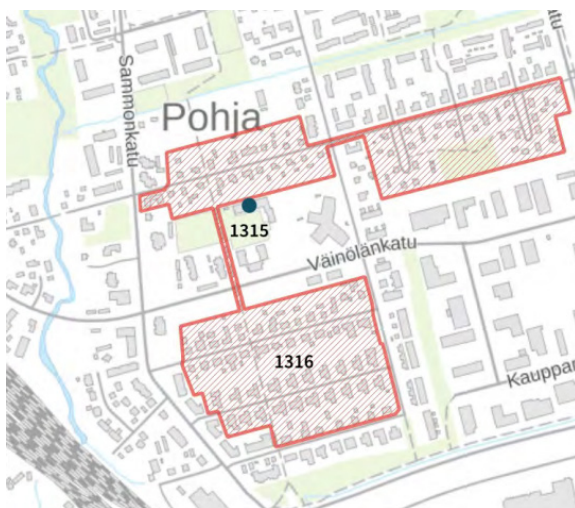
Lähde: Etelä-Pohjanmaan liitto 2017. Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017, päivitykset 2019.

Liite 1. Pohjan aluekokonaisuus – Maakunnallinen inventointi 2017

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 muinaijäänösrekisterin perusteella alueella ei ole todettu muinaijäänöksiä.

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 meluvalleja.

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

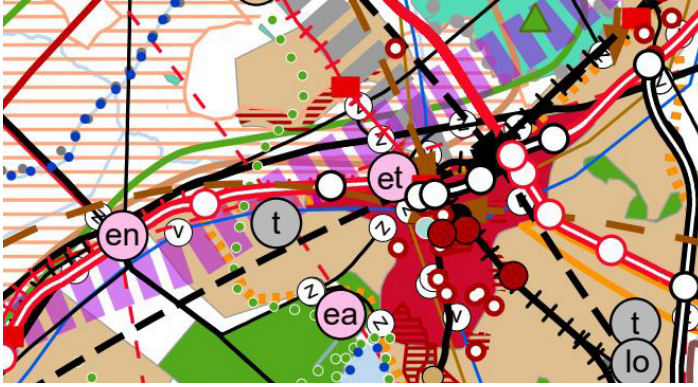
Seinäjoen kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 31.10.2016 tuulivoimaa käsittelevän **vaihemaakuntakaavan I**. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut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



Kuva 10. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Maakuntakaavaehdotus 2050

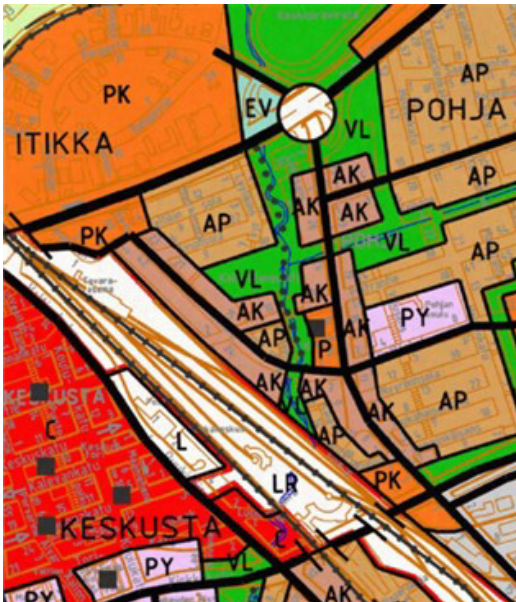
Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus on käynnistänyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 valmistelun marraskuussa 2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-13.5.2024. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy uuden maakuntakaavan vuonna 2024.



Kuva 11. Ote maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

Yleiskaava

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



Kuva 12. Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 24.9.2024.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 1.12.2023, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitettiin kaavan internetsivuille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu ja se on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä kaavaluonnoksen yhteydessä.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 22.5.–4.6.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin kuusi ja mielipiteitä yksi.
- Kaavaehdotus MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 9.10.–7.11.2024 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 kehittämisvyöhykkeelle, Kauhajokki–Seinäjoki–Kauhava kehittämisvyöhykkeelle 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 suunnittelualan 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_P) sekä leikkikenttä (U_L). 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.

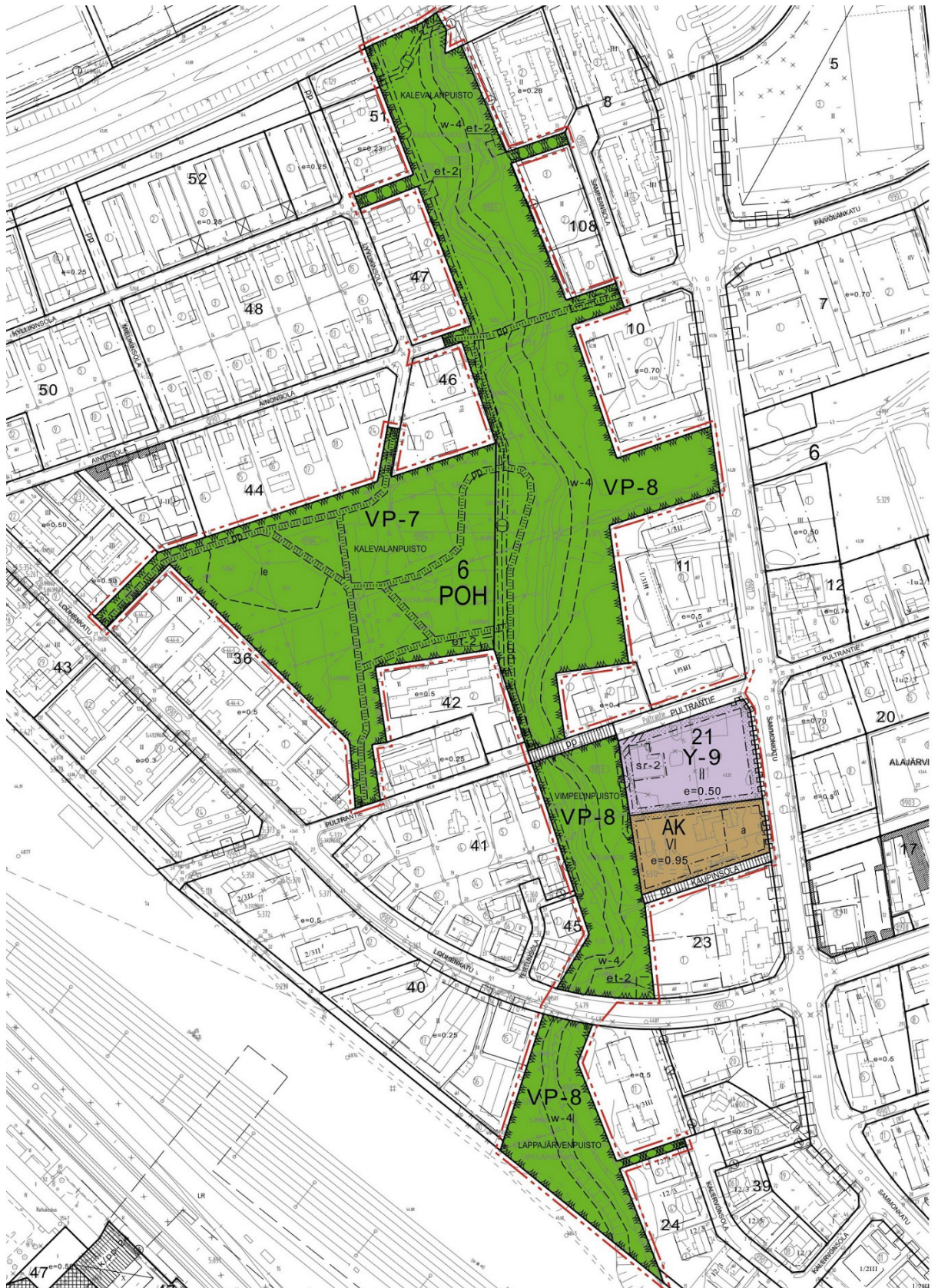
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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 Cinia Oy, Seinäjoen kaupungin Yhdyskuntateknikka ja Ympäristönsuojelu, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan liitto ja Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Cinia Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.



Kuva 14. Ote kaavaluonnoksesta 22.5.2024.

Lausunnot

Seinäjoen kaupunki:

Yhdyskuntatekniikan suunnittelusta todetaan, että joskus aiemmin on tullut toiveita, että Kallervonsolan päästä olisi puistossa kulkuyhteys (raitti) Louhenkadulle. Kaavan alueella

Pajuluomaan tulee hulevesiä useista paikoista, putkilla tai ojilla. Toteutus- ja suunnitteluvaiheessa tulee varmistaa, että hulevesien purkaminen onnistuu myös uuteen, siirtyneeseen väylään.

Vastine

Kaavaehdotukseen merkitään ohjeellinen reitti (pp) Kalervonsolan päästä Louhenkadulle. Hulevesien viivytystä on tarkoitus parantaa kunnostussuunnitelman yhteydessä ja nykyiset hulevesiputket otetaan suunnittelussa huomioon.

Ympäristönsuojelun mukaan Lappajärven-, Vimpelin- ja Kalevalanpuistojen osalta Pajuluoman varressa tulisi olla puistokäytävät nykyistä uomaa mukailien vähintään ohjeellisina, että ympäristön kiinteistönomistajat, asukkaat ja ulkoilijat ymmärtävät, että alue muuttuu nykyistä saavutettavammaksi ja avoimemmaksi. Raittien tarkempaan sijoitteluun tulee toki vielä Pajuluoman kunnostus lopullisine toimenpiteineen, työmaateineen jne. vaikuttamaan, joten merkintä on vain ohjeellinen. Lehtijutussa oli maininta, että puistoon on kaavailtu palstaviljelyn kaltaista toimintaa, tämä olisi myös syytä näkyä kaavassa varauksena.

Vastine

Kaavaehdotukseen lisätään ohjeellisia reittejä (pp) mm. kunnostussuunnitelmassa esitettyjen työmaareittien kohdalle. VP-7-puistoalueen kaavamääräyksessä on mahdollistettu palstaviljely.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos kehottaa mahdollisten onnettomuustilanteiden seurausten pienentämiseksi varmistamaan, että kaavassa ja mahdollisissa kunnostustöissä Pajuluoman ja kaavoitettavan alueen hulevesiverkoston kyky siirtää vettä alueelta pois mahdollisimman esteettä tulvatilanteessa toteutuu. Huomiota tulee kiinnittää mahdollisten siltarakenteiden ja rumppuputkien virtauskapasiteettiin sekä käyttökuntoisena säilymiseen. (Pelastuslaki 379/2011 14 §). Tulvatilanteiden eri vaihtoehtojen osalta tulisi arvioida kevään sulamisvesien ja jään vaikutus, kesäajan hulevesitulvan aiheuttamat ongelmat sekä Kyrkösjärven patoturvallisuuden liittyvien asiakohtien mahdolliset erityispiirteet. ELY-keskus toimii tulvantorjunnan vastuuviranomaisena.

Vastine

Hulevedet ja tulvariskit on otettu huomioon kunnostussuunnitelmassa. Hulevesien viivytystä on tarkoitus parantaa kunnostussuunnitelman yhteydessä ja nykyiset hulevesiputket otetaan suunnittelussa huomioon.

Etelä-Pohjanmaan liitto ehdottaa pohtimaan asuinkerrostalojen korttelialueella rakennusalan merkitsemistä kaavaan siten, että maksimissaan kuusikerroksinen rakentaminen sijoittuu tarpeeksi etäälle kapeasta Vimpelin puistoalueesta. Lisäksi ehdotetaan lisäämään asemakaavamääräykseen uoman kunnostusta ohjaavan lauseen esim. Uoman rakenteissa ja muotoilussa on noudatettava mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisen vesirakentamisen periaatteita sekä puistoalueiden määräyksiin, että puistosuunnittelussa tavoitteena tulee olla biologisen monimuotoisuuden säilyttäminen ja edistäminen. Puistoalueiden yleissuunnittelussa liitto pyytää kiinnittämään huomiota seuraaviin seikkoihin: mahdollisimman tarkoituksenmukaiset jalankululle ja pyöräilylle osoitetut alueet sekä niistä erilliset jalankululle polkumaiset puistokäytävät Kalevalanpuistossa ja vesiuoman varrelle. Kalevalanpuistossa on oivat mahdollisuudet viherkertoimeltaan korkeaan alueeseen, erilaisten habitaattien säilyttämiseen, kehittämiseen ja kunnostamiseen sekä luonnonmukaiseen hallittuun hoitamattomuuteen. Liitolla ei ole muuta lausuttavaa asiaan.

Vastine

Kaavaehdotuksesta rajataan pois AK-korttelialue, jonka suunnittelua jatketaan myöhemmin.

Kaavaehdotukseen lisätään ohjeellisen vesialueen määräykseen, että uoman rakenteissa ja muotoilussa on noudatettava mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisen vesirakentamisen periaatteita sekä puistoalueiden määräyksiin, että puistosuunnittelussa tulee ottaa huomioon biologisen monimuotoisuuden säilyttäminen ja edistäminen.

ELY-keskus toteaa, että alueella on voimassa oikeusvaikutukseton ja vanhentunut Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994 sekä vuosina 1972–2003 hyväksytyt asemakaavoja. Kortteli 21 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Kaavan mukaista rakentamista alueelle ei ole toteutunut. Kalevalanpuiston alueelle on osoitettu vuoden 1970 asemakaavassa palloilukenttä ja leikkikenttä, jotka eivät sellaisenaan ole toteutuneet. Länsi-Suomen

aluehallintovirasto on myöntänyt 11.4.2024 Väylävirastolle luvan määräyksineen Pajuluoman kunnostamiselle Seinäjoen ratapihan ja Pohjan valtatie väliselle alueelle sekä uoman osittaiselle siirtämiselle. Pajuluoman kunnostamishanke perustuu Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen 2019 antamaan veloitteeseen Pajuluoman kunnostamiseen pilaantuneesta pohjasedimentistä.

Korttelin 21 pohjoisosassa sijaitseva vuonna 1925 rakennettu Pohjan vanha koulu, joka toimii nykyisin nuorisotalona, suojellaan asemakaavan muutoksen yhteydessä sr-2-merkinnällä. Kaupunkikuvallisesti merkittävä, rakennusta ei saa purkaa ja mahdollisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne tulee säilyttää. Kaavan yhteydessä olisi hyvä tuoda esiin myös mahdolliset maakuntakaavatasoa tarkemmat Pohjan vanhaa koulua koskevat inventointitiedot. Korttelin 21 eteläosaan sijoittuva kuusikerroksinen kerrostalo soveltuu kaupunkikuvallisesti Sammonkadun varren rakentamiseen, sekä tiivistää osaltaan hiekan aluerakennetta. Suunnittelualueen vanhojen asemakaavojen päivittäminen virkistys- ja katualueiden osalta, sekä korttelin 21 käyttötarkoituksen osalta toteutumatta jääneen kaupan alueesta (K-2) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-9) ja kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK, e=0,95) on perusteltua. Pohjan vanhan koulun suojeleminen asemakaavan yhteydessä sr-2-merkinnällä on merkittävä kulttuuriympäristön ja alueen historiallisten kerrostumien vaalimisen kannalta. Pajuluoman kunnostamisen mahdollistava asemakaavan muutos on tarpeellinen ja kannatettava, eikä ELY-keskuksella ole huomautettavaa kaavaluonnoksessa esitetyistä kaavaratkaisuista.

Vastine

Kaavaselostuksen liitteeksi lisätään maakunnallisen inventoinnin lomake Pohjan alueelta sekä tietoja Seinäjoen rakennuskulttuuriselvityksestä kaavaselostuksen sivulle 11.

Mielipide

Mielipiteessä otetaan kantaa Pajuluoman viereen merkittyyn jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun. Katu kulkee liian lähellä heidän tonttiaan Ainolansolan kohdalla tehden tontin sijainnista rauhattoman. Asemakaavassa on seuraava maininta puistoalueista: Alueen puusto tulee säilyttää niin, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon tai Pajuluoman kunnostamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Uusi jalankulkijoille ja pyöräilijöille varattu katu kuitenkin tulisi juuri tällaisen kapean puustokaistaleen tilalle tuhoten idyllisen luonnon tilassa olevan maiseman sekä näkösuojan.

Vastine

Kaavaehdotuksessa ohjeellinen ulkoilureitti siirretään kauemmaksi tontista.

Kaavaehdotus 24.9.2024

Alueelta laadittiin luonnoksesta saadun palautteen sekä käytyjen neuvottelujen ja osittain tarkentuneen kunnostussuunnitelman perusteella kaavaehdotus, joka on päivätty 24.9.2024. Kaavaehdotuksesta on poistettu luonnosvaiheen jälkeen asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka suunnittelua jatketaan myöhemmin. Kaavaehdotukseen on lisätty puistoalueille ohjeellisia ulkoilureittejä tarkemmassa kunnostussuunnitelmassa esitettyjen reittien mukaisille paikoille. Osa kaavaluonnoksessa esitetystä VP-8-alueesta on muutettu VP-alueeksi Sammonkadun varressa. Lisäksi on tarkistettu kaavamääräyksiä. Kaavaehdotus on yleisesti nähtävillä 9.10.–7.11.2024. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta.



Kuva 15. Ote kaavaehdotuksesta 24.9.2024.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu pääosin puistoalueita. Lisäksi alueelle sijoittuu ennestään rakennettu yleisten rakennusten tontti.

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

Liite 3. Seurantalomake

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu yleisten rakennusten (Y-9) korttelialue, virkistysalueita (VP, VP-7, VP-8) sekä katualueita.

5.3.1 Korttelialueet

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 krsm² 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 viemäri- (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-m².

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP

Kalevalanpuiston itäosaan on osoitettu puistoa (VP).

Puisto VP-7

Kalevalanpuiston länsiosa on osoitettu puistona (VP-7). Alueen puusto tulee säilyttää niin, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaikki kolopuut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Puistosuunnittelussa tulee ottaa huomioon biologisen monimuotoisuuden säilyttäminen ja edistäminen. 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. Puistosuunnittelussa tavoitteena tulee ottaa huomioon biologisen monimuotoisuuden

säilyttäminen ja edistäminen. 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. Uoman rakenteissa ja muotoilussa on noudatettava mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisen vesirakentamisen periaatteita. Puistoalueille on merkitty ohjeellisia puistomuuntamolle varattuja alueen osia (et-2). Puistoalueiden poikki on merkitty maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia viemärielle (j) ja lämpölinjalle (l). Alueelle on merkitty myös ohjeellisia ulkoilureittejä (pp).

Katualueet

Louhenkatu ja Pultrantie sekä Ainonsolan päähän toteutunut katualueen osa on osoitettu katualueena suunnittelualan kohdalla. Pultrantietä on kavennettu toteutuneen katualueen mukaisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnitteluala sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Rakentaminen on yleiskaavan päälinjojen mukaista. Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä.

Kaupunkikuva

Alue on ennestään rakennettua ympäristöä, joten kaavan myötä kaupunkikuvan luonne ei merkittävästi muutu. Voimassa olevan kaavan liiketontin pohjoisosa muutetaan kaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi.

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

Kaavassa ei osoiteta asumista, mutta asutuksen lähiympäristöä pyritään parantamaan mm. puistoalueen kunnostamisella ja ulkoilureittien lisäämisellä.

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 nykyisen Pohjan vanhan koulun pihapiirin mukaisesti. Osa kunnostettavan alueen työmaateistä on alustavien suunnitelmien perusteella tarkoitus muuttaa 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

Kaavamuuoksella 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 haittaa. 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 silttimaa) 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. sijoittelemalla 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 uoma-alueen 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. Kaavamääräysten mukaan myös kaikki kolopuut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja puistosuunnittelussa tulee ottaa huomioon biologisen monimuotoisuuden säilyttäminen ja edistäminen.

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 hyvin saavutettavissa olevalla paikalla lähellä koulua ja muita palveluja. Puuston säilyttämisen osalta on annettu kaavamääräyksiä. Kaavassa on osoitettu tontille istutettavia alueen osia sekä annettu määräyksiä 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 Kaavamerkinnät 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.

Y-9-KORTTELIALUEELLA:

- Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään tontilla maaperään mahdollisuuksien mukaan.

5.8 Nimistö

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 24.9.2024

Ramboll

Alue- ja kaupunkisuunnittelu

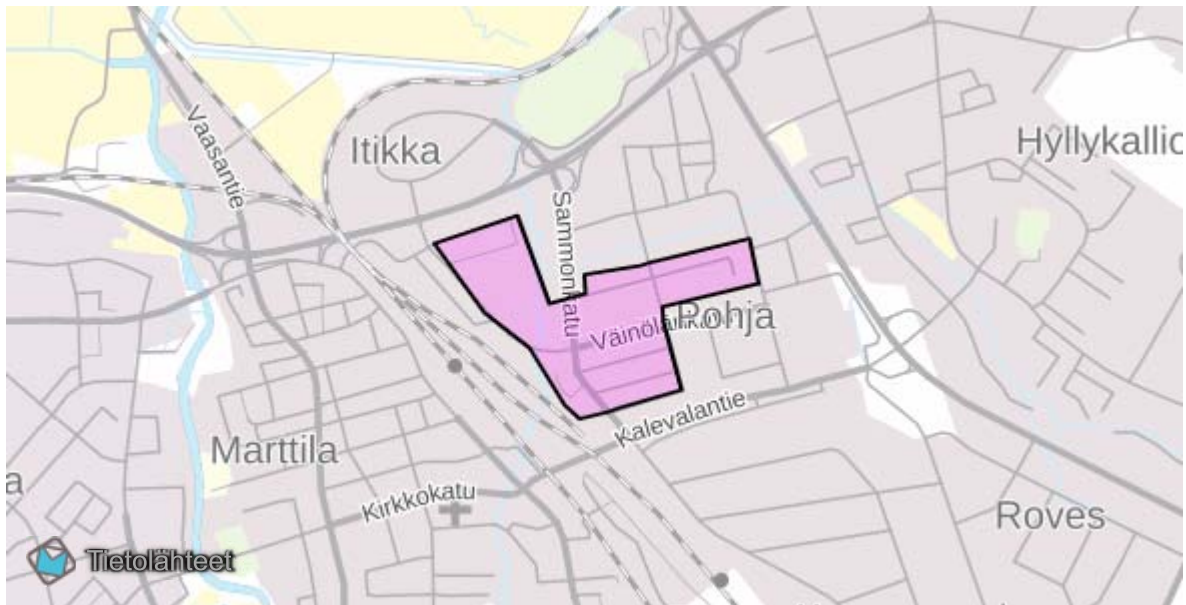
Päivi Märjenjärvi
Projektipäällikkö

Juha-Matti Märijärvi
Yksikönpäällikkö

Ramboll Finland Oy

Kauppatori 1–3 F
60100 Seinäjoki
www.ramboll.fi

KIOSKI 3.0 - KIOSKI 3.0 - alueraportti



Pientaloalue 1940-1950-lukujen taitteessa. MML Vanhat painetut kartat. Digitaaliarkisto
Kirsi Niukko 2016



Kirsi Niukko 2016

Seinäjoki

101627 Pohjan pientaloalueet

arvoalue

Museoalan ontologian käsitteet

kaupunkiympäristöt;

Arvottaminen

21.3.2017 ei määritelty, maakunnallisesti arvokas

Arviointi

Pohjan pientaloalueen arvoalue Sammonkadun pohjoispäässä on muodostunut vähitellen 1900-luvun alusta lähtien. Vielä 1800-luvulla alue on peltoa. 1900-luvun alussa siihen alkoi muodostua asutusta. Alueen vanhinta rakennuskantaa edustavat kansakoulu ja sen läheisyydessä sijaitseva asutus 1900-luvun alkupuolelta. 1940-1950-luvun taitteen peruskartassa näkyy Pultrantien keskivaiheille kaavoitettu pientaloasutus.

Nyyrikinsolan pohjoispuolelle oli myös ilmestynyt muutama pihapiiri. Vuoden 1969 kartalla alueelle on syntynyt uutta katuverkostoa kun Nyyrikinsolan eteläpuolelle on rakennettu Joukahaisensola ja Lemminkäisensola, ja niiden varsille pientaloja. Myös Lemminkäisensolan ja Sammonkadun kulmauksen kaksi betonielementtikerrostaloa on jo tuolloin rakennettu. Alueen pohjoispäässä sijaitsevat Ainonsola ja Kyllikinsola, joille on 1900-luvun alusta lähtien muodostunut pientaloasutusta.

Alueen solmukohdaksi muodostuu Pultrantienvarren tiivis asutus, joka kulkee jo 1800-luvun pitäjänkartassa nähtävissä olevaa linjausta pitkin itä-länsisuunnassa. Kadunvarren runsas pihakasvillisuus pensasaitoineen ja puineen muodostaa yhdessä jälleenrakennuskauden asutuksen kanssa yhtenäisen, puistomaisen kokonaisuuden.

1900-luvun alun ja puolivälin paikkeilla syntyneellä pientaloalueella on asutushistoriallista, rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa

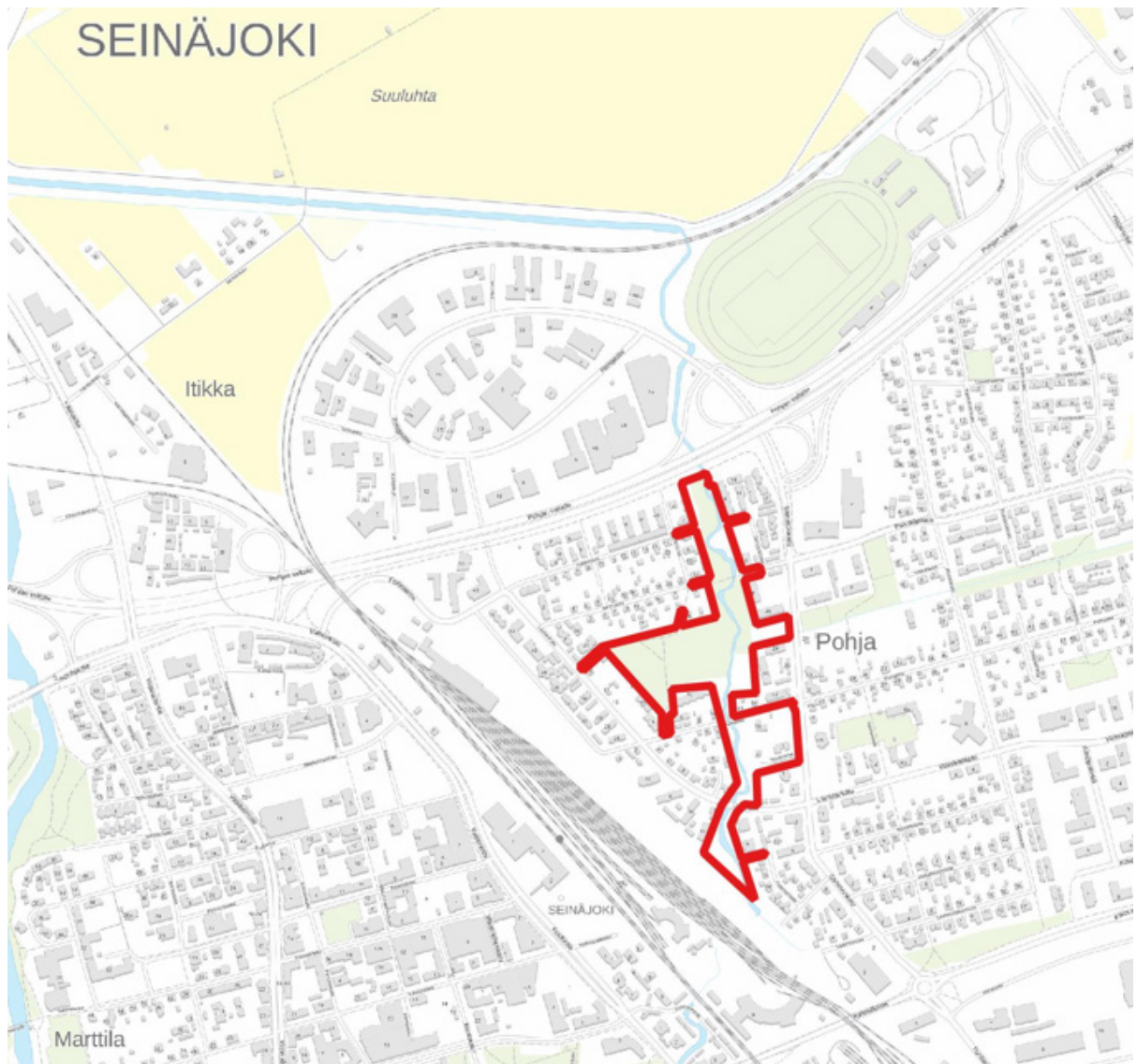
Alueen sisältämät kohteet

Alueeseen ei ole liitetty kohteita.

KIOSKI 3.0

SEINÄJOEN KAUPUNKI

6 POHJA PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21 (OSA), PAJULUOMAN KUN- NOSTUS – ASEMAKAAVAN MUUTOS



1. SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

Suunnitelman nimi on 6 POHJA PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21 (OSA), PAJULUOMAN KUNNOSTUS – ASEMAKAAVAN MUUTOS. 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 8,0 ha. Alueen alustava sijainti on esitetty kansikuvassa ja alueen rajaus kuvassa 4.

2. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN 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

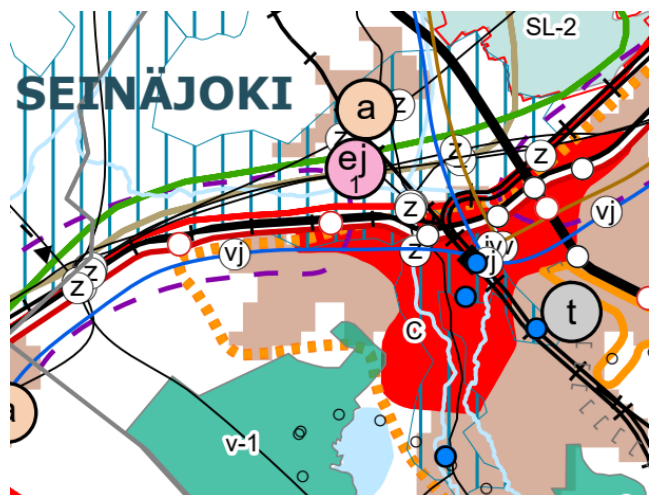
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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, bioenergiailtoja, puuterminaaleja 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).

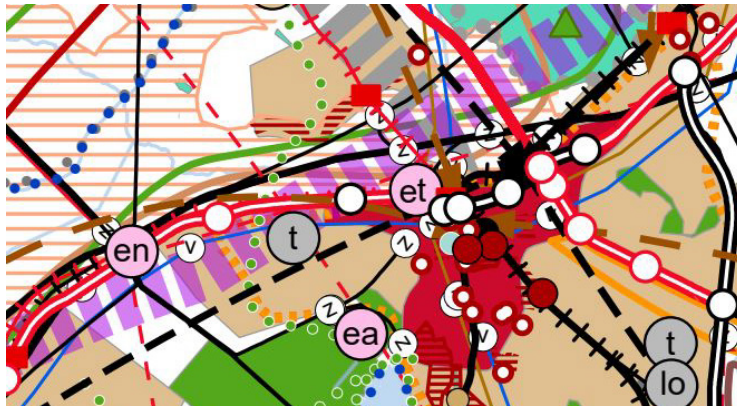


Kuva 1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Maakuntakaavaehdotus 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus on käynnistänyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 valmistelun marraskuussa 2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-13.5.2024. Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.8.2024 osaltaan hyväksyä kaava-aineiston ja esittää maakuntavaltuustolle kaavan hyväksymistä. Lisäksi maakuntahallitus esitti maakuntavaltuustolle, että voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy uuden maakuntakaavan vuonna 2024.

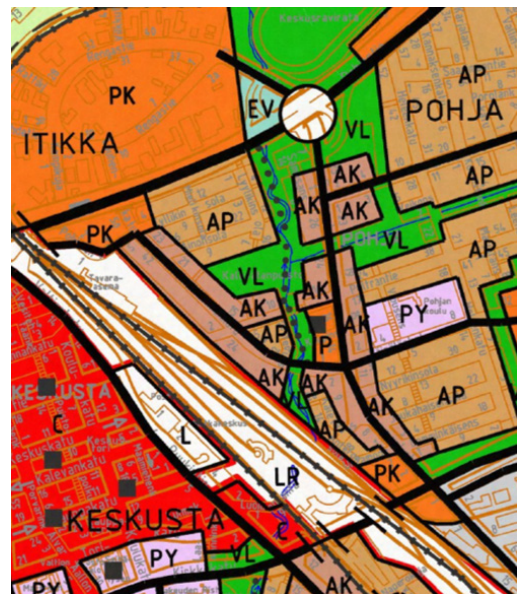
Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle, Seinäjoen kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle, Seinäjoki-Vaasa kehittämissyöhykkeelle, Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava kehittämissyöhykkeelle sekä Seinäjoen kaupalliselle vyöhykkeelle (km-2). Pohjan pientaloalue ja 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 päätatana. Alueen poikki on merkitty päävesijohto- (v) ja siirtoviemärimerkinnät (j). Seinäjoen-Veneskosken välille on merkitty kevyen liikenteen yhteystarve.



Kuva 2. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2050.

Yleiskaava

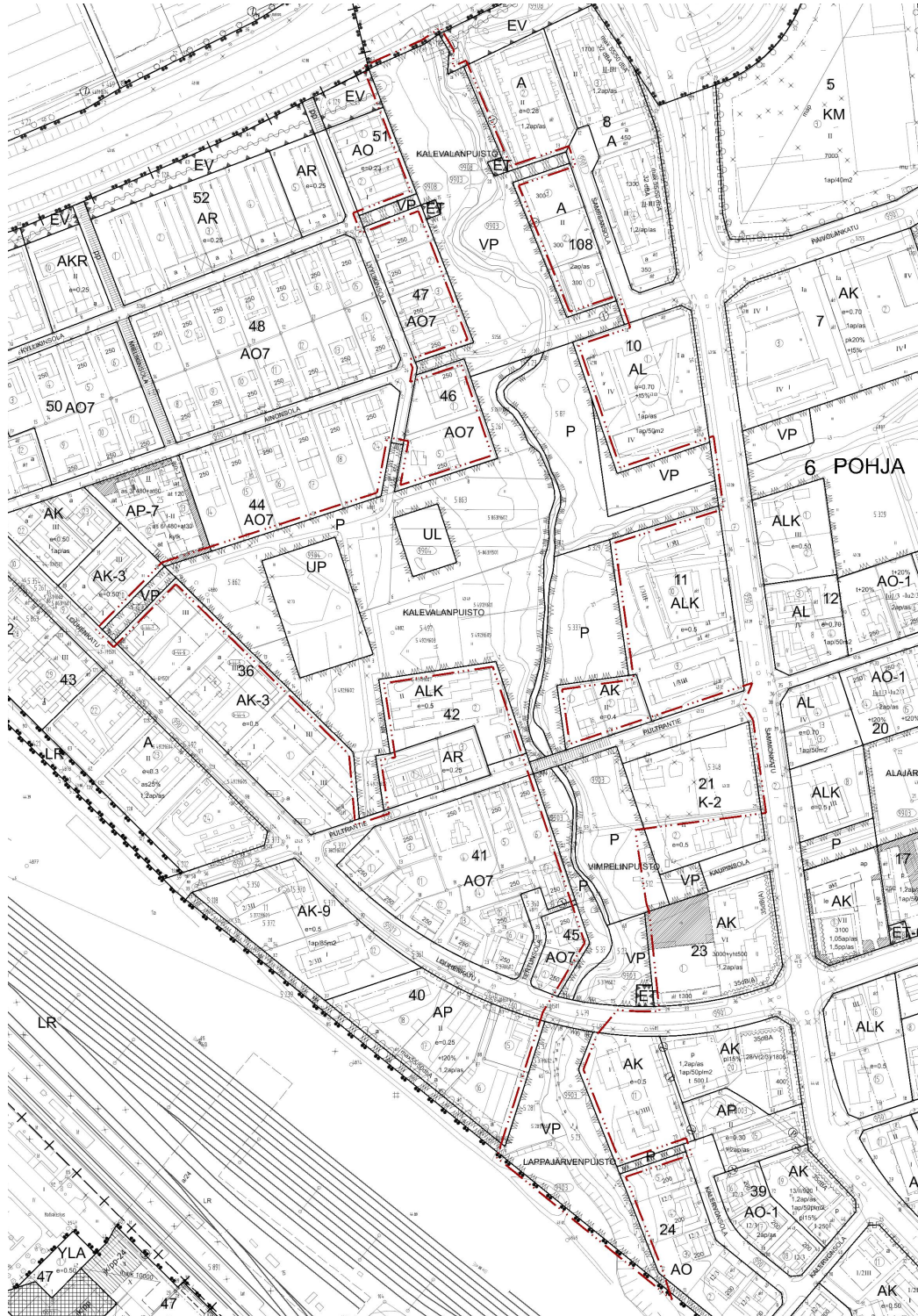
Kaavoitettavalla alueella on voimassa oikeusvaikutuksen kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä Seinäjoen yleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueena (VL) ja uoman viereen on merkitty ulkoilureitti. Kortteli 21 sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Pohjan vanha koulu on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena. Louhenkatu ja Sammonkatu on merkitty kokoojakatuina ja Pohjan valtatie kantatienä/valtatie. Lähiympäristöön on osoitettu kerrostalovaltaisia (AK) sekä pientalovaltaisia (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_P) sekä leikkikenttä (U_L). 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 suunnittelualueen rajaus.

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. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on 22.4.2024 myöntänyt Väylävirastolle luvan Pajuluoman uoman kunnostamiselle.

Kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön erityiset kohteet

- Seinäjoen kaupungin yleiskaava-alueilta vuonna 2008 laaditun arkeologisen inventoinnin sekä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin perusteella alueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.
- 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 puiston reunamilla 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 muinaisjäännösinventointi, 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.
- Pajuluoman kunnostaminen, Seinäjoki, Päätös 22.4.2024, 45/2024, LSSA-VI/3011/2022, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto.

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. Kaavoituksen etenemistä voi seurata asemakaavan verkkosivulla www.seinajoki.fi/ak06076.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 1.12.2023.

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 päätöksäskittelyyn. 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 lausunnotmenettelyä 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	syksyllä 2024
Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan	loppuvuodesta 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Seinäjoki	Täyttämispvm	13.9.2024
Kaavan nimi	Pohja, Pajuluoman puistoalueet ja kortteli 21 (osa)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	1.12.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	06076
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,0171	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,0171

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,0171	100,00	2443	0,03	0,0000	443
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4886	6,1	2443	0,50	0,4886	2443
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3999	-2000
T yhteensä						
V yhteensä	7,2999	91,1			-0,0020	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2286	2,9			-0,0519	
E yhteensä					-0,0348	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,0171	100,00	2443	0,03	0,0000	443
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4886	6,1	2443	0,50	0,4886	2443
Y-9	0,4886	100,0	2443	0,50	0,4886	2443
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3999	-2000
K-2					-0,3999	-2000
T yhteensä						
V yhteensä	7,2999	91,1			-0,0020	
UL					-0,1200	
UP					-0,4000	
VP	0,2758	3,8			-6,5061	
VP-7	2,3745	32,5			2,3745	
VP-8	4,6496	63,7			4,6496	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2286	2,9			-0,0519	
Kadut	0,1830	80,1			-0,0519	
Kev.liik.kadut	0,0456	19,9			0,0000	
E yhteensä					-0,0348	
ET					-0,0348	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						