

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

NURMO

KORTTELI 1066, NURMON PAPPILAN VIEREINEN PELTOALUE

Seinäjoen kaupungin 51. kaupunginosa, Nurmo, kortteli 1066 sekä siihen liittyvät virkistys, vesi-, erityis- ja katu- ja yleisen tien alueet, Ojelmistontie ja Länsitie.

Asemakaavan selostus koskee 6. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 51052.



Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 10.9.2014. Kaavan laatimisen periaatepäätös alueelle on tehty teknisessä lautakunnassa 2.5.2012 Nurmon palvelukeskustan asemakaavoituksen yhteydessä.

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	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN 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
3.1.4 Maanomistus	16
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	23
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	23
4.3.1 OSALLISET	23
4.3.2 VIREILLETULO	24
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	24
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ	24
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	25
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET	25
4.5.1 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	26
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	29
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	29
5.1.2 PALVELUT	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	30
5.3 ALUEVARAUKSET	30
5.3.1 KORTTELIALUEET	30
5.3.3 SUOJELUKOhteet	31
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	31
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	31
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	32
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	32
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	32
5.7 NIMISTÖ	33
5.8 KAAVATALOUS	33
5.8.1 YLEISTÄ	33
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET	33
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	33
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	33
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	33

LIITTEET:

Liite 1	ELY:n tulvalausunto 2014
Liite 2	Maankäyttösuunnitelma. Arkkitehdit LSV Oy. 2023
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake, lisätään kaavaehdotusvaiheessa
Liite 5	Rakentamistapaohjeet. Arkkitehdit LSV Oy. 2023

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035 (99034)
- 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
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallisen rakennusinventoinnin 2016 - 2017 täydennys ja Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus. Saatsi Arkkitehdit. 2019 - 2021
- Arkeologinen tarkkuusinventointi, Ojelmisto, Nurmon vanha pappila. Mikroliitti Oy 2019
- Nurmon kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015
- Nurmon luontoselvitys. FM Hannu Tuomisto 2015
- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus Maisemaselvitys. FCG 2015
- Ely-keskuksen tulvalausunto Nurmon kirkon seutu - Autionkoski. 2014
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Etelä-Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan liitto ja Keski-Pohjanmaan liitto 2013
- Nurmon keskustan osayleiskaava-alueen rakennuskannan inventointi 2004. Jaakko Pöyry Infra. 2005.
- Paavo-postinumeroaluetilasto 2021, Tilastokeskus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 6. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 51052.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 51. kaupunginosan Nurmon kortteliä 1055 sekä siihen liittyviä maatalous-, katu- ja yleisen tien aluetta. Asemakaavan laajennus koskee Nurmonjoen aluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin 51. kaupunginosan Nurmon kortteli 1066 sekä siihen liittyvät virkistys-, vesi-, erityis- ja katu- ja yleisen tien alueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nurmon kaupunginosakeskuksessa Ojelmistontielle pappilan lähiympäristössä. Suunnittelualueeseen kuuluu Nurmon pappilan länsipuolella oleva peltoalue, Nurmonjoki, Ojelmistontie ja vähäisiltä osin Ojelmistontien eteläpuolinen peltoalue. Nurmonjoki kulkee osin suunnittelualueella ja osin sen itäpuolella. Joen toiselta puolelta alkaa Tepon asuinalue. Suunnittelualueen eteläpuolella ovat peltoalueet, muutama pientalo, metsäpalsta ja Seinäjoen veden kiinteistö, länsipuolella on Länsitie ja Ykskorvaasentie kevyenliikenteen väylineen sekä Nurmon koulukeskus. Suunnittelualuealueen maat ovat pääosin seurakunnan omistuksessa. Katualueella on kaupungin omistusta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,2 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla.

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on osoittaa seurakunnan omistamat maa-alueet asuinrakentamiseen. Länsitien läheisyyteen tavoitellaan tehokkaampaa ja korkeampaa asuinrakentamista ja lähemmäksi pappilaa tiivistä ja matalampaa asuinrakentamista.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatimisen periaatepäätös alueelle on tehty teknisessä lautakunnassa 2.5.2012 Nurmon palvelukeskustan yhteydessä. Seinäjoen seurakunta on jättänyt pappilan aluetta koskevan kaavoitushakemuksen 24.6.2014. Tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 10.9.2014. Kaavamuu-
tos on ollut mukana kaavoitusohjelmassa vuodesta 2013 lähtien ja kaavoituskatsauksessa vuodesta 2015 lähtien. Alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelma vuonna 2015. Maankäyttösuunnitelma on aikoinaan laadittu ensimmäisen vaiheen asemakaavoitusta laajemmalle alueelle seurakunnan ja kaupungin omistamille maille. Maankäyttösuunnitelmaa on tarkistettu seurakunnan omistamien alueiden osalta vuosina 2021-2023. Asemakaavan muutos on tullut viireille 15.2.2024. Ensimmäisessä vaiheessa kaavoitetaan seurakunnan omistamia alueita Ojelmistontien pohjoispuolella. Ojelmistontien eteläpuoliset alueet vaativat vielä tarkempaa suunnittelua ja kaavoitetaan myöhemmin.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 6.11. - 29.11.2024. 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 Seinäjoen Sanomissa __.__.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

Asemakaavalla tiivistetään Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupunkirakennetta ja tarjotaan uusia asumisen vaihtoehtoja. Asemakaavalla osoitetaan tiivistä asuinrakentamista pappilan viereiselle peltoalueelle Ojelmistontien pohjoispuolelle ja korkeampaa asuinrakentamista lähemmäksi Länsitietä. Asemakaavan muutos on Seinäjoen kaupunkistrategian, maapolitiikan ja kaavoitusohjelman mukainen. Asemakaavan muutoksessa Ojelmistontien katualue säilyy ja laajennetaan vähäisiltä osin. Korttelin länsireuna suoristetaan ja korttelialueesta muodostetaan yleisntien aluetta, jotta kevyenliikenteen väylä saadaan korttelialueelta tiealueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hakkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hankkeen toteuttaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimukset kaavamuutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimusluonnoksen tavoitteiden mukaisesti kehittämismaksu käytetään lähi-alueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nurmon pappilan, Ojelmistontien, Länsitien, Ykskorvaasentien ja Nurmonjoen rajaamalla alueella. Alue on pääosin peltoaluetta, jota rajaavat puustoiset alueet. Jokiranta ja itäpuolella oleva uoman varsi ovat rinnealuetta. Ojelmistontien ja Länsitien kulmauksessa sijaitsee Sissalan päivätoimintakeskuksen kiinteistö.



Kuva. Ilmakuva alueelta vuodelta 2022.



Kuva. Näkymä suunnittelualueelle Länsitien ja Ojelmistontien risteyksestä. Etualalla Sissalan päivätoimintakeskus. Syyskuu 2011. Google Maps.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on viljeltyä peltoaluetta, rantapuustoa ja Sissalan päivätoimintakeskuksen pihapiiriä. Nurmonjoki rajaa aluetta pohjoissivulta. Pappilan puustoinen pihapiiri rajautuu suunnittelualueen itäpuolelle. Pappilan pihapiirin ja peltoalueen välissä on kapea uoma, joka laskee Nurmonjokeen. Jokivarsi, uomanvarsi ja Länsitien reuna ovat puustoisia. Suunnittelualueen maanpinta on muuten tasaista, mutta joenvarressa ja uomanvarressa on jyrkät penkereet.

Uoman varsi, jokivarsi ja Ykskorvaasentien varsi on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Alueet ovat lepakoiden elinpiiriä. Alueilla on kiellettyä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen.

Peltoalueen maanpinta on välillä +43,77-43,94 (N2000).



Kuva. Viistokuva alueelta. Copyright © 2018 Blom.

Ely-keskus on antanut lausunnon 15.12.2014 Nurmonjoen tulvakorkeuksista ja alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta kerran 100 vuodessa tapahtuvalle tulvalle välillä Nurmon kirkonseutu - Autionkoski. Asemakaava-alueen pohjoisreunalla Ykskorvaasen kylätiesillan kohdalla tulvakorkeus on +36,95 (N60) ja alin suositeltava rakentamiskorkeus on +37,75 (N60). Arvot muutettuna N2000-järjestelmään ovat: tulvakorkeus +37,36 ja alin suositeltava rakentamiskorkeus 38,16.

Mahdollisista tulvista ei ole haittaa alueen rakentamiselle.

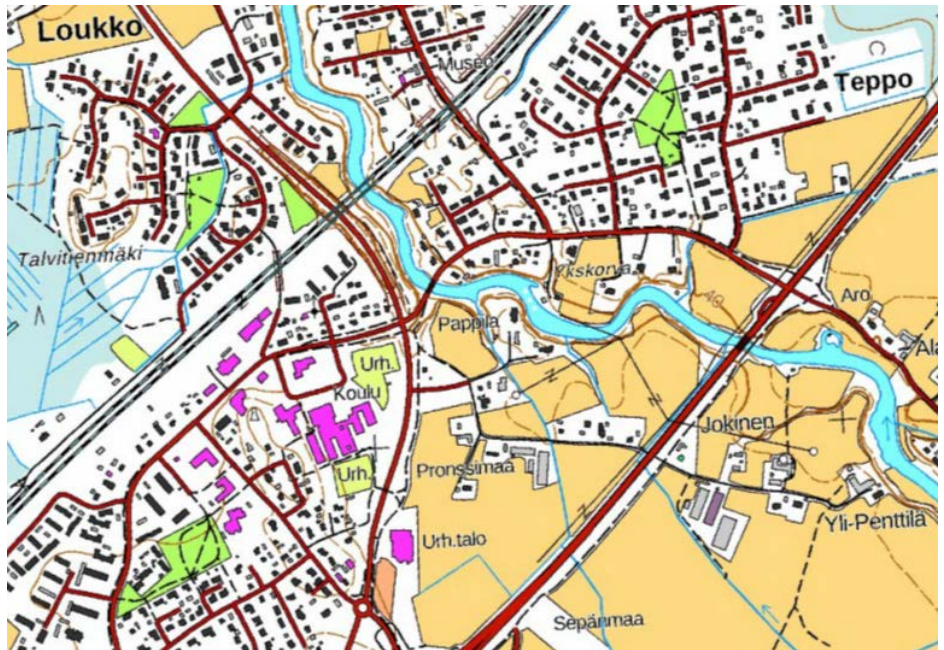
LIITE 1. ELYn tulvalausunto 2014

Maaperä

Suunnittelualueen pintamaalaji on hienoa hietaa (Htt) ja pohjamaalaji on hiesua (Hs) GTK:n mukaan.



Kuva. GTK:n maaperäkarta | © MML, Esri Finland



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakuntakeskus ja yksi Suomen voimakkaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista. Nurmon kaupunginosakeskuksen väestönkehitys on ollut kuitenkin laskusuunnassa viime vuosina.

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2024	66 474 (ennakkotieto 31.8.)	
2023	66 160	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/>

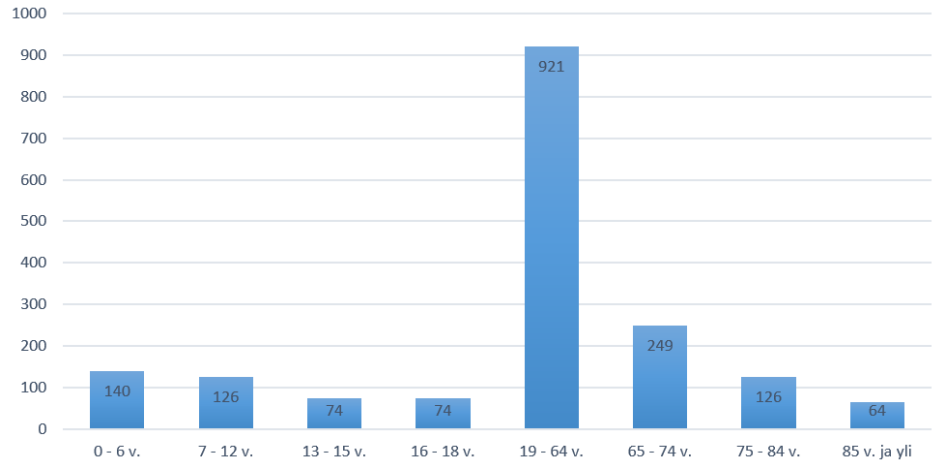
Nurmon postinumeroalueella (60550) väkiluku 31.12.2020 oli 4275 henkilöä. Alueeseen kuuluu Nurmon keskustaajaman lisäksi haja-asutusalueet Keski-Nurmon alueelta ja Nurmon pohjoisosasta. Postinumeroalueen asukkaiden keski-ikä oli 40 vuotta. Talouksia alueella oli yhteensä 1786 ja talouksien keskipinta-ala oli 2,4. Asumisväljyys Nurmon postinumeroalueella oli 43,4. Yksinasuvien talouksia oli 579, lapsitalouksia 533 ja eläkeläistalouksia 576. Omistusasunnossa asuvia talouksia oli 1488 ja vuokralla asuvien talouksia 267. Pientaloasuntoja alueella oli 1784 ja kerrostaloasuntoja 201. Asuntojen keskipinta-ala oli 99,7 m².



Kuva. Nurmon 60550 postinumeroalue peruskartalla.

Yhden kilometrin säteellä suunnittelualueesta asui 1774 henkilöä elokuussa 2021.

Väkiluku ikäryhmittäin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta



Kaavio. Väestörakenne 1 km etäisyydellä suunnittelualueen keskeltä mitattuna. Lähde: Seinäjoen kaupungin väestötietojärjestelmä.

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi Nurmon kaupunginosakeskuksen yhdyskuntarakenteeseen. Nurmon keskusalueesta sen erottaa pohjoiseteläsuuntainen Länsitie. Nurmon koulukeskus ja lähipalvelut ovat Länsitien toisella puolella entisessä Nurmon kuntakeskuksessa. Suunnittelualueen eteläpuolella on yleiskaavava-
raukset kaupan ja palvelujen alueille. Joen toisella puolella on Tepon asuin-
alue.

Suunnittelualueen rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee Sissalan päivätoimintakeskuksen rakennus.



Kuva. Sissalan päivätoimintakeskuksen rakennus, Ojelmistontie 1. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus.fi. KIOSKI 3.0.

Lähiympäristön rakennuskanta

Pappilan pihapiiriin rakennuksiin kuuluvat pappila (1894), luhtiaitta (1767) ja kivikellari (1824). Nykyinen pappilarakennus on kunnostettu ja toimii seurakunnan nuorisotilana. Pappilaan kuuluu suunnilleen 1950-luvulla rakennettu piharakennus. Hieman etäämmällä Ojelmistontien varrella on 1960-luvulla rakennettu ns. pikkupappilan asuinrakennus ja autotalli.



Kuva. Näkymä pappilan pihapiiriin Ojelmiston tieltä uoman kohdalta. Syyskuu 2011. Google Maps.



Kuva. Nurmon pappila. Maastokäynti 22.10.2019. Kuvaaja Merja Suomela.



Kuva. Nurmon pappilan luhtiaitta ja kivikellari. Nurmon keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2004. Kulttuuriympäristösovellus.fi. KIOSKI 3.0.



Kuva. Nurmon pappilan ulkorakennus. Nurmon keskustan osayleiskaava-alueen inventointi 2004. Kulttuuriymparistosovellus.fi. KIOSKI 3.0.



Kuva. Pikku-pappila ja autokatoksen pääty. Maastokäynti 22.10.2019. Kuvaaja Merja Suomela.

Ojelmistontien eteläpuolella Kujapenttiläntien alkupäässä on kaksi yksityisen kiinteistöä, joista ensimmäisessä on noin 1940-luvun asuinrakennus piharakennuksineen ja toisessa on 1970-1980-luvun tiilinen asuinrakennus. Ojelmistontien varrella sijaitsee tiilipintainen Seinäjoen Veden kiinteistö.



Kuva. Näkymä Kujapenttiläntien alkupäästä suunnittelualan suunnasta. Syyskuu 2011. Google Maps.



Kuva. Näkymä suunnittelualueelta Seinäjoen Veden kiinteistölle, joka sijaitsee Ojelmistontien eteläpuolella. Syyskuu 2011. Google Maps.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on kokonaismaakuntakaavassa (2005) kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta: Nurmon kulttuurimaisema Knuuttilaan. Suunnittelualueeseen rajautuva Nurmon pappila on luetteloitu nykyisessä maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 kulttuuriympäristön aluerajaus on muuttunut ja Nurmon pappilan alue on esitetty yksittäisenä maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena. Maakuntakaava 2050 on hyväksytty 16.9.2024. Maakuntakaavan 2050 tullessa voimaan rakennetun kulttuuriympäristön aluemerkinä poistuu alueelta ja Nurmon pappilalle jää maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä.

Nurmon pappila on yleiskaavaa varten tehdyssä vuoden 2015 kulttuuriympäristöselvityksen yhteydessä luokiteltu suojelukohteeksi ja merkitty Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistuksessa ja laajennuksessa 2035 suojeltavana rakennusryhmänä (sr1). Pappilan pihapiirissä on kaksi muinaismuistokohdetta. Ne eivät ulotu suunnittelualueelle.

Pappilan pihapiiri on kaunis kokonaisuus ja puutarha sen ympärillä on puustoinen. Pappila on säilyttänyt perinteisen ulkoasun hyvin ja korjaukset on tehty siihen luontevasti. Säilynyt lasikuisti on ehdottomasti sen merkittävin osa, joka tuo rakennukselle kartanomaista tyyliä ja arvokkuutta. Pappilan päärakennus ja pihapiiri ovat niin rakennushistoriallisesti, historiallisesti kuin maisemallisestikin arvokkaita. Luhtiaitta on rakennushistoriallisesti merkittävä. Sen perinteinen ulkoasu on säilynyt pärekattoa myöten. Kivikellari kuuluu rakennushistoriallisesti merkittäviin kellareihin holvirakenteineen.

Suunnittelualan ulkopuolella oleva asuinkiinteistö osoitteessa Kujapenttiläntie 1 on merkitty voimassa olevassa Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistuksessa ja laajennuksessa 2035 suojeltavana rakennusryhmänä (sr2).

Palvelut

Alue sijaitsee kiinni Nurmon kaupunginosa-keskuksen kaupunkirakenteessa. Alle kilometrin etäisyydellä Nurmon kaupunginosa-keskuksessa sijaitsevat lähipalvelut: ruokakauppa, postipalvelut ja apteekki. Kivisaaren ja Hyllykallion palvelut ovat noin 3,5 km päässä alueelta ja Seinäjoen keskustan palvelut ovat noin 6,5 km päässä. Nurmon koulukeskus, jossa sijaitsevat alakoulu, yläkoulu ja lukio ovat suunnittelualuetta rajaavan Länsitien toisella puolella. Lähin bussipysäkki sijaitsee Nurmontiellä koulukeskuksen edessä alle 400 m alueelta.

Virkistys

Isosalon kuntopolun lähtöpiste on noin 1 km etäisyydellä alueesta. Kuntopo-

lulla on talvisin hiihtoladut. Kuntopolun kautta pääsee Paukanevan natura-alueelle, joka on suosittua ulkoilualueita. Paukanevalla on pitkospuut ja lintutorni. Nuotiopaikka sijaitsee Paukanevan pohjoispuolella Lehtisalossa. Suunnittelualue rajautuu jokirantaan, jossa on mahdollisuus kalastaa ja harastaa vesiliikuntalajeja. Koulukeskuksen pihassa on lähiliikuntapiste ja erilaisia liikuntamahdollisuuksia mm. luisteluun ja pallopeleihin. Nurmon liikuntahalli sijaitsee noin 300 m päässä ja Tanelirannan liikunta- ja virkistysalue alle 5 km etäisyydellä alueesta.

Nurmon museo sijaitsee Tepossa noin 1 km päässä alueelta. Kulttuuripalveluja tarjoavat Itikanmäellä Rytmimusiikin keskus Rytmikorjaamo ja Taide- ja Kulttuurikeskus Kalevan navetta, jotka sijaitsevat reilun 6 km päässä alueelta. Seinäjoen keskustassa noin 6,5 km päässä sijaitsevat mm. Seinäjoen kaupungin kirjasto, kaupunginorkesteri sekä teatteri. Uimahalli-urheilutalolla on tarjolla monenlaisia virkistyspalveluja.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Väyläviraston liikennemääräkartan (2020) mukaan Länsitiellä kulkee 2813 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen kohdalla Länsitiellä on nopeusrajoitus 60 km/h. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet eri puolille. Pohjan valtatie ja Itäväylän risteämäkohta on suunnittelualueelta noin 800 metrin päässä. Pohjan valtatiellä liikennemäärät ovat 12514 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nykyiset Länsitien liikennemäärät aiheuttavat Länsitien läheisyydessä melua suojaamistarvetta jo tällä hetkellä.



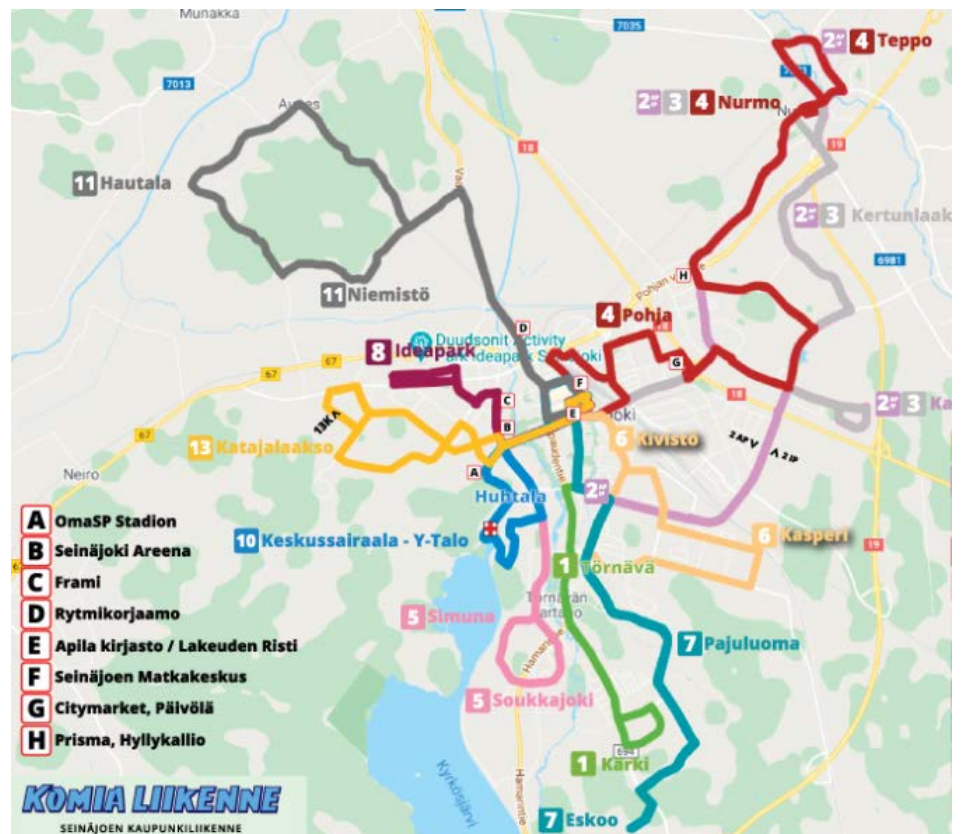
Kuva. Väyläviraston liikennemääräkartta 2020. <https://paikkatieto.vaylailvi.fi/>

Raideliikenne

Seinäjoki - Oulu -rata kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella noin 250 metrin päässä. Rata on kaksiraiteinen. Junanradan ja suunnittelualueen välissä on asuin- ja virkistysaluetta.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen reitit kulkevat Seinäjoen matkakeskuksen kautta, joka sijaitsee noin 7,5 km päässä suunnittelualueesta. Paikallisliikenteen linja 2 Nurmo - Teppo - Karhuvuori - Kivistö, linja 3 Karhuvuori - Kertunlaakso - Nurmo ja linja 4 Pohja - Hylykallio - Nurmo ja kulkevat suunnittelualueen sivuitse. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Länsitiellä Nurmo-hallin kohdalla ja Nurmontiellä koulukeskuksen tuntumassa. Joukkoliikenteellä pääsee kattavasti eri puolille kaupunkia arkisin ja lauantaisin aamusta alkuiltaan/iltaan.



Kuva. Komia liikenteen arkipäivien reittikartta.

Kevytliikenne

Länsitien itäreunalla kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Suunnittelualueen poikki kulkee Ojelmistontieltä viisto kaakkoludesuuntainen kevyenliikenteen yhteys, joka yhdistyy Länsitien reunassa kulkevaan kevyenliikenteen yhteyteen. Nykyinen viisto yhteys poistuu rakentumisen myötä.

Kevyenliikenteelle on kaksi Länsitien alittavaa alikulkua Nurmon keskustajaman puolelle. Toinen on Länsitien, Nurmontien ja Ykskorvaasentien risteyksessä ja toinen Länsitiellä Nurmo-hallin pohjoispuolella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto ulottuu suunnittelualueelle. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee tärkeät vesijohdon päälinjat, joita ei voi siirtää. Ojelmistontien katualueella kulkee vesi- ja viemärijohdot, jotka ovat nykyisellä katualueella. Suunnittelualueen poikki viistosti kulkee vesi- ja viemäri linja, joka täytyy siirtää. Seinäjoen Veden kiinteistö on Ojelmistontien eteläpuolella.

tai kustannustehokasta.

Ympäristöhäiriöt

Länsitien ja Pohjan valtatie liikenteet aiheuttavat meluhaittoja. Nurmon keskustan osayleiskaavan yhteydessä liikennemelua on tutkittu. On todettu, että nykyiset Länsitien liikennemäärät aiheuttavat Länsitien läheisyydessä melulta suojaamistarvetta jo tällä hetkellä. Yleiskaavallisten aluevarausten toteututtua liikennemäärät kasvavat Länsitiellä, joten koko suunnittelualan rakentamisen suunnittelussa ja sijoittelussa on ennakoitava ja suojauduttava liikennemelulta.

Alueen reunalla virtaa Nurmonjoki, jonka jokitorvät ovat jyrkät ja sortumalttiit. Tulvien suhteen alue on rakentamisturvallista. ELY:n lausunnon mukaan Ykskorvan kylätiesillan kohdalla tulvakorkeus on +36,95 (N60) ja alin suositeltava rakentamiskorkeus on +37,75 (N60). Arvot muutettuna N2000-järjestelmään ovat: tulvakorkeus +37,36 ja alin suositeltava rakentamiskorkeus 38,16. Suunnittelualueella peltoalueen maanpinta on välillä +43,77-43,94 (N2000).

Pohjan valtatie eteläpuolella on useampi iso eläintila, joista saattaa tiettyinä aikoina tuulen suunnan ollessa otollinen tulla alueelle hajuhaittoja. Hajuja on tutkittu Nurmon keskustan osayleiskaavan 2035 yhteydessä, eikä niillä ole todettu olevan rakentamista rajoittavia haittoja suunnittelualueelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maat ovat pääosin seurakunnan omistamia. Vähäisiltä osin lähinnä Ojelmistontien katualan kohdalla on kaupungin omistamia alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen 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 täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

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

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

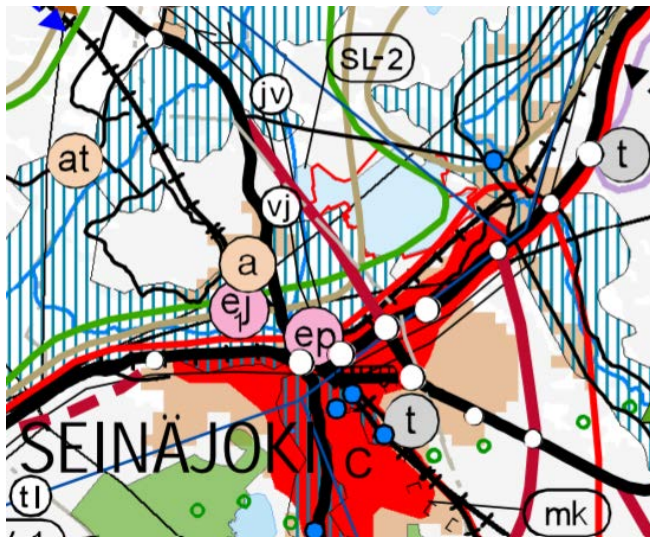
Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.

Suunnittelualue rajautuu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, Nurmonjoen maisema Knuuttilaan. Maakuntakaavan selostuksessa Nurmon pappila on esitetty maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.

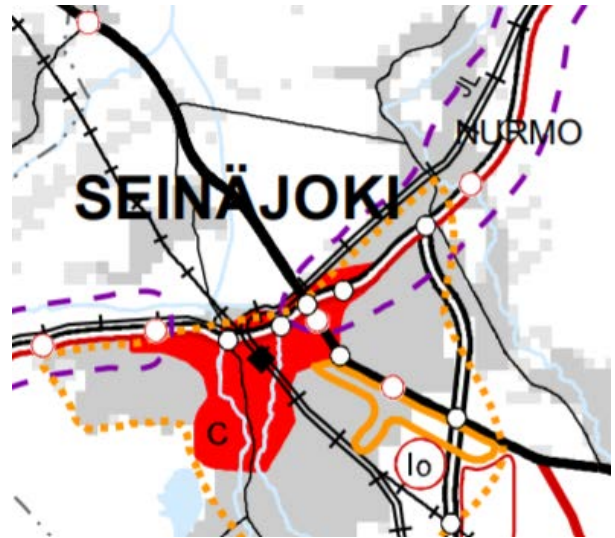
- Nurmon pappila: Pappila sijaitsee kauniilla puustoisella, Nurmonjoen ja viljeltyihin peltoihin rajoittuvalla tilalla. Pihapiirin rakennuksiin kuuluvat nykyään pappila (1894), luhtiaitta (1767) ja joenvarren kivikellari (1824).

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaava II kaavamuuotos on hyväksytty 2.12.2019 ja tullut voimaan 21.4.2020. Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²) ja Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava-käytävän kehittämisaluetta.



Kuva. Ote kokonaismaakuntakaavasta.

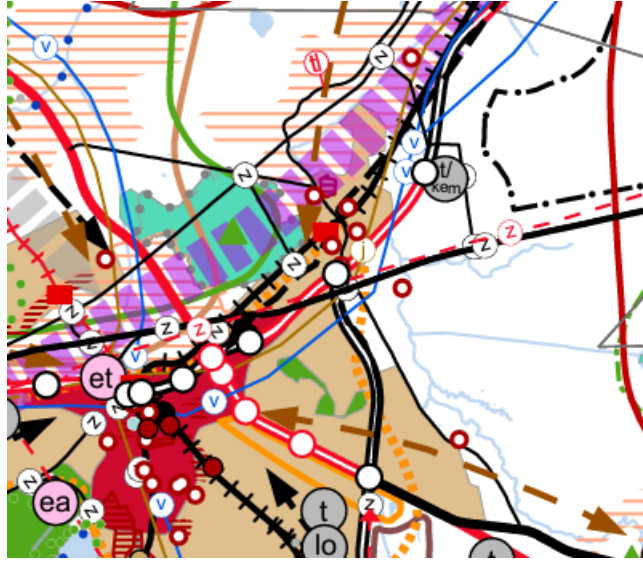


Kuva. Ote Vaihemaakuntakaava II ja sen muutoksesta.

Maakuntakaava 2050

Maakuntakaava 2050 on hyväksytty 16.9.2024 ja hyväksymisestä on kuulutettu 25.9.2024. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntahallitus voi valitusajan kuluttua määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

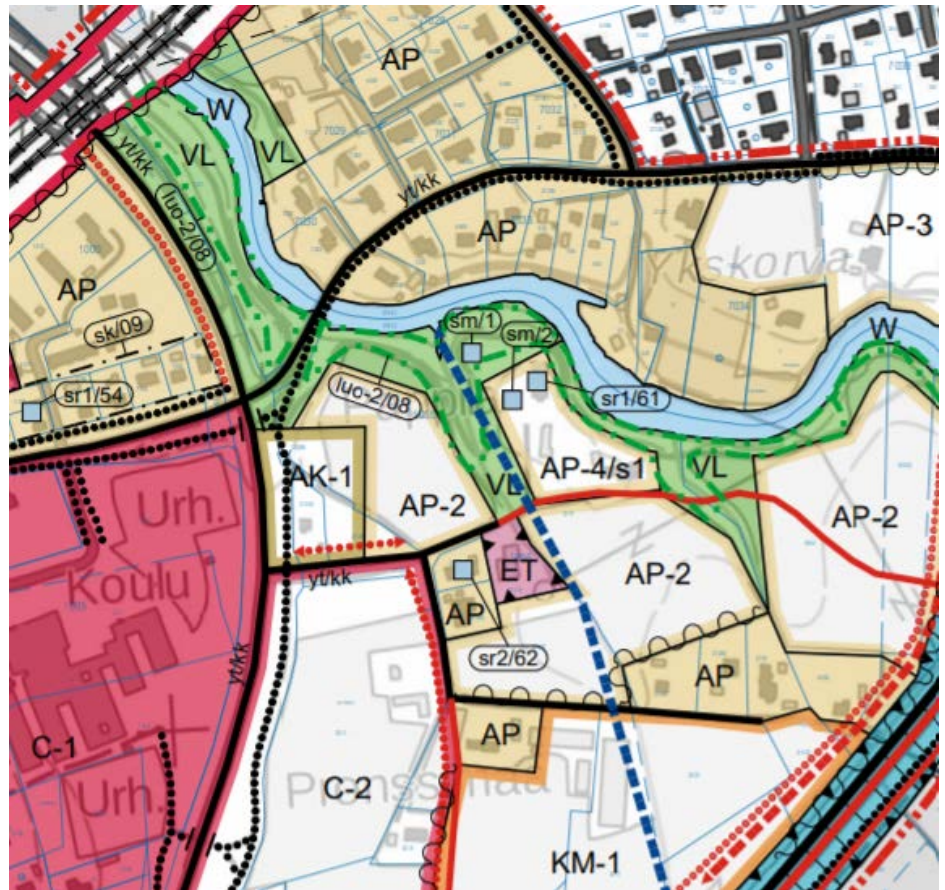
Alue on maakuntakaavassa 2050 taajamatoimintojen ja Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykettä. Nurmon pappila on merkitty maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena.



Kuva. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on 23.12.2020 voimaan tullut oikeusvaikutteinen osayleiskaava: Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035. Alue on osayleiskaavassa kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1), tehokasta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2) ja lähivirkistysaluetta (VL). Jokiranta ja uoman varsi ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-2). Uoman kohdalle on merkitty hulevesitarveyhteys. Ojelmistontien jatkeena on uusi tieyhteys ja Ojelmistontien alkupäässä kevyenliikenteen yhteystarve. Länsitien varressa on olemassa oleva kevyenliikenteen reitti. Länsitie ja Ojelmistontie on esitetty yhdystienä/kokoojakatuna. Viereisellä Pappilan alueella on kaksi muinaisjäännöskohdetta: Ojelmisto (Nurmon vanha pappila) ja Ojelmisto 2 (tervahauta). Nurmon pappilan pihapiiri on merkitty alueena, jolla ympäristö säilytetään. Nurmon pappila on merkitty suojeltavana rakennuksena tai rakennusryhmänä (sr-1).



Kuva. Ote oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta.

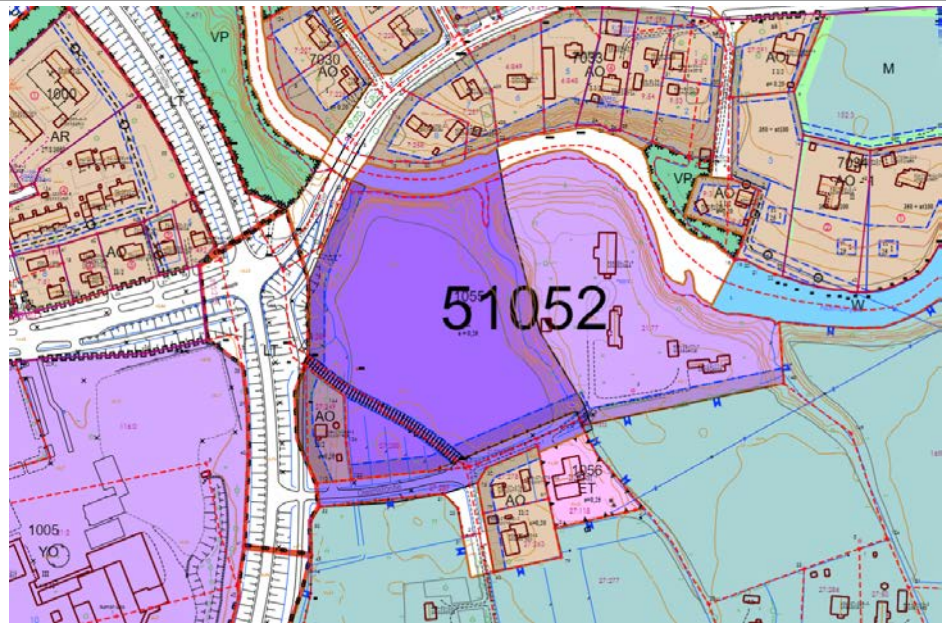
Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 19.4.1982 hyväksytty Nurmon Pappilan alueen rakennuskaavan muutos (51010) ja vähäisiltä osin 29.1.1970 hyväksytty Nurmon Asemanseudun rakennuskaavaa (51004).

Asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), erillispientalojen korttelialuetta (AO), katualuetta ja kauttakulku- tai sisääntulotien aluetta suoja- ja näkemäalueineen (LT) sekä maatalousaluetta (M). Nurmonjoen vesialue on kaavoittamaton aluetta. Suunnittelualueen poikki kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Y-korttelialueella rakennustehokkuus on 0,25 ja kerrosluku II. Suunnittelualueelle sijoittuvan Y-alueen pinta-ala on noin 2,6614 ha, joten rakennusoikeus on 6 654 k-m². Y-alueen rakennusoikeutta ei ole hyödynnetty, vaan se on olemassa olevaa peltoaluetta.

AO-alueella rakennustehokkuus on 0,20 ja kerrosluku 1 1/2. AO-alueen pinta-ala on 0,2028 ha, joten rakennusoikeutta on noin 406 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty noin 58 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä noin 348 k-m². Yhteensä suunnittelualueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 7 002 k-m².



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kuvassa on korostettuna mille alueelle asemakaavaa laaditaan.

Muut suunnitelmat

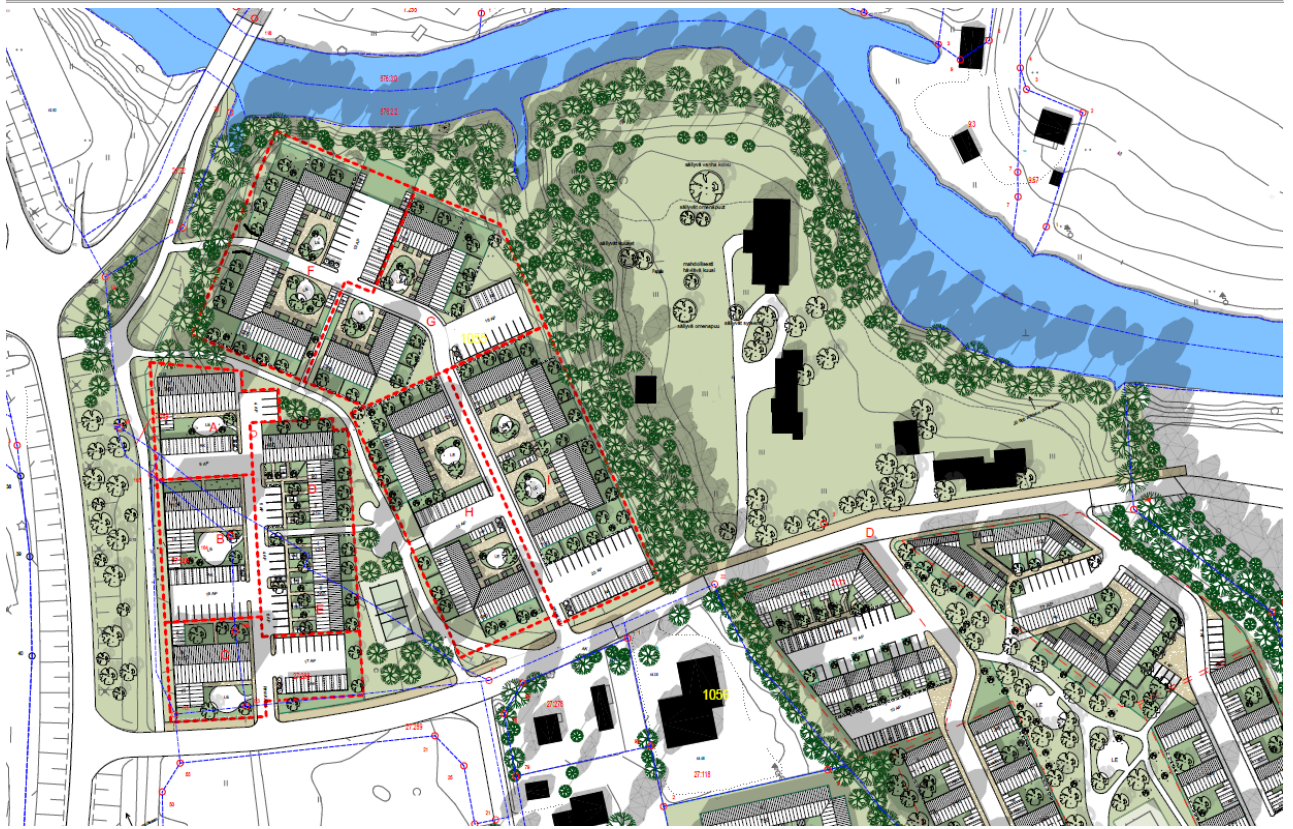
Maankäyttösuunnitelmat

Arkkitehdit LSV Oy on tehnyt alueelle maankäyttösuunnitelman vuonna 2015, johon sisältyi nykyistä suunnittelualueetta laajempi aluekokonaisuus. Maankäyttösuunnitelmaa on päivitetty vuosina 2019-2023. Aluksi mukana on ollut myös Nurmon pappilan pihapiiri, mutta suunnittelua on jatkettu vuonna 2022 vain pappilan viereisen peltoalueen ja Ojelmistontien ja Länsitien kulmauksessa olevan Sissalan rakennuksen alueelle. Sissalan rakennus on tarkoitus purkaa.

Peltoalueelle ja Länsitien varteen sijoitetaan tiivis korttelialue, jossa korkeimmat 4-kerroksiset asuinkerrostalot sijaitsevat Länsitien varressa. Sisempänä on 1-2-kerroksisia asuintaloja tiiviissä ryhmässä. Alueen keskelle on sijoitettu yhteiskäyttöön tarkoitettu alue, johon voi sijoittaa leikki- ja pelialueita sekä korttelin sisäisiä kevyenliikenteen reittejä. Pysäköinnit on sijoitettu asuinrakennusten läheisyyteen joko avopaikkoihin tai katoksiin. Omia leikki-alueita on sijoitettu asuinrakennusten yhteyteen.

Maankäyttösuunnitelmassa on osoitettu asumisen uudisrakentamiseen yhteensä 8 670 kerrosalaneliömetriä. Vesistöjen varret on osoitettu puustoisiksi viheralueiksi.

LIITE 2. Maankäyttösuunnitelma Arkkitehdit LSV Oy. 2023.



Kuva. Havainnekuva. Rakentamistapaohje, Nurmo, Pappilan viereinen peltoalue, Kortteli 1066, Arkkitehdit LSV, 29.11.2023.



Kuva. Näkymä etelästä suunnittelualueelle. Rakentamistapaohje, Nurmo, Pappilan viereinen peltoalue, Kortteli 1066, Arkkitehdit LSV, 29.11.2023.

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

Suunnittelualan 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

Asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi suunnittelualan maanomistajan aloitteesta. Aluetta suunniteltiin aluksi laajempaan kokonaisuutena, mutta suunnitteluala pienentyi seurakunnan aloitteesta seurakunnan omistamalle peltoalueelle Länsitien ja Ojelmiston tien varteen ja Sissalan päivätoimintakeskuksen alueelle. Tarvittavilta osin otetaan mukaan katu ja yleisen tien alueita sekä ranta-alueita. Aluetta suunnitellaan tiiviiseen ja tehokkaaseen asuinrakentamiseen viereinen Nurmon pappilan kulttuuriympäristö huomioiden.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen seurakunta on jättänyt kaavoitushakemuksen 24.6.2014. Tekninen lautakunta on tehnyt suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 10.9.2014. Kaavan laatimisen periaatepäätös on tehty alueelle teknisessä lautakunnassa jo 2.5.2012 Nurmon palvelukeskustan asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavan muutoksen aloitus on odottanut Nurmon keskuksen osayleiskaavan voimaan tuloa ja seurakunnan tavoitteiden selkiintymistä. Osayleiskaava on tullut voimaan 23.12.2020. Alueen maankäyttösuunnitelmaa on päivitetty vuosien 2019-2023 aikana ja se on valmistunut nykyisessä laajuudessa keväällä 2023. Nykyisessä laajuudessa asemakaavamuutos on laitettu vireille 15.2.2024.

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:

Kaavamuutoksen hakijat, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Yhdyskuntateknikka, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Toimitilat, Elinvoima ja kilpailukyky, Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala, Seinäjoen museot, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos,

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Vesistö, Liikenne- ja infrastruktuuri, Etelä-Pohjanmaan liitto, Väylävirasto,

Yritykset ja yhdistykset yms: Elenia Oy, Elisa Oyj, Cinic Oy, DNA, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Nurmoo-seura

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

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen tekninen lautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoitus päätöksen 10.9.2014. Asemakaavan muutos on tullut vireille 15.2.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 6.11.2024. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat olleet maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 6.11. - 29.11.2024.

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 nähtäville ..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

ELY-keskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton ja Seinäjoen kaupungin viranomaisten kesken on järjestetty viranomaisyhteistyö 29.1.2015 Nurmon kirkonseudun ja pappilan alueista. Viranomaisyhteistyöneuvottelu kaupungin viranomaisten, ELY-keskuksen, Seinäjoen Veden ja seurakunnan kesken on järjestetty 7.9.2015. Viranomaisyhteistyöneuvotteluja on pidetty Nurmon keskusta osayleiskaavan uudistamistyön yhteydessä vuosina 2015, 2016, 2019 ja 2020. Muu viranomaisyhteistyö on hoidettu lausunnotmenettelyllä.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Viereinen pappilan alue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta ja asumisen tehokkuus, rakennustapa ja -materiaalit ja väriytyks on sovitettava viereiseen arvoalueeseen. Korkea rakentaminen sijoitetaan kauemmaksi pappilan pihapiiristä Länsitien varteen ja matalampi tiivis rakentaminen sijoitetaan peltoalueelle. Autot sijoitetaan niille osoitetuille rakennusaloille avopaikoille tai joko rakennuksien yhteydessä oleviin tai erillisiin katoksiin. Rakentamisesta jätetään riittävästi etäisyyttä jyrkkiin joen ja uoman varsiin. Seinäjoen veden itälänsisuuntaiset verkostot säilytetään olemassa olevilla paikoilla ja rakentaminen sovitetaan niiden sijaintiin. Uudisrakentamisen yhteydessä istutettavia alueita sijoitetaan rakennusten, pysäköinnin ja ajoyhteyksien lomiin.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Pappilan viereiselle rakentamattomalle peltoalueelle kaavoitetaan alueen luonteeseen sopiva mahdollisimman tehokas asumiseen tähtäävä asemakaava. Pappilan näkyvyydestä huolehditaan puustoa karsimalla ja uudisrakentamisen sijoittamisella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualue on nykyisissä maakuntakaavoissa osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Jos maakuntakaava 2050 tulee voimaan, aluemerkinä poistuu ja Nurmon pappila on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna ympäristön kohdemerkinnällä. Nurmon pappilan alueen arvot huomioidaan uudisrakennusten sijoittelussa ja toteutuksessa.

Alue on osittain olemassa olevaa rakennetta. Alue on osa taajamarakenteen välitöntä aluetta ja yhdyskuntatekniset verkostot ovat pääosin olemassa. Kaavamuuos tiivistää ja luo toimivaa yhdyskuntarakennetta. Alue on lähellä Nurmon kaupunginosakeskuksen lähipalveluja ja kouluja. Seinäjoen kaupunkikeskustaan on joukkoliikenneyhteydet. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuuoksen myötä. Arvokas ranta-alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja säilytetään puustoisena. Elinympäristön laatuun kiinnitetään huomiota asemakaavamääräyksillä. Rakennusten katoille saa sijoittaa mattapintaisia aurinkopaneeleja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos ei vaikuta **maakuntakaavan** suunnittelumääräyksiin. Pappilan alueen arvokas kulttuuriympäristö on huomioitu kaavamuuoksessa. Suunnittelualueen rakennuskanta tulee sovittaa arvoalueeseen. Suunnittelualueen asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja rakennukset muodostavat yhtenäisiä, tiiviitä korttelipihoja.

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa **osayleiskaavassa** vuodelta 2020 suunnittelualue on osoitettu asumiseen (AK-1 ja AP-2). Merkittävät puustoiset ranta-alueet on huomioitu asemakaavan muuoksessa.

Asemakaava on kaupungin tavoitteiden mukainen tiivistäessään kaupunkirakennetta ja tehostaessaan maankäyttöä. 1980-luvun asemakaavassa pappilan lähiympäristöön osoitettu laaja yleisten rakennusten korttelialue (Y) ei ole rakentunut, vaan alue on edelleen peltoaluetta. Alueen asemakaavallista rakentamispotentiaalia ei ole hyödynnetty, vaan alueella on tällä hetkellä 6 654 k-m² rakentamatonta kerrosalaneliötä Y-korttelissa. Alueen kaavan muuttaminen asumiseen on perusteltua alueen hyvän sijainnin vuoksi. Nurmon kou-

lukeskus sijaitsee Länsitien toisella puolella ja alueelle johtaa turvalliset kevyenliikenteen alikulut. Ranta-alueet säilytetään puustoisena ja uoma osoitetaan hulevesiyhteytenä joelle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue sijaitsee Nurmon kaupunginosakeskuksen välittömässä läheisyydessä ja soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin asumiseen. Alueelta on turvalliset kevyenliikenteen yhteydet Länsitien toisella puolella sijaitsevalle Nurmon koulukeskukselle. Asemakaavalla mahdollistetaan Nurmon kaupunginosakeskuksen elävöittäminen asukasmäärän lisääntyessä. Nurmonjoen ranta-alueen läheisyys voisi toimia vetovoimatekijänä alueen asuttamiseen. Alueelle ei osoiteta omarantaisia tontteja jyrkän ja vaikeakulkuisen ranta-alueen vuoksi. Ranta-alue on myös merkittävää luonnonympäristöä, jonka puustoinen ilme säilytetään.

Uudisrakentaminen sopeutetaan viereiseen maakunnallisesti arvokkaaseen pappilan pihapiiriin.

Alueelta on joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenyhteydet eri puolille kaupunkia. Kaavamuutosalueen eteläpuolella ja katualueella kulkee kunnallisteknisiä verkostoja, jotka on huomioitu rakentamisen sijoittelussa. Liikenne- ja rai demelu tulee huomioida alueen rakentamisessa ja melu- ja tärinäasiat tulee huomioida voimassa olevien ohjeistusten ja säädösten mukaisesti.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 6.11.2024

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 6.11.2024.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialueeksi (AKR), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-3), lähivirkistysalueeksi (VL-15/s), vesialueeksi (W), suojaviheralueeksi (EV-13/s), katualueeksi ja yleis tien alueeksi (LT). Asemakaavassa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 8 670 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeutta yhteensä 264 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta suunnittelualueella on 8934 k-m². AKR-alueella suurin sallittu kerrosluku, 4, sijaitsee Länsitien varressa. Muulla alueella suurin sallittu kerrosluku on 1-2. Autopaikkojen vähimmäismäärät AKR-alueilla on 1 ap/70 k-m² ja polkupyöräpaikkoja 2 pp/asunto.

Länsitien varren AKR-korttelissa on kolme 4-kerroksista rakennusmassaa, joista kahdessa on lisäksi 3-kerroksiset rakennusmassat rakennuksen eteläreunalla. Sisempänä korttelissa on kaksi vaihtelevasti porrastettua 1-2-kerroksista rakennusmassaa. Autot on sijoitettu kolmeen katokseen sekä avopaikkoihin. Länsitien varren kerrostalot on sijoitettu omille tonteille, joille kullekin muodostuu omat autokatoksen rakennusalat ja tarvittavat avopaikat. Matalampi rakennuskokonaisuus voidaan erottaa omaksi tontiksi avopaikoin.

Korttelin 1066 itäpuolinen AKR-korttelialue on osoitettu tiiviisti rakennettavaksi enintään 2-kerroksiseksi asuinrakennusten alueeksi. Autot on sijoitettu katoksiin ja avopaikkoihin. Alue voidaan toteuttaa vaiheittain.

Lähemmäksi Ojelmistontietä sijoittuva alue on jaettu kahdeksi tontiksi. Itäpuolen tontille on osoitettu kaksi rakennus alaa 2-kerroksisille asuinrakennuksille ja autokatos sekä tarvittavat avopaikat. Länsipuolen tontille on osoitettu

kaksi rivitalojen rakennusala ja autokatos.

Pohjoisimmalle alueelle on osoitettu ajoyhteys Ojelmistontien varressa olevien tonttien kautta. Pohjoisin alue on jaettu kahdeksi tontiksi, josta ensimmäisen kautta kulkee ajoyhteys perimmäiselle tontille. Molemmilla tonteilla on rakennusalat 1- ja 2- kerroksisille asuinrakennuksille sekä tarvittavat autokatos ja avopaikat.

Autokatosten paikat on osoitettu a-merkinnällä ja pysäköintipaikat p-merkinnöin. Korttelissa 1066 kulkevat maanalaiset johdot vaativat siirtämistä. Rakentumattomat piha-alueet on istutettava. Tontille saa sijoittaa talousrakennuksia osoitetuille rakennusaloille.

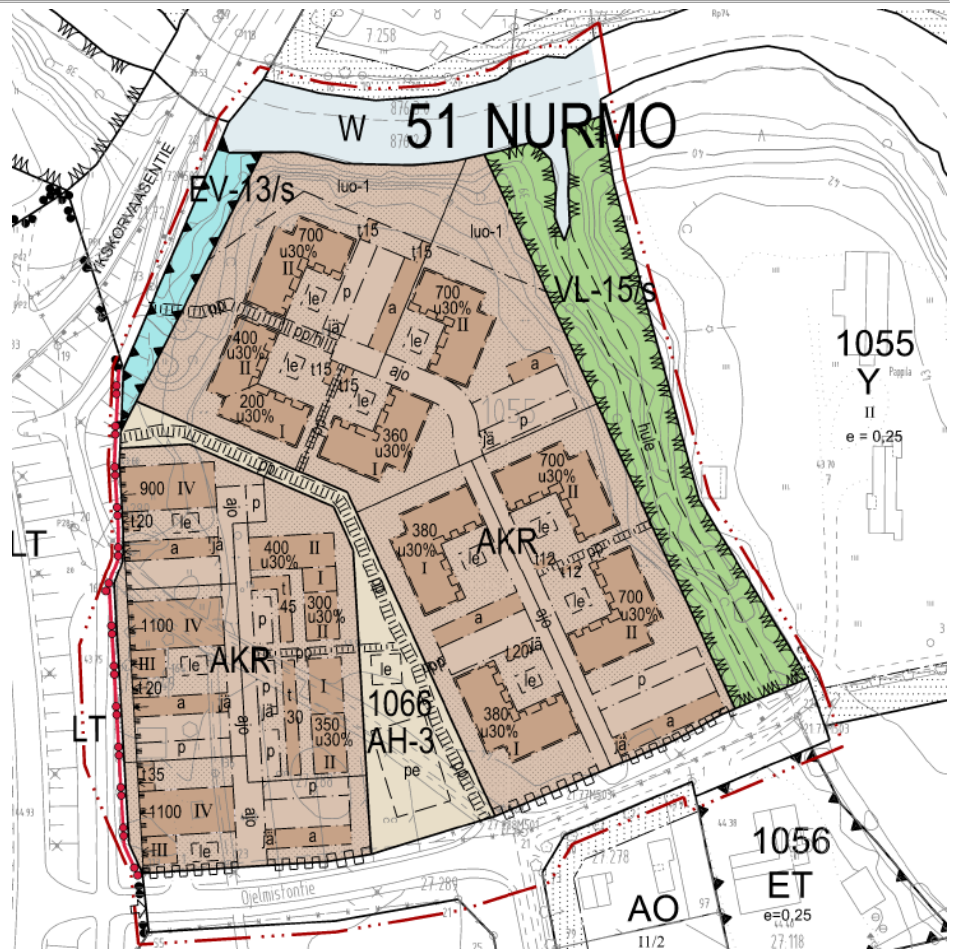
AKR-tontit ulottuvat joen varteen ja korttelialueella joen varsi on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo-1). Uoman varsi on osoitettu lähivirkistysalue merkinnällä VL-15/s ja Ykskorvaasentien varsi EV/s-merkinnällä. Alueet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Jyrkkyyden vuoksi ranta-alueelle ei ole osoitettu yleisiä kevyenliikenteen reittejä. Ohjeellisia kevyenliikenteen reittejä on osoitettu korttelialueiden sisään ja korttelista 1066 AH-3-alueen kautta Ojelmistontieltä Länsitien ja Ykskorvaasentien kevyenliikenteen reitille.

Ohjeellisia leikkialueita on osoitettu AKR-korttelialueiden sisään sekä korttelin 1066 yhteiseen käyttöön varatulle AH-13-alueelle.

Ojelmistontien katualueelle on varattu tilavaraus korotetulle jalankululle ja pyöräilylle. Länsitien varressa yleisen tien alueen itäpuolista rajaa on linjattu uudelleen. Näin AKR-korttelialueen reunasta on saatu tarkoituksenmukainen ja Länsitien vieressä oleva olemassa oleva kevyenliikenteen väylä on saatu sijoitettua LT-alueelle, eikä nykyisen kaavan mukaisesti korttelialueelle.

Korttelialueella on melulta suojaustarvetta. Niistä on annettu tarkempia ohjeita kaavamääräyksissä, mutta lopullisesti suojaus on suunniteltava rakennuslupavaiheessa.

Aikaisemmin asemakaavoittamaton jokialue on otettu asemakaavaan mukaan suunnittelualueen kohdalta.



Ote kaavaluonnoksesta 6.11.2024

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 alueet osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen alueiksi (AKR), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-3), lähivirkistysalueeksi (VL-15), erityisalueeksi (EV-13), vesialueeksi (W), katualueeksi ja yleisntien alueeksi (LT).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,2 ha. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 8 924 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus on 8 670 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeus on 254 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,27. Suurin sallittu kerrosluku IV. Kaavan toteuduttua alueelle on mahdollista sijoittaa noin 170 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena on 1 as / 50 k-m².

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiden (AKR) pinta-ala on 20 926 m², kokonaisrakennusoikeus on 8 924 k-m² ja tehokkuusluku e=0,43.

Autopaikkavaatimus:

- Asunnot 1 ap / 70 k-m².
- Lisäksi merkittyinä vieraspaikkoina on osoitettava 0,05 ap/asunto.

Yhteiskäyttöautojärjestelmä:

- Yhteiskäyttöautojärjestelmään liityttäessä voidaan asuntojen autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä.
- Yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden voidaan jättää neljä autopaikkaa rakentamatta, mutta niiden myöhemmälle rakentamiselle on kuitenkin varattava tilaa. Varattava tila voidaan hyödyntää piha-alueena, niin kauan, kuin yhteiskäyttöautojärjestelmää käytetään.

Polkupyöräpaikat:

- 2 pp/asunto.

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

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Nurmon kaupunginosakeskuksen lähipalveluihin sekä Seinäjoen keskustan, Pohjan ja Joupin alueen palveluihin. Nurmon pappila palvelee seurakunnan nuorisotoiminnan tiloina.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos ei lisää alueen työpaikkoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. istuttamisvelvoitteita ja melusuojauksia. Alueelta tehdyssä maankäytön suunnitelmassa on esitetty havainnemateriaalia alueen rakentamistavoitteista. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat selostuksen liitteinä. Lisäksi rakentamista ohjataan rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

LIITE 5. Rakentamistapaohjeet. Arkkitehdit LSV Oy. 2023

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.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen (AKR)

- Rakennusten sijoittelussa ja massoittelussa on huomioitava, että ne sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaan Nurmon pappilan alueen viereissä. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita tulee noudattaa.
- Tontteja ei saa aidata, lukuun ottamatta Länsitien reunaa, vaan piha-alueet on käsiteltävä avoimien korttelipihojen tapaan tonttien yhteisinä ja ne on liitettävä ympäröiviin alueisiin korkeusasemaltaan.
- Suojamuurien ja aitojen on sopeuduttava ympäristöönsä. Aidat liitetään mahdollisuuksien mukaan muihin kohteen rakenteisiin kuten katoksiin ja varastorakennuksiin sekä asuinrakennuksiin siten, että kokonaisuudesta tulee pintarakenteiltaan ja väreiltään yhtenäinen.
- Asuinrakennusten yhteyteen on järjestettävä riittävät ulko-oleskelualueet. Likimain maantasossa oleville asunnoille on osoitettava muurein ja istutuksin piha-alueista erotetut ulko-oleskelualueet tai lasitetut parvekkeet.
- Tontin rakentumattomat osat on istutettava.
- Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuverhousa, rappausa, slammausta tai puhtaaksimuuratua tiiltä.
- Kerrostalojen kattomuoto tulee olla harjakatto. Rivi- ja pienkerrostalojen ensisijainen kattomuoto on harjakatto. Näkyvien kattopintojen on oltava konesaumattua tummanharmaata konesaumattua peltiä tai tummanharmaata kattotiiltä.
- Länsitien puoleisten ulkoparvekkeiden tulee olla julkisivuun upotetut ja lasitetut.
- Asuinhuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava yleisesti käytettyjen ohjeiden mukaisia. Asuinhuoneiden liikennemelun keskiäänitaso ei saa ylittää yleisesti käytettyjä ohjeita.
- 1-2-kerroksisiin asuinrakennuksiin saa rakentaa ullakon, joka liittyy alla olevaan huoneistoon. Ullakolle saa rakentaa rakennusoikeuteen laskettavaa tilaa enintään 30 % alemman kerroksen alasta annettu rakennusoikeus ja kerrosluku ylittäen. Ullakkorakentamisen rakennusoikeutta ei huomioida autopaikkavelvoitteissa.
- Jokaiselle asunnolle on varattava varastotilaa. Varaston suuruus tulee olla vähintään 5 m². Varastorakennukset pyritään integroimaan kortteleiden muihin rakennuksiin.

- Rivi- ja pienkerrostalojen käyttöullakoille sijoittuvat asuintilat voidaan varustaa kattoikkunoin. Kattoikkunoiden tulee olla lappeen myötäisiä.
- Ranta-alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Alue tulee säilyttää riittävän puustoisena, jotta turvataan luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin IV lajin riittävät elinolosuhteet.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

- Alueelle saa sijoittaa korttelin 1066 leikki- ja pelialueita.
- Alueen kautta voi järjestää korttelin sisäisiä kevyenliikenteen yhteyksiä.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL-15/s) ja suojaviheralue (EV-13/s)

- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Alue tulee säilyttää riittävän puustoisena, jotta turvataan luonnonsuojelulain 49 §:n luontodirektiivin IV lajin riittävät elinolosuhteet.

Yleisentien alue (LT)

- Yleisentien aluetta on laajennettu, jotta kevyenliikenteen väylä voidaan osoittaa kokonaisuudessaan tiealueelle.

Katualue

- Katualueella sijaitsee verkostoja.

Vesialue (W)

- Nurmonjoki on kaava-alueen kohdalta osoitettu vesialueena (W).
- Jokirantaan voi sijoittaa julkisia tai korttelin asukkaita palvelevia yksityisiä laiturirakennelmia erillissopimuksin ja tarvittavin luvuin.

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavan muutosalue on maakuntakaavassa kulttuurin ja maiseman kannalta tärkeää aluetta. Maakuntakaava 2050 on hyväksytty 16.9.2024. Voimaan tullessaan aluemarkinta poistuu alueelta. Kaava-alue rajautuu Nurmon pappilan pihapiiriin, joka on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde. Nurmon pappilan alueella on suojelumerkinnyt yleiskaavassa. Pappilan alueella sijaitsee myös kaksi muinaisjäännöskohdetta Ojelmisto I ja Ojelmisto II.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos täydentää Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupunkirakennetta ja tukee Nurmon kaupunginosakeskuksen asukasluvun kasvumahdollisuuksia.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy ja Länsitien katutila rajautuu paremmin asuinkerrostalojen rakentumisen myötä. Asemakaavamääräyksiin pyritään saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Asuminen

Asumiseen on varattu yhteensä 8 670 k-m² ja asukkaita voisi alueelle tulla suunnilleen 170 henkilöä, kun mitoitustapana käytetään 1 as / 50 k-m².

Liikenne

Liikennemäärät Ojelmistontielle ja sen toteutettavalla jatkeella tulevat kasvamaan kaavamuutoksen toteuduttua. Ruuhka-aikaan vasemmalle Länsitien suuntaan kääntyminen voi olla haastavaa. Länsitien liikennemäärät tulevat vähitellen kasvamaan, mikäli Nurmon keskustan osayleiskaavan 2035 alueva-
raukset Länsitien varrella toteutuvat.

Virkistys

Nurmonjoen ja uoman rantaan jää leveähkö puustoinen vyöhyke, joka on asemakaavassa osoitettu merkittävänä luontokohteena. Rantaan voi avata näkymiä, mutta runsas puustoinen ilme tulee säilyttää. Jyrkkien jokitorvien vuoksi ranta-alueelle ei ole sijoitettu kevyenliikenteenreittejä. Korttelin sisäinen kevyenliikenteen yhteys ja leikki- ja pelialueita on sijoitettu korttelin AH-alueelle. Asemakaavaan on osoitettu runsaasti istutettavia alueita asu-
misviihtyvyyden vuoksi.

Tekninen huolto

Kaava-alueella sijaitsee verkostoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa. Alueella ja välittömästi alueen eteläpuolella olevia Ojelmistontien suuntaisia pääverkostoja ei voi siirtää. Mikäli pienempiä verkostoja siirretään, siirrosta on sovittava verkonhaltijan kanssa ja siirrosta aiheutuvat kustannukset hoitaa siirron aiheuttaja. Tällaisia verkostoja ovat mm. suunnittelualueen poikki viistosti kulkevat vesi- ja viemäriverkostot.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen maisemaan. Maisema muuttuu pelto-
toalueesta ja sitä rajaavasta puustosta rakennetuksi alueeksi. Länsitien varren pientalo poistuu maisemasta ja neljäkerroksiset asuinkerrostalot muuttavat maisemaa merkittävästi. Toisaalta Länsitien varsi rajautuu katutilaltaan paremmin kerrostalojen toteuduttua. Rantapuustoa voidaan hoitaa ja avata näkymiä joelle ja pappilan alueelle, mutta runsas puustoinen ilme tulee säilyttää merkittävänä luontokohteiden vuoksi.

Luonnonolot

Peltoalue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Jokivarren ja uomanvarren puustoa voidaan harventaa, mutta sen puustoinen ilme tulee säilyä. Alue on lepakoiden elinpiiriä ja lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kerrostalorakentaminen Länsitien varressa sekä rivitalojen umpikorttelirakenne takaavat mahdolliselta liikennemelulta suojaisat piha-alueet.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/92) kaavan laadintahetkellä ovat: Ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä klo 7-22 55dB ja yöllä klo 22-7 50dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45dB. Sisällä keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä klo 7-22 35dB ja yöllä klo 22-7 30dB.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkostot. Suunnittelualueen poikki kulkevat viistot vesi- ja viemäriinjat on siirrettävä rakentamisen alta. Siirron kustannuksista vastaa siirron aiheuttaja. Hulevesi ja kaukolämpöverkostot eivät ulotu alueelle.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Rakennuskustannuksia kaupungille syntyy Ojelmistontien katualueen kevyenliikenteenväylän toteuttamisesta ja mahdollisista katulinjan muutoksista sekä Ojelmistontien siltarummun uusimisesta uoman kohdalla. Toisaalta rumpu olisi uusittava ilman asemakaavan muutostakin. Rakentajille syntyy massanvaihtoista ja paalutuksesta kustannuksia osalla aluetta. Kustannuksia aiheuttavat myös suunnittelualueen poikki kulkevan viiston vesi- ja viemäriverkoston siirrostä. Siirron kustantaa siirron aiheuttaja.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu rakentamistaohjeet, jotka ovat selostuksen liitteenä.

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuissa ja luonnoksissa sekä asemakaavassa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimukset kaavamutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti.

Kaava pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025, mikäli aikataulut etenevät suunnitellusti kaava tulee voimaan kesällä 2025.

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua omien budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Maanomistajan on mahdollista laittaa tontit myyntiin kaavan saatua lainvoiman.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

10.9.2014	Tekninenlautakunta käynnisti kaavamuutoksen
15.2.2024	Asemakaavamuutos on tullut vireille
6.11. - 29.11.2024	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
..	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
..	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
..	Kaupunginhallituksen käsittely
..	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

6.11.2024

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö