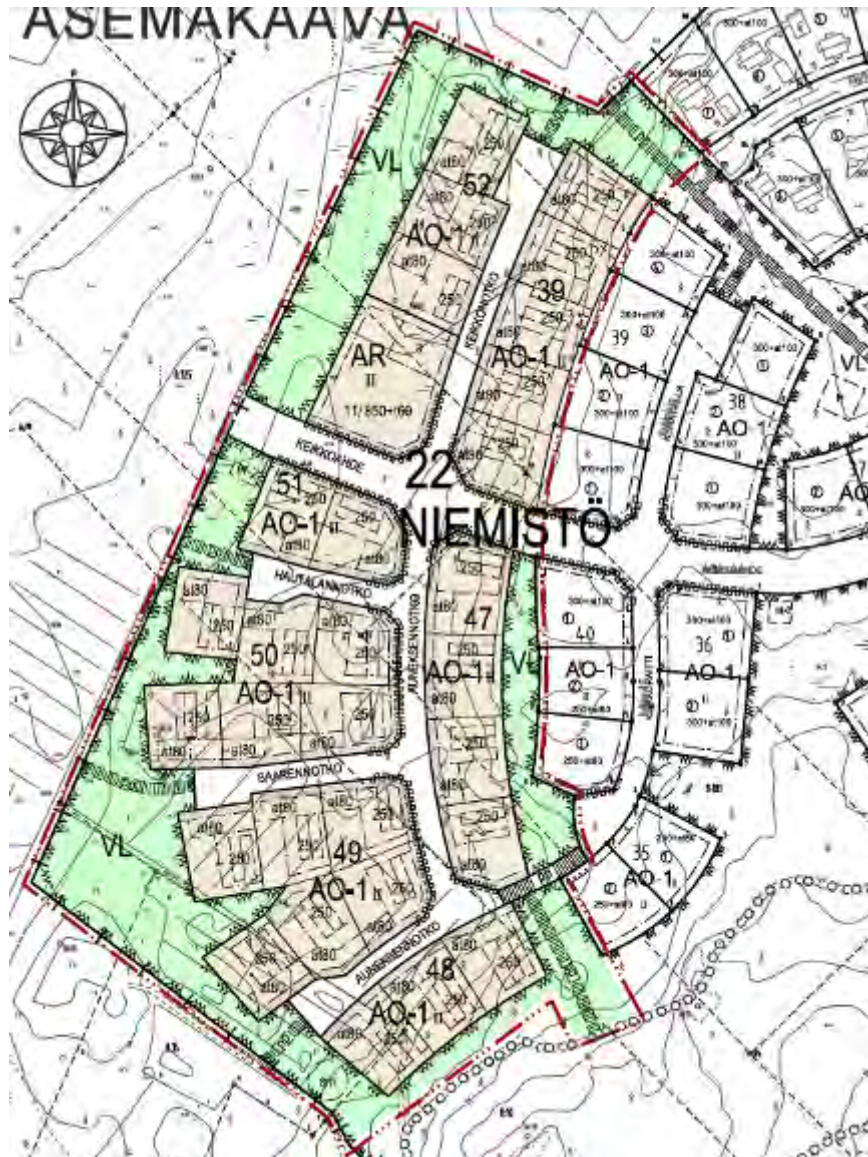


NIEMISTÖ

22. kaupunginosa, Niemistö, Korttelit nro 39 (osa) ja 47 - 52 sekä niihin liittyvät kadu- ja virkistysalueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 14. päivänä elokuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 22011.



Vireilletulo

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa Niemistön asuinalueen laajentuminen Niemistönmaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavaan mukaisesti. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 11.11.2015.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluosasto
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1. KAAVAN RAKENNE	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	19
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3 ALUEVARAUKSET	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	20
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	21
5.6 NIMISTÖ	21
5.7 KAAVATALOUS	22
5.7.1 Yleistä	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	22
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	24
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	25
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	25

LIITTEET:

Liite 1	Niemistön asemakaava-alueen luontoselvitys (v. 2018)
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Havainnekuva

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Seinäjoen Niemistönmaan osayleiskaava 2020, Jaakko Pöyry Infra, 2005
- Niemistön alueellinen pohjatutkimus 30.9.2016, Aluetekniikka Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

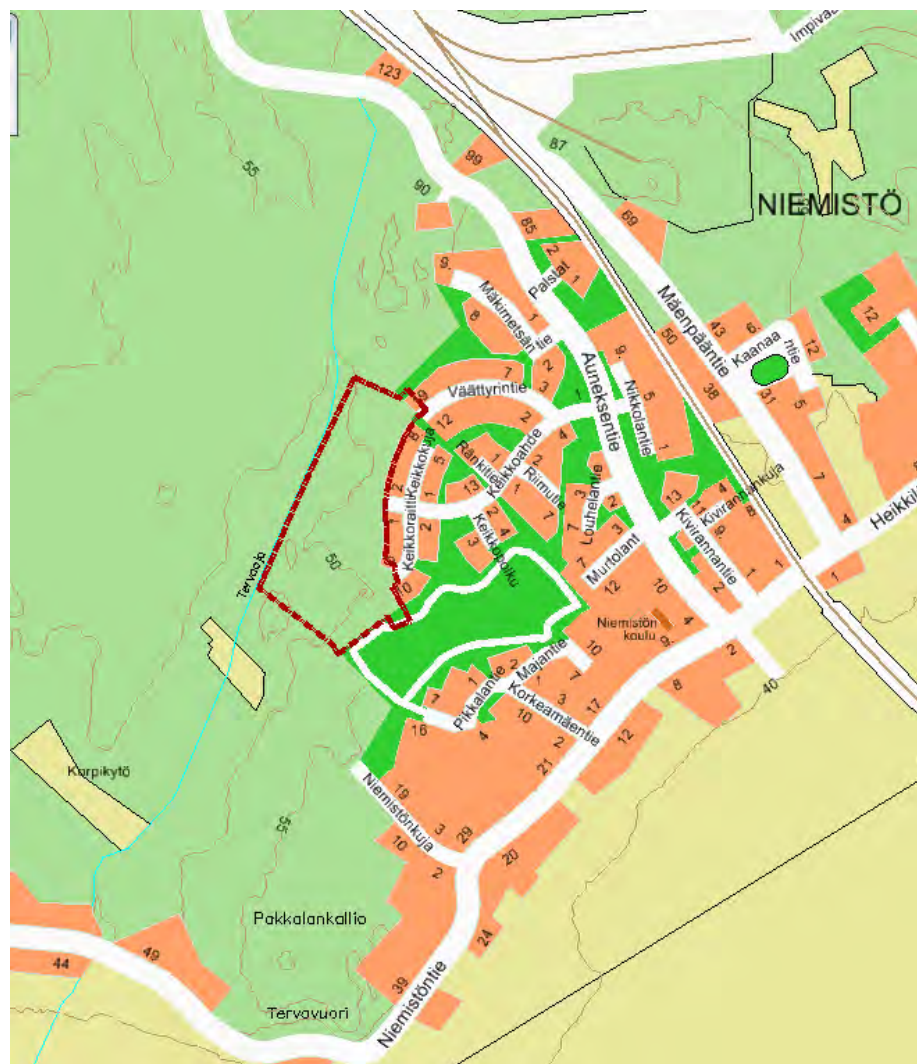
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 7. päivänä elokuuta 2018 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 22011.

Asemakaavan laajenuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Niemistön (22) kaupunginosan korttelit 39 (osa) ja 47- 52 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet. Asemakaavan muutos koskee vähäiseltä osin Niemistön kuntorataan liittyvää virkistysaluetta. **Kaavamuutoksella** osoitetaan yhteys asuntoalueelta kuntoradalle.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Niemistö 22 kaupunginosassa, Keikkoahteen asuntoalueen länsipuolella. Niemistön koulu sijaitsee alle kilometrin päässä alueesta etelään. Alue on 4 km Seinäjoen ydinkeskustasta pohjoiseen. Suunnittelualan laajuus on yhteensä n. 7,7 ha.



Kuva. Alueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Keikkoahteen asuntoalueen länsipuolelle sijoittuva Tervaojan ympäristö on Niemistönmaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa varattu asemakaavoitettavaksi pääosin asutuskäyttöön. Kaupunki on hankkinut laajoja alueita omistukseensa, mikä mahdollistaa alueiden asemakaavoituksen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Tällä asemakaavalla jatketaan vuonna 2016 valmistunutta asemakaavaa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 11.11.2015. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 16.5. - 29.5.2018. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 20.8.2018 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 29.8.2018 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 29.8. – 27.9.2018 välisen ajan. Nähtävänäolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan 15.10.2018. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 22.10.2018.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan 29 omakotitalotonttia ja yksi rivitalotontti. Lisäksi asemakaavalla turvataan kevyenliikenteen reitit Niemistön koululle ja viheryhteyksien säilyminen sekä jatkumo laajemmille virkistysalueille Aunekseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Laajennusalueen tontit tulevat tarjontaan arviolta vuoden 2018 lopulla kaavan saatua lainvoiman, ja kaupungin kunnallistekniikan budjetoinnin myötä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Niemistöntien ja Auneksentien risteysalueen länsipuolelle, Keikkohteentien jatkeelle. Kaavoitettava alue on rakentamatonta metsää. Alueen länsipuolelle sijoittuu Tervaoja, jonka kautta alueen pintavedet kulkeutuvat Niemistöntien suuntaan.



Kuva. orthokuva kaava-alueelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton metsäistä aluetta. Niemistönmaan osayleiskaavan 2020 laadinnan yhteydessä alueella ei todettu merkittäviä kasvi- tai eläinlajeja. Suunnittelualueella on tehty uusi luontokartoitus ja liito-oravia koskeva selvitys keväällä ja kesällä 2018 (Liite 1). Maastokäynneillä ei ole löytynyt merkkejä liito-oravista. Alue on kasvi- ja eläinlajistoltaan vaatimatonta metsäaluetta, ja sitä on jo aikaisemmin käsitelty voimaperäisesti metsätalousalueena.



Kuva: Kaava-alue, Hannu Tuomisto

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuu tervahauta, jonka koskemattomuus kaavamääräyksellä turvaan. Tervahauta jää viheralueelle lähelle kuntorataa.



Kuva: Tervahauta, Hannu Tuomisto

Suunnittelualueella on tehty pohjatutkimus vuonna 2016 (Niemistön alueellinen Pohjatutkimus 30.9.2016, Aluetekniikka Oy). Pohjatutkimuksen mukaan alueen maasto viettää länteen Tervaojan suuntaan. Maaston korkeustaso vaihtelee tasojen +50,0...+54,0 m (NN) välillä. GTK:n maaperätietojen perusteella suunnittelualueen maaperä on moreenia (Mr) ja hiesua (Hs). Maaperä sopii rakentamiseen.

Tarkempi rakentamiskelpoisuus on syytä varmistaa tonttikohtaisesti.



Kuva. ote pohjatutkimuskartasta

Vesistö

Alueen länsipuolella kulkee Tervaoja, joka johtaa alueen pintavedet Niemistöntien eteläpuolisille pelloille.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi Niemistöntien ja Auneksentien varren kyläasutukseen. Alue on luonnollista Keikkoahteen jatkeen täydennysrakentamisaluetta.



Kuva. Ortokuva alueesta vuodelta 2016

Asutus

Niemistönmaan alueella asuu tällä hetkellä noin 1012 ihmistä. Pääosa väestöstä on keskittynyt maisema-alueen reunalla kulkevien teiden, Heikkiläntien ja Niemistöntien, varteen. Kaupunki on vuonna 2016 asemakaavalaajennuksella osoittanut omistamiaan, Niemistön koulun takaisia maita asumiselle ja asemakaava-aluetta laajennetaan edelleen osayleiskaavan mukaisesti.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentumatonta. Keikkoahteen alueen rakennuskannan ikä vaihtelee. Viimeisimmällä asemakaavalla on saatu tontteja vuoden 2017 rakentamiseen, mikä on nyt käynnissä.

Palvelut

Kaava-alueelta on matkaa kevyenliikenteen reitistöä pitkin noin 600 m Niemistön koululle, jossa toimii peruskoulun luokat 1-6, sekä valmisteilla oleva päiväkoti, esiopetustoimintoinen. Alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Joupin kaupallisiin palveluihin.

Virkistys

Koulun ympäristössä on kuntoreitti. Valmistuneessa kaavassa on osoitettu lisää yhteyksiä reitistöön sekä leikkipuistoja/alueita, jotka palvelevat myös laajentumis-alueita.

Alue tukeutuu Kyrönjoen, Seinäjoen oikaisu-uoman ja Niemistönmaan laajoihin metsä- ja peltoalueiden suomiin luonto- ja virkistysalueisiin sekä -reitteihin. Niemistöntie on osa Kyrönjoen maisemateitä. Tie kuuluu osana myös Lakeuden luontopolkuun.



Kuva: Näkymä Niemistöntieltä kaupunkiin. (lähde Google maps)

Liikenne

Keikkoahde jatkuu suunnittelualueelle pääväylänä Auneksentieltä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on rakentumassa kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Suunnittelualueelle on ennakkoon jo rakennettu pumppaamo. Verkostot kulkevat osaksi Auneksentien ja Niemistöntien varressa sekä peltoaukealla.

3.1.4 Maanomistus

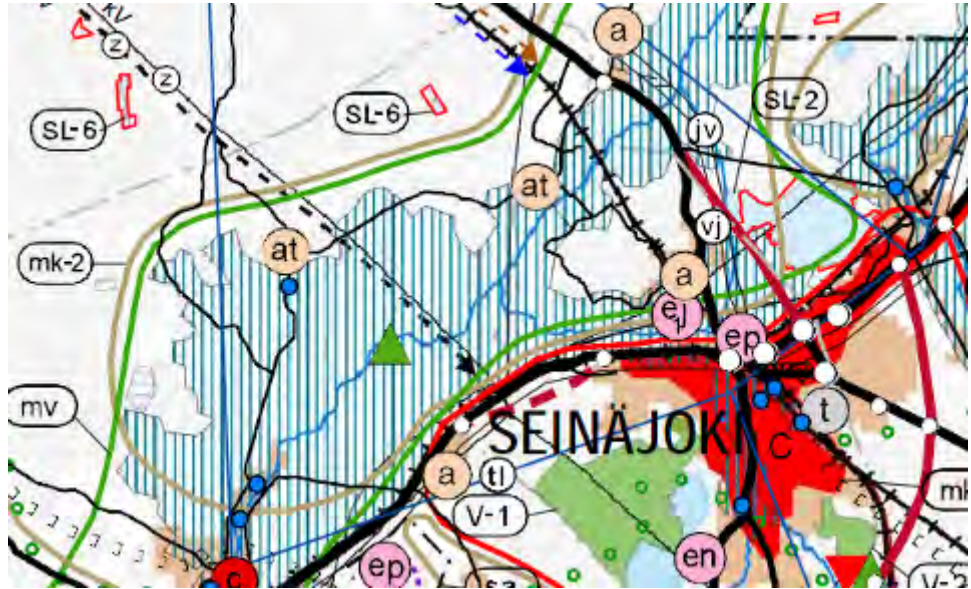
Laajennusalueet ovat Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Alue on osa matkailun vetovoima- (mv) ja maa-seudun kehittämisen (mk-2) kohdealuetta.

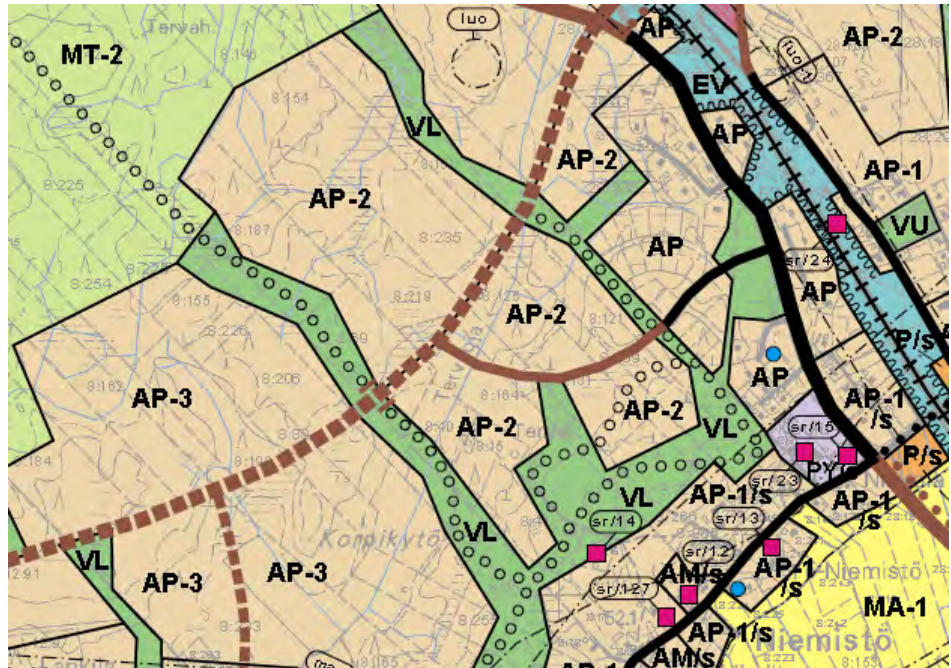


Kuva. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa Seinäjoen Niemistönmaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka valtuusto hyväksynyt vuonna 2005. Kaava on saanut kaikilta osin lainvoiman vuonna 2007.

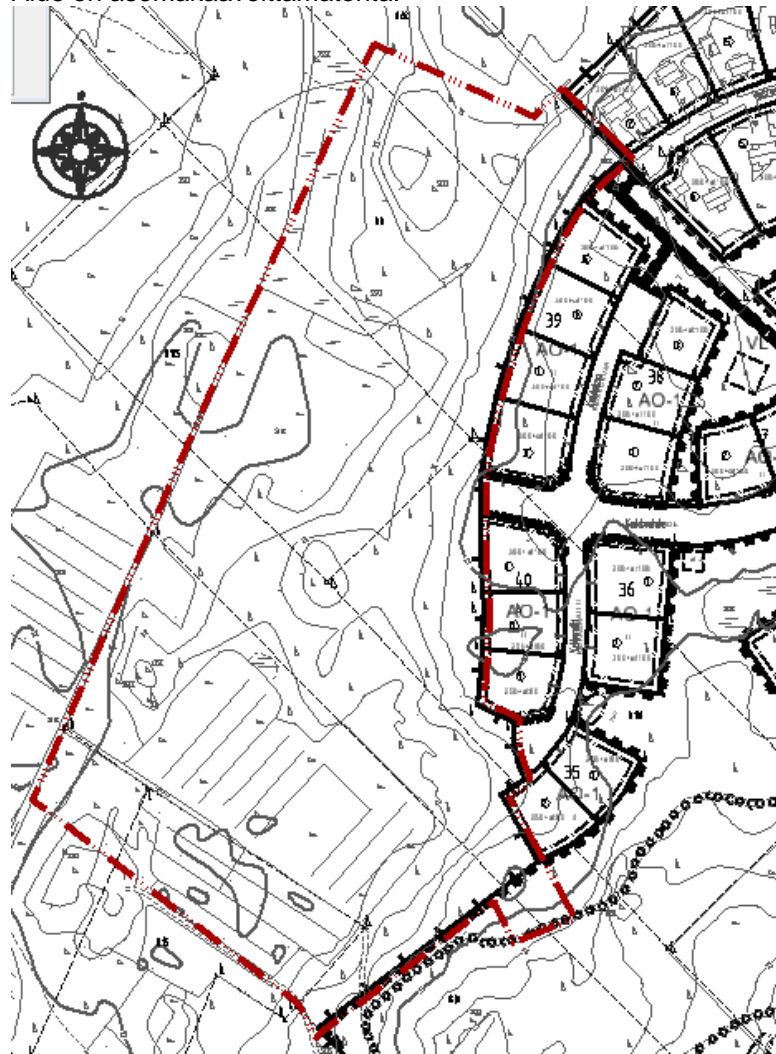
Yleiskaavassa kaavoitettava alue on varattu pientalovaltaisiksi (AP-2) alueeksi, joka varataan väljään pientaloasumiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Kuva. Ote Niemistönmaan osayleiskaavasta 2020

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamatonta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.01.2009.

Tonttijako

Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaaineistoa.

Rakennuskiellot

Niemistönmaan alueen asemakaavoituksen käynnistymisen johdosta on tekninen lautakunta kokouksessaan 07.10.2009 päättänyt asettaa alueelle MRL 53 §:n mukaisen rakennuskiellon. Rakennuskieltoa on jatkettu 13.9.2011 ja 9.9.2015.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennussuojelulailta suojeltuja kohteita. Liito-orava selvityksen yhteydessä on alueelle sijoittuva tervahauta kartoitettu. Tervahauta on merkitty peruskartalle, mutta sitä ei ole muinaisjäännösrekisterissä. Kaavaprosessin aikana tervahauta on arvioitu Museoviraston toimesta ja merkitty muinaisjäännösrekisteriin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin laaja yhtenäinen maanomistus mahdollistaa asemakaava-alueen suunnitelmallisen laajentumisen Keikkoahteen ja Tervaojan ympäristöön. Tarve asuinalueen laajentumiselle on ilmeinen Niemistöön kohdistuvien rakentamispaineiden ja kaupungin tonttien kysynnän takia. Kaavalla pyritään myös mahdollistamaan yleiskaavassa esitettyä tieverkkoa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Niemistön alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki laajempaa suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 07.10.2009.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos

Valtion ja muut viranomaiset: ELY – keskus liikenne, Etelä-Pohjanmaan liitto, Museovirasto

Yritykset ja yhdistykset yms: Liikunta- ja kyläseura Kaanaa ry, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Anvia Oy, Sito Oy

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

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoituspäätöksellä 11.11.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 16.5.2018 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 16.5. - 29.5.2018.

Viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta ja nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa. ELY-keskusta on tiedotettu asemakaavasta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.8.2018 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 29.8.-27.9.2018 välisen ajan. Kaavasta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia tai mielipiteitä ei saatu.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 15.10.2018 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 22.10.2018.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on tuottaa vaihtoehtoista tonttitarjontaa Seinäjoen kaupungin pientalo- ja omakotiasumiseen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Niemistönmaan oikeusvaikutteisissa osayleiskaavassa Niemistöntien tausta-alueet on varattu asemakaavoitettavaksi ja pääosin asuntokäyttöön. Niemistön koulun ympäristössä on voimassa kaupunginvaltuuston v. 2011 ja v. 2016 hyväksymät asemakaavat. Niemistön asemakaavoitusta viedään eteenpäin vaiheittain kaupungin omistamilla mailla. Tarkoituksena on turvata kaupungin tonttivaranto alueella. Alueen vesihuoltoa on täydennetty jätevesiviemäröinnin osalta viime vuosina.

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Koska alue on laaja, asemakaavoitettavat alueet jaetaan tarvittaessa pienemmiksi kokonaisuuksiksi. Periaatteena on osoittaa kaupungin omistamille maille uusia rakentamisaalueita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on matkailun vetovoima- (mv) ja maaseudun kehittämisen (mk-2) kohdealuetta.

Matkailun vetovoima-alueen (mv) suunnittelumääräyksen mukaan ”Suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistys- ja matkailualueiden muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäytöllisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys turvaamiseen. Kyrönjokilaakson ja Lapuanjokilaakson matkailun vetovoima-alueilla runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksossa tai niiden läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja –kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu kulttuuriympäristö.”

Maaseudun kehittämisen (mk-2) kohdealueen suunnittelumääräyksen mukaan ”Alueen suunnittelussa tuetaan hyvien peltoaukeiden säilyttämistä viljelykäytössä ja kulttuurimaiseman kehittämisedellytyksiä sekä maatilataloutta ja sen liitännäiselinkeinoja. Alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota laajenevan asutuksen ja tilaa vaativien elinkeinojen, kuten teollisuuden ja suurimuotoisen eläintuotannon, välis-ten maankäyttötarpeiden yhteensovittamiseen. Asutuksen sijoittumista tulee ohjata olemassa olevia kyliä ja taajamia tukevaksi. Uudet tielinjaukset on sovittava alueen kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteisiin.”

Yleiskaava

Niemistönmaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP-2. Kaavamääräys kuuluu: *Alue varataan väljään pientaloasumiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.*

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitettava alue sijoittuu kokonaisuudessaan kaupungin omistamalle maalle. Suunnittelualueen sijainti Niemistön taajaman palvelujen lähellä ja luonnonläheisyydessä luo edellytykset viihtyisän asuinympäristön luomiselle.

Lähialueen osallisten mielipiteistä johdetut tavoitteet

Ennen alueen kaavoitusta on kaava-alueeseen rajoittuvan tontin varaajalta saatu toivomus, että korttelin 39 vanhojen ja uusien tonttien väliin jätettäisiin puis-

to/metsäkaistale. Maasto- ja pohjaolosuhteiden takia viheralueen osoittaminen ei ole mahdollista. Kaavassa asia on huomioitu siten, että uusien tonttien rajaan on esitetty 7 m leveä kaistale tontin osan aluetta, jolla puusto on säilytettävä tai istutettava. Puuston hoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja.

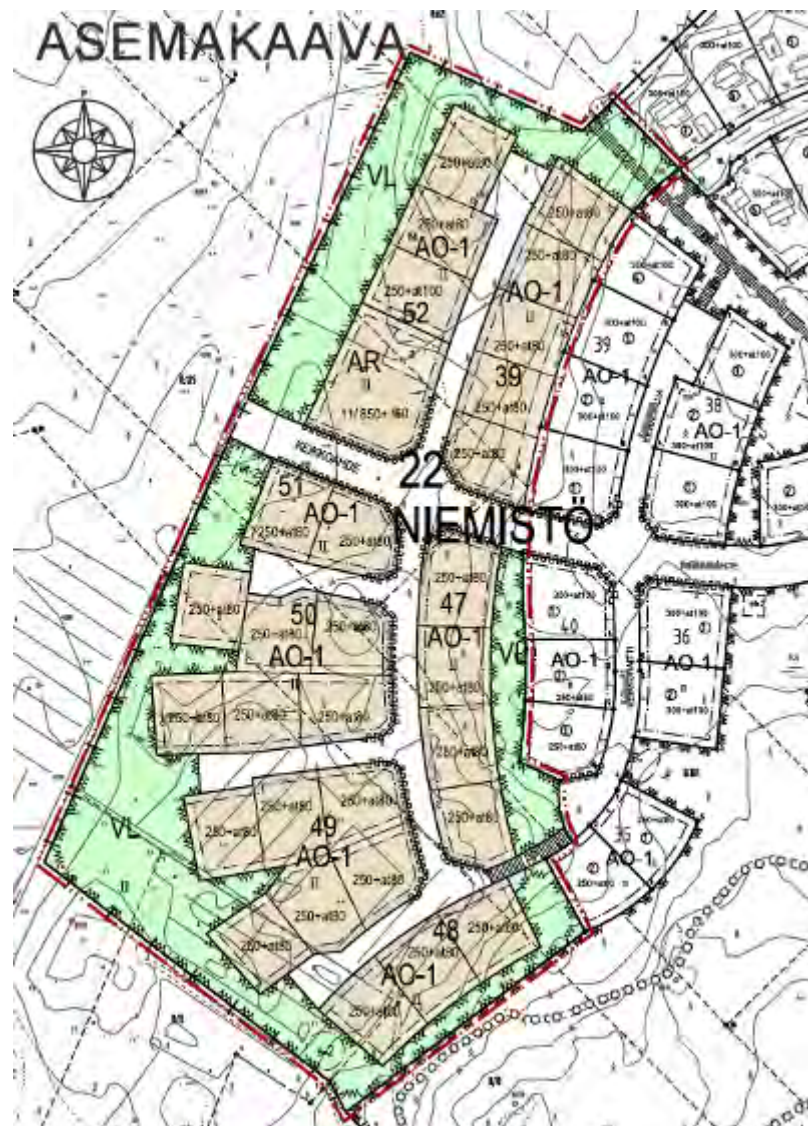
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 14.5.2018

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 14.5.2018.

Kaupungin omistamille maille osoitettiin 29 uutta asuinrakennuksen asuintonttia ja yksi uusi rivitalotontti. Erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) on mahdollista toteuttaa 1-asuntoisia asuinrakennuksia. Uusilla tonteilla on noudatettu Niemistön ja Heikkilän päähän toteutettujen asemakaavojen periaatteita.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 14.5.2018



Kuva. havainnekuva 14.5.2018

Niemistön kaupunginosan asemakaavan laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 16.05. - 29.05.2018 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa, muistutuksia ei tullut. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus ja Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että alue liittyy kiinteästi Niemistöntien ja Auneksentien varren kyläasutukseen. Alue on luonnollista Keikkoahteen jatkeen täydennysrakentamisaluetta. Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomiointia, katujen päihin riittävän kääntötilan varaamista sekä sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviä asioita. Luonnoksessa on varattu riittävät kääntöpaikat katujen päihin. Ei muutoksia kaavaan.

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee peruskartalle merkitty tervahauta, joka on huomioitu myös alueella tehdyssä luontokartoituksessa. Kohdetta ei ole merkitty muinaisjäännösrekisteriin. Museovirasto tulee tarkastamaan kohteen kesällä 2018. Kaavaluonnoksessa tervahauta sijoittuu VL-alueelle eli lähivirkistysalueelle. Museovirasto pitää kiitettävänä kulttuuriperinnön huomioimista kaavaluonnoksessa, sillä tervahauta antaa maisemalle ajallista ulottuvuutta ja monimuotoisuutta. Kaavamääräys on kohteen säilymisen kannalta riittävä, mutta sitä voidaan tarkentaa, kun maastokäynti on tehty ja kohteen antikvaariset arvot todettu.

Vastine

Tervahautaa koskevaa kaavamääräystä on tarpeen täydentää museoviraston maastokäynnin jälkeen. Kaavaa tarkistetaan tervahautaa koskevan määräyksen osalta.

Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus huomauttaa alueelle tehdyn luontoselvityksen ajantasaisuudesta. Luontoselvitys perustuu Niemistönmaan osayleiskaavaa varten tehtyyn luontoselvitykseen (v. 1990).

Vastine

Liito-oravien osalta on tarkastelulle otollisena ajankohtana tehty erillinen selvitys 9.4.2018. Kaava-alueen muut luontoarvot tarkistetaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville laittoa.

Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, että asemakaavalla voitaisiin ohjata rakentamista ainakin kokeilumielessä hiukan tarkemmin. Rakentaminen on nykyään hyvin monimuotoista materiaalien, kattomuotojen, kerroskorkeuksien jne. suhteen. Kortteleittain tai katusivuittain voitaisiin määritellä rakennusten kerrosluku, kattomuoto, väri. Näin jokainen sitten jo vähän tietäisi mitä kullekin tontille saa rakentaa, ettei määrittäjänä ole se, joka ensiksi ehtii lupaa hakea. Näin myös rakennusvalvonnan olisi helpompi ohjata rakentamista ja saataisiin yhtenäisempiä asuntoalueita.

Vastine

Tutkitaan yhdessä rakennusvalvonnan kanssa mahdollisuuksista ohjata rakennustapaa. Kaavakarttaa tarkistetaan rakennustapaa koskevien määräysten osalta.

Ehdotuksen valmistelu

Asemakaavan laajennukseen on otettu kaavamuutoksena mukaan pieni alue vuonna 2016 valmistuneen asemakaava-alueen virkistysaluetta. Vähäisellä kaavamuutoksella varmistetaan kulkuyhteys asuntoalueelta kuntoradalle. Kortteliin 48 rajautuvalle virkistysalueelle osoitetaan ohjeelliset jalankulkureitit korttelin itä- ja länsipuolelle.

Asemakaavamääräysten selityksiin on lisätty kaavakartalla olevan rivitalotontin rakentamista koskevan merkinnän selitys 11/850 ”Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän ja toinen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä”.

Kaavakarttaan on korttelin 52 yhden tontin kohdalla talousrakennukselle määrättyä rakennusoikeutta korjattu +at100 -> +at80.

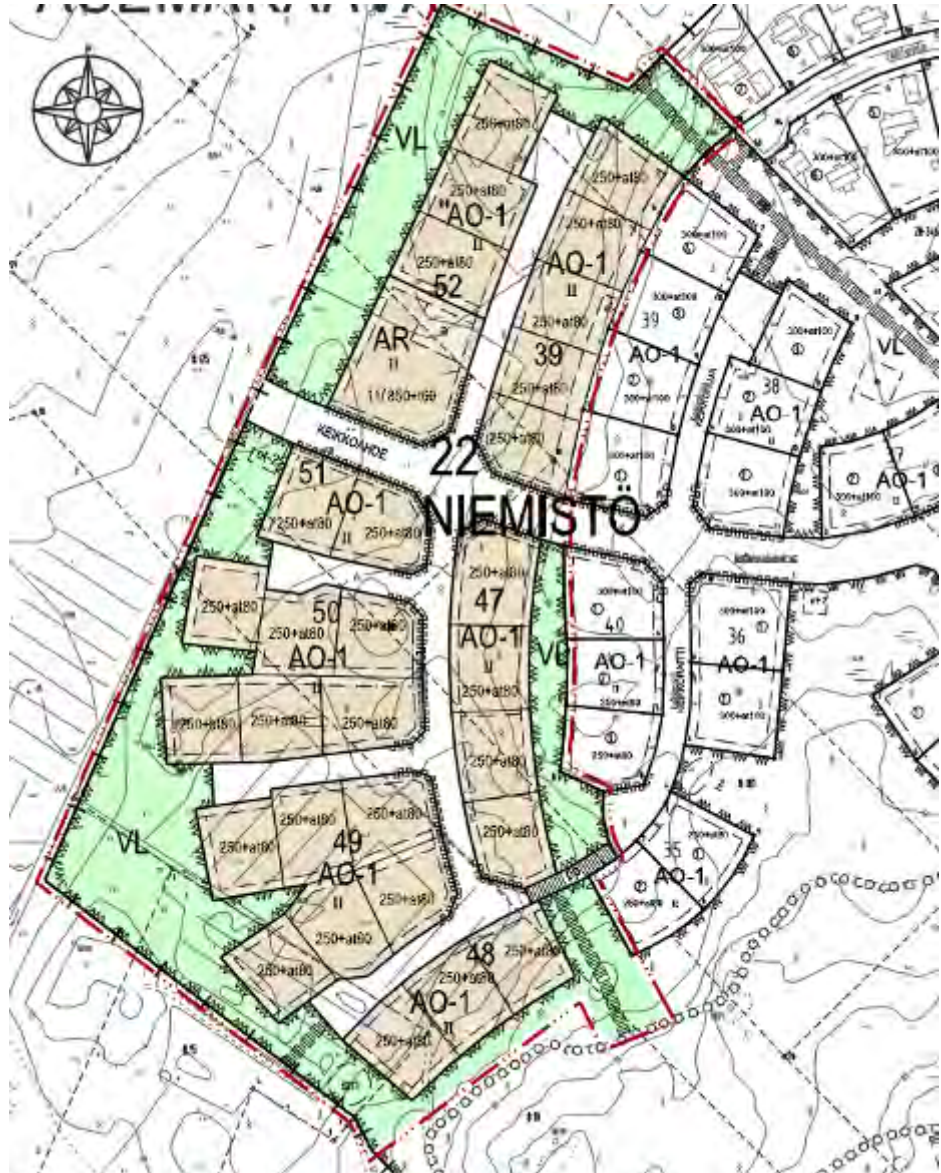
Museoviraston maastokäynnin perusteella tervahaudan suojelumerkintää on tarkennettu sm – merkinnäksi ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (tervahauta). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.”

Kaava-asiakirjoihin liitetään kesäkuussa tehty luontoselvitysraportti, koskien kaava-alueen luontoarvojen tarkistusta. Raportin liitteenä on aiemmin liito-oravista tehty selvitys.

Rakennusvalvonnan kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena asemakaavakarttaa on täydennetty yleismääräysten osalta: ”Rakennusten kattomuoto tulee olla kortteleissa 39(osa) ja 52 harjakatto, jonka kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:4. Kortteleissa 47, 50 ja 51 kattomuoto tulee olla harjakatto tai sen sovellus ja kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:4. Kortteleissa 48 ja 49 tulee kattomuoto olla pulpettikatto, jonka kattokaltevuus tulee olla 1:4...1:5.”

Asemakaavaehdotus 14.8.2018

Saatuun lausuntojen, kannanottojen ja laadittujen selvitysten pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Nimitoimikunnan 21.8.2018 kokouksen päätöksen mukaiset katujen nimet lisätään kaavakarttaan ennen virallista nähtäville laittoa. Asemakaavalla osoitetaan Niemistön asuntoalueen laajenuksena Keikkoachteentien jatkeelle alueita erillispientalojen rakentamiseen ja yhdelle rivitalotontille. Samalla varmistetaan kulkuyhteydet olemassa olevaan lähivirkistysalueeseen, koululle ja myöhemmin tutkittaville laajemmille virkistysalueille. Alueelle muodostuu 29 yhden asunnon (AO-1) tonttia ja yksi rivitalotontti.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta



Kuva. Havainnekuva 14.8.2018 kaavaehdotus

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus on nähtävillä 29.8. - 27.9.2018. Ehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei tullut yhtään. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Museovirastolta, Puistotoimelta ja Rakennusvalvonnalta.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että alue liittyy kiinteästi Niemistöntien ja Auneksentien varren kyläasutukseen. Alue on luonnollista Keikkoahteen jatkeen täydennysrakentamisaluetta ja on kestävän kehityksen tavoitteiden mukaista. Maakuntakaavoituksen tilanne on esitetty kaavaselostuksessa.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee muinaismuistomuilain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Niemistö mj rek 1000032770. Kaavaehdotuksessa tervehduta sijaitsee lähivirkistykseen merkityllä VL- alueella. Muinaisjäännös on merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä ja kohde on esitelty myös kaavaselostuksessa. Kaava-alue on sisällytynyt Seinäjoen yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointiin (2008).

Vastine

Merkitään asia tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Puistotoimi ehdottaa kommentissaan, että kaikkien katujen päihin lisättäisiin ohjeelliset aluevaraukset puistoraiteille. Näin varauduttaisiin raittien rakentamiseen tarvittaessa. Lisäksi Auneksentien ja Saarennotkon välissä olevaa puistokiilaa toivotaan muotoiltavan tylpäksi.

Vastine

Vaikkei alueen kaavoituksen ja asuntoalueen laajennuksen sisällöstä olekaan vielä tarkempaa tietoa, voidaan tulevien mahdollisten puistoraittien toteuttamisen helpottamiseksi esittää ne kaikkien katujen päihin. Saarennotkon ja Auneksennotkon välillä oleva viheralue ei ole suoranainen hoidettava puisto, joten alue voidaan jättää luonnontilaiseksi. Viheralueen muodon muuttaminen johtaa hankalanmuotoisiin tontteihin, joten se ei ole suotavaa. Lisätään katujen päihin puistoraitivaraukset. Ei muita muutoksia kaavaan.

Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, että pulpettikattoisten rakennusten kaltevuutta olisi vielä syytä tarkentaa siten, että kattolappeiden kaltevuus muutettaisiin 1:4 – 1:7 (1:5 sijaan), koska talot ovat usein melko syvärunkoisia, jolloin pulpettikattojen korkein lape nousee suhteettoman korkeaksi. Lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä on edellytetty, että pulpettikaton korkein lape tulee olla talusrakennuksen osalta kadun puolelle ja asuinrakennuksissa lähinnä naapurin rajaa. Rakennukset on sijoitettu siten, että pihat aukeavat etelä-länsisuuntaan, jolloin kattojen matalammat lapheet tulisivat oleskelupihan puolelle. Rakennusvalvonnan käytännön kokemus on, että korkeammat pulpettikattojen lapheet tulisi olla pihan puolella, koska sinne yleensä halutaan isompia/korkeampia ikkunoita ja valokatteisia terasseja, jolloin korkeampi lape puoltaa paikkaansa juuri pihan puolelle.

Vastine

On perusteltua muuttaa pulpettikattoisen rakennuksen kattokaltevuutta rakennusvalvonnan esittämällä tavalla. Kortteleissa, joissa on edellytetty pulpettikattoisia rakennuksia, tonttien piha-alueet suuntautuvat lämpimään ilmansuunta (länsi-etelä). Tällöin rakennuksen korkein julkisivu suuntautuu julkiselle puolelle (kadulle tai naapurustoon) ja matalampi julkisivu katonlappeineen muodostaa pienempimittakaavaisempaa ympäristöä yksityiseen suuntaan (piha-alue). Myös mikäli rakennuksen lape suuntautuu pohjoiseen tai itään, estyy passiivisen energian hyödyntäminen esim. aurinkopaneelien avulla. Talvella auringon paistaessa matalalta katon lape sallii auringon lämmittävän vaikutuksen sisätiloissa ja kesällä auringon paistaessa korkealta katon lappeella on mahdollista varjostaa sisätiloja liialliselta kuumuudelta. Tarkistetaan pulpettikattoisen rakennuksen kattokaltevuus välille 1:4 – 1:7. Ei muita muutoksia kaavaan.

Kaupunginhallitus 15.10.2018

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 15.10.2018 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävilläoloa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan uusia rakennuspaikkoja Keikkoahoiteen jatkeelle ja samalla osoitetaan alueen uudet katuyhteydet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7,7 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 10480 krsm². Asuinrakentamiseen on osoitettu 8100 krsm² ja asuinrakentamisen apurakennuksille 2380 krsm². Kaavalla mahdollistetaan alueelle 29 uutta omakotitalotonttia ja 1 rivitalotontti.

Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 118 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena käytetään pientaloalueella 3,5 asukasta/asunto ja 1 asukas / 50 krsm² rivitaloalueella.

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

LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Niemistön koulu, jossa toimii peruskoulun luokat 1-6. Koulussa on oppilaita tällä hetkellä noin 130 oppilasta. Lähin päivittäistavarakauppa on keskustassa n. 4 km päässä. Muuten alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Joupin kaupallisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. rakentamisessa huomioitavaksi sijoittumisen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja yhtenäisen rakennustavan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä kts. kohta 5.5 *Kaavamerkinnät ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Korttelit 39 (osa) ja 47-52 (osa) on varattu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1).

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Kortteleissa saa rakentaa vain yksiasuntoisia erillispientaloja.
- Kunkin tontin asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 krsm² ja autotalli- / talousrakennuksen 80 krsm².
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR

Korttelin 52 (osa) on varattu rivitalojen tai kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Korttelinosalle saa rakentaa yhteensä 11 asuntoa.
- Rakennusoikeus tontilla on 850 krsm² ja autotalli- / talousrakennukselle 60 krsm².
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue VL

Korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysalueita osin verkostoja varten ja osin kulkuyhteyksiä varten. Suunnittelualueen eteläosaan kuntoradan läheisyyteen sijoittuu tervahauta, joka on merkitty virkistysalueen osana ja joka tulee säilyttää.

Katualueet

Laajennusalueelle on osoitettu uudet asuntoalueet uusien asuntokatujen yhteyteen. Keikkoahteen katualueen linjauksessa on varauduttu kaava-alueen laajenemiseen pohjoisen suuntaan, mahdollisesti uudelle Auneksentieltä tulevalle yhdystielle.

Keikkoraitilta on osoitettu kevyenliikenteen katuyhteys uudelle asuinalueeseen liitettävälle kadulle.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen osa

Keikkoahteen loppupäähän, tienvarteen viheralueiden osana, on olemassa olevalle pumpaamolle esitetty paikka (et-2).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen täydennysrakentaminen tukee Niemistön maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on oikeusvaikutteisen Niemistönmaan yleiskaavan 2020 mukaista. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva muuttuu rakennetun ympäristön suuntaan. Rakentamisessa otetaan huomioon sijoittuminen luonnonympäristöön ja maastoon. Korttelissa 39 on uusien tonttien ja asemakaavoitettujen tonttien väliin esitetty tonttien osana jätettäväksi 7 m leveä kaista, jolla puusto on säilytettävä tai istutettava (s-1). Puuston hoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, vetovoimainen maaseutu-ympäristölähtöinen asuinalue.

Palvelut

Alue tukeutuu Niemistön koulun palveluihin. Koulun ympäristöön on mahdollista sijoittaa jatkossa myös lasten päivähoidon ja neuvolatoiminnan tiloja. Alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja sekä Joupin kaupallisia palveluja.

Virkistys

Niemistön koulun pihapiirissä on leikkikenttä ja siihen liittyviä välineitä. Kaava-alueen taustalla on laajoja metsäalueita, joita on mahdollisuus käyttää virkistyksen ja ulkoiluun. Kaava-alueen vieressä sijaitsee Niemistön hoidettu kuntorata. Suunnittelualue tukeutuu kuntoreittiin ja asemakaavassa huomioidaan uudet yhteydet olemassa oleviin reitteihin.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Metsäistä aluetta jätetään runsaasti virkistysalueiden osana asuinalueiden väliin.

Luonnonolot

Tervaojan itäpuolella olevan kaava-alueen maaperä on moreenia ja vähäiseltä osin hiesua. Perustamistapa on syytä tarkistaa tontikohtaisesti. Todennäköisesti alueella voidaan rakentaa massanvaihdon avulla maanvaraisesti. Alue sijoittuu kiinteästi olemassa olevaan asuntoalueeseen ja viheralueita osoitetaan kaavassa Tervaojan varteen ja osaksi myös asuinkortteleiden väliin. Näin ollen ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia alueen luonnonoloihin.

Alueella ei esiinny uhanalaiseksi luokiteltuja kasvilajeja, luontotyyppisiä tai linnustoa eikä EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainittuja lajeja.

Korttelin 49 päässä on tervahauta, joka osoitetaan kaavassa jäämään viheralueelle (sm).

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tontikohtaisesti.
- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä väriyksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä. Julkisivumateriaalina suositellaan käytettäväksi puuta.
- Rakennusten kattomuoto tulee olla kortteleissa 39(osa) ja 52 harjakatto, jonka kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:4. Kortteleissa 47, 50 ja 51 kattomuoto tulee olla harjakatto tai sen sovellus ja kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:4. Kortteleissa 48 ja 49 tulee olla pulpettikatto, jonka kattokaltevuus tulee olla 1:4...1:7. Jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaan.
- Rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mikäli sitä ei ole rakennusalueella osoitettu.
- AO-1-korttelialueilla jokaisella huoneistolla on oltava vähintään 10m² suuruisen ja AR-korttelialueilla alle 60m² huoneistoilla vähintään 3m² ja yli 60m² huoneistoilla vähintään 5m² suuruisen erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto mikäli varasto on autokatoksen yhteydessä, kulku ei saa olla autosuojan kautta.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinäpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu näkemän katkaiseva pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25m.
- Kortteleissa rakennukset tulee tarvittaessa porrastaa maaston mukaan. Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaihteittain. Tontin ja muun yleisen alueen maanpinnan tasoero tulee olla alle 0,50 metriä.
- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiverkostoon. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.

Autopaikat:

AO-1: 2 ap/asunto

AR: 1,5 ap/asunto

5.6 Nimistö

Uusia katuja ovat Keikkonotko, Auneksennotko, Hautalannotko, Saarennotko ja Auneksennotko. Muuten nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Niemistön muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueelle on toteutettu pääosin kunnallistekniset verkostot (vesi, viemäri ja kadut), joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen ei synnytä kynnyskustannuksia. Siten alueen täydennysrakentaminen on kestävä kehityksen tavoitteiden mukaista. Aluetta palvelevan uusien katujen rakentaminen toteutuu alueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen ja kaupungin budjettiin sitä varten varattujen määrärahojen puitteissa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

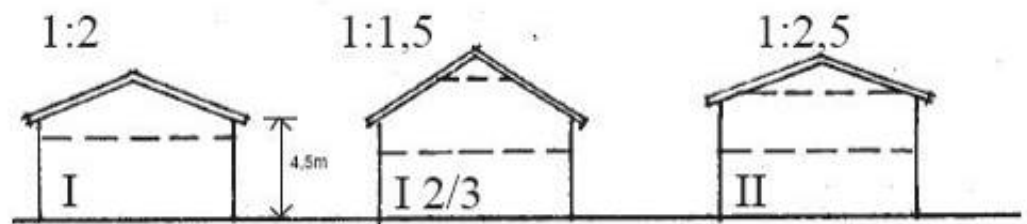
Uudisrakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaehdotuksen havainnekuvassa sivulla 14. Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista.

Täydennys- ja uudisrakentamisen sovittaminen muuhun ympäristöön tulee huomioida seuraavat asiat:

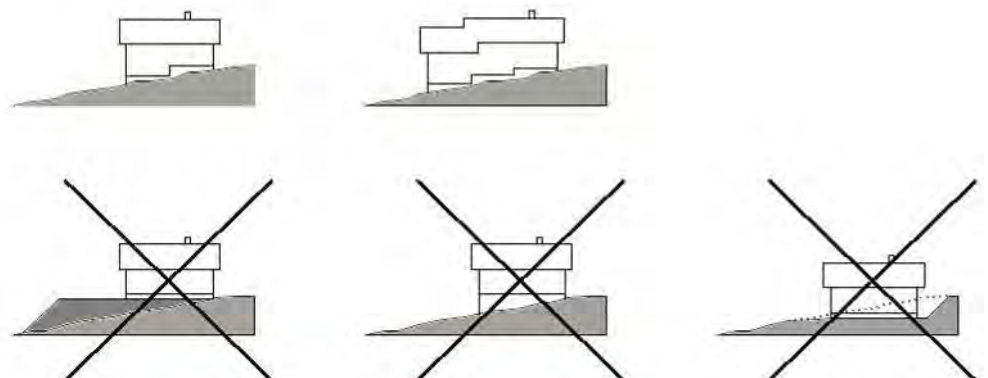
- Asuinrakennus on hyvä suunnitella rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan niin, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Oman ja naapurin yksityisyyden suojaamiseksi asuinhuoneiden pääikkunoita ei ole hyvä sijoittaa kohti naapuritonttia.
- Asuinrakennuksen harjan suunta tulisi olla tien suuntainen. Apurakennusten harjan suunta voi poiketa päärakennuksesta.
- Autotallin ajoaukkojen tulisi olla pihalle päin eikä kadulle päin. Mikäli ajoaukot ovat kadulle päin, tulee etäisyyttä tontin rajaa olla vähintään 7 metriä.
- Uudisrakentamisen sopeutumiseksi olemassa olevaan rakennuskantaan sekä alueen yhteisen ilmeen luomiseksi rakentaminen tulee olla yhtenäistä.
 - Rakennusten kattomuoto tulee olla kortteleissa 39 ja 52 harjakatto, jonka kattokaltevuudelle kaava antaa vaihteluvälin 1:1,5 – 1: 4. Kortteleissa 47, 50 ja 51 kattomuoto tulee olla harjakatto tai sen sovellus. Kattokaltevuudelle kaava antaa vaihteluvälin 1:1,5 – 1: 4. Kortteleissa 48 ja 49 kattomuoto tulee olla pulpettikatto, jonka kattokaltevuudelle kaava antaa kaava vaihteluvälin 1:4 - 1:7. Jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa.
 - Rakennusten julkisivumateriaalina tulisi käyttää puuta ja julkisivuvärinä perinteisiä värejä (kts. alla oleva värikartta).
 - Rakennukset tulisi olla mittasuhteiltaan vanhaa rakennusperinnettä mukailevia siten, että asuinrakennuksen runkosyvyys olisi 6 – 8 metriä.
 - Rakennusta ei tule pengertää yhtään enempää kuin normaali perustamistapa edellyttää.



Kuva: Vahvempi musta viiva osoittaa pulpettikattojen lappeen korkeimman kohdan.



Kuva. Esimerkkejä rakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuksista.



Kuva. Rakennus tulee sijoittaa maastoon sopeuttaen. Rakennuksen sokkeli tulee porrastaa maaston mukaisesti.



Kuva. Perinteisiä käytettyjä öljyvärejä.

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 3 olevassa havainnekuvasa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

LIITE 4. Havainnekuva

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pientalotontit tulevat myyntiin kaavan saatua lainvoiman tarpeen mukaan. Alueen kunnallistekniikka toteutetaan vuoden 2019 aikana kunnallistekniikan budjetoinnin mukaan. Tontit tulevat liittymään olemassa oleviin verkostoihin rakentamisen yhteydessä.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavasuunnittelija Eija Tuomaala.

7.1 Käsittelyvaiheet

11.11.2015	Teknisen lautakunta päätti käynnistää kaavamutoksen
16.05. - 29.05.2018	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
20.08.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
29.08 – 27.09.2018	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
15.10.2018	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
22.10.2018	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

14.8.2018 (täydennykset KH 9.10.2018)

Jyrki Kuusinen
Yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
Kaavoitusjohtaja

NIEMISTÖN ASEMAKAAVA-ALUEEN LUONTOSELVITYS

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Yleistä

Tämän luontoselvityksen tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö Seinäjoen kaupungin Niemistöön kaavoitettavalla alueella sellaisia luontoarvoja, että ne olisi huomioitava alueen suunnittelussa.

Asemakaavoitettava alue on rajattu **kartassa 1**. Kartoituksen teki kesäkuussa 2018 luontokartoittaja Hannu Tuomisto FM. Liitto-oravan (*Pteromys volans*) osalta alueella tehtiin oma kartoituskäyntinsä 9.4.2018. Siitä on oma raporttinsa **liitteessä 1**.



Kartta 1.

Tulokset

Alue on kasvi- ja eläinlajistoltaan vaatimatonta metsäaluetta, ja sitä on jo aikaisemmin käsitelty voimaperäisesti metsätalousalueena. Vallitsevana metsätyyppinä on karu kuiva kangasmetsä, ja pieneltä osin tuore kangas. Alueella on myös metsittynyttä vanhaa peltoa. Kangasmetsäkuvioiden kenttäkerroksen kasvillisuus on näille metsätyypeille ominaista. Vanha metsittynyt peltoalue on kasvupaikkaolosuhteiltaan rehevää ja siellä vallitsee tiheä pensaskerros ja kenttäkerros. Alueella ei esiinny uhanalaiseksi luokiteltuja kasvilajeja tai luontotyyppejä. Alueella olevan tervahaudan ympärillä on pieni kasvillisuuskuvio puustoltaan vanhaa tuoretta kangasmetsää. (vrt. **LIITE 1**)

Alueen linnusto on vaatimatonta, ja peruslajeina esiintyy kangasmetsien tyyppilajeja. Vanhan peltopohjan pensoittuneen alueen lajistoon kuuluu mm. lehtokerttu (*Sylvia borin*) ja hernekerttu (*Sylvia curruca*). Alueelle ei esiinny uhanalaiseksi luokiteltuja tai EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainittuja lajeja.

Kuvia



Asemakaava-alue on miltei kokonaisuudessaan voimaperäisesti käsiteltyä kuivaa kangasmetsää.





Karua kuivaa kangasmetsää ja aluetta halkova uusi tieura.



Rehevä vanha peltopohja asemakaava-alueen lounaisnurkassa.





Pienialainen metsäkuvio alueen lounaisnurkassa on puustoltaan vanhaa tuoretta kangasmetsää. Kaavaluonnoksessa se on rajattu virkistysalueeksi.

TILAN 743-401-8-15 LIITO-ORAVASELVITYS (SEINÄJOKI, NIEMISTÖ) SEINÄJOEN KAUPUNKI 2018

Tein 9.4.2018 maastokäynnin Seinäjoen kaupungissa sijaitsevalle tilalle 743-401-8-15. Käynnin tarkoituksena oli selvittää, onko ko. paikalla liito-oravan (*Pteromys volans*) lisääntymis- ja/tai levähdysaluetta. Tietoa tarvittiin alueen maankäytön suunnittelussa.

Hannu Tuomisto, luontokartoittaja FM



Kartta 1. Tilan sijainti.

Tulokset

Tilan itäreunassa olevan vanhan tervahaudan ympärillä oli pinta-alaltaan noin neljän aarin laajuinen metsäkuvio, joka puustorakenteeltaan olisi liito-oravalle mahdollista elinympäristöä. *Maastokäynnillä ei kuitenkaan löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä tällä paikalla.* Myöskään puustoisilla naapurituloilla tervahaudan ympärillä ei ollut merkkejä lajista; so. liito-oravan ulostepapanoita.



Kartta 2. Ilmakuva ja tervahaudan sijainti.

Kuvia



Tervahaudan ympärillä oleva metsäkuvio.



Metsäkuviolla on muutamia suuria haapoja ja kolopuu. Maastokäynnin yhteydessä tarkistin niiden, ja viereisten suurten kuusten tyvet liito-oravan ulostepapanoiden löytämiseksi. Papanoita ei löytynyt.



Haapa tervahaudan vieressä.



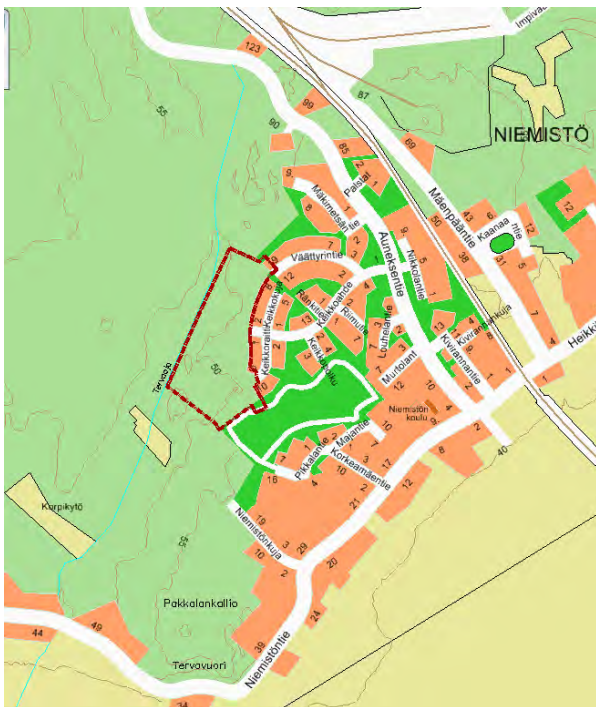
Tervahauta, jonka halkaisija on noin seitsemän metriä.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ASEMAKAAVA NIEMISTÖ (22), KORTTELIT 39 (osa), 47 - 52

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Niemistö 22 kaupunginosassa, Keikkoahteen asuntoalueen länsipuolella. Niemistön koulu sijaitsee alle kilometrin päässä alueesta. Alue on 4 km Seinäjoen ydinkeskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä n. 7,7 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Keikkoahteen asuntoalueen länsipuolelle sijoitettava Tervaojan ympäristö on Niemistönmaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa varattu asemakaavoitettavaksi pääosin asutuskäyttöön. Kaupunki on hankkinut laajoja alueita omistukseensa, mikä mahdollistaa alueiden asemakaavoituksen yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Tällä asemakaavalla jatketaan vuonna 2016 valmistunutta asemakaavaa.

Niemistön alueen asemakaavoitus on ollut Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Alueen asemakaavoitus jatkaa aiempaa vuonna 2016 Niemistön koulun lähiympäristöön laadittua asemakaavaa. Asemakaavoitus käynnistettiin teknisessä lautakunnassa laajempaan alueena, mutta sitä on jaoteltu tarkoituksenmukaisiin aluekokonaisuuksiin. Kaava-alueita laajennetaan Keikkoahteen tietä jatkaen Tervaojaan saakka. Tervaojan muun ympäristön kaavoitus jatkuu erillisenä

kokonaisuutena. Kaupungin omistamille maille osoitetaan uusia rakentamisalueita.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Niemistöntien ja Auneksentien risteysalueen länsipuolelle, Keikkoahteen tien jatkeelle. Kaavoitettava alue on rakentamatonta metsää.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2016

Kaava-alueelta on matkaa kevyenliikenteen reitistöä pitkin noin 600 m Niemistön koululle, jossa toimii peruskoulun luokat 1-6, sekä valmistella oleva päiväkoti, esiopetustoimintoihin. Suunnittelualue on kaupungin omistamaa maa-alueita. Osayleiskaavan mukainen asemakaavoitus alueella on aloitettu vaiheittain. Ensimmäinen asemakaava, koulun läheisyyteen on tehty vuonna 2011. Toinen laajempi asemakaava käsitti koulun alueen, Niemistön- ja Auneksentien rakennettua ympäristöä sekä koulun tausta-alueita Keikkoahteen ja Korkeamäentien jatkeille.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.05.2005. Maakuntakaavassa alue on osa matkailun vetovoima- (mv) ja maaseudun kehittämisen (mk-2) kohde-

aluetta. Alueelle on osoitettu taajamatoimintojen (a) kohdemerkintä.



Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 2005 oleva Niemistön oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP-2. Kaavamääräys kuuluu: Alue varataan väljään pientaloasumiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Ote osayleiskaavasta. (kaava-alue violetilla rajalla)

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa, mutta se sijoittuu asemakaavoitetun alueen reunaan.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita.

Kaava-alueella on alustavasti tehty luontoselvitystarkastelua vuonna 2018. Vuonna 2016 Aluetaito Oy on tehnyt laajemmalla alueella pohjatutkimuksia mahdollisten perustamistapojen selvittämiseksi.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on asemakaavoitettu rakentamassa oleva asuntoalue ja koulun lähiympäristö Niemistön (22) kaupunginosassa.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

Alue on kaupungin omistuksessa.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Sosiaali- ja terveystalvet, Varhaiskasvatus, Opetus, Vapaa-aikapalvelut, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos ja Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo.

Valtion ja muut viranomaiset: ELY-keskus liikenne, Etelä-Pohjanmaan liitto, Museovirasto

Yritykset ja yhdistykset yms: Liikunta- ja kyläseura Kaanaa ry, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Anvia Oy, Sito Oy

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla*

(<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>).

Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavan laajennus on tullut vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 11.11.2015.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja 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. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntonmenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä olemassa olevien selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne raportoidaan osaksi asemakaavan selostusta.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä toukokuussa 2018
- Kaavaehdotus on nähtävillä elo- syyskuussa 2018
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan loppuvuodesta 2018

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. (06) 416 6435, fax (06) 416 2506,
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Kaavasunnittelija Eija Tuomaala
p.06-416 6340, fax 06-416 2506,
eija.tuomaala@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	23.10.2018
Kaavan nimi	Niemistö, Keikkoahteen jatke		
Hyväksymispvm	22.10.2018	Ehdotuspvm	20.08.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2015
Hyväksymispykälä	83	Kunnan kaavatunnus	22011
Generoitu kaavatunnus	743V221018A83		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,7339	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	7,6587
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0752

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	7,7339	100,0	10480	0,14	7,6587	10480
A yhteensä	4,1679	53,9	10480	0,25	4,1679	10480
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4148	31,2	0		2,3396	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1512	14,9	0		1,1512	0
E yhteensä						
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					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,7339	100,0	10480	0,14	7,6587	10480
A yhteensä	4,1679	53,9	10480	0,25	4,1679	10480
AR	0,3115	7,5	910	0,29	0,3115	910
AO-1	3,8564	92,5	9570	0,25	3,8564	9570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4148	31,2	0		2,3396	0
VL	2,4148	100,0	0		2,3396	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1512	14,9	0		1,1512	0
Kadut	1,1207	97,4	0		1,1207	0
Kev.liik.kadut	0,0305	2,6	0		0,0305	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



VL

AO-1

AR

51
250
AO-1

50
250
AO-1

VL

49
250
AO-1 II

48
250
AO-1 II

47
250
AO-1

VL

40
300+at100
AO-1 II

35
250+at80
AO-1 II

36
300+at100
AO-1 II

38
300+at100
AO-1 II

37
300+at100
AO-1 II

39
250
AO-1

39
300+at100
AO-1 II

52
250

22
NIEMIST