

Kouran osayleiskaava

Kaavaselostus

4.4.2013



KV 28.10.2013

Tarkistukset KH 21.10.2013

Kannen kuva: Aarno Isomäki, 2011.

© Seinäjoen kaupunki

Teksti: Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Kuvat: Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy ellei toisin mainittu

Taitto: Matti Heikkinen, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit

Sisältö

1 PERUSTIEDOT	5
1.1 Kaava-alueen sijainti ja määrittely	5
1.2 Kaavan tarkoitus	5
2 SUUNNITTELUN TAVOITTEET	6
2.1 Valtakunnalliset tavoitteet	6
2.2 Paikalliset tavoitteet	7
Koko Nurmonjokilaaksoa koskevat tavoitteet	7
Kouraa koskevat erityistavoitteet	8
3 LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 Suunnittelutilanne	10
3.1.1 Maakuntakaava	10
3.1.2 Etelä-Pohjanmaan maakuntasuunnitelma 2030	11
3.1.3 Yleiskaava	12
3.1.4 Osayleiskaavat	12
3.1.5 Rakennusjärjestys	12
3.2 Maisema	14
3.3 Luonnonympäristö	14
3.4 Pohjavesialueet	16
3.5 Pintavedet	16
3.6 Ympäristön häiriötekijät	16
3.6.1 Pilaantuneet maat	16
3.6.2 Melu	17
3.7 Väestö	17
3.8 Rakennettu ympäristö	17
3.9 Vesi- ja viemäriverkosto	19
3.10 Palvelut ja virkistys	19
3.11 Liikenneyhteydet	20
Tieliikenteen verkko ja liikennemäärät	20
Rautatie	21
3.12 Maanomistus	21
3.13 Selvitykset	22
4 SUUNNITTELUPROSESSI	23
4.1 Vuorovaikutus ja osallistuminen	23
4.2 Kaavaprosessin vaiheet	23
4.2.1 Aloitusvaihe	23
4.2.2 Kehityskuva ja rakennemallit	23
4.2.3 Tarkistettavat tavoitteet	25
4.2.4 Luonnosvaihe	27
4.2.5 Ehdotusvaihe	29
4.2.6 Käsittelyvaiheet	29
5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.1.1 Kokonaisrakenne	30
5.1.2 MRL 44§ edellytysten toteutuminen kaavaluonnoksessa	30
5.1.3 Mitoitus	31
5.1.4 Palvelut	32
5.1.5 Liikenne	33
5.2 Aluevaraukset	37
5.2.1 Määrätiedot	40
5.3 Aluemerkinnät	40
6 KAAVAN JA SEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	42
6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	42
6.2 Maakuntakaavan kehittämistavoitteiden toteutuminen	42
6.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	43
6.4 Kaavan vaikutusten arviointi	44
7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	45
8 LIITTEET	46



Seinäjoen kaupungin alue.
Osayleiskaava-alue kartalla oranssilla

Suunnittelijat

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy / Staffan Lodenius, arkkitehti SAFA; Kaisa Hyyti, arkkitehti SAFA; Matti Heikkinen, arkkitehti SAFA.

Liikennesuunnittelu Sito Oy / Juha Mäkinen.

1 PERUSTIEDOT

Kaavan nimi: Seinäjoen Kouran osayleiskaava

Kouran osayleiskaava on ensimmäinen Nurmonjokilaakson alueelle samanaikaisesti laadittavina olevista kolmesta (Keski-Nurmo, Veneskoski, Koura) osayleiskaavasta. Kaavan laatiminen on tullut vireille kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 20.04.2010.

1.1 Kaava-alueen sijainti ja määrittely

Kouran osayleiskaava-alue sijaitsee valtatie 18 molemmin puolin. Pohjoisessa kaava-alue liittyy Veneskosken osayleiskaava-alueeseen. Alueen pinta-ala on n. 900 ha. Kaava-aluetta halkoo etelä–pohjoissuunnassa valtatie 18 sekä itä–länsisuunnassa Jyväskylä–Keuruu–Haapamäki rautatierata. Suunnittelualueen keskeisin piste on Kourantien ja rautatieradan risteys, josta on matkaa Seinäjoen keskustaan linnuntietä (=rataa pitkin) vajaa 16 km.

Vuonna 1982 laaditun Kouran osayleiskaavan alue sisältyy kokonaisuudessaan kaava-alueeseen. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi pääosin maa- ja metsätalouskäytössä olevia haja-asutusalueita.

1.2 Kaavan tarkoitus

Keski-Nurmon – Veneskosken alue on ollut yleiskaavoitettavana kohteena Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009. Kouran alueen yleiskaavoitus on myös ajankohtaistunut. Alueille on tarve laatia yleiskaavat sekä tarkistaa aiemmin laadittuja yleiskaavoja alueiden maankäytön ohjaukseen. Yleiskaavoituksen ajaksi suunnittelualueille on asetettu Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 38§:n ja MRL 128 §:n mukaiset rakennus- ja toimenpidekiellot kaupunginvaltuuston päätöksellä 28.06.2010 viideksi vuodeksi.

Nurmonjokilaaksossa on erityisesti omakotiasutuksen rakentamispaineita. Alueilla on tarve suunnitelmallisesti osoittaa pientaloasuminen sekä ranta-alueilla että muualla. Yleiskaavoituksen yhteydessä ratkaistaan asemakaavoitettavat alueet. Lisäksi pyritään osoittamaan alueet, joilla on mahdollisuus käyttää yleiskaavaa rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72§:n ja MRL 44§:n mukaisesti. Lisäksi on tarve tiivistää olemassa olevia kylä- ja nauhataajamia. Alueella on maatalouden suuryksiköitä, joiden toimintaedellytykset pyritään turvaamaan kaavassa.

Kaavoituksen yhteydessä otetaan kantaa myös jätevesihuollon järjestämiseen sekä tieverkkoon.

Valtatielle 18 on laadittu yleissuunnitelma vuonna 1987 tien oikaisuksi Kuortaneentien ja Keski-Nurmontien risteyksen tuntumasta Kouran eteläpuolitse. Oikaisu on ELY:n liikennehankkeissa mukana sekä huomioitu maakuntakaavassa (kuva s. 10). Suunnitelmat valtatie 18 tiejärjestelyistä otetaan huomioon yleiskaavassa. Yleiskaavan tavoitteena on yleiskaavaratkaisun liikenneverkko ja sen liittyminen katu- ja yleisten teiden verkostoon.

Kaavassa pyritään huomioimaan sekä valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet että kunnan oman kehittymisen kannalta merkittävät strategiat ja asema aluerakenteessa.

Kaavan tavoitevuosi on 2030.

2 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Vrt. lähtökohta- ja tavoiteraportti.

2.1 Valtakunnalliset tavoitteet

Valtioneuvoston maankäyttö- ja rakennuslain 22§ mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat tulleet lainvoimaisiksi 26.11.2001. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009.

Tavoitteet ovat:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luontoperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erikoiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristönä erityiset aluekokonaisuudet

Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastomuutoksen haasteisiin vastaaminen. Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet edistävät erityisesti ilmastomuutoksen hillintää, jossa keskeinen rooli on liikenteen ja asumisen järjestelyillä. Yksityisautoilun tarvetta tulee vähentää parantamalla joukkoliikennettä. Lisäksi uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä vauhditetaan sekä kaukolämmön ja jäteperäisen polttoaineen käyttöä edistetään. Tarkistuksessa tavoitteisiin on lisätty ilmastomuutokseen sopeutumista koskevat alueidenkäytön velvoitteet.

Kouran osayleiskaavoitusta koskevat erityisesti seuraavat VAT:eissa mainitut tavoitteet:

Toimiva aluerakenne

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia.
- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.
- Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä.
- Elinympäristöjen viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoiisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luonnonarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
- Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pinta vesien suojelu- ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.
- Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsäalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

- Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.
- Alueidenkäytössä on edistettävä eri liikennemuotojen yhteistyötä ja joukkoliikennettä varaamalla riittävät alueet solmupisteinä toimivien tavaraliikenneterminalien ja henkilöliikenteen matkakeskusten toimintaa ja kehittämistä varten.

2.2 Paikalliset tavoitteet

Koko Nurmonjokilaaksoa koskevat tavoitteet

Toiminnalliset ja sosiaaliset tavoitteet

- Seinäjoen kaupunkiseudun voimakkaan kasvun (+1,5%/v.) ylläpito sekä kasvun ja sisäisen muuton hallittu suuntaaminen kaupunkikeskustaan ja sen lähialueille sekä kyliin.
- Asuntojen tavoiteltu lisäys v. 2025 mennessä 290–390 kpl.
- Asemakaavoitettavien, yleiskaavalla luvittettavien ranta- (MRL 72§) ja kyläalueiden (MRL 44§) rajauksen ja suunnitteluperiaatteiden määrittely.
- Kehittämisstrategia mukainen tahtotila suunataan edistämään asukkaiden hyvinvointia ja yritysten menestystä.
- Profiloituneiden ja valtakunnallisesti vetovoimaisten asuinalueiden rakentaminen, valittujen yritys- ja elinkeinoalojen edistäminen ja liikenne- ja logistiikkaverkostoa kehittäminen MAL-yhteistyön puitteissa.

- Maatalouden maankäytön, kulttuuriympäristöjen ja virkistysalueiden sekä osaamis- ja innovaatioympäristöjen suunnittelu teemallisina kokonaisuuksina.
- Erilaisten asumisprofiilien alueita tarjotaan riittävän tonttivarannon ja osaavien rakentamis- energia- yms. palvelujen puitteissa.
- Edellytysten turvaaminen maankäytön ja liikenteen suunnittelun keinoin yritysten kasvulle ja menestykselle mm. elintarviketalouden, agroteknologian, lifestyle-brändien, liikunnan ja hyvinvoinnin aloilla.
- Kylien yhteisöllisten "tahtoagendojen" tukeminen koskien mm. tiedonkulkua, hanketoimintaa, palvelujen kehittämistä, maapolitiikkaa ja tonttitarjontaa, elinkeinojen edistämistä, yksityisteiden ylläpitoa ja tietoliikenneyhteyksien kehittämistä.
- Maaseutumaisen asumisen lähiruoan viljelyyn ja jalostamiseen, hevosharrastukseen, kenneleihin yms. liittyvä tai näitä palveluja hyödyntävä asuminen.

Ympäristölliset ja taajamakuvalliset tavoitteet

- Kaupunkiseudun (keskustaajaman) kehittäminen "puutarhakaupungiksi", yhdistäen toisiinsa kaupungistumisen, elinvoimaisen kulttuurin, vahvan elintarviketeollisuuden ja elävän maaseudun antamat mahdollisuudet.
- Kylien ja kaupunginosien yhteisten "olohuoneiden" luominen ja ylläpito.
- Joki- ja peltomaisemien vaaliminen vahvana osana alue- ja paikkaidentiteettiä.
- Tulvien ja hulevesien hallinta.

- Maatilataloudesta ja eläintilojen suuryksiköistä aiheutuvien haittavaikutuksien, kuten hajun, pölyn ja raskaan liikenteen, hallinta.

Liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset tavoitteet

- Ulkoisten ja sisäisten liikenneyhteyksien parantaminen yksityisen, julkisen ja kevyen liikenteen osalta.
- Yksityistie-, tontti- ja maatilaliittymien tarkoituksenmukainen järjestely asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella.
- Poikittaisten siltayhteyksien turvaaminen ja täydentäminen.

Kouraa koskevat erityistavoitteet

Toiminnalliset ja sosiaaliset tavoitteet

- Kaupunkikeskustan ulkopuolella sijaitsevan kylän identiteetin ja elinvoimaisuuden edistäminen osana kaupunkiseutua.
- Kylän eheyttäminen uusia tontteja tarjoamalla ja nykyisiä saamalla markkinoille; rakennettavan viemäriverkoston piirissä.
- Koulun koulunkäyntialueen tiivistäminen.
- Kunnan maanomistuksen hyödyntäminen asuin alueella.
- Asuntojen tavoiteltu lisäys v. 2025 mennessä 55–85 kpl.
- Palvelu- ja yhteisötilojen – koulun, liikuntahallin ja -kenttien – käytön hyödyntäminen kylän kehittämisessä.

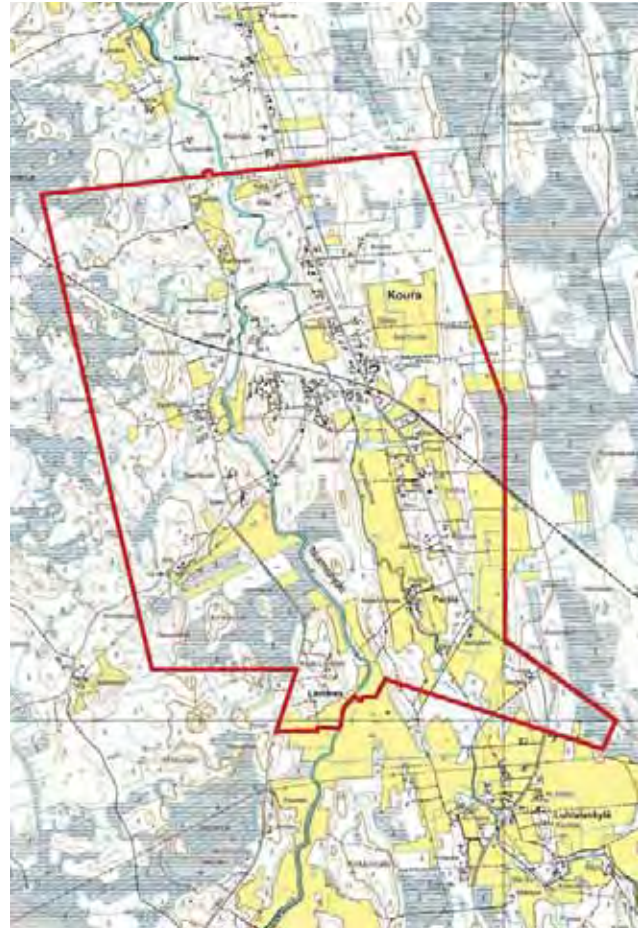
- Maatilatalouden toimintaedellytysten turvaaminen ympäristöhaitat huomioon ottaen.
- Olevien työpaikkojen ja palvelujen toimintaedellytysten parantaminen, erityisesti ESLA:n tehtaan toiminnan varmistaminen kyläkehittämisen voimavarana.

Ympäristölliset ja taajamakuvalliset tavoitteet

- Kyläkeskuksen tilallinen ja ympäristöllinen kohentaminen kulttuuriperintöä vaalien.

Liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset tavoitteet

- Valtatie 18:n uuden linjauksen sovittaminen maankäyttöön ja ympäristöön.
- Liikenneturvallisuuden parantaminen vt 18 varrella kunnes uusi linjaus valmistuu.
- Poikittaisten siltayhteyksien turvaaminen ja täydentäminen.
- Haapamäki–Seinäjoki-radon henkilöliikenteen kehittäminen sekä henkilö- että rahtiliikenteen osalta.
- Vesihuoltoverkoston kehittäminen.



Osayleiskaava-alue lähiympäristöineen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelutilanne

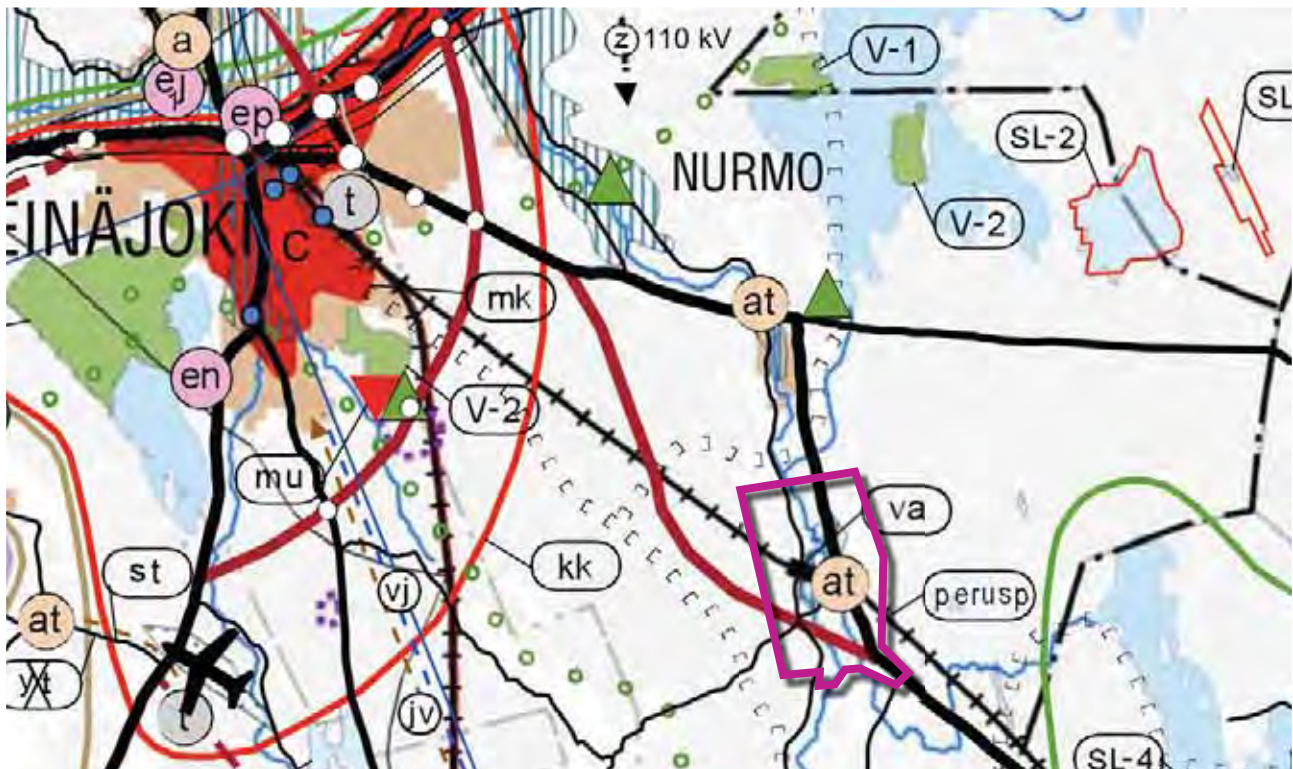
3.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät maankäyttöratkaisut eli kaikki sellainen maankäyttö, jolla on vaikutuksia yli kuntarajojen. Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteesta maakunnassa tai sen osa-alueella.

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 23.05.2005 vahvistama Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu:

- Koura kylämäisen asutuksen alueeksi
- Valtatielle 18 välillä Koura–Keski-Nurmo uusi asutusta ohittava linjaus
- Jyväskylä–Haapamäki-rataosuus perusparannettava; liikennepaikka
- moottorikelkkailun ohjeellinen runkoreitistöön kuuluva reitti (Kouran pohjoispuolella)

Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta. Kaava-alue rajattuna violetilla ja varjostettuna.



Kylä

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan sellaiset aluerakenteen kannalta tärkeitä talouskylät, joihin suuntautuu tai halutaan ohjata maaseuturakentamista tai jotka ovat merkittäviä maaseudun tasapainoisen kehittämisen kannalta. Kyliä, jotka sijoittuvat välittömästi kuntakeskuksen läheisyyteen tulee tarkastella c-merkinnän yhteydessä osana keskusta-alueiden muodostamaa kokonaisuutta.

Suunnittelumääräys: Kylien suunnittelun tulee tukea kyläkuvan eheyttämistä.

Uudet tiet ja linjat

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan ne kehitettävät tiet, joista on olemassa tiesuunnitelma tiepiirissä tai selkeä valtakunnallinen kokonaisnäkemys tieyhteyden kehittämisestä.

Suunnittelumääräys: Tielinjaus on sovitettava ympäristöön ja maisemaan. Missä uusi valta- tai kantatie rakennetaan vanhalle alempiasteiselle tielinjaukselle, on käytetty lisämerkintää vt tai kt. Poistuvan valta- tai kantatien tieluokkaa samalla alennetaan tarkoituksenmukaiselle tasolle.

Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Perusparannettava rata

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan perusparannettavat radan osuudet.

Moottorikelkkailureitti

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan

maakunnalliseen runkoverkostoon kuuluva yleiseen käyttöön kehitettävä moottorikelkkailureitti.

Suunnittelumääräys: Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa. Reittejä ei tule suunnitella kulkemaan Natura 2000-verkoston tai suojelualueiden kautta, pois lukien metsälain nojalla suojeltavat Natura-alueet.

3.1.2 Etelä-Pohjanmaan maakuntasuunnitelma 2030

Etelä-Pohjanmaan kehittämistyön pitkän aikavälin linjaukset esitetään maakuntasuunnitelmassa. Maakuntasuunnitelma 2030 on koko maakuntaa koskeva Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuuston hyväksymä suunnitelma, joka tähtää asukkaiden ja toimijoiden hyvinvointiin sekä maakunnan vetovoimaisuuteen. Maakuntasuunnitelman tehtävänä on muodostaa perusteltu ja toivottu tulevaisuudenkuva ja tahtotila sekä tavoitteet niihin pääsemiksi.

3.1.3 Yleiskaava

Yleiskaava laaditaan koko kunnan alueelle tai osalle kunnan aluetta (osayleiskaava). Yleiskaavassa määritellään kunnan maankäytön päälinjat ja kuntarakenne. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osa-alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteen sovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen pääperiaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet (taajamat, kylät, työpaikka-alueet, liikennealueet, maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet sekä suojelutarpeet) yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava ohjaa siten alueen asemakaavojen laatimista.

Seinäjoella ei ole koko kuntaa koskevaa yleiskaavaa. Nurmonjokilaakson osayleiskaavahankkeet rajautuvat keskustan osayleiskaava-alueisiin muodostaen yhtenäisen alueellisen kokonaisuuden.

3.1.4 Osayleiskaavat

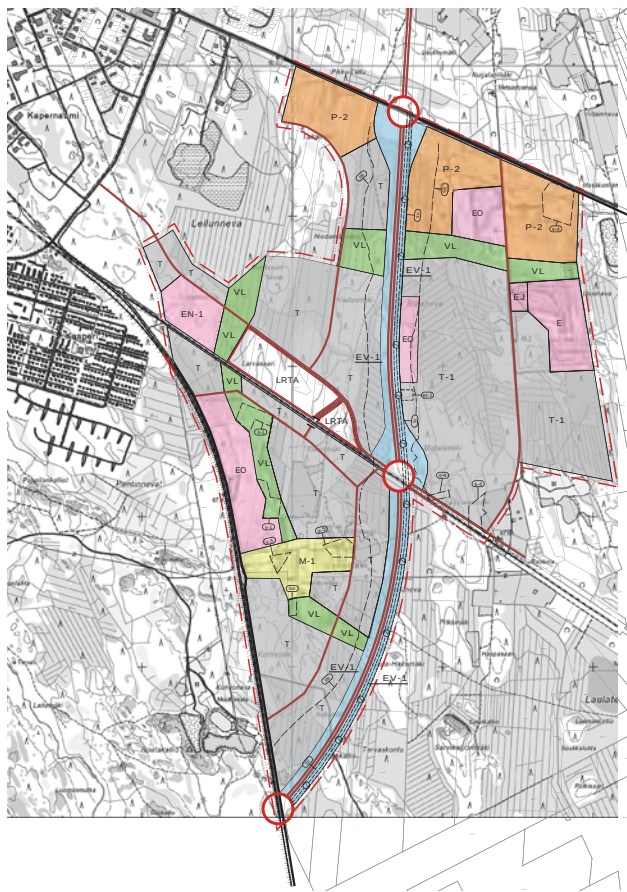
Kouran osayleiskaava 1982

Kourassa on voimassa 1982 hyväksytty osayleiskaava. Tavoitteena on ollut laatia yleiskaavatasoinen kyläsuunnitelma, joka suo kouralaisille mahdollisuuden kehittää asuinpaikkaansa heidän omien toivomustensa mukaisesti ja toimii perustana lupahakemusasioissa. Kaava ei mitoita rakennusoikeutta, vaan osoittaa mahdolliselle rakentamiselle sopivat ja suositeltavat alueet. Asumisen ja työpaikkojen lomitus on kaavassa säilytetty. Samoin kaavassa on säilytetty Kouran itä- ja eteläpuolella olevat peltoaukeat merkittävinä ja omaleimaisina maisemakokonaisuuksina. Merkinnäksi on esitetty MU. Niille on suositeltu rakennettavaksi vain viljelylle tarpeellisia rakennuksia.

Lääninhallitus myönsi yleiskaavan perusteella Kouran yleiskaava-alueelle alueellisen poikkeusluvan 1980-luvun puolessa välissä.

3.1.5 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Seinäjoen kaupunginvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 19.1.2009. Tällä kumottiin alueen rakentamista aiemmin ohjannut Nurmon kunnan rakennusjärjestys, joka oli hyväksytty 19.8.2002.



Yllä: Läheiselle Roveksen alueelle VT18 varteen on laadittu osayleiskaava vuonna 2009.

Viereinen sivu: Kouran osayleiskaava vuodelta 1983.

3.2 Maisema

Alueen maisemarakennetta hallitsee kaakkois-luoteissuunnassa virtaava Nurmonjoki ja sen myötäisesti kulkevat Kourantie (vt 18) ja Viitalantie sekä niiden suuntaa seuraavat alueelle tyypilliset avoimet peltomaisemat. Topografialtaan alue on tasaista. Nurmonjoki kuuluu Lapuanjoen vesistöalueeseen. Joen pituus on noin 80 km ja valuma-alue 856 km². Osayleiskaava-alueella ei ole pohjavesialueita.

Kouran maaperä on pääosin moreenia. Hietamaita on alueen itäosassa. Hienolajista maaperää eli hiesua, hienoa hietaa ja savea, myös liejua sekä osin turvetta esiintyy pääosin Nurmonjoen ja Kuorasluoman varrella. Asutus on keskittynyt nauhana tai ryhmänä teiden varsille pääsääntöisesti moreenimaalle. Kouralla on tiivis rakenne ja selvä toiminnallinen keskus. Alueen ilmastolle tunnusomaisia piirteitä ovat tulvaherkkyys, tuulisuus ja ajoittainen sumuisuus.

Maisematekijöitä on kuvattu tarkemmin erillisessä maisemaselvitysraportissa (SITO Oy 2011).

3.3 Luonnonympäristö

Alue kuuluu keskiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, jolle on tyypillistä havupuuvaltainen metsäkasvillisuus sekä suot, joita muodostuu alaville tasaisille paikoille. Yleisin metsätyyppi on kuiva kangasmetsä, mutta tuoreita kankaitakin on melko paljon. Lehtoja vyöhykkeellä on jonkin verran, mutta jalopuita ei yleensä esiinny.

Alueen kasvillisuus vaihtelee ollen sidoksissa maa- ja kallioperään. Laajoilla selännealueilla esiintyy havupuuvaltaisia sekametsiä, laaksossa ja rakennetuilla alueilla puusto on lehtipuuvaltaista. Jokivarren kasvillisuus muodostuu kuusikkoisista sekä lehtomaisista niemekkeistä. Vanhojen pihapiirien niityt ja kedot ovat perinteisen maankäytön synnyttämiä niittykasvillisuuden esiintymispaikkoja.



Yllä: Kouran alue nähtynä ilmasta etelän suunnasta. Kuva: Aarno Isomäki, 2011.

Viereinen sivu: Ote osayleiskaavatyötä varten laaditusta maisemaselvityskartasta sekä merkintöjen selitykset. SITO, 2011

Nykyinen maankäyttö

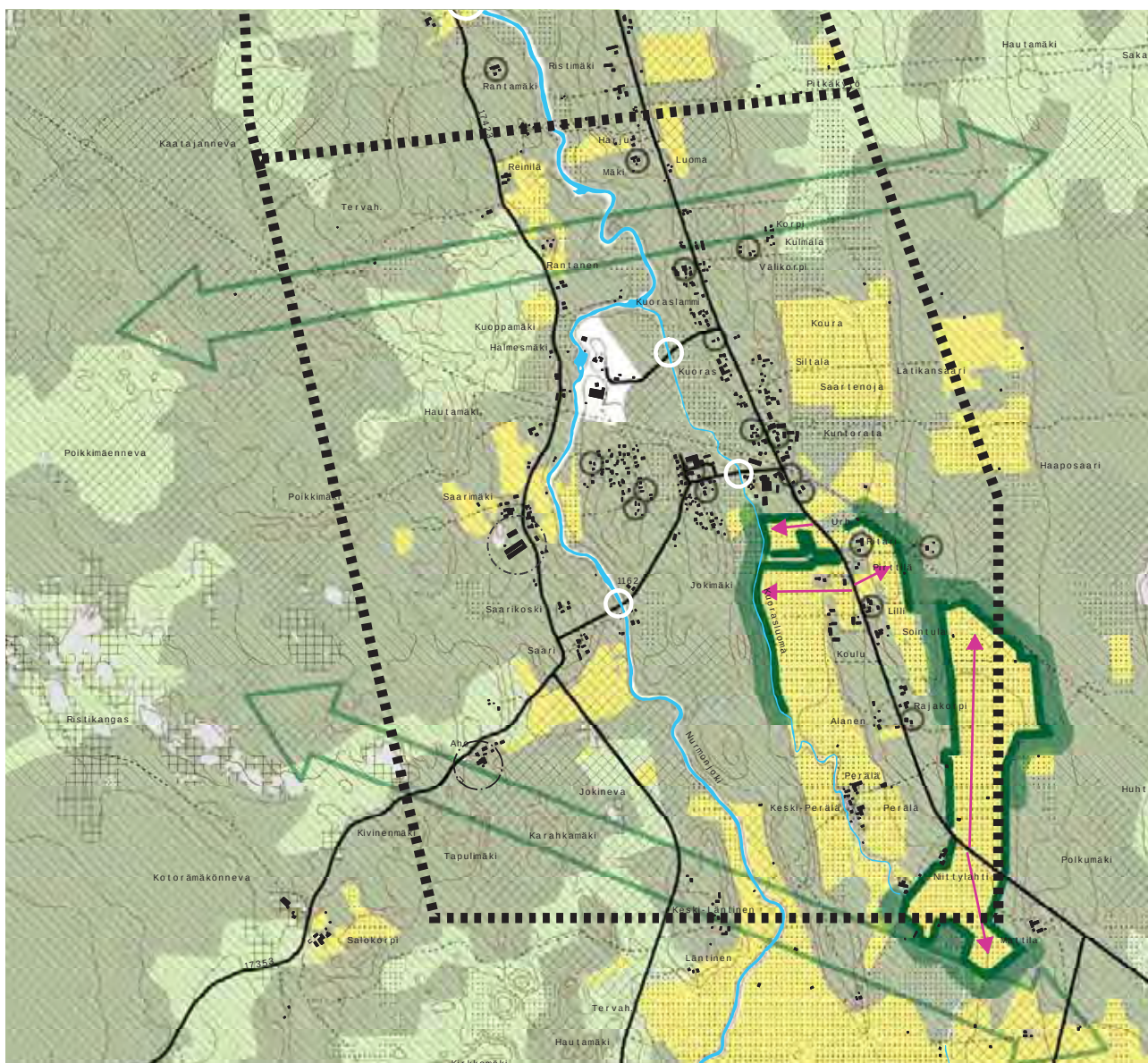
-  Puustoinen rakennettu alue tai metsä
-  Avoin viljelyalue
-  Golfkenttä
-  Harvapuustoinen suoalue
-  Rakennukset
-  Maatilayksiköt ja niiden hajuymyrät

Maaperän rakennettavuus

-  Rakentamiseen hyvin soveltuva maaperä (kallio)
-  Rakentamiseen hyvin soveltuva maaperä (moreeni, sora, hiekka)
-  Rakentamiseen kohtalaisesti soveltuva maaperä (hieta, hiesu)
-  Rakentamiseen huonosti soveltuva maaperä (savi, turve, lieju)
-  Avokallio
-  Kartoittamaton maaperä/täytemaa/turvetuotantoalue

Maiseman arvot ja suositukset

-  Merkittävä avoin näkymä
-  Puoliavoin näkymä
-  Merkittävä jokinäkymä
-  1500-1800-luvun rakennuspaikat
-  Perinnemaisemakohteet
-  Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava)
-  Paikallisesti arvokas maisema-alue
-  Luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävä alue
-  Tärkeä maiseman reunavyöhyke, pyritään säilyttämään rakentamattomana
-  Viheryhteystarve, sijainti viitteellinen



Suunnittelualueen tilarakenne on pääosin sulkeutunut tai puoliavoin. Viljelylaakso laajenee alueen reunalta etelään päin. Kouran peltokokonaisuudet ja niityt ovat melko pieniä ja osin pirstaloituneita. Näkymät ovat melko lyhyitä ja poikittaisia, sillä pääosin alue on puoliavointa metsikköä ja haja-asutusta. Joki haarautuu Kourassa pienemmäksi Kuorasluoman haaraksi.

Alueelle on tehty luontoselvitys vuosina 2010-2011 (Luontoselvitys; Viitalankylä–Koura, Seinäjoen kaupunki 2011). Suurin osa todetuista kohteista on liito-oravien reviirejä, yksittäispuita tai luonnonarvoiltaan merkittäviä metsäalueita/metsikköjä.

3.4 Pohjavesialueet

Osayleiskaava-alueella ei ole pohjavesialueita.

3.5 Pintavedet

Suunnittelualueen läpi virtaa Nurmonjoki, joka haarautuu kyläkeskuksen lähellä pienemmäksi Kuorasluoman haaraksi.

Kaavatyötä varten Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus on teettänyt Nurmonjoen virtausmallin ja tulvakorkeuksien määrittelyn kaavoituksen tarpeisiin (EPOELY 27.1.2012). Mitoitusvirtaaman lähtökohdaksi on määritelty toistuvuudeltaan kerran sadassa vuodessa tapahtuva virtaamatilanne. Mallinnuksen pohjalta Ely-keskus on antanut lausunnon tulvien huomioon ottamisesta osayleiskaavoituksessa alueella Keski-Nurmo – Veneskoski – Koura, Seinäjoki (EPOELY 9.2.2012), jossa annetaan paalukohtaiset suositukset alimmista suositeltavista rakentamiskorkeuksista.

3.6 Ympäristön häiriötekijät

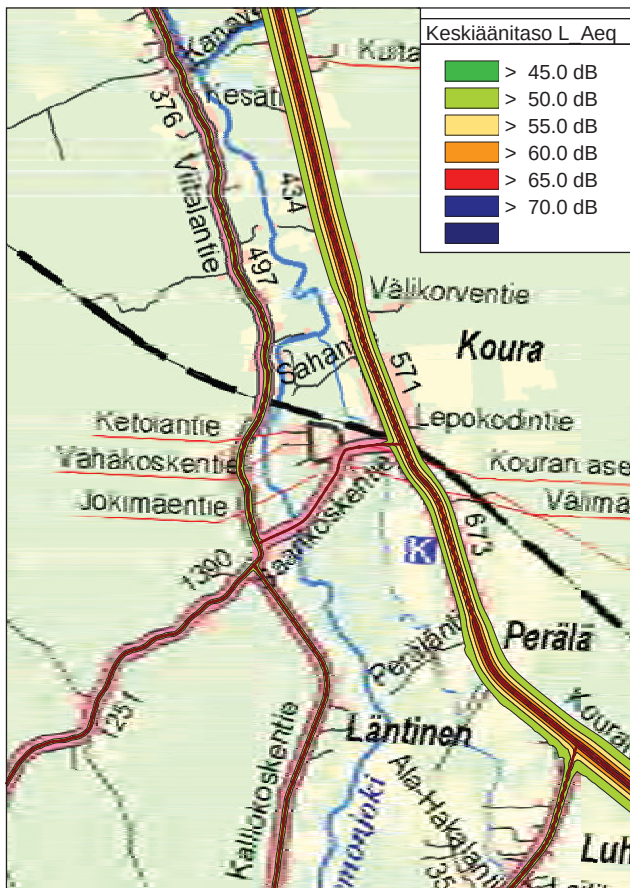
3.6.1 Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella on kolme pilaantuneiden maa-alueiden kohdetta. Niistä kaksi on entisiä polttoaineenjakeluasemia VT18:n ja rautatien risteyskosen molemmin puolin. Jakeluasemien maaperää ei ole erikseen tutkittu, mutta mikäli alueille tullaan rakentamaan, on ensin aiheellista selvittää, onko maaperä saastunutta.

Kolmas kohde on entinen Kouran höyrysahan alue Sahantien päässä. Sahan alueesta on laadittu tutkimusraportti vuonna 2011 (Kouran saha, Seinäjoki: tutkimusraportti 13.9.2011. ELY-keskus, ympäristönsuojelu. Terhi Seppänen, Ilkka Närhi. 2011.), jonka perusteella saha-alue on pilaantunut PCB:llä, raskasmetalleilla ja dioksiineilla ja furaaneilla (pitoisuudet yli Vna 214/2007 ylemmän ohjearvon). Ilman jatkotutkimuksia pilaantuneiden maan laajuutta ei voida luotettavasti selvittää. Mikäli alueen maankäyttöä muutetaan asutuskäyttöön, tulee alueelle tehdä jatkotutkimukset, sekä arvioida uudelleen maaperän pilaantuneisuus.

3.6.2 Melu

Osayleiskaavoitusta varten tehtiin valtatiealueiden nykytilan meluselvitys syksyllä 2011 (SITO Oy).



Liikennemelutilanne päiväsaikaan. Sito 2011.

Noin 1,5 kilometrin päässä osayleiskaava-alueen eteläpäästä sijaitsee Kouran Metsästysseuran ampumarata. Vuonna 2005 myönnetyn ympäristöluvan mukaan meluselvityksiä radasta ei ole tehty. Radan ei oleteta aiheuttavan meluhaittaa kaava-alueen maankäytölle.

3.7 Väestö

Kaava-alueella oli 31.3.2011 yhteensä 251 asukasta, joista 45 iältään 0 – 15 v., 149 iältään 15-65 v. 57 iältään yli 65 v.

3.8 Rakennettu ympäristö

Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta

Kaava-alueella rakentaminen keskittyy Kourantien ja Viitalantien varsille ollen suurelta osin maaseutumaista kyläasutusta sekä siihen tukeutuvaa loma-asutusta. Varsinainen kyläkeskus sijaitsee Kourantien ja rautatien risteyksen molemmilla puolilla ja se muodostuu eri-ikäisistä ja -tyyppisistä rakennuksista. Pääosa rakentamisesta keskittyy Saarikosken tien varrelle ja keskustassa toimivien ES-LA:n tuotantolaitosten läheisyyteen. Kaava-alueella toimii 2 eläintilaa sekä 6 viljelytilaa.

Suunnittelualueella on myös eri-ikäistä loma-asutuskantaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvat perinteisille paikoilleen joen ja teiden varteen sijoittuvat maatilakeskukset, joilla on säilynyt vanhempaa alueelle tyypillistä maatalan rakennuskantaa. Vanhat pohjalaistyylliset kaksifoonikiset ja kookkaat 1. kerroksiset maatalan päärakennukset erottuvat kauas maisemassa. Pihapiireihin kuuluvat tärkeänä osana hirsiaitat, ja useista osista koostuvat pihaa rajaavat mutkittelevat talousrakennukset. Ympäristössä suurista peltomaisemista erillään on säilynyt yksittäisiä vanhoja torppia, joilla rakennukset kooltaan ja ulkoasultaan ovat vaatimattomampia. 1900-luvun alun erillistaloja, joihin ei kuulu viljelyalueita on alueella yleisesti vähän. Kouran kylän rakennuskanta poikkeaa ympäristöstään tässä suhteessa, sillä kylään 1800-luvun lopulla syntynyt teollisuus mahdollisti tiiviin kylämäisen työläisasutuksen muodostumisen.

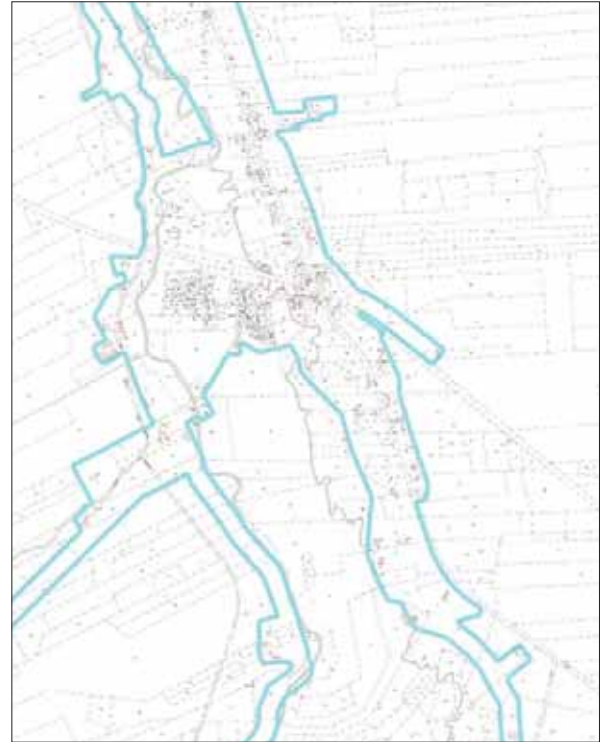
Kaavatyötä varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (STADIONARK Arkkitehtitoimisto, 2011), jonka avulla on pyritty tunnistamaan yleiskaavassa huomioon otettavat arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja alueet. Inventoitaviksi kohteiksi on rajattu ennen vuotta 1960 rakennetut kohteet. Jälleenrakennuskauden kohteet on pyritty paikallistamaan, ja niistä on inventoitu vain hyvin aikakauden tyypilliset piirteet säilyneet rakennukset ja yhtenäiset rakennusryhmät.

Muinaismuistokohteet

Kaavatyötä varten on laadittu entisen Nurmon kunnan alueen muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2010). Kaava-alueella on yksi muinaisjäännöskohde, tervahauta Kaatajannevalle.

Alla: Kuitulan torppa Kourantien varrella on esimerkki hyvin säilyneestä kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta rakennuskokonaisuudesta. Kuva: Karlsson, Schalin, 2011.





Yllä: Viemäriverkon rajausta punaisella, vesijohtoverkon rajausta sinisellä. Kuvat: Seinäjoen Vesi

3.9 Vesi- ja viemäriverkosto

Kourassa on vesi- ja viemäriverkosto. Vesijohtoverkko kattaa kaikki asuinkäytössä olevat rakennukset. Viemäriverkkoa on alueella laajennettu äskettäin ja nykyisin se kattaa kylän keskusta-alueen Lakki-Sussunmäen / sahan alueen / liikuntahallin sekä koulun seudun.

3.10 Palvelut ja virkistys

Julkiset palvelut

Kourassa on 6-luokkainen ala-asteen koulu. Lukuvuonna 2010-2011 oppilaita oli 80.

Koulu toimii kansalaisopiston piirien, erilaisten kerhojen ja koko kylän kokoontumispaikkana. Kourassa on myös vanhusten rivitalo.

Kourantien varressa on liikuntahalli, urheilukenttä sekä pururata. Alueelle on ollut suunnitteilla myös leikkikenttä.

Yksityiset palvelut

Valtatie 18:n varressa, rautatien molemmin puolin on ollut aiemmin kaksi päivittäistavarakauppaa, mutta nykyisin alue on kauppa-auton varassa.

Yritys- ja elinkeinotoiminnan harjoittajia alueella on toistakymmentä, pääosin maa- ja metsätalouden sekä liikenteen alalla. Merkittävimmät alueella toimivat yritykset ovat mm. potkukelkkoja ja –pyöriä valmistava E.S. Lahtinen Oy kylän keskustassa sekä esittely- ja näyttelytiloiksi varustettujen ajoneuvojen vuokrauspalveluita tarjoava ME-Roadshow Oy entisen sahan alueella.

Alueella toimii kaksi eläintalouden tilaa; maitotila (n. 20 maitoa tuottavaa lehmää sekä 20 päättä nuorta karjaa) sekä broilerkasvattamo (n. 15 000 eläintä).

Virkistys ja vapaa-ajan toiminnot

Kourassa on monipuoliset liikuntamahdollisuudet (uimaranta, latuverkko, ampumarata, koulun liikuntatilat). Kylällä toimii myös aktiivinen Kouran kylätoimikunta, sekä kymmenkunta eri alojen yhdistystä.

Puuttuvat kauppa-, liikunta- ym. palvelut haetaan Seinäjoen kuntakeskuksesta.

Tiehierarkia, nykytila

	Poikkileikkaus
— Seudulliset pääväylät	
vt 18 Vaasa – Jyväskylä	10,5/7,5
mt 697 Kuortaneentie	8/7
— Alueelliset päätiet	
mt 6981 Keski-Nurmontie	7,5/7
— Maankäyttöä tukevat maantiet	
mt 17467 Isokoskentie	7/6
mt 17423 Viitalantie	6,5
mt 17353 Ämmälantie	6,5
mt 17323 Kallioskentie	6
mt 17333 Ylijoentie	7/6,5
— Kunnan kadut ja ylläpitämät yksityistiet	
— Muut yksityistiet, joilla läpiajoyhteys	
..... Kevyen liikenteen väylä	
- - - Kaava-alueen raja	

Tiehierarkia, Sito 2011

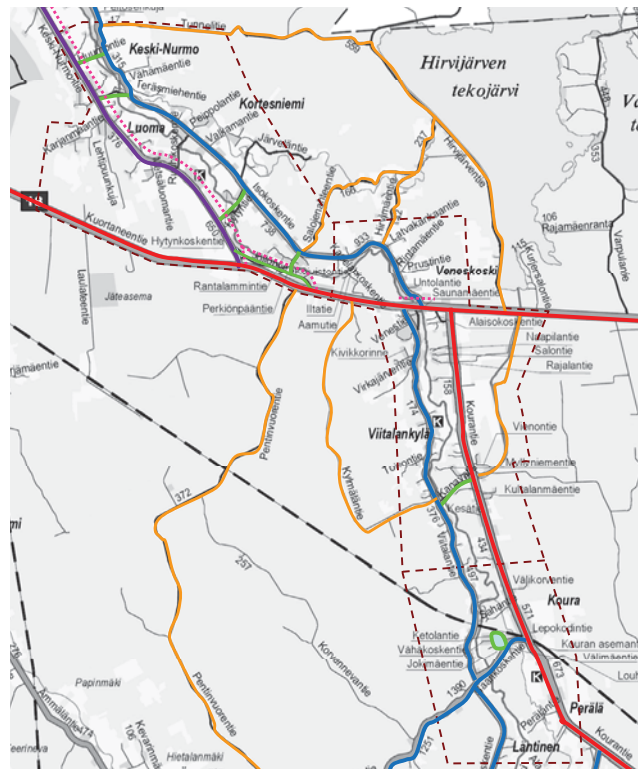
3.11 Liikenneyhteydet

Tieliikenteen verkko ja liikennemäärät

Suunnittelualuetta halkoo valtatie 18 (Jyväskylä–Petäjävesi–Ähtäri–Töysä–Tuuri–Seinäjoki–Laihia–Vaasa). Muita merkittäviä yleisiä teitä ovat paikallistiet 17353 (Louonmäki–Koura), 17323 (Kankaanpää–Koura) sekä 17423 (Koura–Veneskoski).

Valtatien nykyinen liikennemäärä Kouran kohdalla noin 2400 ajon./vrk. Valtatiellä on asutuksen kohdalla perusnopeustaso 80 km/h, kyläkeskuksen ja rautatien tasoristeyksen kohdalla 60 km/h.

Valtatien ja Kouranasemantien risteys on todettu vaaralliseksi, kun radan ja tien kulkiessa lähekkäin ei kääntyvälle liikenteelle jää riittävästi tilaa.



Valtatien siirto ei ole kuntahaastatteluissa tunnistettu kuuluvan seudullisesti tärkeimpiin hankkeisiin (Liikennevirasto: Etelä-Pohjanmaan pääteiden logistiikka- ja maankäyttöselvitys 2011, julkaisu B:42). Selvityksessä esitetään, että Veneskoski–Koura-oikaisu toteutettaisiin valtatie 18 kehityspolun toisessa, vielä ajoittamattomassa vaiheessa, jonka kokonaishinta on 35 M€.

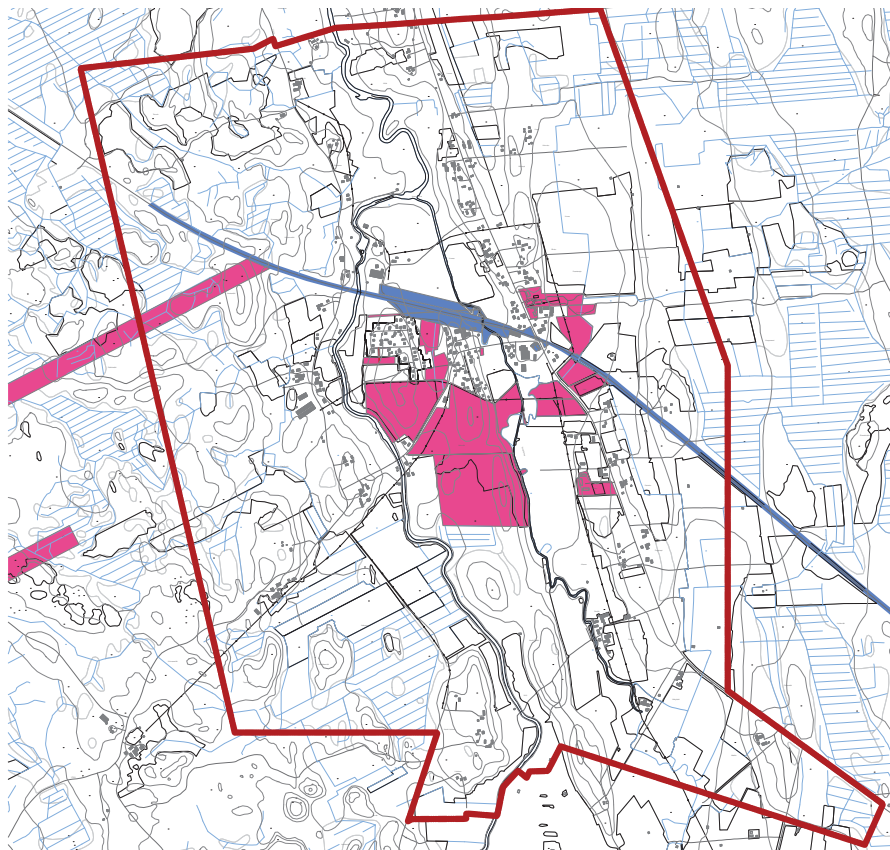
Rautatie

Kylän halki kulkee Jyväskylä–Haapamäki–Seinäjoki-rata. Jyväskylä–Seinäjoki-rataosuudella on 3 taajamajunavuoroa vuorokaudessa molempiin suuntiin. Matka-aika Seinäjoelta Jyväskylään on vajaa kolme tuntia. Liikennepaikkoja jaksolla on 9, Seinäjokea lähimpänä Alavus. Rautatien vartioituja tasoliittymiä on kaksi, valtatie (Kourantien) ja Viitalantien kohdalla; sen lisäksi on kaava-alueella pari yksityistien tai tilatien tasoyliytystä.

3.12 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Tärkeitä maanomistajia on nykyisten ja entisten teollisuusyritysten lisäksi Seinäjoen kaupunki. Kaupungin omistama maa on nykyisen kyläasutuksen eteläreunassa.

Alueen maanomistus. Punaisella kaupungin, sinisellä valtion omistus, muut alueet ovat yksityisten omistuksessa.



3.13 Selvitykset

Tarkastelualue on ollut mukana laadittaessa mm. seuraavat selvitykset (alleviivattuina tätä osayleiskaavoitusta varten laaditut selvitykset):

Luonnonympäristö

- Luontoselvitys: Tanelinranta–Keski-Nurmo–Veneskoski–Koura. Seinäjoen kaupunki 2010-2011.
- Tulvariskien alustava arviointi Lapuanjoen vesistöalueella. Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, 2011.
- Lapuanjoen vesistön tulvatorjunnan toimintasuunnitelma. Syrjänen Kari ja Leiviskä Pekka. Länsi-Suomen ympäristökeskus, raportti 5/2007.
- Nurmonjoen virtausmalli ja tulvakorkeuksien määrittely kaavoituksen tarpeisiin pl 241+00 – 529+40. Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, 2011.
- Lausunto tulvien huomioonottamisesta osayleiskaavoituksessa alueella Keski-Nurmo – Veneskoski – Koura, Seinäjoki. 9.2.2012 Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus.

Rakennettu ympäristö

- Valtatie 18 Vaasa-Jyväskylä – Yhteysvälin kehittämisselvitys. Tiehallinto 2003
- Keskustan osayleiskaava-alue (Nurmo) / Vanhan rakennuskannan inventointi 2004
- Nurmonjoen jokivarsiasutus, loppuraportti. Lapuan kaupungin ja Nurmon kunnan toteuttama EU-hanke 2000-2006
- Entisen Nurmon kunnan alueen muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti, 2010.
- Nurmonjokivarren rantarakentamisen mitoitus selvitys Pöyry, 2011.
- Kulttuuriympäristöselvitys. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2011.
- Maisemaselvitys. SITO Oy, 2011.
- Tutkimusraportti 13.9.2011, nro 22: Kouran höyrysaha, Seinäjoki. Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, ympäristönsuojelu, Teri Seppänen & Ilkka Närhi. 2011.

4 SUUNNITTELUPROSESSI

4.1 Vuorovaikutus ja osallistuminen

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Osallisten luettelo on esitetty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavatyötä esiteltiin kyläillassa Keski-Nurmon koululla 20.6.2011.

4.2 Kaavaprosessin vaiheet

4.2.1 Aloitusvaihe

Osayleiskaavan laatiminen yhdessä Keski-Nurmo ja Veneskosken osayleiskaavojen kanssa on tullut vireille Seinäjoen kaupunkisuunnittelujaoston päätöksellä 20.04.2010 ja aloituskokous pidettiin 14.3.2011. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu oli 26.5.2011 Seinäjoen virastotalossa. Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu 15.6.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennemallit olivat nähtävillä 20.10.–11.11.2011.

4.2.2 Kehityskuva ja rakennemallit

Kaavatyön alkuvaiheessa laadittiin kaikille kolmelle osa-alueelle (Keski-Nurmo, Veneskoski, Koura) kaksi suurpiirteistä rakennemallia, joilla haettiin maankäytön painopistealueita ja alueen kehittämisen periaatteita.

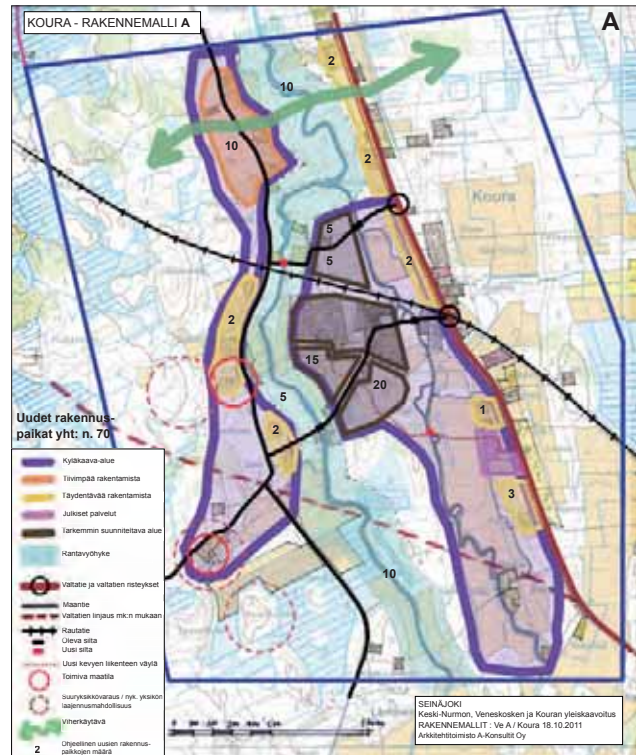


Yleisötilaisuus Keski-Nurmon koululla 20.6.2011

Malli A

Valtatie 18 pysyy nykyisellä paikallaan (oikaisu on kuitenkin varauksena). Kourantien varrelle eikä sen itäpuolelle sijoiteta uusia rakennuspaikkoja muutoin kuin varovaisesti täydentäen. Viitalantien asema kokoavana ja viihtyisenä kyläraittina korostuu. Kouran kehittäminen keskitetään kuitenkin pääosin olevan kyläkeskuksen ja tehdaspaikkojen ympärille. Asemakaavoitettavalle alueelle voidaan sijoittaa viitisenkymmentä pientalotonttia. Asemakaava kiinnitetään Kourantielle Kouranasematien ja Sahantien kohdalta, mutta muuten Kourantien varsi jää asemakaavan ulkopuolelle. Tien länsilaitaan on kuitenkin osoitettu ainakin koululle saakka kevyen liikenteen väylä, jota pitkin voidaan järjestää ajo nykyisille ja täydennysrakennettaville rakennuspaikoille. Uusi kevytliikenneyhteys on osoitettu kylän ja koulun välille Kuorasluoman yli.

Karttaluonnokseen on merkitty 99 uutta rakennuspaikkaa, joista 30 rantavyöhykkeellä.

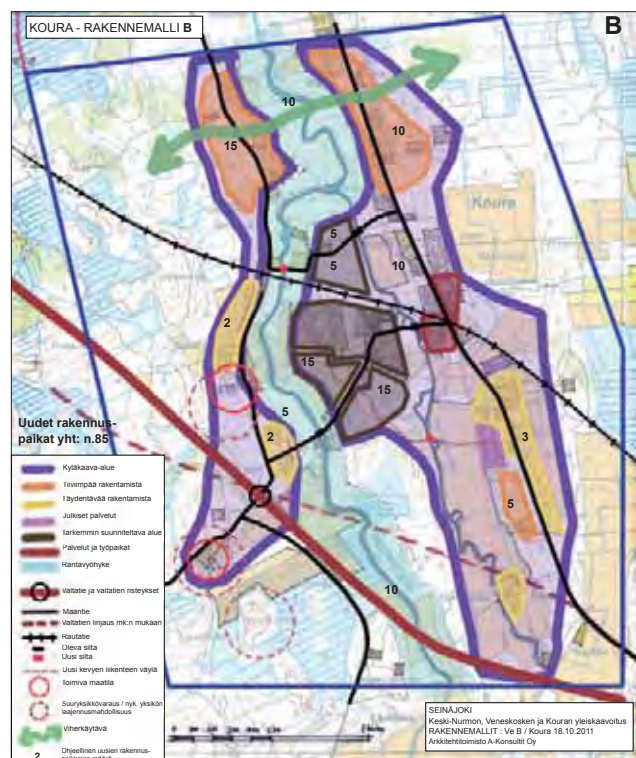


Malli B

Valtatieliikenteen siirtyminen ohikulkevalle väylälle mahdollistaa Kouran kehittäminen voimakkaaksi ja omaleimaiseksi kyläyhteisöksi työpaikkoineen ja palveluineen. Kourantietä "kesytetään" kokoojatieksi (50 km/h) asutusta tiivistämällä sekä miljöötä jäsentämällä ja pehmentämällä. Mikäli uuden valtatie ratasillan myötä suljetan Viitalantien tasoristeys, järjestetään uusi katuyhteys Sahantielle. Viitalantien merkitys vähenee.

Asemakaavoitettava alue laajenee A-malliin verrattuna Kourantien varrelle. Kyläkeskus voidaan täydennysrakentamalla elvyttää.

Karttaluonnokseen on merkitty 117 uutta rakennuspaikkaa, joista 30 rantavyöhykkeellä.



Rakennemalleista saatu palaute

Rakennemallien nähtävillä olon yhteydessä osallisilla oli mahdollisuus palautteen antamiseen. Palautetta saatiin sekä alueen asukkailta, maanomistajilta, yrityksiltä että eläintiloilta.

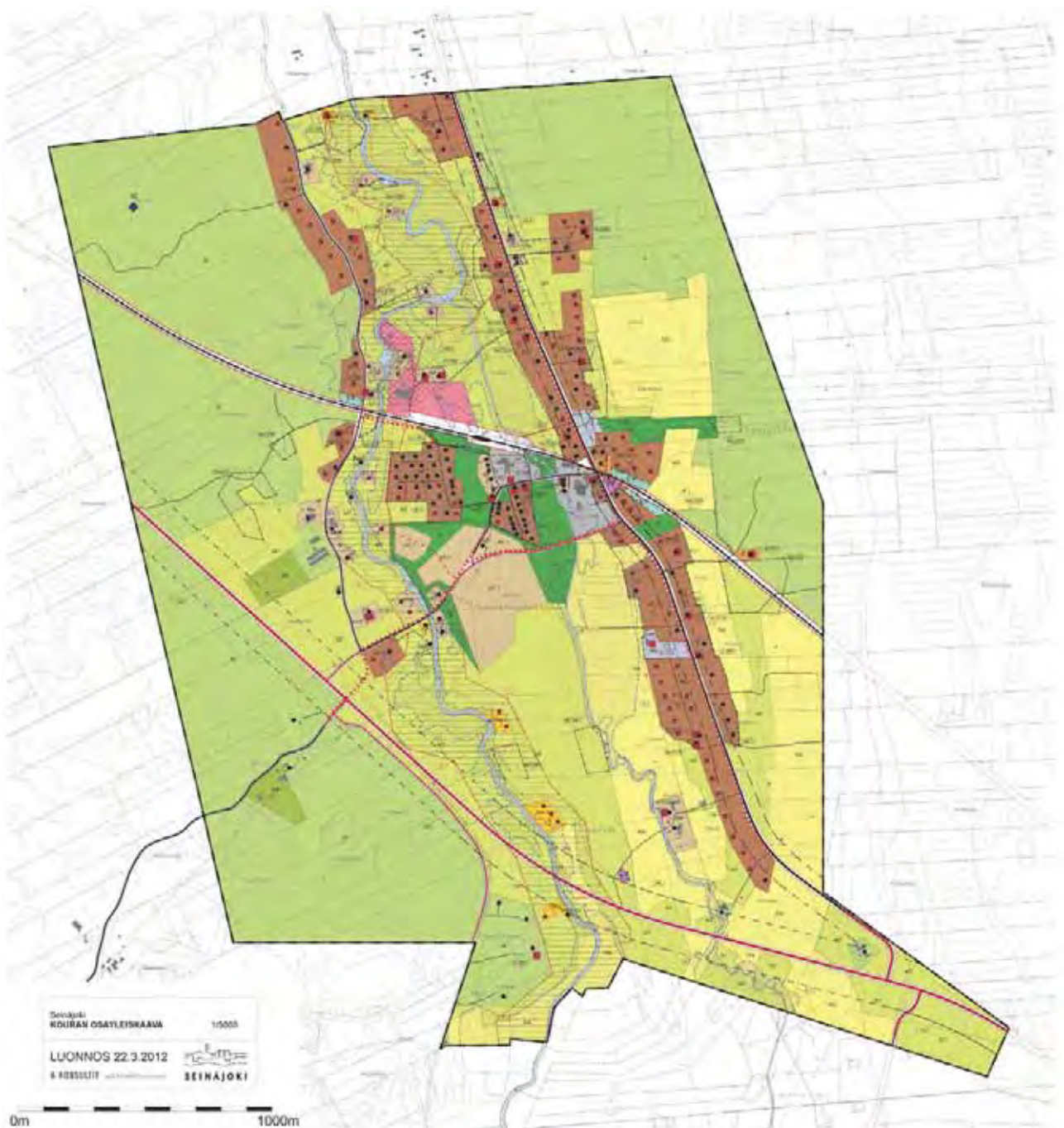
4.2.3 Tarkistettut tavoitteet

Sidosryhmätyöskentelyn perusteella jatkotyöstettäväksi malliksi valikoitui rakennemallivaihtoehto B, jonka periaatteita pyrittiin toteuttamaan saadun palautteen sekä tarkentuneiden taustatietojen asettamissa rajoissa.

Pääosa rakennemalleista annetusta palautteesta koski uusien rakennuspaikkojen osoittamista ja ne huomioitiin mahdollisuuksien mukaan maanomistajien yhdenvertaisuus sekä kaavan tavoitteet huomioiden. Merkittävimmät rakennemalleista saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset liittyvät liikennejärjestelyihin: rakennemallissa esitetty Sahantien läpiajoyhteys poistettiin ja sitä osittain korvaamaan esitettiin uutta kevyen liikenteen yhteyttä radan eteläpuolella, Lakki-Sussunmäen asuinalueen vierestä.

Lisäksi kylän keskuksen läpi osoitettiin uusi tielinjaus Viitalantieltä Kourantielle, jolla toivotaan sujuvoitettavan uuden valtatielinjauksen myötä muuttuvia liikennevirtoja sekä parannettavan Kourantien ja rautatien risteysalueen turvallisuutta.

Merkittävin rakennuspaikkojen osoittamiseen vaikuttanut tekijä on tammikuussa 2012 valmistunut Nurmonjoen tulva-alueiden kartoitus ja sen pohjalta annettu lausunto (Nurmonjoen virtausmalli ja tulvakorkeuksien määrittely kaavoituksen tarpeisiin pl 241+00 – 529+40. Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus. 2011; Lausunto tulvien huomioon ottamisesta osayleiskaavoituksessa alueella Keski-Nurmo –Veneskoski - Koura, Seinäjoki (Nurmonjoen paaluväli 241+00 – 450+20 ja Kuorasluoman paaluväli 0+00 – 18+00) Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus. 2012). Niiden perusteella osa rakennemallissa rakennettavaksi suunnitelluista alueista jätettiin rakentamisen ulkopuolelle.



Pienennös osayleiskaavaluonnoksen kartasta, 22.3.2012.

4.2.4 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.1.2012 ja osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 22.3. – 20.4.2012. Kaavoittajan vastaanotto pidettiin 16.4.2012.

Luonnoksesta annettiin 6 viranomaislausuntoa, 5 lausuntoa pakallisilta yhdistyksiltä ja yrityksiltä ja 12 mielipidettä yksityisiltä maanomistajilta. Kaavoittajan vastaanotolla kävi 4 alueen asukasta esittämässä mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Saatuun palautteeseen laadittiin vastineet, jotka koottiin palauteraporttiin (luonnosvaiheen palauteraportti, A-Konsultit Oy 14.1.2013). Esitetyt huomautukset ja mielipiteet otettiin huomioon mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaluonnoksesta annetun palautteen perusteella merkittävimmät muutokset ehdotusvaiheen kaavaan koskivat MRL 44§ käyttöä rakentamisen suorassa ohjauksessa. Luonnoksesta antamassaan lausunnossa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ei nähnyt 44§ käyttöä luonnoksessa esitetyssä laajuudessa mahdollisena. Kaavaluonnoksesta annetun lausunnon ja 19.06.2012 pidetyn viranomaisneuvottelun perusteella laadittiin 25.10.2012 tarkistettu luonnos koskien yleiskaavan käyttöä rakentamisen suorassa ohjaamisessa. Tämän jälkeen ELY-keskus antoi lausunnon, että yleiskaavaa voidaan käyttää tässä osayleiskaavassa rakentamisen suoraan ohjaamiseen tietyin ehdoin.

Kaavaehdotuksessa MRL 44§ käyttö rakentamisen suoraan ohjaamiseen rajoittui Kouran koulun ympärille Kourantien varteen. Alueet, joille luonnoksessa oli osoitettu käytettäväksi MRL 44§ rakentamisen suoraan ohjaamiseen, mutta joita ELY-keskus lausunnossaan ei nähnyt siihen soveltuviksi, esitettiin ehdotuksessa eri tavoin: AT-2, -3 ja -4 –alueille rakentaminen suoraan yleiskaavan perusteella ei ole mahdollista, mutta uudet rakennuspaikat esitettiin näillä alueilla ohjeellisina. Näin voitiin katsoa, että MRL 137§ erityiset edellytykset täyttyvät ja alueella voidaan soveltaa kevennettyä suunnittelutarveharkintaa. M-1 –alueelle sallittiin 1 uusi rakennuspaikka kutakin alkavaa hehtaaria merkityn alueen pinta-

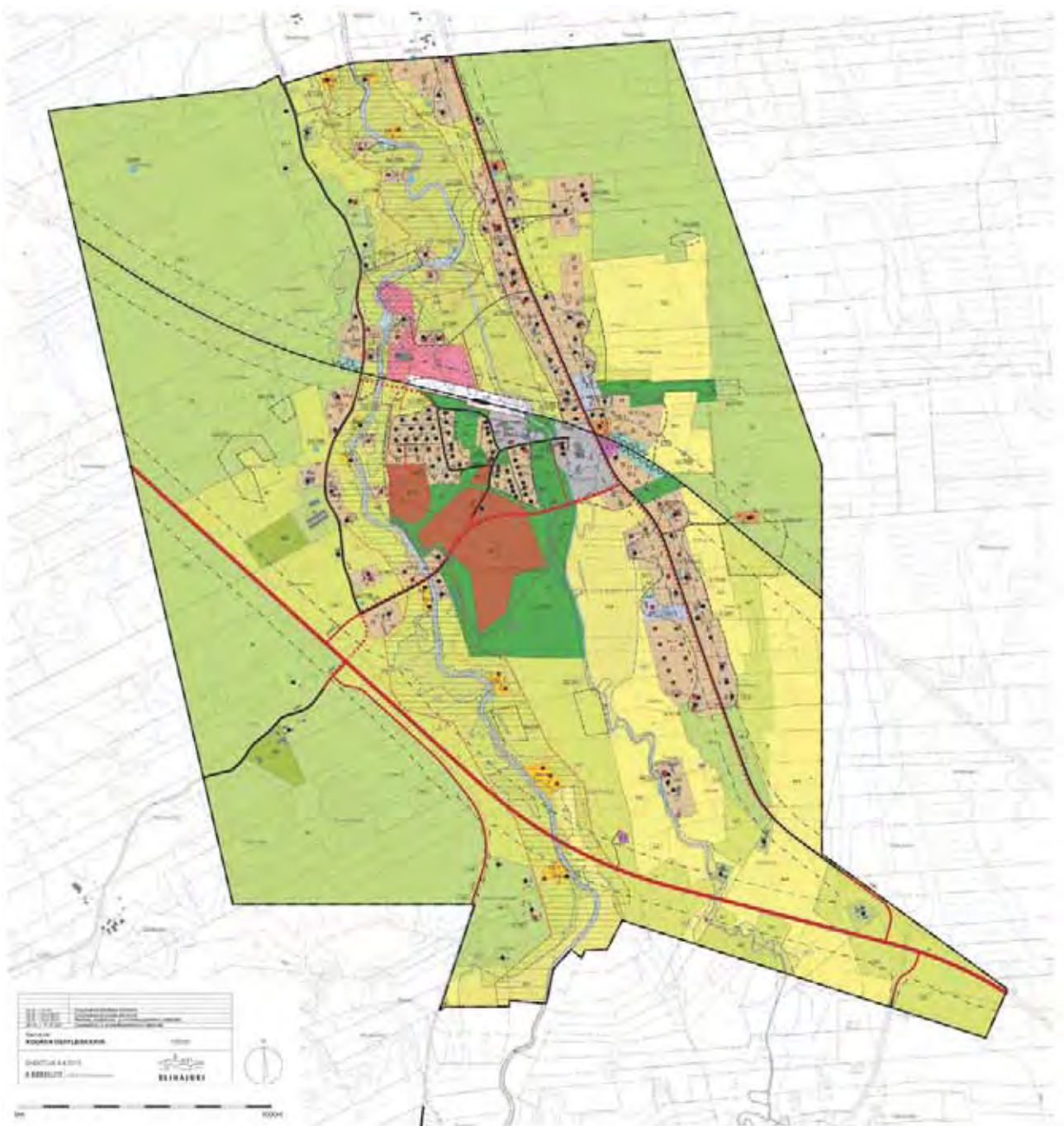
alasta, elleivät muut määräykset sitä estä.

Kyläaluemerkinnöissä otettiin lisäksi kantaa rakennuspaikan viemäritävytyteen ja sitä kautta uusien rakennuspaikkojen osoittamisen edellytyksiin. AT-1 –alueet sijaitsevat Kourantien varressa koulun välittömässä läheisyydessä. Alueen rakennuspaikat ovat helposti viemäritävyissä ja ko. merkintä mahdollistaa rakennusluvan myöntämisen suoraan yleiskaavan perusteella, joten alueen rakennuksilta edellytetään liittymistä kaupungin viemäriin. AT-2 –alueen uudet rakennuspaikat ovat helposti viemäritävyissä, joten myös niiltä edellytetään liittymistä kaupungin viemäriin. AT-3 –alueiden liittäminen kaupungin viemäriin voi olla huomattavan hankalaa ja alueella sallitaan jätevesien käsittely kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti. Tällaisen järjestelmän on kuitenkin oltava liitettävissä myöhemmin yleiseen viemäriin.

Liikenteen osalta muutoksia tehtiin kyläkeskuksen kohdalla siten, että yhteys Kouranasemantieltä Kourantielle katkaistiin ja korvaamaan esitettiin yhteyttä kyläkeskuksen eteläpuolelle osoitetulle uudelle tielle. Tällä järjestelyllä pyritään parantamaan Kourantien ja junaradan risteyksen alueen liikenneturvallisuutta. Myös ajoyhteyttä junaseisakkeelle radan pohjoispuolella tarkistettiin.

Muun saadun palautteen perusteella kaavaan tehtiin tarkistuksia mm. ohjeellisten rakennuspaikkojen sekä ulkoilureittien ohjeellisten sijaintien osoittamisen suhteen.

Lisäksi kaksi rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohdetta (kohteet 43 – Suonio sekä 40 – osuuskauppa) poistettiin kaavasta, sillä ne on purettu.



Pienennös osayleiskaavaehdotuksen kartasta, 4.4.2013.

4.2.5 Ehdotusvaihe

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 18.4.2013 – 17.5.2013 ja siitä pyydettiin lausunnot eri tahoilta. Ehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa sekä 6 muistutusta. Saatuun palautteeseen laadittiin vastineet, jotka on koottu palauteraporttiin (Kaavaehdotuksen palauteraportti, A-Konsultit 26.9.2013). Esitetyt huomautukset ja muistutukset otettiin mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta tarkistettaessa. Muutokset kaavakartalla olivat vähäisiä; asemanseudun pohjoispuolella olevan TP-alueen rajausta on ulotettu rantaan saakka – vastaavasti ko. merkinnän kaavamääräyksiin lisättiin vaatimuksia ranta-alueen käsittelystä – kaava-alueen pohjoisosassa Viitalantien ja joen välissä kulkevan ulkoilureitin ohjeellista sijaintia tarkistettiin ja yksi RAS -aluemerkitty rantarakennuspaikka muutettiin AP-2 -alueeksi, sillä paikalla on aiemmin sijainnut asuinrakennus.

Kaavamerkintöihin tehtiin ehdotusvaiheessa tarkistuksia ja niitä myös yhtenäistettiin samaan aikaan laadittavien Veneskosken ja Keski-Nurmon osayleiskaavojen kanssa. Tarkistukset olivat lähinnä teknisiä ja koskivat jätevesihuoltoa. Lisäksi kaavan yleismääräyksiä täsmennettiin ranta-alueelle rakentamisen ja liikenteen osalta.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys päivitettiin Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon aiemmin esittämien korjausvaatimusten mukaiseksi.

Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin 23.4.2013 Keski-Nurmon koululla.

4.2.6 Käsittelyvaiheet

28.10.2013	Kaupunginvaltuusto hyväksyi
21.10.2013	Kaupunginhallitus hyväksyi, muutokset kaavakarttaan
18.4. – 17.5.2013	Osayleiskaavaehdotus nähtävillä
8.4.2013	Kaupunginhallitus hyväksyi nähtäville
14.3.2013	Kaupunkisuunnitelujaosto hyväksyi
22.3. – 20.4.2012	Osayleiskaavaluonnos nähtävillä
20.10. – 11.11.2011	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Seinäjoen kaupunki käynnisti Nurmonjokilaakson osayleiskaavoitus kolmena osa-alueena yleispiirteisten maankäytön ja infrarakentamisen suunnittelutarpeiden hallitsemiseksi ja rakennus-ym. lupakäytäntöjen sujuvoittamiseksi. Yhtenä tavoitteena on ollut soveltaa vuoden 2009 alusta tarkistetun MRL:n 44§ mukaista "kyläkaava"-säännöstöä. Rantavyöhykkeellä on sovellettu MRL 72§ määräyksiä. Kyläkeskuksen eteläpuolelle on osoitettu asemakaavoitettava laajennusalue. Kaavaluonnokseen on merkitty rakentamatta jätettävät suojelu- ja peltoalueet. Muille, maa- ja metsätalousvaltaisille haja-asutusalueille on annettu mitoitusperusteet suunnittelutarveharkintaa varten.

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan mittakaava on 1:5 000.

Kyläkeskus palveluineen on rakentunut keskeisesti Kourantien ja rautatien molemmiin puolin – väylien muodostaman ristin lounais- ja koillissektoreihin. Alueella sallitaan nykyisen asumisen ja maatilojen lisäksi myös palvelu- ja matkailutoimintaa sekä asumisen lähelle soveltuvaa yritystoimintaa esim. perinteisten kädentaitojen jatkumisena.

Pysyvä asutus ja loma-asutus sijoittuu eri puolelle suunnittelualuetta tukeutuen olevaan asutukseen ja tiestöön. Tiiviimpi uusi rakentaminen keskitetään nykyisen kyläalueen eteläreunaan.

Työpaikkarakentamiselle osoitetut uudet alueet on sijoitettu entisen sahan alueelle Sahantien varteen.

5.1.2 MRL 44§ edellytysten toteutuminen kaavaluonnoksessa

Kouran osayleiskaavaluonnokseen on osoitettu asemakaavoitettavien alueiden ohella kyläasutuksen alueita, joilla enintään kaksiasuntoiselle asuintalolle voitaisiin MRL 44§ mukaan myöntää rakennuslupa yleiskaavan perusteella. Nämä alueet sijaitsevat nauhakyläalueella Kourantien varressa.

"...Määräys [rakennuslupien myöntämistä koskien] voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. ..." (MRL 44.2§)

Maakuntakaavan mukaan Koura pysyy rakenteellisesti selvästi Seinäjoen keskustaaajaman ulkopuolella. Keski-Nurmo sijaitsee vaihtumisvyöhykkeellä ja Veneskoski lievealueella, vaikka kyläalueeksi onkin merkitty.

Kouran kylä on maakuntakaavassa osoitettu at-merkinnällä, jota koskee:

Suunnittelumääräys:

Kylien suunnittelun tulee tukea kyläkuvan eheyttämistä.

Merkinnän kuvaus:

"Merkinnällä osoitetaan sellaiset aluerakenteen kannalta tärkeät talouskylät, joihin suuntautuu tai joihin halutaan ohjata maaseuturakentamista tai jotka ovat merkittäviä maaseudun tasapainoisen kehittämisen kannalta. Kyliä, jotka sijoittuvat välittömästi kuntakeskuksen läheisyyteen tulee tarkastella c-merkinnän yhteydessä osana keskusta-alueiden muodostamaa kokonaisuutta. ... tavoitteena on turvata tasapainoinen maaseudun perusasutusrakenne. ...Keskeistä on, että kylämerkintä muodostaa aiesopimuksen, joka velvoittaa maakunnan liittoa, kuntia, muita viranomaisia ja asukkaita kehittämään kyliä edelleen niiden omien erityispiirteiden pohjalta."

Rakentamispaineiden merkittävyys on MRL 44§ soveltamisedellytyksen keskeinen kriteeri. Nykyisellään uusia asuinrakennuksia koskevia lupahakemuksia tulee Kouran alueelta pari kappaletta vuodessa, joka ei kuvasta merkittävää rakentamispainetta. 20 vuodessa tämä merkitsee n. 40 rakennusta oleville tai uusille rakennuspaikoille, mikä kuitenkin tarkoittaa yleiskaavallisen suunnittelun ilmeistä tarvetta. Osayleiskaavaluonnoksessa on pyritty ohjaamaan uudisrakentamista ensisijaisesti asemakaavoitettavalle kyläkeskusalueelle. Maanomistajille on kuitenkin osoitettava tasapuolisesti mahdollisuus hyödyntää maitaan mm. rakentamiselle. Näin on kaavaluonnoksessa päädytty osoittamaan kylän eheyttämisen sekä vesihuollon ja julkisten palvelujen järjestämisen kannalta edullisille alueille kylämäisen täydennysrakentamisen mahdollisuus MRL 44§ mukaan sekä rajoittamaan mahdollisimman vähiin rakentaminen maatalous- ja haja-asutusalueilla.

MRL 44§ soveltaminen edellyttää lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavallisen maankäyttö- sekä liikenne- ja kunnallisteknisen suunnittelun lisäksi on tarkoitus osayleiskaavan kautta määräyksin ja suosituksin ohjata rakentamisen ja maisemahoidon laatua.

5.1.3 Mitoitus

Osayleiskaavaluonnoksessa on sekä tiivistetty ja täydennetty olevia asumisen paikkoja. Lakki-Sussunmäen alue on erillinen suhteellisen tiivis pientaloalue, jota on suunniteltu laajennettavan kaupungin omistamille alueille Saarikoskentien molemmin puolin. Alueiden rakentaminen vaatii asemakaavan laatimista.

Uusia rakennuspaikkoja (AT, AP, RA) kaavassa on n. 140 kpl, joista 15:lle rakennuslupa voidaan myöntää MRL 44 § perusteella (AT-1 –alue) ja joista n. 85 on asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella. Nykyisellään suunnittelualueella on hieman yli 140 rakennettua rakennuspaikka.

MRL 72§ mukaiselle rantavyöhykkeelle osoitetun rakentamisen määrä on määritetty emätilatarkastelun perusteella. Mitoitusperusteet on esitetty liitteessä 1 (Ehdotus rantarakentamisen mitoitusperusteiksi ja –vyöhykkeiksi).

M-alueiden mitoituksessa noudatetaan seuraavaa periaatetta:

- kantatilan pinta-alasta lasketaan kaava-alueella olevat, maa- ja metsätalousvaltaisiksi (M) tai kyläalueeksi (AT) merkityt kiinteistön osat
- mitoituksessa mukaan lasketaan kantatilalle kaavassa esitetyt rakentamattomat, uudet rakennuspaikat
- kantatilan rakennusoikeus on 1 vakituisen asunnon rakennuspaikkaa alkavaa 20 ha kohden

M-1 -alueiden mitoituksessa noudatetaan seuraavaa periaatetta:

- M-1 –alueeksi merkityn tilan osan rakennusoikeus on 1 vakituisen asunnon rakennuspaikkaa alkavaa 1 ha kohden

Lisäksi maa- ja metsätalousvaltaisille alueille (M- ja M-1 -alueet) haettavan vakituisen rakennuspaikan tulee täyttää hakemushetkellä seuraavat vaatimukset, ellei kaavassa toisin määrätä:

- kiinteistöllä ei saa olla kaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja,
- ennen rakennusten käyttöönottoa niiden tulee olla liitettävissä kunnan tai vesiosuuskunnan viemäriverkostoon, jolloin rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m²; vesihuoltolaitoksen kapasiteetin tulee riittää uuden rakennuspaikan liittämiseen verkkoon; ellei liittäminen ole mahdollista, tulee rakennuspaikan pinta-ala olla vähintään 5000 m²,
- rakennuspaikan tulee tukeutua kyläasutukseen ja sen läheisyydessä (n. 300 m etäisyydellä) tulee sijaita muita pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja vähintään kaksi,
- rakennuspaikan tulee sijaita riittävän lähellä toimivaa koulua tai sen on sijaittava olemassa olevan koulukuljetus- tai linja-autoreitin vaikutuspiirissä; koulun kapasiteetti pitää riittää uusien oppilaiden sijoittamiseen; kunnalle ei saa syntyä kyseisen rakennuspaikan toteutuksesta velvollisuutta järjestää erillistä koulukyyditystä,

- rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella,
- rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle (esim. tiejärjestelyille, kunnallisteknisille aluevarauksille, virkistyskäytölle ym.) eikä saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; rakentaminen ei saa myöskään vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 172§).

MA- ja MT- alueilla rakennusoikeus on lähtökohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle.

5.1.4 Palvelut

Alueen nykyiset palvelut; liikuntahalli sekä ala-asteen koulu sijoittuvat Kourantien varteen. Kaava mahdollistaa palveluiden sijoittumisen AT- ja TP-alueille sekä pienimuotoisena yritystoimintana myös asuinalueille.

Muiden palvelujen osalta alue tukeutuu Seinäjoen kuntakeskukseen, joka on autoteitse n. 18 km päässä.

5.1.5 Liikenne

Valtatien 18 kehittämistavoitteet ja -vaihtoehdot

Lähtökohtaisesti valtatie 18:n tavoitenopeustaso on 100 km/h, liittymässä 80 km/h (liittymäväli 2...1 km ottaen huomioon mahdollisen ohituskaistatien vaatimukset). Yhtenäinen nopeustaso 100 km/h välillä Koura–Seinäjoki edellyttää valtatie 18:n oikaisua välillä Koura–Keski-Nurmo. Oikaisun linjaus on esitetty kaavakartalla.

Yksityistie- ja tonttiliittymiä pyritään karsimaan nykytilanteesta, ja erityisesti tilanteissa missä maankäyttöä on valtatie 18:n molemmilla puolilla. Liittymien karsinta edellyttää valtatie 18:n oikaisua maankäytön sijoittelun yhteydessä katu- tai yksityistieverkkoa hyödyntämällä sekä Kourantien varteen rakennettavan kevyenliikenteenväylän hyväksikäyttöä tonttiliittymissä.

Liikenneverkon järjestelyt osayleiskaavassa

Osayleiskaavan lähtökohtana on, että valtatie siirretään uuteen linjaukseen Kouran–Veneskosken länsipuolelle. Tällöin liikennekuorma Kourantiella vähenee. Lisäksi Saarikoskentieltä ohjataan uusi tieyhteys Kourantielle Lakki-Sussunmäen alueen eteläpuolelta.

Osoitettujen uusien toimintojen synnyttämän liikenteen määrän arviot on esitetty oheisessa kaaviossa.

Kourantien varressa uusien rakennuspaikkojen ajoliittymät tulee järjestää ensisijaisesti nykyisten liittymien kautta eikä uusia liittymiä Kourantielle tulisi sallia kuin vain siinä tapauksessa, että ne parantavat liikenneturvallisuutta ja korvaavat nykyisiä liittymiä.

Liikenneverkko ja -ennuste vuonna 2030. Kuva: Sito Oy, 2013.

Rautatieliikenne

Osayleiskaavassa on varauduttu rautatieliikenteen jatkumiselle ja kehittymiselle sekä rahti- että henkilöliikenteen osalta. Kouraan on sijoitettavissa seisake ja lastauspaikka LR-alueelle. Kaavaan on osoitettu tieyhteydet kummallekin puolelle rataa.

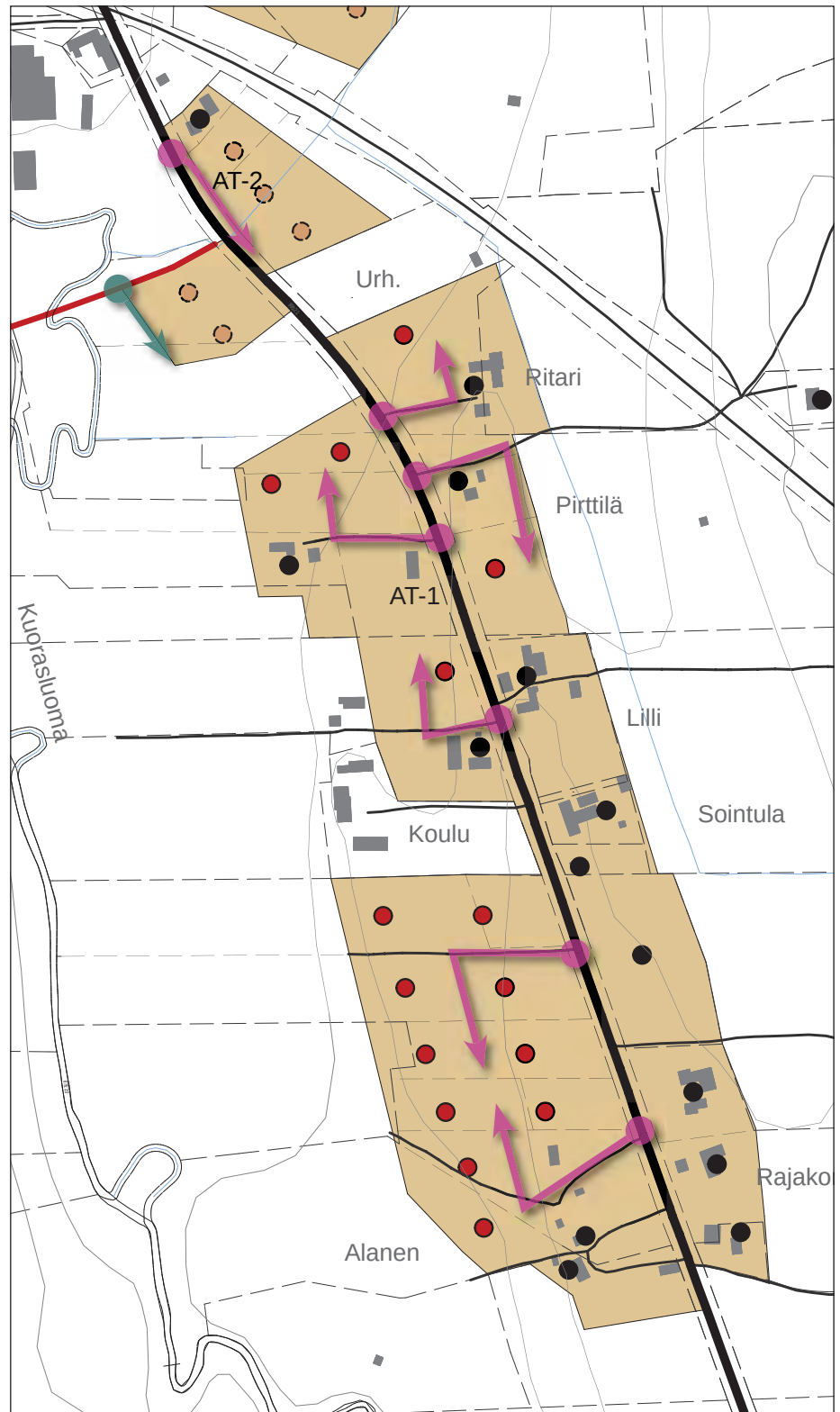
Meluntorjunta

100 km/h nopeus edellyttää n. 150 m etäisyyttä ja 80 km/h sekin runsaat 100 m. Tieliiikennemelun torjunnan osalta taho, joka osoittaa sellaista toimintaa (esim. asumista) maantien melualueelle tai sen vaikutuspiiriin, joka edellyttää meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, vastaa ensisijaisesti meluntorjunnan toteuttamisen kustannuksista. Olemassa olevan haitan minimointi jo olemassa olevan asutuksen osalta kuuluu ensisijaisesti valtion kustannusvastuulle.

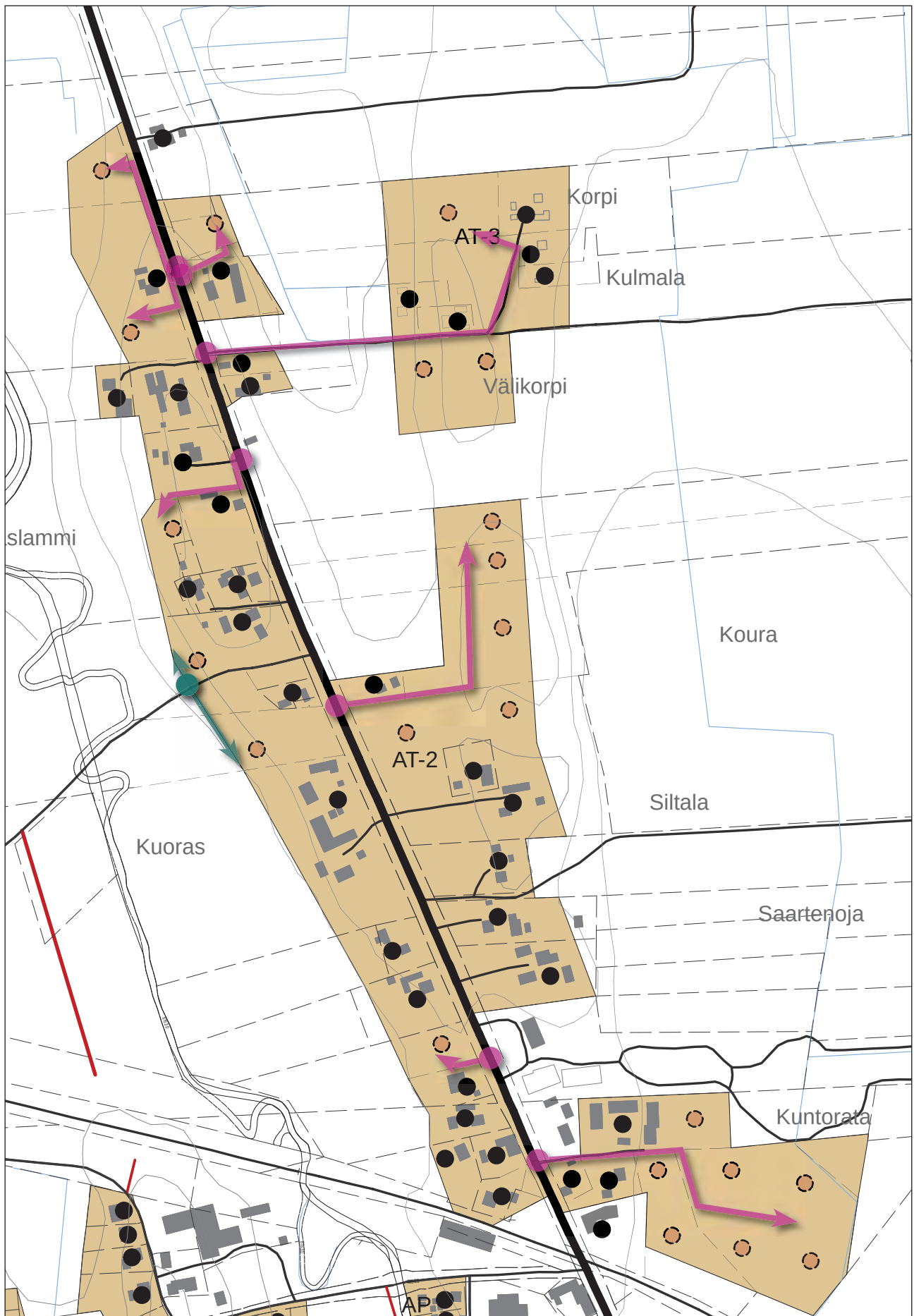
Meluvyöhykkeet on esitetty kaavakartalla.



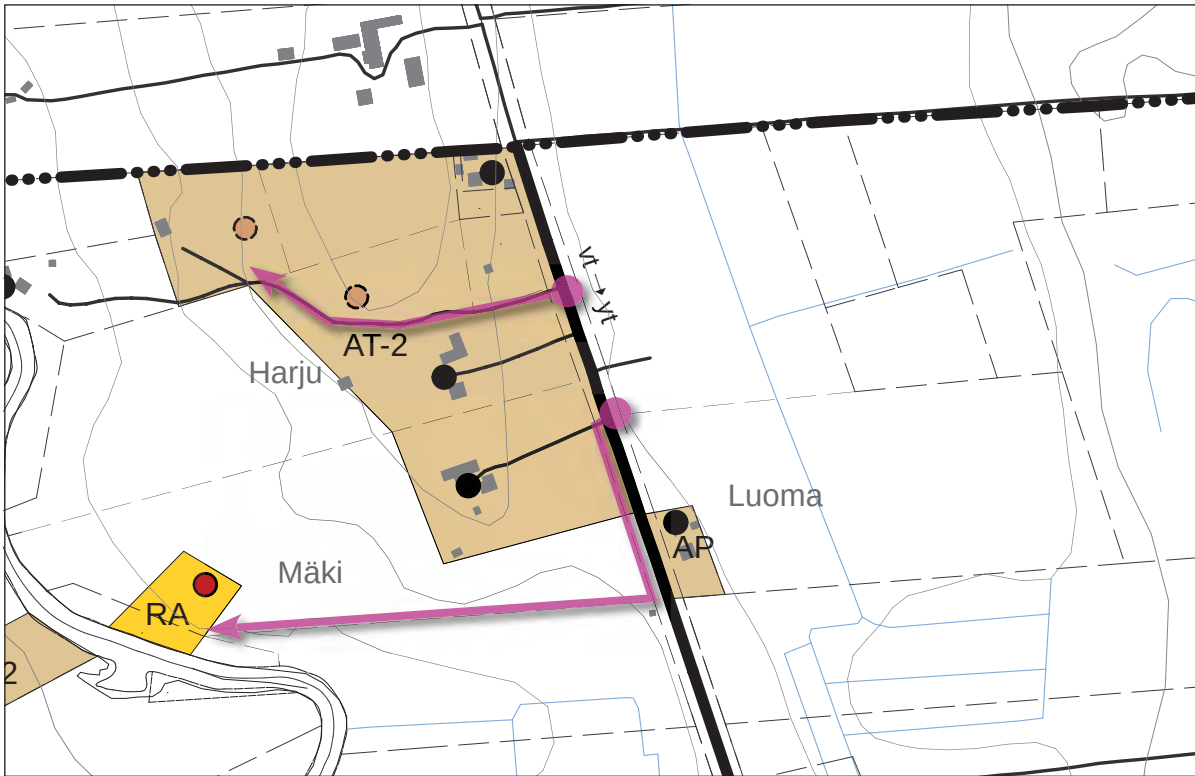
Kourantien varren tonttiliittymät toteutetaan pääasiassa olevien liittymien kautta seuraavien kaavioiden osoittamalla tavalla.
Olevat liittymät punaisella, uudet vihreällä.



Kaava-alueen eteläosa



Kaava-alueen keskiosa



Kaava-alueen pohjoisosaa

5.2 Aluevaraukset

AP PIENTALOVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten pientalojen ja niihin liittyvien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentamiseen. Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen ohjeellisen enimmäismäärän.

AP-1 PIENTALOVALTAINEN ALUE. Asemakaavoitettava.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten pientalojen ja niihin liittyvien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

AP-2 PIENTALOVALTAINEN ALUE. Rantavyöhyke.

Alue on tarkoitettu ympärivuotisten pientalojen ja niihin liittyvien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentamiseen. Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin sekä varastorakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², autotallin enintään 60 m² ja varaston enintään 40 m². Rakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

AT-1 KYLÄALUE.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatilojen talouskeskusten, maatilamatkailun, ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen ja kylän palveluiden rakentamista varten. Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

Alueelle rakennettavat uudet asuinrakennukset on liitettävä kaupungin viemäriin.

Alueella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, autotallin ja varastorakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 44 §:n mukaisesti. Mahdollisuus luvan myöntämiseen on voimassa 10 vuotta.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², autotallin enintään 60 m² ja varaston enintään 40 m². Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 1000 m².

Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

AT-2 KYLÄALUE. Viemäroity tai helposti viemäroitävissä.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatilojen talouskeskusten, maatilamatkailun, ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen ja kylän palveluiden rakentamista varten. Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

Alueelle rakennettavat uudet asuinrakennukset on liitettävä kaupungin viemäriin.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², autotallin enintään 60 m² ja varaston enintään 40 m². Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen ohjeellisen enimmäismäärän.

AT-3 KYLÄALUE. Viemäroimätön.

Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatilojen talouskeskusten, maatilamatkailun,

ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen ja kylän palveluiden rakentamista varten. Piharakennusten ja erillisten työtilojen sijoituksella on pyrittävä vähentämään tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa meluhaittaa.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m², autotallin enintään 60 m² ja varaston enintään 40 m². Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m².

Alueella jätevesien käsittely on hoidettava ensisijaisesti liittymällä kaupungin viemäriverkkoon. Mikäli se ei ole mahdollista, voidaan jätevesien käsittely hoitaa kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti. Tällaisen järjestelmän on oltava liitettävissä myöhemmin yleiseen viemäriin.

Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen ohjeellisen enimmäismäärän.

AM MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten rakentamiseen.

Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

P-1 PALVELUIDEN ALUE.

Alueelle on mahdollista sijoittaa palveluita tukevia asumistoimintoja.

PY JULKISTEN PALVELUIDEN JA HALLINNON ALUE.

TP TYÖPAIKKA-ALUE

Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointikäyttöön. Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua tai ilman pilaantumista.

Alueelle saa myös rakentaa paikallista energiantuotantoa palvelevan tuotantolaitoksen.

TY TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Alueella ei saa olla laitosta, josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varattujen alueiden rajalla muu melu huomioiden 55 dB.

VL LÄHIVIRKISTYSLUOKE.

Alue on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, leikkiin ja virkistykseen ja niitä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia pienehköjä rakennuksia, rakenteita ja laitteita varten.

VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

RA LOMA-ASUNTOJEN ALUE. Olemassa oleva.

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Kiinteistön jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Harmaat vedet voidaan käsitellä kiinteistökohtaisesti. Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA-1 LOMA-ASUNTOJEN ALUE. Uusi.

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa loma-asunnon, varastorakennuksen ja rantasaunan. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 90 m², varastorakennuksen enintään 40 m² ja saunarakennuksen enintään 30 m². Rakennusten tulee olla yksikerroksisia. Rakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä, rantasaunan vähintään 12 metriä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m². Alueella mahdollinen jätevesihuolto tulee järjestää liittymällä kaupungin viemäriverkostoon tai mikäli se ei ole mahdollista, on käymälöiden oltava kuivakäymälöitä. Kiinteistön jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Harmaat vedet voidaan

käsitellä kiinteistökohtaisesti.
Alueella loma-asunnon rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella MRL 72 §:n mukaisesti. Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

**RAS RANTAVYÖHYKKEEN
ULKOPUOLELLA SIJAITSEVAA
MAATILAKESKUSTA TAI
ASUINKIINTEISTÖÄ PALVELEVAN
RANTASAUNAN ALUE. Olemassa oleva.**

Alue on tarkoitettu rantasaunojen rakentamiseen. Kiinteistön jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Harmaat vedet voidaan käsitellä kiinteistökohtaisesti. Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

LR RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.

**ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON
ALUE.**

Alue on tarkoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä varten.

EV SUOJAVIHERALUE.

**M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN
ALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä olevien pihapiirien täydennysrakentaminen. Lisäksi alueella sallitaan 1 rakennuspaikka / alkava 20 ha tilan pinta-alasta, elleivät muut määräykset sitä estä. Alueelle voi sijoittaa uutta asuinrakentamista ainoastaan tapauksissa, joissa rakentaminen samaan tilaan kuuluville AP, AP-1, AP-2 tai AT -alueille ei ole mahdollista. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet,

kuten esim. eläinsuojien suojavyöhykkeet, meluvyöhykkeet ja tulva-alueen rajat.

**M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN
ALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä olevien pihapiirien täydennysrakentaminen. Alueelle voi sijoittaa uutta asuinrakentamista ainoastaan tapauksissa, joissa rakentaminen samaan tilaan kuuluville AP, AP-1, AP-2 tai AT -alueille ei ole mahdollista. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet, kuten esim. eläinsuojien suojavyöhykkeet, meluvyöhykkeet ja tulva-alueen rajat.

**ME KOTIELÄINTALouden
SUURYSIKÖN ALUE.**

Alueelle voidaan sijoittaa kotieläintalouden suuryksikkö, joka lannantuotannoltaan tai ympäristövaikutuksiltaan vastaa 1000 lihasian eläinsuojaa (suojavyöhyke $r=400\text{m}$).

**MA MAISEMALLISESTI ARVOKAS
PELTOALUE.**

Alueelle sallitaan vain maatalouteen liittyvä rakentaminen ja pelto suositellaan säilytettäväksi avoimena. Rakentamisen ja metsänhoidon vaikutuksiin avoimeen maisematilaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen mahdollinen rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle.

MT MAA- JA METSÄTALOUSALUE

Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet,

kuten esim. eläinsuojien suojavyöhykkeet, meluvyöhykkeet ja tulva-alueen rajat. Alueen mahdollinen rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle.

W VESIALUE

5.2.1 Määrätiedot

Osayleiskaavan aluevarausten pinta-ala- ja jakautumatiedot ilmenevät oheisesta taulukosta.

TUNNUS	ALA (ha)
AM	4,6
AP	1,5
AP-1	17,9
AP-2	6,2
AT-1	19,8
AT-2	38,1
AT-3	9,5
ET	0,6
EV	1,8
LR	3,1
M	350,1
M-1	32,9
MA	127,0
ME	5,8
MT	227,0
P-1	1,1
PY	2,5
RA	0,6
RA-1	2,7
RAS	1,0
TP	6,7
TY	6,9
VL	27,4
VU	4,5
W	9,6
yht.	909,0

5.3 Aluemerkinnot

sk-1 KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE

Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Arvokkaan kyläalueen uudis- ja korjausrakentaminen on suunniteltava ottaen huomioon sen kulttuurihistoriallinen luonne siten, että rakentaminen soveltuu sekä mittakaavaltaan, rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sekä kulkureitit ja vanha puusto pyritään säilyttämään soveltuvin osin.

Alueen määrittely perustuu kohdeluetteloön selvityksessä Keski-Nurmo, Veneskoski, Koura – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, 24.10.2011. Stadionark Arkkitehtitoimisto. 2011.

sk-2 KYLÄKUVALLISESTI MERKITYKSELLINEN ALUE

Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Arvokkaan kyläalueen uudis- ja korjausrakentaminen on suunniteltava ottaen huomioon sen kulttuurihistoriallinen luonne siten, että rakentaminen soveltuu sekä mittakaavaltaan, rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen määrittely perustuu kohdeluetteloön selvityksessä Keski-Nurmo - Veneskoski - Koura: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Stadionark, Kristina Karlsson. 2011.

rv RANTAVYÖHYKE

Rantavyöhykkeelle saa rakentaa vain erikseen merkityille rakennuspaikoille. Maisemaa olennaisesti muuttavat metsänkäsittelytoimet on kielletty. Kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita ja metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä koskevia metsänhoitosuosituksia on noudatettava.

saa-1 PUHDISTETTAVA / KUNNOSTETTAVA ALUE

Alueen maaperä on tutkitusti saastunutta. Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava tarkemmin ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tiedot perustuvat tutkimusraporttiin 13.9.2011, nro 22: Kouran höyrysaha, Seinäjoki. Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, ympäristönsuojelu, Terhi Seppänen & Ilkka Närhi. 2011.

saa-2 PUHDISTETTAVA / KUNNOSTETTAVA ALUE

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

luo-1 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Alueella metsälain 1093/1996 3 luvun 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä taikka muutoin luonnonympäristön ja/tai maiseman kannalta merkittäviä arvoja. Kohdenumero viittaa selvitykseen Luontoselvitys Viitalankylä - Koura. Seinäjoen kaupunki. 2011.

luo-2 LUONNONSUOJELULAIN MUKAINEN LUONTOKOHDE

Alueella on luonnonsuojelulain 1096/1996 4 luvun 29 § mukaisia luontotyyppejä, uhanalaisluokituksen (Rassi 2010) mukaisia lajeja, vesilain 1961/264 1 luvun 15a, 17a § mukaisia luonnontilaisina säilytettäviä kohteita taikka luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukaisia lajeja. Kohdenumero viittaa selvitykseen Luontoselvitys Viitalankylä - Koura. Seinäjoen kaupunki. 2011.

me MELUALUE

Keskimääräinen 55 dBA:n ulkomeluvyöhyke. Alueella asumiseen liittyvät ja melusta häiriintyvät ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet on suojattava

liikennemelulta rakenteellisesti esim. rakennuksilla ja aidoilla. Maavallia melunsuojaustarkoituksessa ei sallita Kourantien varteen. Tieluokituksen muuttuessa melualueen rajausta voidaan tarkistaa. Aluerajaus perustuu selvitykseen Keski-Nurmon OYK meluselvitys, nykytilanne v.2010, päivä (klo 7-22). Sito Oy. 2011.

sv-1 TULVAUHAN ALAINEN ALUE

Tulvauhan alaiselle alueelle tai sen läheisyyteen rakennettaessa on kostuessa vaurioituvien rakenteiden alimman tason oltava vähintään 80 cm korkeammalla kuin vedenkorkeus HW 1/100 (Lausunto tulvien huomioon ottamisesta osayleiskaavoituksessa alueella Keski-Nurmo –Veneskoski - Koura, Seinäjoki (Nurmonjoen paaluväli 241+00 – 450+20 ja Kuorasluoman paaluväli 0+00 – 18+00). Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus. 2012. mukaisesti). Alueen rajaus perustuu selvitykseen Nurmonjoen virtausmalli ja tulvakorkeuksien määrittely kaavoituksen tarpeisiin pl 241+00 – 529+40. Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus. 2011.

ak ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN OHJEELLINEN RAJAUS

6 KAAVAN JA SEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista oleelliset teemat tämän osayleiskaavan kannalta ovat eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu – ja siihen liittyen mitoitus – sekä toimivat yhteysverkot ja energianhuolto – ja siihen liittyen ilmastonmuutoksen torjunta tai siihen varautuminen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu; mitoitus

Suunnittelualueelle ehdotettu maankäyttö perustuu alueen ominaispiirteisiin, vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Keskeisenä periaatteena on kaupunkiseudun kehittämiskäytävän vahvistaminen sekä olevan luonnon- ja rakennetun ympäristön hyödyntäminen, sen arvoja vaalien. Yhdyskunnan eheyttämisyrittäminen toteutuu kaupunkiseututasolla, mutta kunnanosatasalla asutusrakenne saattaa jäädä osin hajanaiseksi.

Kaava-alueen kehittäminen tukeutuu suunnitelmaan valtatieoikaisusta maakuntakaavan mukaisesti. Valtatie on kaavassa esitetty oikaistavaksi Kouran kylän ohitse. Kun toteuttaminen tässä suhteessa on kunnan toimivallan ulkopuolella, sisältyy kaavaan tietty epävarmuustekijä.

Uusi asuminen on lähtökohtaisesti sijoitettu täydentämään olevaa kylärakennetta. Palveluiden osalta on pyritty turvaamaan olevien toimijoiden toimintaedellytykset sekä mahdolliset laajenemistarpeet.

Hajarakentamisen epätarkoituksenmukaista leviämistä on pyritty hillitsemään M-alueita koskevien kaavamääräysten avulla (ks. 5.2 – aluevaraukset).

Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto; ilmastonmuutokseen varautuminen

Liikenteen ja maankäytön yhteensovittaminen on haasteellista niin kauan kuin valtatie kulkee kyläkeskuksen poikki. Maankäytön eheyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen edellyttää kevyttä liikennettä tukevaa liikkumismiljöötä ja toimivia liittymäjärjestelyjä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan ilmastonmuutokseen sopeutuminen tarkoittaa kahta pääasiasiaa: Toisaalta tulisi erityisesti kaupunkiseuduilla järjestää maankäyttö siten, että parannetaan joukko- ja kevyen liikenteen käytön edellytyksiä ja vähennetään autoriippuvaisuutta. Toisaalta tulisi alueenkäytössä vähentää energian kulutusta ja edistää uusiutuvan energialähteiden käyttöä.

Vaikka Koura kuuluu Seinäjoen kaupunkiseutuun ja sen kehittämiskäytävään, voidaan laskea alueen kuuluvan ns. autovyöhykkeeseen. Asutuksen sijainti ei tällöin vaikuta oleellisesti liikkumisvälineen valintaan tai kokonaisliikennesuoritteeseen. Suunnittelualue toisaalta sijaitsee nimenomaan kaupunkiseudun joukkoliikennekäytävällä, jolla linja-autoliikenteen ohella on mahdollista käynnistää uudelleen henkilöjunaliikennöintikin. Joukkoliikennelinjojen ylläpito ja palvelutason kohentaminen edellyttää lisää käyttäjiä - asukkaita, työpaikkoja ja muita toimintoja.

6.2 Maakuntakaavan kehittämistavoitteiden toteutuminen

Maakuntakaavassa on esitetty aluevarausten, yhteistarpeiden, suojelukohteiden yms. ohella tiettyjä sektorikohtaisia kehittämistavoitteita tai -periaatteita, joiden toteutumista kuvataan seuraavassa:

Kylä

Suunnittelumääräys: Kylien suunnittelun tulee tukea kyläkuvan eheyttämistä.

Uuden rakentamisen sijoittelu tukee kyläkeskuksen täydentymistä Lakki-Sussunmäen alueella sekä Viitalantien ja Kouranteiden varsille muodostuneiden ns. nauhakylien täydentymistä.

Valtatielle 18 välillä Koura–Keski-Nurmo uusi asutusta ohittava linjaus

Suunnittelumääräys: Tielinjaus on sovitettava ympäristöön ja maisemaan. Missä uusi valta- tai kantatie rakennetaan vanhalle alempiasteiselle tielinjaukselle, on käytetty lisämerkintää vt tai kt. Poistuvan valta- tai kantatien tieluokkaa samalla alennetaan tarkoituksenmukaiselle tasolle.

Valtatien oikaisu vähentää liikennettä Kourantiellä ja mahdollistaa nopeuksien laskemisen alueella. Se parantaa alueen liikenneturvallisuutta sekä edellytyksiä kevyen liikenteen kehittämiseksi.

Perusparannettava rata

Parannustyön yhteydessä on varauduttava myös uuden seisakkeen rakentamiseen Kouraan ja henkilöliikenteen aloittamista Seinäjoelle.

Moottorikelkkailureitti

Suunnittelumääräys: Reitin yksityiskohtainen sijainti tulee suunnitella yhteistyössä maanomistajien ja viranomaistahojen kanssa. Reittejä ei tule suunnitella kulkemaan Natura 2000-verkoston tai suojelualueiden kautta, pois lukien metsälain nojalla suojeltavat Natura-alueet.

Reitti ei kulje Kouran kaava-alueen läpi; Nurmonjokilaakson osayleiskaavojen muodostamassa kokonaisuudessa se pyritään ottamaan huomioon mm. joen, radan ja valtatieoikaisun kohdalla.

6.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet on osoitettu kohdemerkinnöin sr-1 ja sr-2. Kyläkuvan kannalta arvokkaat kohteet ja alueet on osoitettu erityismerkinnällä sk.

Muinaismuistokohteet (1 kpl) on osoitettu kohdemerkinnöin.

Luontoselvityksen mukaiset luonnonympäristöltään tai eläimistöltään arvokkaat alueet on esitetty kohdemerkinnöin luo-1 ja luo-2 ja jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Maisemaa olennaisesti muuttavat toimenpiteet on kielletty ranta-alueella.

Kourantien varrella on osoitettu avoimena säilytettävät maisemallisesti arvokkaat peltoalueet MA-merkinnöin. Alueilla on sallittu vain maataloutta palveleva rakentaminen.

6.4 Kaavan vaikutusten arviointi

Seuraavassa arvioinnissa kuvataan kaavan toteuttamisen vaikutuksia Kouran nykyiseen maankäyttöön ja ympäristöön kaavan intentioiden mukaan sekä kirjataan mahdolliset riskitekijät ja uhkakuvat.

Kulttuuriset vaikutukset; vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

- Täydennysrakentaminen tukeutuu maisemarakenteeseen sekä eheyttää taajamakuva ja lisää rakennetun ympäristön kerroksellisuutta. Avoimet maisematilat ja näkymät säilyvät.
- Asutuksen lisääminen kiinteyttää paikoin hajanaista kyläkuva.
- Uudet asuntoalueet voivat muodostua luonnonläheisiksi pienyhteisöiksi.

riskitekijät ja uhkakuvat: uudisrakentamisen laatu (erityisesti teollisuus ja työpaikat sekä uusien asuinrakennusten sopeuttaminen kylä- ja kulttuuriympäristöön); uusien asuinalueiden jääminen keskeneräisiksi ja/tai eristäytyneiksi.

Sosiaaliset vaikutukset; vaikutukset elinympäristön laatuun ja arjen sujuvuuteen

- Asutuksen lisääminen Kouran kylään vahvistaa yhteisöllisyyden ja lähipalvelujen edellytyksiä.
- Palvelu- ja työpaikkojen tarjonnan vahvistumiselle taataan edellytykset ja ne ovat hyvin saavutettavissa sekä paikallisesti että seudullisesti. Elinkeinoelämän kehitysedellytykset paranevat.
- Alue- ja korttelirakenne tukee kohtuullisesti joukko- ja kevyen liikenteen kehittämistä.

- Meluntorjunta on otettu huomioon sijoittamalla uudet rakennuspaikat pääosin liikennekäytävän ulkopuolelle reuna-alueille.
- Luonnonläheisyys ja virkistyskäyttö on turvattu osoittamalla asutuksen yhteyteen riittävästi V- ja MU-alueita.

riskitekijät ja uhkakuvat: palvelujen ja työpaikkojen toteutumattomuus; julkisen liikenteen heikko palvelutaso; kevytliikenteen turvattomuus; ulkoilualueiden ja vapaiden rantojen supistuminen.

Ekologiset vaikutukset; vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Luonnon arvokohteet on merkitty säilytettäväksi tai suojeltaviksi kohteiksi, alueiksi, ekokäytäväksi tms. tavoitteena biodiversiteetin vaaliminen.
- Energiatehokkuus on otettu huomioon yleisellä tasolla.

riskitekijät ja uhkakuvat: ilmastopoliittisista tavoitteista tinkiminen; autoriippuvuus.

Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

- Valtatien oikaisu liittymäjärjestelyineen parantaa liikenneturvallisuutta ja niin seudullisen kuin sisäisen liikkumisen sujuvuutta.
- Liikennekuorman keventäminen Kourantiellä uuden valtatielinjauksen myötä sekä yhtenäinen kevytliikenneväylä Kourantiellä muodostaa kylälle turvallisen ja sujuvan pääreitit.
- Henkilöjunaliikenteen mahdollisesti lisääntyessä voidaan Kouran kyläkeskukseen osoittaa liikennepaikka.

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

riskitekijät ja uhkakuvat: valtatie 18 parantamistoimien ja/tai kevytliikennejärjestelyjen toteutumatta jääminen; rautatieradan rappeutuminen; julkisen liikenteen näivettyminen; vaarallisten tasoristeysten ja liittymien jääminen.

Taloudelliset vaikutukset

- Olevien rakenteiden hyödyntäminen luo taloudellisen pohjan maankäytön kehittämiselle ja tiivistämiselle.
- Uudet asukkaat ja yritykset vahvistavat kuntataloutta ja tukevat alueen taloudellista toimeliaisuutta.
- Riittävän yhtenäinen ja tiivis korttelirakenne luo pohjaa vesihuolto- ym. yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamiselle sekä pääsysteiden uudelleen järjestelyille.
- Valtakunnallinen energiahuolto turvataan kaavassa.

riskitekijät ja uhkakuvat: infrarakentamisen viivästyminen maankäytön kehittämiseen verrattuna, asunto- ja/tai työpaikka-alueiden keskeneräisiksi ja vesihuoltoverkoston vajaakäyttöiseksi jääminen, haja-asutus hallitsematon leviäminen, loma-asumisen muuttuminen pysyväksi ilman asianmukaisia liikenne- ja vesihuoltojärjestelyjä tai energiatehokkuutta.

Kunnan on tarkoitus laatia asemakaavat tehokkaammin rakennettaville alueille, tarvittaessa yhteistyössä maanomistajien kanssa: Lakki–Sussunmäen alueen eteläpuolelle on osayleiskaavassa merkitty ohjeellisesti n. 30–40 rakennuspaikkaa. Työpaikka- ja teollisuusalueille rakentaminen saattaa toiminnan laajuuden ja luonteen mukaan edellyttää asemakaavan laatimista. Muutoin kaava-alueelle rakentaminen on maanomistajien asia ja rakentamista ohjaa osayleiskaava MRL:n säännösten mukaan (44§, 72§, 137§, 171§). Ensimmäinen asemakaavahanke käynnistyy lähivuosina.

Valtatie 18:n siirtäminen tai parantaminen ja rautatierataan / liikennepaikkaan mahdollisesti kohdistuvat toimenpiteet kuuluvat Liikennevirastolle. Toimenpiteiden aikataulusta ei ole tarkempaa tietoa.

8 LIITTEET

Seinäjoki, Nurmonjokilaakson osayleiskaavat Ehdotus rantarakentamisen mitoitusperusteiksi ja -vyöhykkeiksi

A-Konsultit 20.1.2012, 10.2.2012

Tarkastelun lähtökohtana on Nurmonjokivarren rantarakentamisen mitoitus selvitys (Seinäjoen kaupunki, Pöyry Oy, 6.4.2011). Emätilatarkastelussa poikkileikkausajankohta on 31.12.1958. Myöhempi ”osapalstajako” on myös otettu huomioon. Rantavyöhykkeen rakennuspaikkojen, rakennusten ja myönnettyjen rakennuslupien osalta on tarkasteltu 22.10.2010 vallinnutta tilannetta, ja sitä on päivitetty 10.3.2011 asti. MRL 72§ mukainen rantavyöhyke on määritelty vakiintuneiden käytäntöjen mukaan 50...200 m levyiseksi maastosta ja puustosta yms. maisema- ja luontotekijöistä sekä olevasta tiestöstä riippuen. Rantaviivan pituus on laskettu ja muunneltu mitoisorantaviivaksi vakiintuneiden käytäntöjen mukaan.

1

Rantarakentamisen perusmitoitus Nurmonjokilaakson varrella ehdotetaan yhtenäiseksi kaikissa kolmessa osayleiskaavassa seuraavin perusteluin. Loma- tai kakkosasumisen kannalta kyse on koko jaksolla kaupungin-läheisestä sijainnista, jossa etäisyys- ja saavutettavuustekijöillä ei ole oleellista eroa – varsinkin jos valtatie oikaisu toteutuu. Rakennuspaikat on pääosin liitettävissä vesihuoltoverkostoon ja tiestöön samankaltaisin ehdoin ja rajoituksin koko suunnittelualueella – erot ovat paikallisia liittyen rakennuspaikan topografisiin ominaisuuksiin sekä sijaintiin suhteessa siihen, mille puolelle jokea oleva infrastruktuuri on rakennettu. Luonnon- ja kulttuuriympäristön kannalta kaava-alueiden välillä ei ole sellaisia eroja, jotka edellyttäisivät toisistaan poikkeavia mitoitusvyöhykkeitä. Kaupunkirakenteellisesti rakentamisen ohjaaminen lähemmäksi keskustaa jamaa voi olla perusteltua, mutta pyrkimyksenä on toisaalta vahvistaa Kouran kylää ja toisaalta edistää jokirantojen virkistyskäyttöä ja maisemasuojelua kaupunkikeskustan tuntumassa, Keski-Nurmossa. Yhteiseksi mitoitusperusteeksi esitetään 10 rakennuspaikkaa muunneltua rantakilometriä kohti (B2) tai vaihtoehtoisesti 8 rp/km (C2), laskukanavan varrella siitä puolet. Laskentaperuste ei kerro suoraan kaavan mukaan sallittavan rakentamisen tiheydestä johtuen tilarakenteesta ja jo rakennettujen kiinteistöjen määrästä sekä.

Pöyryn mitoitus selvityksen mukaan rakentamistiheys on nykyisellään Keski-Nurmon osa-alueella 10.4...12,1 rp/km (golfkentän ympäristössä 4,3), Veneskosken alueella 12,6 rp/km, Kouran osa-alueilla 0,7...6,9 rp/km ja kanavan varrella 1,9 rp/km.

2

Osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla alueilla ei sovelleta yleiskaavamääräyksiin myönnettävää rantarakentamisoikeutta. Näitä alueita voisivat olla Keski-Nurmossa joen länsiranta koko pituudeltaan sekä Kourassa joen itäranta kyläkeskuksen kohdalla, molemmin puolin rautatierataa.

3

Rakentamiseen soveltumattomille – tulvariskin, luonnon- tai kulttuurisuojelelun tms. takia – ranta-alueille taikka olevien tai suunniteltujen yleisten teiden (ja rautateiden) suoja- ja melualueille ei lasketa rakennusoikeutta. Sen jälkeen kun valtatie uusi linjaus on lopullisesti määritelty, voidaan tarvittaessa arvioida tiekäytävän tuntumassa sijaitsevien kiinteistöjen rakentamisedellytyksiä ja myöntää lupia suunnittelutarveharkinnan perusteella.

4

Näillä perustein ja emätilatarkastelun pohjalta laskettu rantarakentamisoikeus sijoitetaan ko. maanomistajan alueelle. Kaavamääräyksiin (ja mahdollisiin rakennustapaohjein) varmistetaan, että kiinteistön vesihuolto- ja tieratkaisut sekä ympäristöön sopeuttaminen täyttävät kaupungin asettamia tavoitteita. Rakennuspaikat, jotka on erityisen vaikeaa liittää vesihuoltoverkostoon ja/tai yleiseen tieverkostoon ympärivuotisesti ajettavin väylin, merkitään omalla indeksillä RA- tai RAS-alueiksi, jotka esimerkiksi on varustettava kuivakäymälällä. Säädeltyä asioita voivat olla myös esim. rakennusten korkeusasema tai rakentamisen ajoitus. Muutoin sallitaan kaava-alueilla lähtökohtaisesti loma-asumisen ohella myös pysyvä asuminen (AP tai AT). Tämä ei vaikuta määrällisesti mitoituslaskelmaan, mutta mahdollisesti rakennuspaikkakohtaiseen kerrosalaan, esimerkiksi pysyvän asunnon rakennuspaikalle enintään 200 kem² + 50 kem² aputiloja ja loma-asunnon rakennuspaikalle enintään 120 kem² + 30 kem² aputiloja.

5

Ei-tulvivilla alueilla vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta voisivat olla rakennusjärjestyksen mukaisesti asuinrakennuksen kohdalla 30 m ja saunan kohdalla 12 m, mutta tulvariskialueilla sijainti/vähimmäisetäisyys määritellään tapauskohtaisesti.

Liite 1: Vaihtoehtoiset rantarakentamisen mitoitusperusteet, taulukko

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännökset

16 §

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennuslupan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä.

Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

43 §

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (määräaikainen rakentamisrajoitus).

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 ja 140 §:ssä.

44 § (30.12.2008/1129)

Yleiskaavan käyttö rakennuslupan perusteena

Yleiskaavan käytöstä rakennuslupan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.

Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Yleiskaavan käytöstä tuulivoimaloiden rakennuslupan perusteena säädetään 77 a §:ssä. (11.2.2011/134)

72 §

Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;

- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Kunta voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole. (22.12.2009/1589)

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentin rajoituksesta säädetään 23 luvussa.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelutarve.

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentin estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. (11.6.2004/476)

3 momentti on kumottu L:lla 30.12.2008/1129.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)