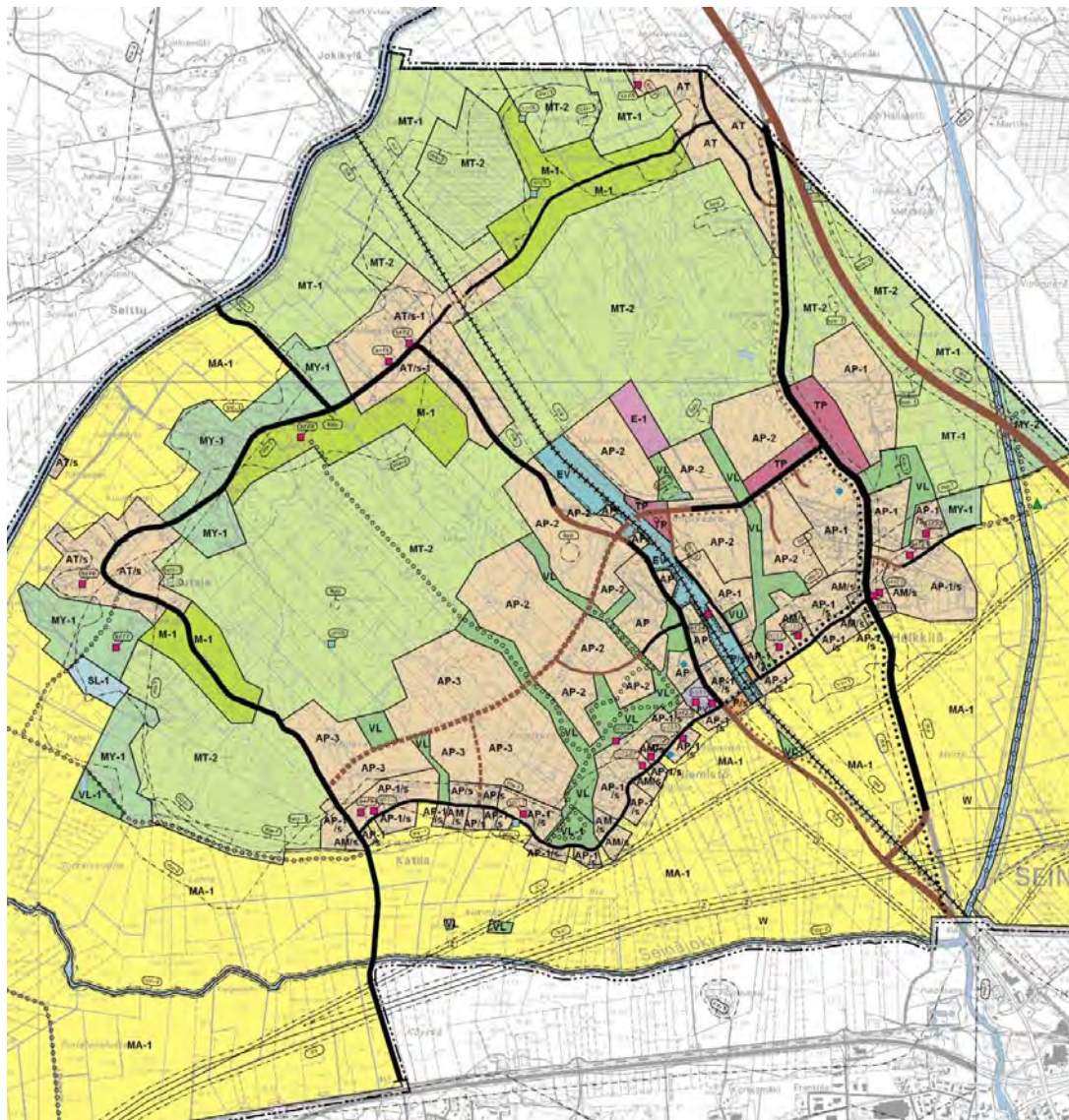


SEINÄJOKI

Niemistönmaan osayleiskaava 2020



ESIPUHE

Seinäjoen kaupungin suunnittelujaosto on tehnyt päätöksen Seinäjoen Niemistönmaan osayleiskaavan laatimisesta 17.04.2002. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Alueella on voimassa vuonna 1994 laadittu vahvistamaton yleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutusta.

Suunnittelukonsulttina on toiminut Arkkitehti- ja insinööritoimisto Motiivi Oy, jossa työ aloitettiin vuonna 2002. Vuoden 2004 lokakuussa tapahtuneen yrityskaupan jälkeen työtä on jatkanut Maa ja Vesi Oy. Seinäjoen kaupungin puolesta työtä on johtanut ja valvonut kaupunginhallituksen kaupunginsuunnittelujaosto. Valmistelusta ovat vastanneet kaupungin kaupunkisuunnittelu ja kaavoitusyksikössä kaavoituspäällikkö Hilkka Jaakola, yleiskaava-arkkitehti Martti Norja ja kaavasuunnittelija Anne Koskela. Maa ja Vesi Oy:ssä suunnittelusta ovat vastanneet aluepäällikkö Liisa Märijärvi-Vanhanen ja arkkitehti Jyrki Kuusinen.

Osayleiskaavan suunnittelussa on hyödynnetty neuvotteluissa ja lupakäsittelyissä saatuja ratkaisuja sekä alueelta laadittuja ja selvityksiä. Erillisselvityksiä ei kaavoituksen yhteydessä ole tehty.

Seinäjoella 25.elokuuta 2004
Täydennykset 25.04.2005, 19.12.2005

MAA JA VESI OY

Liisa Märijärvi-Vanhanen
Suunnittelupäällikkö

Jyrki Kuusinen
Arkkitehti SAFA

KÄSITTELYVAIHEET

17.04.2002	Kaupunginsuunnittelujaoston päätös
13.09.2002	Johto- ja maankäyttöryhmä
24.10.2002	Yleisötilaisuus
25.10. - 08.11.2002	OAS (MRL 63§) yleisesti nähtävillä
11.11.2002	Viranomaisneuvottelu
13.01.2003	Johto- ja maankäyttöryhmä
12.05.2003	Kaupunginhallitus
11.06.2003	Yleisötilaisuus
14.08. - 11.09.2003	Yleiskaavaluonnos nähtävillä (MRA 30§)
01.09.2003	Neuvottelu Tiehallinto, Vaasan tiepiiri
20.10.2003	Työneuvottelu Länsi-Suomen ymp.keskus
05.11.2003	Työneuvottelu Länsi-Suomen ymp.keskus
25.05.2004	Maankäyttötoimikunta
31.05.2004	Neuvottelu Tiehallinto, Vaasan tiepiiri
14.06.2004	Kaupunginhallitus
01.07.2004	Yleisötilaisuus
20.09.2004	Kaupunginhallitus
23.09. - 03.11.2004	Osayleiskaava julkisesti nähtävillä (MRA 19§)
01.12.2004	Viranomaisneuvottelu
25.04.2005	Kaupunginhallitus
09.05. - 08.06.2005	Osayleiskaava julkisesti nähtävillä (MRA 19§, 32§)
12.12.2005	Kaupunginhallitus
19.12.2005	Kaupunginvaltuusto

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE	1
KÄSITTELYVAIHEET	2
SISÄLLYSLUETTELO.....	3
TIIVISTELMÄ.....	6
1. OHJELMA	8
1.1. Yleiskaavatyön taustaa	8
1.2. Suunnittelualue ja laatimispäätös.....	8
1.3. Yleiskaavaan liittyvää lainsäädäntöä	9
1.4. Alustava työohjelma ja aikataulu	12
1.5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12
2. LÄHTÖKOHDAT	13
2.1. Selvitysmenetelmät.....	13
2.2. Suunnittelutilanne	13
2.3. Luonnonympäristö.....	21
2.4. Rakennettu ympäristö	22
2.5. Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet	29
2.6. Ympäristön häiriötekijät.....	33
3. TAVOITTEET	36
3.1. Alustavat tavoitteet	36
3.2. Sidosryhmätyöskentely	40
3.3. Luonnosvaiheen tavoitteet ja mitoitus	41
4. YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI	52
4.1. Menettely.....	52
4.2. Alustava osayleiskaavaluonnos 12.05.2003	52
4.3. OsaYleiskaavaluonnos 02.07.2003	55
4.4. Vaikutukset luonnonoloihin	60
4.5. Vaikutukset yhdyskuntakehitykseen ja maankäyttöön.....	62
4.6. Vaikutukset yksilöön ja yhteisöön	67
5. OSAYLEISKAAVA.....	70
5.1. Osayleiskaavaluonnos 25.08.2004	70
5.2. Mitoitus	77
5.3. Alueiden käyttö osayleiskaavassa	79

5.4. Erityispiirteet, kulttuurimaisema ja suojelukohteet	85
5.5. Ympäristön häiriötekijät	88
5.6. Liikenne	91
5.7. Tekninen huolto.....	92
5.8. Yhteenveto	93
6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	95
6.1. Toteuttamisen vaihteellisuus.....	95
6.2. Jatkosuunnitelmat.....	95
6.3. Valitun vaihtoehdon ympäristömuutokset	95
6.4. Seuranta ja jälkiarviointi	95
7. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET JA HYVÄKSYMIS- NEN	96
7.1. Suunnitteluvaiheet	96
7.2. Sidosryhmätyöskentely	96
7.3. Virallisen kaavaehdotuksen hallintokäsittely	96
7.4. Kaavaehdotuksen hyväksyminen	98

KUVALUETTELO

KUVA 1. ETELÄ-POHJANMAAN MAAKUNTA

KUVA 2. SUUNNITTELUALUE

KUVA 3. OTE SEUTUKAAVASTA

KUVA 4. OTE MAAKUNTAKAAVAEHDOTUKSESTA 01.12.2003

KUVA 5. OTE YLEISKAAVASTA 1994

KUVA 6. MAANOMISTUS

KUVA 7. TEKNISET VERKOSTOT

KUVA 8. LIIKENNEVERKKO

KUVA 9. ULKOILUREITIT JA VIRKISTYS

KUVA 10. RAKENTAMISTA RAJOITTAVAT TEKIJÄT

KUVA 11. MAISEMASELVITYS 1

KUVA 12. MAISEMASELVITYS 2

KUVA 13. MAKSIMI-/MAISEMALLINEN MAANKÄYTTÖMALLI

KUVA 14. RAKENNEMALLI VE 1 "MAISEMATIE"

KUVA 15. RAKENNEMALLI VE2 "NYKYVERKKO"

KUVA 16. RAKENNEMALLI VE3 "SISÄÄNTULOTIE"

KUVA 17. KUNNALLISTEKNINEN MITOITUS

KUVA 18. OSAYLEISKAVALUONNOS 12.05.2003

KUVA 19. OSAYLEISKAVALUONNOS 02.07.2003

KUVA 20. KAUPUNKISEUDUN PALVELUVERKKO

KUVA 21. ELÄINTILAT, ASUTUS JA MAANOMISTUS / NYKYTILANNE
JA YLEISKAAVA

KUVA 22.OSAYLEISKAVALUONNOS 11.06.2004
KUVA 23.OSAYLEISKAVAEHDOTUS 25.08.2004
KUVA 24.OSAYLEISKAVAEHDOTUS 25.04.2005
KUVA 25.VALOKUVIA ALUEELTA. HEIKKILÄN- JA NIEMISTÖNTIE
KUVA 26.VALOKUVIA ALUEELTA. MAISEMA-ALUE.
KUVA 27.KULTTUURIHISTORIALLISTIA KOHTEITA 1
KUVA 28.KULTTUURIHISTORIALLISTIA KOHTEITA 2
KUVA 29.TAVOITETIEVERKKO 1. JA 2. VAIHE
KUVA 30.VIEMÄRÖINNIN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2004

LIITELUETTELO

LIITE 1. YLEISKAVAOHJELMA
LIITE 2. ALUSTAVA TYÖOHJELMA
LIITE 3. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
LIITE 4. JOHTO- JA MAANKÄYTTÖRYHMÄ 13.09.2002
LIITE 5. VIRANOMAISNEUVOTTELU 11.11.2002
LIITE 6. ASUKASTYÖRYHMÄN TAVOITTEET 2002
LIITE 7. JOHTO- JA MAANKÄYTTÖRYHMÄ 13.01.2003
LIITE 8. RAKENNEMALLITARKASTELU/MITOITUS
LIITE 9. YLEISÖTILAISUUS 11.06.2003
LIITE 10. LÄNSI-SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS 20.10.2003
LIITE 11. LÄNSI-SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS 05.11.2003
LIITE 12. LUETTELO MIELIPITEISTÄ 25.02.2004
LIITE 13. KAUPUNGINHALLITUS 14.06.2004
LIITE 14. YLEISÖTILAISUUS 01.07.2004
LIITE 15. LUETTELO MUISTUTUKSISTA
LIITE 16. LUETTELO LAUSUNNOISTA
LIITE 17. VIRANOMAISNEUVOTTELU 01.12.2004
LIITE 18. KAUPUNGINHALLITUS 25.04.2005
LIITE 19. KAUPUNGINHALLITUS 12.12.2005

YLEISKAAVAKARTTA MÄÄRÄYKSINEEN MUOVITASKUSSA SELOSTUKSEN LOPUSSA.

TIIVISTELMÄ

Seinäjoen Niemistönmaan osayleiskaava on laadittu tavoitteena ohjevuosi 2020. Suunnitelma sisältää periaatteet alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin.

Osayleiskaavan selostus on laadittu vaiheittain eteneväksi. Selostuksen liitemateriaali sisältää työohjelmia, muistioita yleisötilaisuuksista ja viranomaisneuvotteluista sekä muita yleiskaavaprosessin seuraamisessa auttavaa materiaalia.

Selostus sisältää seitsemän suunnittelun eri vaiheita kuvaavaa osiota:

- 1 Ohjelmaosaan on koottu yleiskaavatyön taustaa ja alkuvaihetta sekä siihen liittyvää lainsäädäntöä. Työ aloitettiin vuonna 2002 tavoitteena oikeusvaikutteinen osayleiskaava.
- 2 Lähtökohtaosaan on koottu alustavat selvitykset suunnittelutilanteesta, luonnonympäristöstä ja rakennetusta ympäristöstä, erityispiirteistä ja suojelukohteista sekä ympäristön häiriötekijöistä. Seinäjoen ja Kyrönjoen jokiuomien peltoalueet reunustavine raittivarsirakennuksineen kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. EU:n luontodirektiivin lajeihin kuuluvaa liito-oravan elinpiirejä on havaittu Heikkilän, Katilan ja Hautalan peltoalueiden reunametsiköissä.
- 3 Tavoiteosaan on kirjattu alustavat osayleiskaavatyölle asetetut, työn aikana esiin tulleet tavoitteet sekä lopullisen kaavaehdotuksen tavoitteet. Työn alussa tärkeitä tavoitteita olivat mm. saada rakentamiseen ja muuhun maankäytön ohjaukseen selkeä yhteinen näkemys alueen tulevaisuudesta sekä säilyttää kulttuurimaiseman arvo suunnittelualueella.
- 4 Ympäristövaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna laadittujen suunnitelmien ja selvityksien aineistoa, viranomaisten lausuntoja sekä neuvotteluissa ja kuulemisvaiheessa saatuja kommentteja.
- 5 Osayleiskaavaosassa selostetaan kaavan sisältö ja alueiden käyttö. Nykyiset tiiviimmin rakennetut Heikkilän, Niemistön ja Katilan alueet sekä yleiskaavassa niiden pohjoispuolelle laajennusalueiksi osoitetut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Muualla rakentamisen ohjaus tapahtuu yleiskaavalla ja rakennusjärjestyksellä. Yleiskaavassa on esitetty asumisen laajentumista palvelevat ja liikenneturvallisuutta parantavat uudet tieyhteydet Impivaarasta Katilaan ja Niemistöstä radan vartta keskustaan. Asemakaavoitettavat alueet ovat pääosin osoitettu pientalovaltaiseen rakentamiseen. Työpaikka- ja palvelualueet sijoittuvat Impivaarantien ja Vaasantien varteen. Hautalan, Auneksen ja Kiikun kyläalueilla rakentaminen on haja-asutusluonteista täydennysrakentamista. Valtakunnallisen arvokkaan maisema-alueen luonne pyritään säilyttämään säilyttämällä peltoalue viljelykäytössä ja huomioimalla arvokas rakennuskanta rakentamisen ohjauksessa.
- 6 Osayleiskaavan toteuttaminen sisältää ohjeita jatkosuunnittelulle.
- 7 Osayleiskaavan hyväksyminen raportoi lyhyesti kaavan suunnitteluvaiheet, sidosryhmätyöskentelyn, hallintokäsittelyt nähtävilläoloihin sekä hyväksymiseen liittyvät vaiheet.

Seinäjoen Niemistönmaan osayleiskaavaa on käsitelty seuraavasti:

- Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 pykälän mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen on järjestetty 24.10.2002 ja 11.06.2003 sekä asetamalla kaavaluonnos julkisesti nähtäville 14.08. - 11.09.2003.
- Osayleiskaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 pykälän mukainen julkinen nähtävilläolo on ollut 23.09. - 03.11.2004. Yleisötilaisuus järjestettiin 01.07.2004. Osayleiskaava asetettiin MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen julkisesti nähtäville 09.05. - 08.06.2005. Kaavasta on pyydetty ja saatu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot.
- Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 19.12.2005.

1. OHJELMA

1.1. YLEISKAAVATYÖN TAUSTAA

Seinäjoen kaupunki sijaitsee Etelä-Pohjanmaan liiton alueella Länsi-Suomen läänissä. Se kuuluu yhdessä Nurmon, Ilmajoen ja Ylistaron kanssa Pohjoiset Seinänaapurit seutukuntaan. Seinäjoki toimii maakunnallisena keskuksena noin 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaalle. Kaupungin asukasluku oli 31 085 vuonna 2002. Suotuisan väestökehityksensä ansiosta Seinäjoki kuuluu Suomen alueellisten kasvukeskuskaupunkien joukkoon.



KUVA 1. ETELÄ-POHJANMAAN MAAKUNTA

Osayleiskaava laaditaan Niemistönmaan alueelle, joka käsittää Heikkilän, Niemistön, Katilan, Hautalan, Aunoksen ja Kiikun osa-alueet pohjoisimmassa osassa Seinäjokea. Niemistönmaan osayleiskaava-alueella on voimassa vuonna 1994 laadittu vahvistamaton Seinäjoen yleiskaava, jolla ei ole oikeusvaikutusta. Niemistönmaa on suunnittelutarvealuetta ja rakentaminen on viimeiset parikymmentä vuotta perustunut poikkeuslupiin. Kulttuurimaiseman arvon säilyttämiseksi sekä rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön liittyvän harkinnan perusteeksi tarvitaan selkeä yhteinen näkemys alueen tulevaisuudesta.

1.2. SUUNNITTELUALUE JA LAATIMISPÄÄTÖS

1.2.1. Alustava suunnittelualue ja laatimispäätös

Niemistönmaan osayleiskaava-alue sijaitsee Seinäjoen keskusta-alueen pohjoispuolella rajautuen etelässä Suupohjan ja Pohjanmaan rataa, luoteessa Kyrönjokeen ja koillisessa Nurmon rajaan. Alueeseen sisältyy Kyrönjoen ja Seinäjoen varren avoimet peltomaisemat sekä peltoalueiden väliin jäävä metsäalue, jota asutus reu-

nustaa. Seinäjoen kaupunginsuunnittelujaosto on tehnyt päätöksen osayleiskaavan laatimisesta Niemistönmaan alueelle 17.04.2002. Suunnittelualan laajuus on noin 3 000 ha (kuva 2).

1.2.2. Suunnittelualan tarkistus

Työn kuluessa tuli tarpeelliseksi rajata Suupohjantien ja Seinäjoen uoman välistä aluetta kaavan ulkopuolelle. Katsottiin, että alue liittyy kiinteästi Suupohjantien varren nykyiseen rakennettuun ympäristöön ja sen maankäyttö ratkaistaan tämän alueen maankäyttöratkaisujen yhteydessä. Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen suunnittelualan rajauksen muutoksesta 14.06.2004 (kuva 2).

1.3. YLEISKAAVAAN LIITTYVÄÄ LAINSÄÄDÄNTÖÄ

1.3.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki

Yleiskaavaan laatimista ja yleiskaavassa annettavia määräyksiä käsitellään 01.01.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) luvuissa 1,5 ja 8 sekä -asetuksen (MRA) luvuissa 1, 3 ja 6.

Osayleiskaava on kunnan osaa koskeva yleiskaava. Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi (MRL 35§). Yleiskaavan luonteesta voidaan todeta seuraavaa:

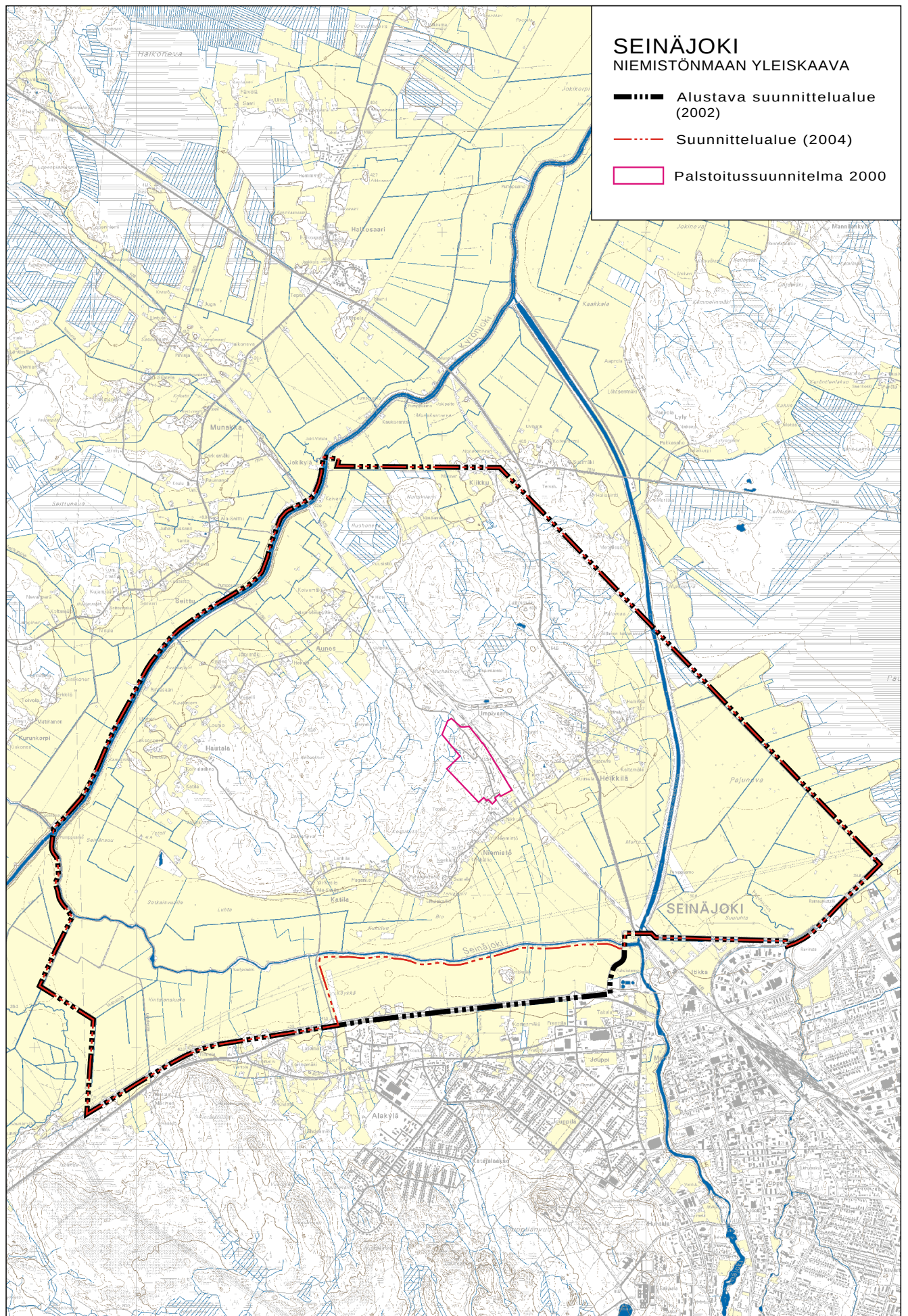
- Yleiskaava ottaa kantaa kullakin alueella **pääasialliseen käyttömuotoon** ja periaateratkaisuun pitkällä tähtäimellä liikenteen, vesi-, jäte-, ja energiahuollon suhteen.
- Yleiskaava on **yleispiirteinen**, toisin sanoen yleiskaava ei puutu tonttikohdaksi yksityiskohtiin.
- Yleiskaava on **ohjeellinen** eikä sinällään muodosta estettä poiketa yleiskaavan pääkäyttötarkoituksesta kunhan huolehditaan, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää suunnittelun avoimuutta ja eri osapuolten vuorovaikutuksen järjestämistä. Laki edellyttää selvityksiä suunnitelman toteuttamisen ympäristöllisistä, yhdyskuntataloudellisista, sosiaalisista, kulttuuri- ja muista vaikutuksista. Tarvittavat selvitykset esitetään yleiskaavan selostuksessa.

1.3.2. Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Yleiskaavan oleelliset oikeusvaikutukset:

- Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen (MRL 38§ ja 128§). Kaavoituspäätöksen yhteydessä tai yleiskaavassa voidaan tehdä myös päätös kehittämisalueesta (MRL 111§). Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealue, jolla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (MRL 16§).



KUVA 2

- Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitelllessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteellä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (MRL 42§).
- Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MRL 39§). 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 julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL ehdollinen rakentamisrajoitus 43§). Lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia (MRL 101§).
- Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä antaa erilaisia rakentamis- ja toimenpiderajoituksia (MRL 43§):
 - yleiskaava-alueella tai sen osalla ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*).
 - maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*).
 - rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta kielletään käyttämästä enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (*määräaikainen rakentamisrajoitus*).
- Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41§).
- Rakennuksen tai sen osan purkaminen voidaan määrätä yleiskaava-alueella luvanvaraiseksi (127§).
- Ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai on muutoin tarpeellinen kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99§).
- Suunnittelutarvealueella, jolla rakentamispainetta on vähäistä ja jolla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, rakennusluvan edellytykset on katsottava selvitetyn yleiskaavassa, kun rakentaminen koskee olemassa olevaa asutusta täydentävää, enintään kaksiasuntoista asuinrakennusta tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellista rakennusta (MRL 137§).

1.3.3. Muu ympäristölainsäädäntö

Kaavoitus on yhteen sovittavaa suunnittelua, jossa osoitetaan alueita myös sellaisiin tarkoituksiin, joista on voimassa erityislakeja. Keskeisimmät lait ovat seuraavat:

- Luonnon- ja maisemansuojelu: luonnonsuojelulaki (1096/1996)/muutokset (553/2004), metsälaki (1093/1996)
- Rakennetun ympäristön suojelu: muinaismuistolaki (295/1963), rakennussuojelulaki (60/1985)
- Luonnonvarat: maa-ainelaki (555/1981)/muutokset (893/2001)
- Ympäristön pilaantuminen: ympäristönsuojelulaki (86/2000)/muutokset (684/2004), vesilaki (264/1961 ja 88/2000), laki ympäristövaikutusten arvioinnista (468/1994), jätelaki (1072/1993), terveydensuojelulaki (763/1994), naapurussuhdelaki (26/1920)

- Muita: laki yleisistä teistä (243/1954)/muutokset (1059/2001), laki yksityisistä teistä (358/1962)/muutokset (185/2003), sähkömarkkinalaki (386/1995), ulkoi-
lulaki (606/1973)/muutokset (534/1999) ja maastoliikennelaki (1710/1995)

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla. Lisäksi on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa taikka muussa laissa säädetään.

1.4. ALUSTAVA TYÖOHJELMA JA AIKATAULU

Seinäjoen kaupunki laati vuonna 2002 yleiskaavaohjelman, jossa kuvattiin kaavoitusprosessi pääpiirteissään ja esitettiin tavoitteellinen aikataulu. Tarjousvaiheessa laadittiin suunnittelun pohjaksi alustava työohjelma, joka sisälsi ohjeet lähtötietojen kokoamiseksi, tavoitteiden määrittelemiseksi sekä kaupungin ja konsultin työn-
jaon. Suunnittelutyötä ohjaava aikataulu sisältyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Sen mukaan ensimmäinen kaavaluonnos olisi esillä vuosien 2002 ja 2003 vaihteessa, ehdotus olisi nähtävänä loka-marraskuussa 2003 ja kaupunginvaltuusto olisi hyväksynyt osayleiskaavan marraskuussa 2003.

Työn aikana aikataulutavoitetta tarkistettiin siten, että tarkoituksena on saada osayleiskaava kaupunginvaltuustoon vuoden 2004 aikana.

LIITE 1. YLEISKAVAOHJELMA
LIITE 2. ALUSTAVA TYÖOHJELMA

1.5. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Seinäjoen kaupunki laati Niemistönmaan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka sisälsi suunnitelman osallistumisen ja vuorovaikutuksen sekä kaavan vaikutusten arvioinnin järjestämisestä. Suunnitelmassa nimettiin tiedossa olevat osalliset, tiedottamis- ja kuulemistavat sekä yhteyshenkilöt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.10. - 08.11.2002.

LIITE 3. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SELVITYSMENETELMÄT

Suunnitelman alustavat lähtökohdat on koottu valmistuneista suunnitelmista ja selvityksistä. Kaupungin kaupunkisuunnittelu ja kaavoitusyksikkö on toimittanut suunnitteluun liittyvää lähtötietoa sähköisessä muodossa ja karttapohjilla, joista tiedot on koottu liitekartoille ja selostukseen suunnitelmaan vaikuttavin osin.

2.2. SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Näistä Helsingin seudun erityiskysymykset sekä luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet sisältävät alueellisesti kohdennettuja tavoitteita. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntakaavoitukseen pääasiassa maakuntakaavan kautta. Osa tavoitteista kohdistuvat suoraan kuntien kaavoitukseen.

2.2.2. Vahvistettu seutukaava

Seutukaava (kuva 3) on ohjeena muutettaessa yleiskaavaa. Vaasan läänin seutukaava on laadittu vaiheittain:

- virkistys- ja suojelualueita koskeva seutukaava on vahvistettu 30.7.1981
- asutusrakenneseutukaava on saanut lainvoiman 15.6.1990
- luonnonvara- ja liikenneseutukaava sekä edellisten vaiheiden tarkistukset on vahvistettu ympäristöministeriössä 11.4.1995.

Asutusrakenne

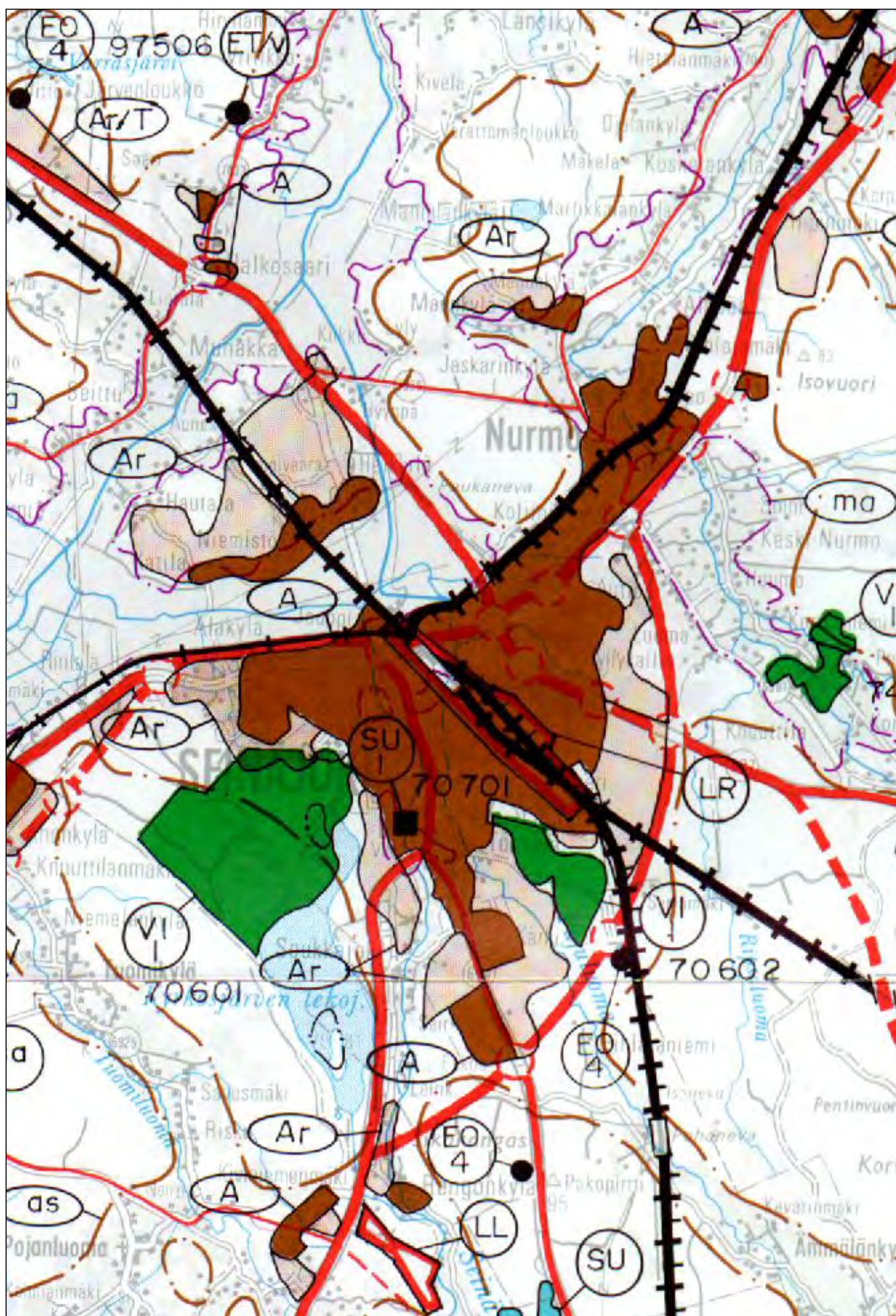
Seutukaavassa taajamatoimintojen alueet sijoittuvat Heikkilä-Niemistöntien varteen. Taajaman laajentumisalueiksi on osoitettu Hautalantien ja Vaasantien välinen alue.

Luonnonvarat ja liikenne

Kulttuurimaisema-alue

Seinäjoki sijaitsee lakeusvyöhykkeellä. Kulttuurimaiseman pääelementtejä ovat jokilaakso viljelyksineen ja asutusnauhoineen. Seutukaavassa on vahvistettu suunnittelualueella seuraava kulttuurimaisema-alue:

- Kyrönjoen keskijuoksun ja alajuoksun kulttuurimaisema



KUVA 3

Kulttuurimaisema-alueella seutukaavamääräyksen mukaan on pyrittävä alueen rakennusperinteen ja kokonaisuuden säilyttämiseen. Alueelle sijoittuvat laajat hankkeet tulee suunnitella ja kaavoitus toteuttaa niin etteivät maisemakokonaisuuksien arvot vaarannu. Hankkeet tulee sopeuttaa ympäristöön, alueen rakennuskantaan ja oleviin elinkeinoihin kohteen ominaisuudet huomioon ottaen.

Liikenne

Suunnittelualueen itälaidassa on seutukaavassa valtakunnallisesti merkittävän poikittaisyhteyden, Vaasa-Jyväskylä -valtatien uusi tiealuevaraus.

2.2.3. Maakuntakaavaehdotus

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava on ollut työn alla yleiskaavaprosessin aikana. Etelä-Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan 01.12.2003. Ympäristöministeriö ei ole vielä vahvistanut kaavaa. Ote maakuntakaavaehdotuksesta kuvassa 4.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Taajamatoimintojen alue a

Maakuntakaavassa Niemistön alue on nimetty voimakkaasti kasvavaksi keskusta-alueen ulkopuoliseksi taajamaksi.

Kulttuuriympäristö ja –maisema

Maaseudun kehittämisen kohdealue mk-2

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa Kyrönjoen ja Seinäjoen ympäristöön merkityn maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk-2). Alueelle on annettu maakuntakaavassa seuraava suunnittelumääräys:

”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, välisen maankäyttötarpeiden yhteensovittamiseen. Asutuksen sijoittumista tulee ohjata olemassa olevia kyliä ja taajamia tukevaksi. Uudet tielinjaukset on sovittava alueen kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteisiin.”

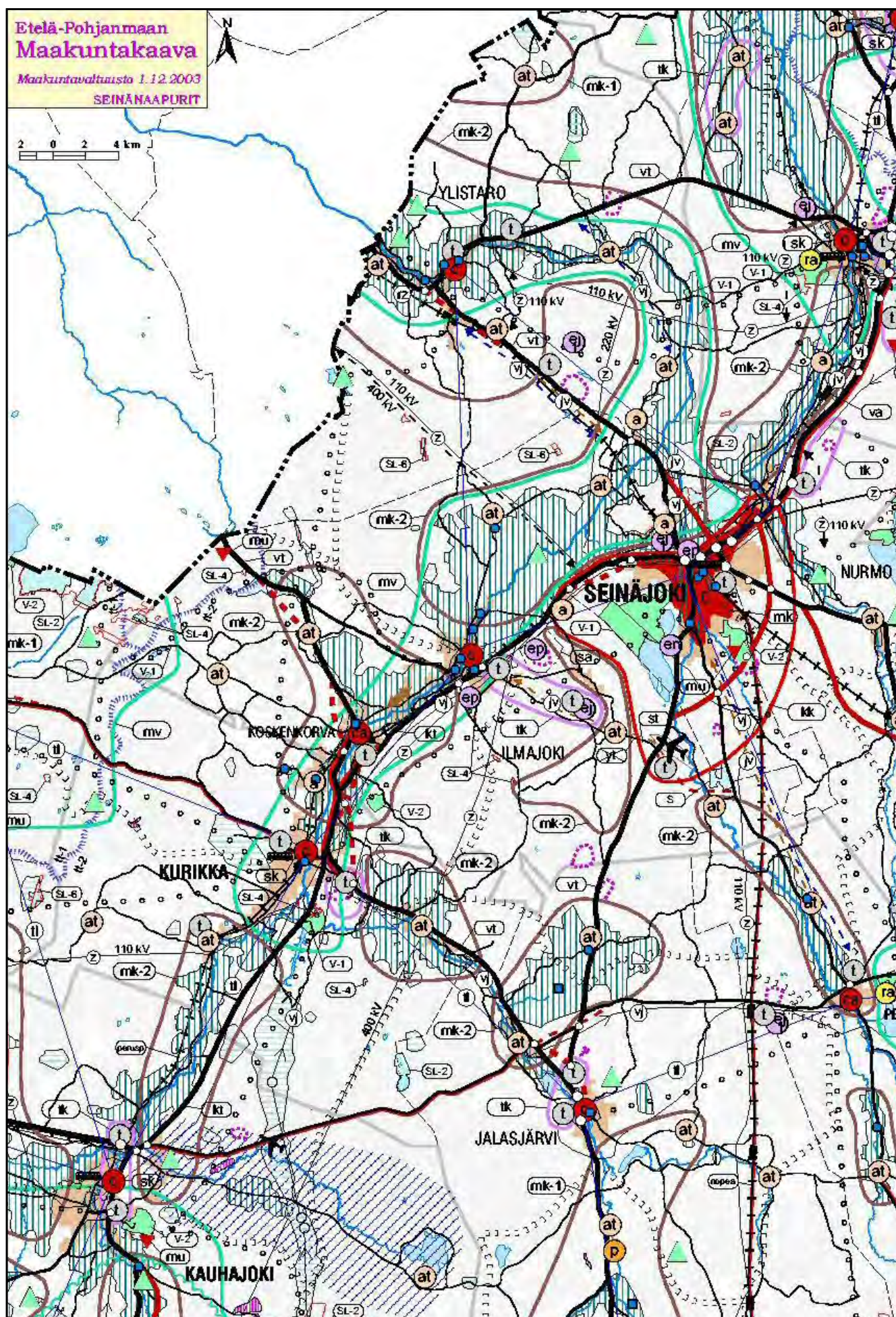
Matkailun vetovoima-alue mv

Alue kuuluu Kyrönjokilaakson matkailun vetovoima-alueeseen, jolle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

”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. Alueen runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksossa tai sen läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja –kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu ympäristö.”

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Suunnittelualue kuuluu Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueelle on annettu maakuntakaavassa seuraava suunnittelumääräys:



Kuva 4

”Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaisilta ja ympäristökeskukselta lausunto.”

Natura 2000-verkoston kuuluva alue

Suunnittelualue rajautuu itälaidastaan Natura 2000 –verkoston kuuluvaan Nurmon Paukanevan (FI0800035) luonnonsuojelualueeseen. Paukaneva on merkitty maakuntakaavaan merkinnällä luonnonsuojelualue, joka kuuluu soiden suojeluohjelmaan (SL-2).

Yhteysverkot

Liikenne

Valtatielle 18 on maakuntakaavassa osoitettu uusi tielinjaus välille Kiikku – Pultra (Seinäjoen pohjoinen ohikulkutie).

Vesihuolto

Seinäjoen oikaisu-uoman varressa kulkee seudullisesti merkittävät syöttövesijohto (vj) Seinäjoelta Ylistaron Halkosaareen ja siirtoviemäri (jv) Halkosaaresta Seinäjoelle.

2.2.4. Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 24.10.1994 hyväksymä I asteen Seinäjoen yleiskaava. Se laadittiin koko Seinäjoen alueelle ja sillä ei ole oikeusvaikutuksia.

Yleiskaavassa on asumiseen osoitettu alueita Heikkilän- ja Niemistönteiden varteen ja Heikkiläntien, Vaasantien, Impivaarantien ja rautatien väliselle alueelle. Kyläkeskusalueita on osoitettu Hautalaan ja Aunekseen. Puolustusvoimille ja teollisuudelle on osoitettu alueita radan, Impivaarantien ja uuden, pohjoiselle ohikulkutielle menevän tieyhteyden varteen.

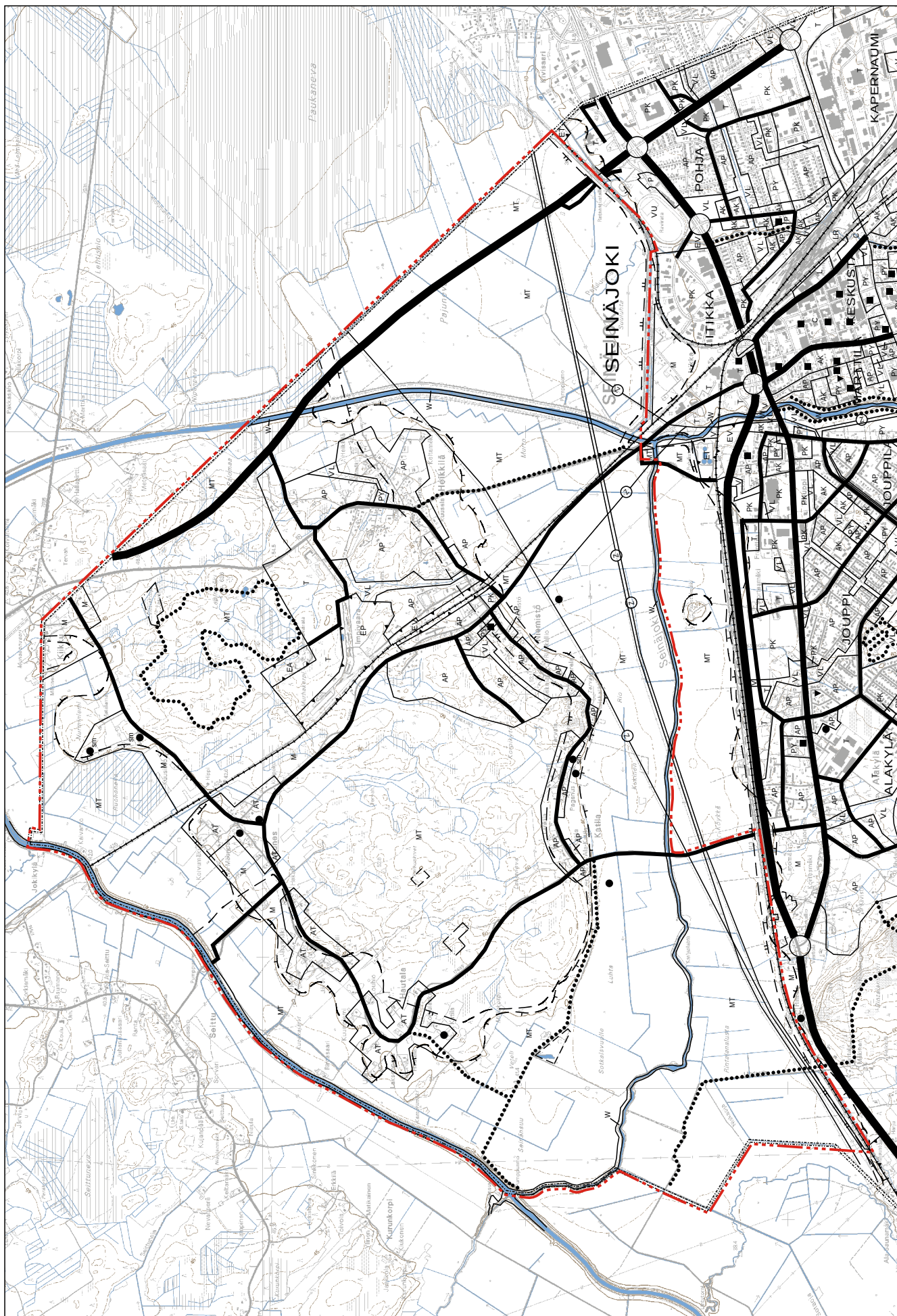
2.2.5. Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

2.2.6. Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys ja osayleiskaava säätelevät yhdessä asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Voimassaolevan rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 01.10.2001. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 01.01.2002.

Maankäytön ja rakennuslain 16 §:n mukaisiksi suunnittelutarvealueiksi on rakennusjärjestyksessä osoitettu suunnittelualueelta voimassa olevan yleiskaavan AP-, AT-, T-, EA- ja EP-alueet sekä Hipintien M-alueet. Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu MRL:n 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin sen lisäksi, mitä luvan edellytyksistä muutoin säädetään. Suunnittelutarvealuemääräys on voimassa 10 vuotta rakennusjärjestyksen voimaantulosta lukien.



KUVA 5

2.2.7. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Perustietoutta on kerätty mm. seuraavista suunnitelmista, selvityksistä, päätöksistä ja julkaisuista:

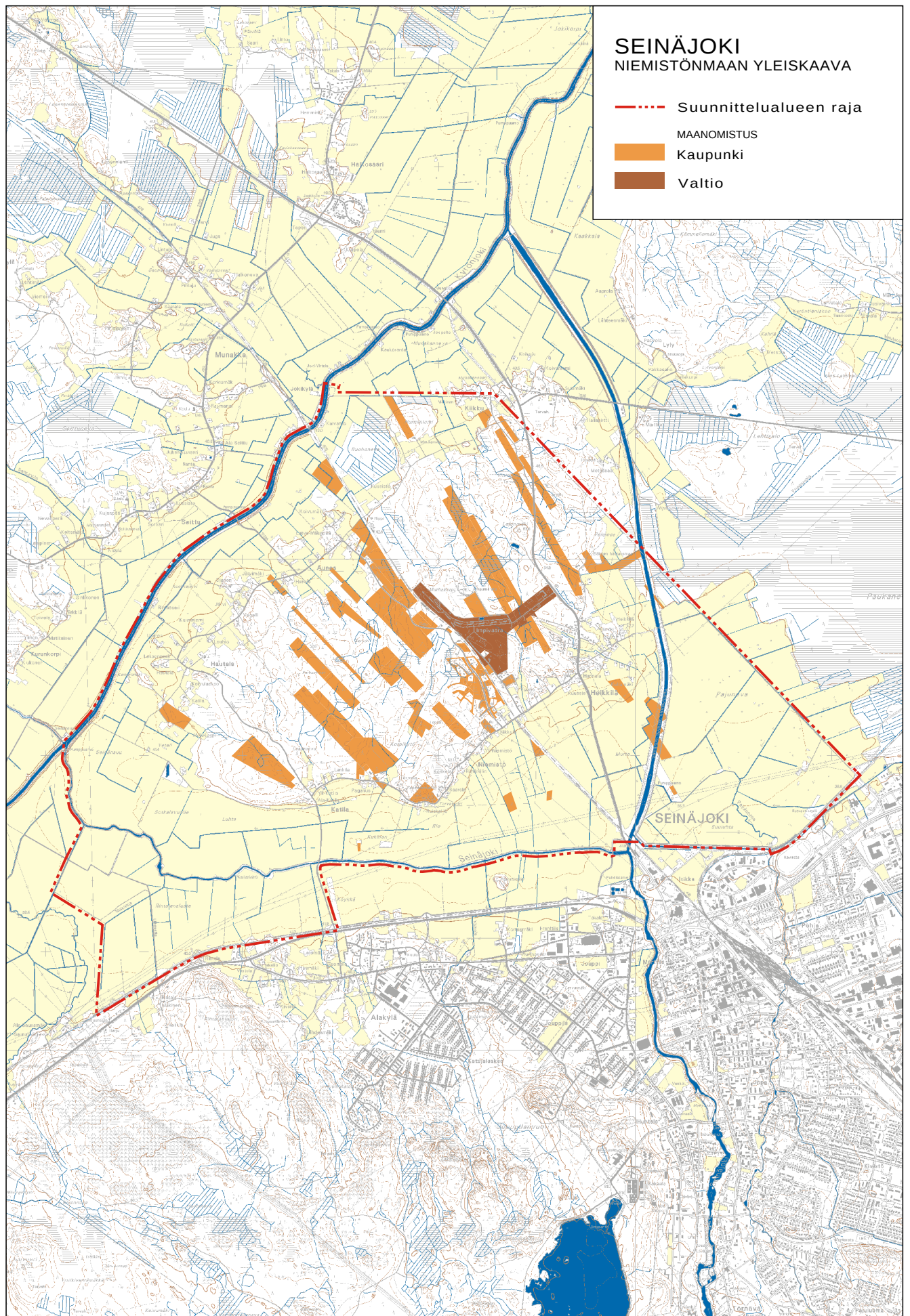
- Vaasan – Jyväskylän valtatie Seinäjoen kaupunkiseudulla, yleissuunnitelma, Suunnittelukeskus 1988,
- Seinäjoen luonnon perusselvitys I ja II, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys 1989,
- Seinäjoen – Karstulan maantien 697 parantaminen välillä kantatie 67 – Kivistötie, Nurmo ja Seinäjoki, Tielaitos 1991,
- Arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto 1992,
- Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, Museovirasto/Ympäristöministeriö 1993,
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, valtioneuvoston päätös 1995,
- Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset Etelä-Pohjanmaalla, Keski-Pohjanmaalla ja Pohjanmaalla, Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan liitto 1998,
- Maakunnalliset inventoinnit: Seutukaava 1995 ja Maakuntakaavan selvitys 2001,
- Seinäjoen vanhan rakennuskannan inventointi Aunoksen, Hautalan, Katilan, Niemistön ja Heikkilän alueella 1992-98,
- Seinäjoen luonto I ja II, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys 1998-99,
- Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista, SYKE, YM, MMM 1999,
- Seinäjoki-jokiprojektin kehittämishanke, suunnitelmaraportti, Seinäjoen kaupunki 2000,
- Maisemaselvitys, Seinäjoen kaupunki 2000,
- Hautalankylän vanha metsä, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry 2001,
- Vesihuollon yleissuunnitelma, osaraportti 1 ja 2, Suunnittelukeskus 2001,
- Kaupan rakenne ja ostovoimankehitys Seinäjoki-Nurmo kaupunkiseudulla, Seinäjoen ja Nurmon elinkeinokeskus 2001,
- Seinäjoen seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015, tie- ja katuverkko-selvitys (SESELI), Strafica Oy 2002,
- Seinäjoen rakennuskulttuuria, Asutus, kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta, Seinäjoen historiallinen yhdistys ry 2002,
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma, viemäröinnin kehittäminen, suunnittelu-kartat 1:7500, Heikkilä-Niemistö-Katila, Suunnittelukeskus 2004,
- Maaperäkarta Seinäjoki, Maanmittauslaitos.

2.2.8. Maanomistus

Kuvassa 6 on esitetty Seinäjoen kaupungin ja valtion omistamat maa-alueet.

2.2.9. Pohjakartat, ilmakuvat

Osayleiskaavan pohjakarttoina on käytetty maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa mittakaavassa 1:10 000. Suunnittelun apuna on käytetty maanmittauslaitoksen ilmakuvia vuodelta 1995 sekä kaupungin kaavoituksen pohjakartta-aineistoa mittakaavassa 1:5 000.



KUVA 6

2.3. LUONNONYMPÄRISTÖ

Luonnonympäristön tiedot ja kohteet on koottu laadituista selvityksistä. Arvokkaat luontokohteet on lueteltu kohdassa 2.5.4 *Luontokohteet* ja esitetty kuvassa 11 *Maisemaselvitys 1*.

Etelä-Pohjanmaa on osa boreaalista havumetsävyöhykettä, jossa Seinäjoki lukeutuu keskiboreaaliseen vyöhykkeeseen. Luonnontieteellisessä aluejaossa Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan lakeuteen, jolle on tyypillistä vähäiset, 5-10 metrin korkeuserojen vaihtelut sekä avoimet peltomaisemat.

2.3.1. Topografia, maaperä

Suunnittelualue muodostuu Seinäjoen ja Kyrönjoen varsien alavista peltoalueista ja niiden pohjois- ja itäpuolisesta metsäselännealueesta. Maasto kohoaa metsäiselle alueelle mentäessä ja on enimmillään 30 metriä peltoaluetta ylempänä. Peltoalueen maaperä on pääosin savea ja hiesua. Paikoin savipeitteen paksuudeksi on mitattu jopa yli 25 metriä. Seinäjoen ja Kyrönjoen liittymäkohdan pohjoispuoliset peltoalueet ovat osin turvetta. Metsäalueen maaperä on moreenia ja kalliota. Suunnittelualueen itäosissa, rautatien ja Vaasantien välisellä alueella, on runsaasti kallioalu-eita.

2.3.2. Vesiolosuhteet

Suunnittelualue rajautuu osittain ympäröiviin jokiin. Lännessä kulkee Etelä-Pohjanmaan suurin joki Kyrönjoki, etelässä Seinäjoki ja idässä Seinäjoen oikaisu-uoma. Seinäjoki on Kyrönjoen sivuhaara. Tulvasuojelutöiden yhteydessä on rakennettu Seinäjoen oikaisu-uoma Suupohjan radan pohjoispuolelta Nurmon Kiikkuun. Seinäjoki saa alkunsa Virtain vedenjakajaseudulta. Kyrönjoen ja Seinäjoen vesien laatu on välttävää. Joet ovat happamia, humuspitoisia ja reheviä.

Kyrönjoen ja Seinäjoen tulvakorkeus (N60), joka vastaa kerran 50 vuodessa toistuvaa vedenkorkeutta, on määriteltä aiemman yleiskaavan ja maisemaselvityksen yhteydessä korkeuteen + 40 mpy. Alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä on tulvakorkeuksiin lisättävä harkinnanvarainen lisäkorkeus +1,0 m.

2.3.3. Kasvillisuus

Seinäjoella metsämaa on etupäässä puolukkatyyppiä. Vallitsevia ovat kuivahkot kankaat, joiden pääpuulajina on mänty. Varpuja on runsaasti, varsinkin puolukkaa, mutta myös mustikkaa, kanervaa ja variksenmarjaa. Sammalkerroksen valtalaji on seinäsammal. Mustikkatyyppin osuus Seinäjoella on verraten pieni.

Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys on todennut lausunnossaan Seinäjoen vanhan uoman varren ja Vittiskorven olevan kasvillisuudeltaan arvokkaita. Varsinkin jokiuoman suuosan kasvillisuus Seinäsuun padon läheisyydessä on arvokasta. Alue on Etelä-Pohjanmaalla vähälukuisen lehtotähtimön kasvupaikka. Vittiskorpi on ainoa edes melko luonnontilaisena säilynyt korpiluontokohde Seinäjoen pohjoisosissa. Korpipainanne on harvinaisen purolitukan ainoa tunnettu kasvupaikka Seinäjoella ja sen lähialueilla.

2.3.4. Eläimistö

Seinäjoen metsät ovat pääosin karuja mäntyvaltaisia kangasmetsiä, joiden lintulajisto on tavanomaista. Kuivien kankaiden valtalajeja ovat mm. metsäkirvinen,

peippo ja pajulintu. Seinäjoen – Ilmajoen Alajoki on ollut sisämaan merkittäviä muuttolintujen levähdysalueita. Rantavyöhykkeillä vesilinnusto on niukkaa. Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys on todennut lausunnossaan Seinäjoen suuosan olevan linnustoltaan arvokasta.

Liito-oravaa esiintyy Niemistönmaalla ja pääosin Heikkilän, Katilan, Hautalan ja Auneksen kylien jokilaakson lehtipuustoisissa pellonreunusmetsissä. Liito-orava kuuluu Suomen uhanalaisiin lajeihin ja EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin eläinlajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä LsL:n 498:n nojalla. Luonnonsuojelulakiin on tehty muutos, joka on astunut voimaan 01.07.2004. Muutoksessa poistettiin lain aiempi määre ”selvästi luonnossa havaittavat” liito-ravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämiskiellon yhteydestä sekä säädettiin virantoimenpiteistä tässä yhteydessä.

2.3.5. Maisema

Suunnittelualueen maisema koostuu Seinäjoen ja Kyrönjoen laajoista viljelytasangoista, joita pohjoisessa ja idässä reunustavat metsäalueet, Heikkilän-Katilan asutuskylä sekä Hautalan ja Auneksen kyläasutus. Viljelylakeus on osa valtakunnallisesti arvokasta pohjalaista kansallismaisemaa, Ilmajoen Alajokea. Kansallismaisemat, joita on valtakunnassa yhteensä 27, ovat tärkeä osa kansallista kulttuuriamme.

Maiseman perusrakenne on syntynyt jääkaudella ja sen jälkeen maanpinnan kohoessa ja muinaismerien huuhtellessa ja muokatessa maaperää. Nykyinen Alajoen lakeus oli ennen merenpohjaa. Maan kohoamisen seurauksena rantaviiva vetäytyi vuosituhansien kuluessa länteen. Korkeimmilta alueilta hienojakoinen maa-aines huuhtoutui ja kerääntyi painanteisiin ja laaksoihin, johon muodostui laaja Alajoen savitasanko. Seinäjoen ja Pajuluoman jokiuomat kaivautuivat syvälle savilaaksoon ja saivat nykyisen muotonsa. Ranta-alueet muuttuivat rantaniityiksi, soistuivat ja metsittyivät. Asutuksen levitessä metsiä kaskettiin ja niittyjä ja soita raivattiin pelloiksi. Vähitellen luonnonmaisema muuttui kulttuurimaisemaksi, rakennetuksi maisemaksi viljapeltoineen, rakennuksineen ja rakennelmineen.

2.4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

2.4.1. Asutuksen kehitys

Niemistönmaa on yksi Seinäjoen kaupunginosien seitsemästä osa-alueesta. Se sijaitsee hieman erillään muusta kaupunkirakenteesta jokilaakson erottamana ja sitä voidaankin pitää kyläkuntana. Väestön kehitys ei ole ollut niin voimakasta kuin muussa osassa kaupunkia.

Nykyinen asutus alueelle on alkanut kehittyä 1600-luvun lopulla ja 1700-luvun alussa, kun maanviljely vakiintui jokivarressa ja asutus levittäytyi yhä laajemmille alueille joen yläjuoksulla. Klemetti ja Matti Matinpojat olivat perustaneet ennen vuotta 1692 ilman kruunun lupaa Niemistön uudistilan. Tilan itäpuolelle perustettiin vuonna 1705 Mäenpään tila. Seuraavana vuonna perustettiin Niemistön alueelle Heikkilän ja Katilan tilat. Niemistön koulun perustamisen aikoihin vuonna 1895 Niemistönmaalla asui viidennes kunnan asukasmäärästä eli noin 600 henkilöä. Vuonna 1995 oli asukkaita 633 eli samaa luokkaa kuin 1900-luvun vaihteessa.

Niemistönmaan osa-alueen asukasluku on kaupungin pienin eli 811 henkilöä (31.12.2002). Vuonna 1970 asukkaita oli Niemistössä noin 800 eli suurin piirtein sama kuin tänä päivänä. Väkiluku laski 1990-luvulle tultaessa. Vuonna 1990 asukkaita oli 659. Vuodesta 1995 vuoteen 2000 väkiluku lisääntyi reilulla sadalla hengellä. Kaupungin väkiluvun kehitystä vuosilta 1970 – 2002 on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Seinäjoki	1970		1980		1990		2000		2002	
Osa-alue		%		%		%		%		%
Niemistönmaa	803	4,0	639	2,6	659	2,4	755	2,5	811	2,6
Läntinen Sjk	2 513	12,4	5 172	21,0	6565	23,6	7 500	24,8	7 768	25,0
Keskusta	3 295	16,3	2 241	9,1	1340	4,8	1 789	5,9	1 912	6,2
Pohja	2 561	12,6	2 855	11,6	2682	9,7	2 536	8,4	2 515	8,1
Uppa	9 125	45,0	7 912	32,1	6784	24,4	7 073	23,4	7 015	22,6
Kasper - Kivistö	71	0,4	3 528	14,3	5329	19,2	4 516	14,9	4 437	14,3
Eteläinen Sjk	1 867	9,2	1 827	7,4	4063	14,6	5 931	19,6	6 451	20,8
Muu	40	0,2	465	1,9	343	1,2	190	0,6	176	0,6
YHTEENSÄ	20 275	100	24 639	100	27 765	100	30 290	100	31 085	100

Lähde: Tilastollinen vuosikirja 2003, Seinäjoen kaupunki.

Taulukko. Väestökehitys kaupunginosittain vuosina 1970-2002.

2.4.2. Elinkeinot ja työpaikat

Alueen pääelinkeino on edelleen maatalous ja sen liitännäiselinkeinot. Mäenpääntien päässä sijaitsevat Avena Siilot Oy:n viljavarastot. Impivaarantien varressa sijaitsevat Tieliikelaitos Oy:n toimitilat sekä puolustusvoimien varastotiloja.

2.4.3. Maa- ja metsätalous

Kaava-alueesta pääosa on maa- ja metsätalouden käytössä. Kyrönjoen ja Seinäjoen varressa on laajat viljelyksessä olevat peltoalueet, joiden taakse teiden varsiin jäävät metsäalueet. Merkittävän osan alueen elinkeinorakenteesta muodostaa maa- ja metsätalous. Heikkilän-Niemistöntien ja Hautalantien varteen sijoittuu edelleen useita eläin- ja viljelytiloja.

2.4.4. Tekniset verkostot

Vesijohtoverkosto kattaa suunnittelualan rakennetun ympäristön. Viemäriverkosto on toteutettu ainoastaan Auneksentien varren uusille asuinalueille.

Suunnittelualan länsilaidalla kulkee

- Fingrid Oy:n 220 kV johto Seinäjoki-Ventusneva (Kokkola), jonka johtoalue on 32 m.

Niemistön ja kaupungin välisen viljelysmaakson poikki kulkevat

- Fingrid Oy:n 220 kV:n ja 400 kV:n johdot yhteisellä 85 metrin johtoalueella Alajärveltä Seinäjoelle sekä
- Etelä-Pohjanmaan Voima Oy:n 110 kV:n johto Seinäjoki-Lapua 45 metrin johtoalueella.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi yksityisen radioamatöörin 36 m korkuista mastoa ja yksi 40 m korkea VPL:n masto.

Rakennettu viemäri- ja vesijohtoverkosto ja muut tekniset verkot on esitetty kuvassa 7.

2.4.5. Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Keskimääräiset liikennemäärät (ajoneuvoa vuorokaudessa) perustuvat tiehallinnon tierekisterin mukaisiin tietoihin vuodelta 2001.

Niemistönmaan osayleiskaava-alueen yleiset tiet ja niiden liikennemäärät ovat:

- valtatie 18 (Vaasa-Jyväskylä)	7 300 ajon/vrk
- paikallistie 17493 (Katila)	
- Heikkiläntie	970 ajon/vrk
- Niemistöntie ja Hautalantie	240 ajon/vrk
- paikallistie 17496 (Auneksen siltatie)	
- Siltatie	190 ajon/vrk
- paikallistie 17497 (Aunes)	
- Auneksentie	330 ajon/vrk.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen yhteyksiä on rakennettu Vaasantien (vt 18) varteen keskustasta Impivaarantiehen saakka. Heikkiläntien varteen Vaasantieltä Niemistön koululle on ollut rakenteilla kevyen liikenteen väylä, josta alkuosa on valmiina. Loppuosan rakentaminen on ollut keskeytyksissä maanomistuksellisista syistä. Tiesuunnitelma valtatie 18 parantamiseksi välillä Kiikku Heikkilä yleisten ja yksityisten teiden järjestelyineen on nähtävillä elokuussa 2004.

Julkinen liikenne

Paikallisliikenneyhteys toimii reitillä Seinäjoen matkakeskuksen ja Hautalan kylän välisellä reitillä (Matakakeskus–Valtionkatu–Puskantie–Vapaudentie–Vaasantie–Heikkiläntie–Auneksentie–Hautalantie–Niemistöntie–Heikkiläntie–Vaasantie–Vapaudentie–Kauppakatu–Matkakeskus).

Rautatieliikenne

Rautatieliikenteen päärata Helsinki-Rovaniemi (Pohjanmaan rata) ja Kaskinen-Seinäjoki –rata (Suupohjan rata) kulkevat suunnittelualueen eteläreunalla. Seinäjo–Vaasa -rata kulkee suunnittelualueen läpi.

Nykyinen liikenneverkko on esitetty kuvassa 8.

2.4.6. Virkistys

Urheilukentät

Mäenpääntien varressa toimii Kaanaan urheilukenttä, joka on alkuaan palvellut Suojeluskunnan harjoitteluna. Niemistön koulun ja entisen Auneksen koulun yhteydessä on myös pelikenttiä sekä tiloja harrastustoiminnoille.

Venereitti

Seinäjoessa ja Seinäjoen oikaisu-uomassa välillä urheiluhalli - Heikkilä liikennöi kesäisin Kaanaa Lines´n jokiristeilylaiva.

Ulkoilureitit

Lakeuden luontopolku on rakennettu Ilmajoen ja Seinäjoen väliselle Kyrönjokivarren Alajoen lakeudelle. Luontopolku on pisimmillään noin 45 km pituinen lenkki, josta noin 20 km osuus on Seinäjoen puolella. Suunnittelualueella reitti kulkee

Suupohjantieltä Seinäsuunpadon kautta Hautalantielle ja Niemistöntielle. Reitti jatkuu joko joen yli Ilmajoen puolelle tai Katilan ja Niemistön kautta Seinäjoen keskusta. Polkupyöräilyyn tarkoitettun reitin varrella esitellään Alajoen lakeutta sekä luonnon- ja kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-verkostoon kuuluvaan Nurmon Paukanevaan. Alueella kulkee noin 7 km pitkä *Paukanevan pitkospuureitistö*, joka alkaa noin 0,5 km päässä jokilaivan Heikkilän satama-alueesta itään. Reitille on opastus satamasta. Sen varrella on laavu ja lintutorni.

Maisematie

Tieyhteys Ylistaron Halkosaaresta Munakan, Hautalan, Katilan ja Niemistön kautta Seinäjoen keskusta on osa Seinäjoen seudun ja Kyrönjokilaakson maisemateitä. Maisematieosuus suunnittelualueella alkaa Auneksen sillalta Kyrönjoen varressa ja jatkuu Hautalantietä, Niemistöntietä ja Vaasantietä keskusta. Tien näkymiä hallitsevat laajat peltolakeudet, joita osin rytmittää tien varren asutus. Murron peltolakeuden takana horisontissa näkyy Seinäjoen kaupunki.

Nykyiset ulkoilureitit ja virkistyskohteet on esitetty kuvassa 9.

2.4.7. Palvelut

Koulut

Suunnittelualueella on peruskoulun ala-asteena toimiva Niemistön koulu. Oppilaita on tällä hetkellä 96. Oppilasmäärä on kasvanut viime vuosina reilulla 10 oppilaalla vuosittain.

Muut palvelut

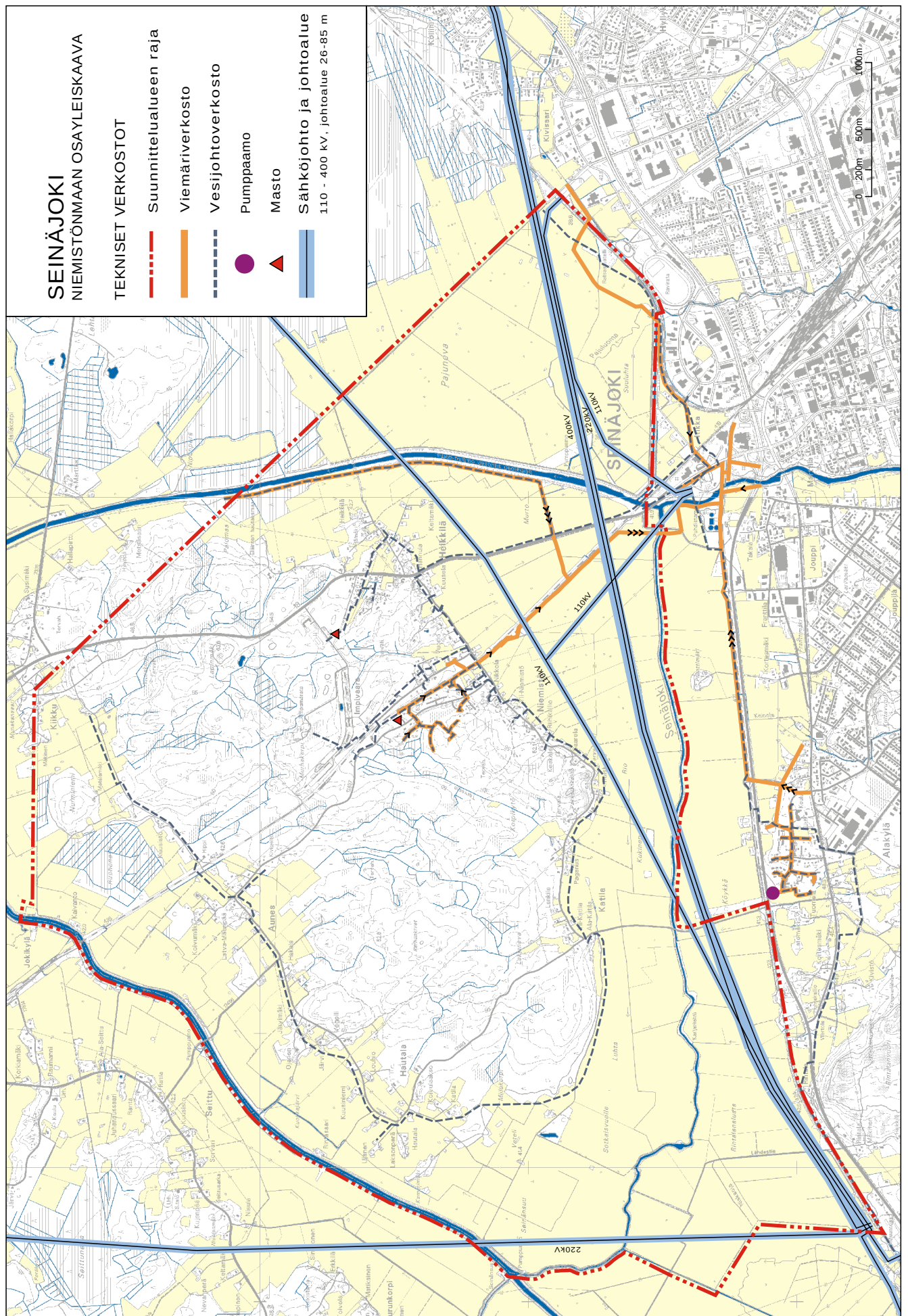
Lasten päivähoito ja koululaisten iltapäiväkerho on järjestetty Niemistön koulun tiloissa. Niemistöntien varressa sijaitsee myös Pikkalanmäki ry:n vanhusten vuokratutoryhmä, jonka yhteyteen kaupungilla on tarkoitus sijoittaa vuoden 2004 aikana lasten ryhmäperhepäiväkotia.

2.4.8. Muut

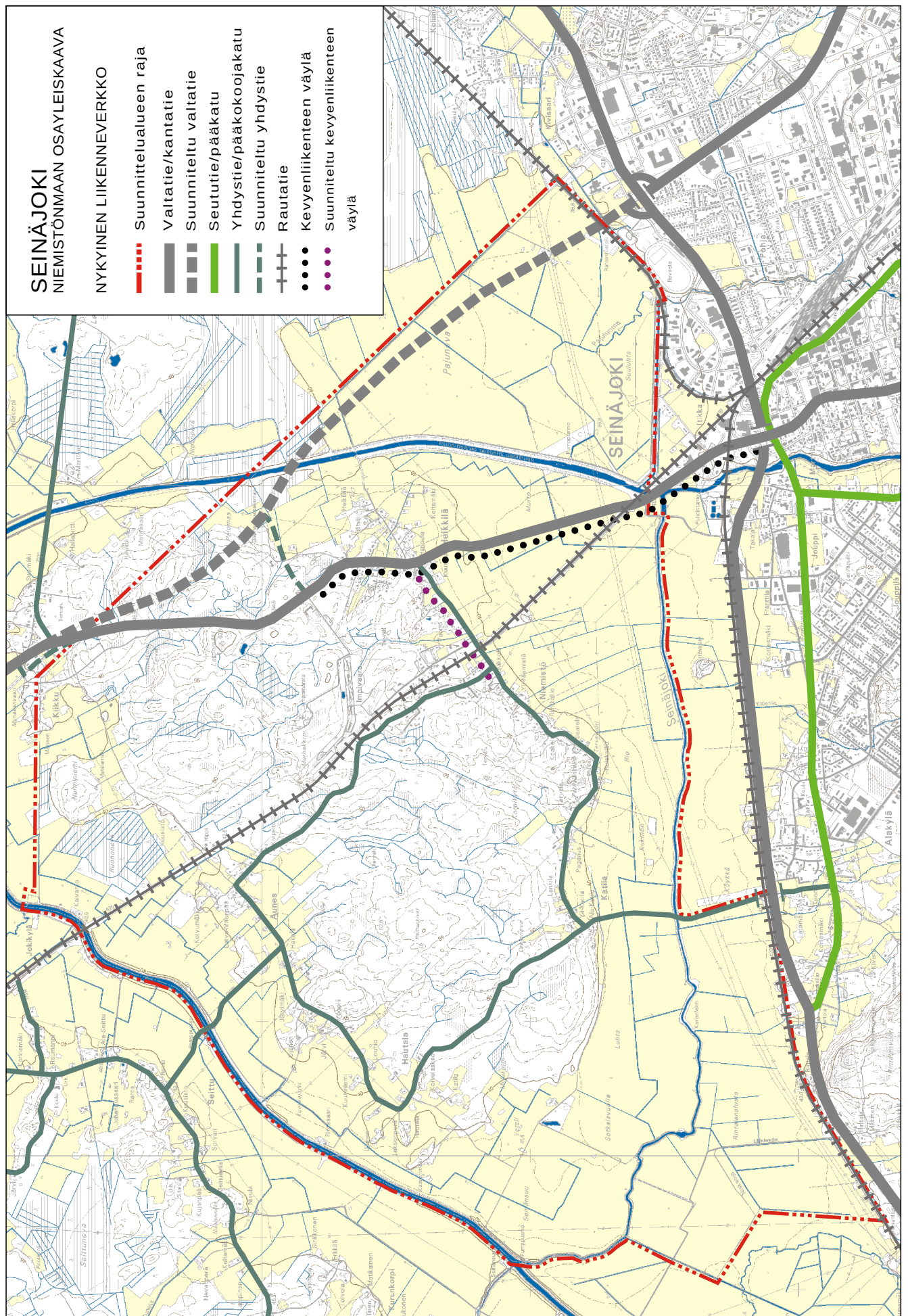
Vaasantien länsipuolella Impivaarantien varressa sijaitsee ampumarata rakennelmineen.

Vaasantien itäpuolella Hyypäntien päässä sijaitsee lemmikkieläinten hautausmaa.

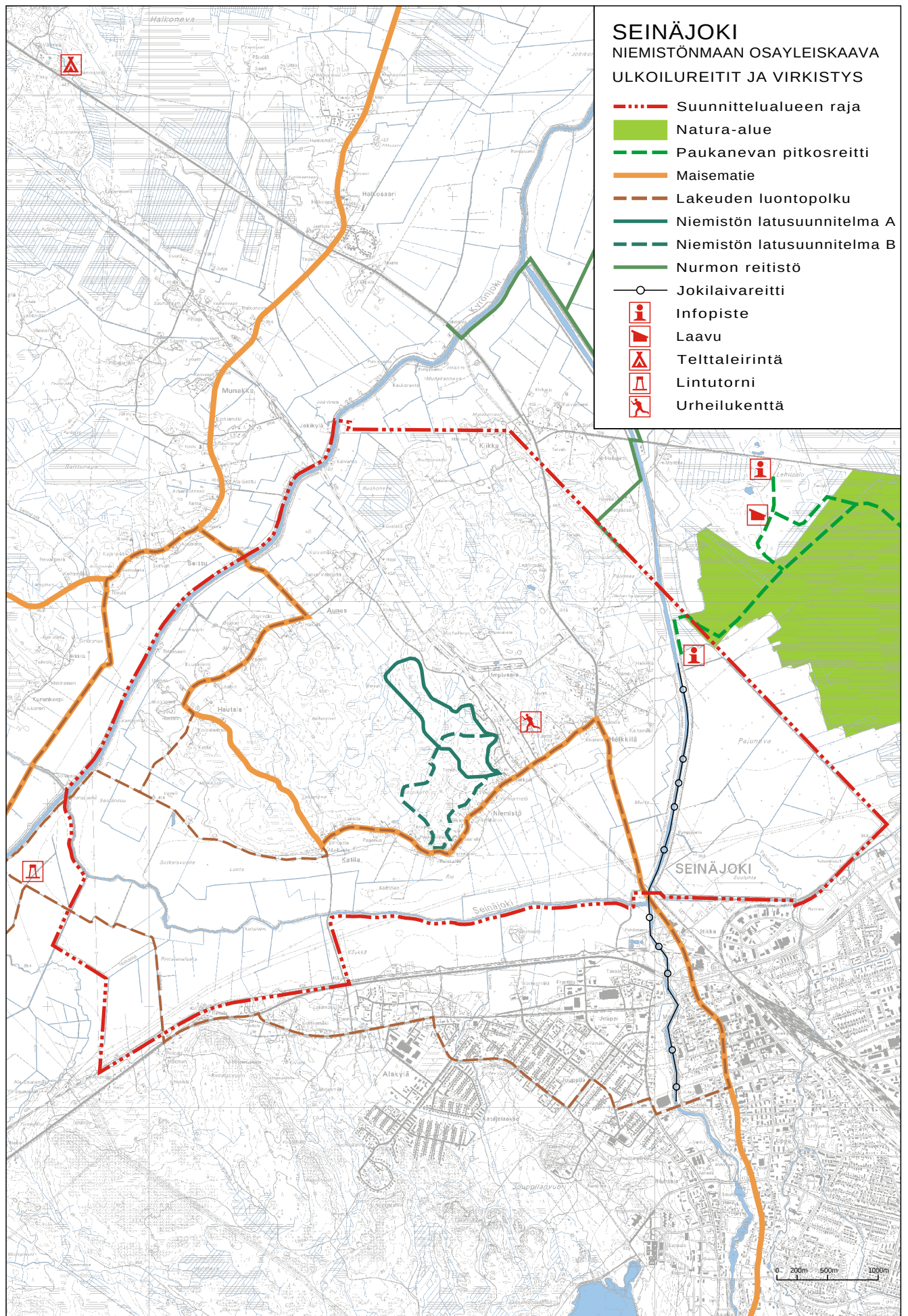
Koirien agilityrata sijaitsee Niemistöntien varressa Katilassa.



KUVA 7



KUVA 8



KUVA 9

2.5. ERITYISPIIRTEET, KULTTUURIMAISEMA JA SUOJELUKOHTEET

Arvokkaat ympäristökohteet on esitetty kuvassa 11 *Maisemaselvitys 1*. Arvokkaat ympäristökohteet koostuvat arvokkaista maisema-alueista, kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaista kohteista ja ympäristöistä sekä arvokkaista luontokohteista. Maisemaselvityskuvan kohteiden numerointi on suluissa.

2.5.1. Muinaismuistot

Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset

Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja suoraan muinaismuistolain nojalla. Laki pitää kaikkia muinaisjäännöksiä samanarvoisina. Käytännössä muinaisjäännökset jaetaan tieteellisen merkittävyytensä, arvonsa ja kuntosuhteensa puolesta kolmeen luokkaan, joiden rauhoitus on jossain määrin eriasteista:

- I** Valtakunnallinen muistomerkki, joka pyritään säilyttämään rauhoitettuna, ulkoasultaan muuttumattomana kaikissa olosuhteissa. Jos tällaisia muinaisjäännöksiä joudutaan tutkimaan, ne pyritään entisöimään mahdollisimman hyvin.
- II** Tutkimustoimenpiteitä vaativa muinaisjäännös, joka on rauhoitettu, kunnes se tutkimustulosten perusteella siirretään kokonaan tai osittain luokkaan I tai III.
- III** Tutkittu, tuhoutunut tai toisarvoinen muinaisjäännös, jota ei ole tarpeen pitää rauhoitettuna. Niitä koskevat tiedot ja muu aineisto ovat arkistoituna Museoviraston Arkeologian osaston arkistossa.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat muinaismuistokohteet:

- 1** TERVALA (1)
Niemistö, RN:o 8:144
kivikautinen asuinpaikka viljelysmaalla. **II**
tark.. 1968, inv. 1978
- 5** RUOHONEVA (2)
Kiikku
kivikautinen asuinpaikka viljelysmaalla. **II**
inv. 1979 no 41
- 6** NURMINIEMI (3)
Kiikku RN:o 28:92
kivikautinen asuinpaikka viljelysmaalla. **II**
- 7** HEIKKILÄNMÄKI (4)
Kiikku
röykkiö. **II**
tark. 1992:2
- 8** AUNUKSEN-KATILAN METSÄ
Niemistö
röykkiö **II**
inv. 2001

Lähde:

- Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset Etelä-Pohjanmaalla, Keski-Pohjanmaalla ja Pohjanmaalla, Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan liitto 1998.
- Museovirasto/Arkeologian osaston lausunto 19.11.2003

Esihistoriallisten muinaisjäännösten irtolöytöpaikka

Kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten lisäksi alueella on esihistoriallisten muinaisjäännösten irtolöytöpaikkoja, joilta on löytynyt muinaisesine, mutta joilta ei ole todettu kiinteää muinaisjäännöstä. Paikat eivät ole muinaismuistolain rauhoittamia.

- 8 KATILA (5)
kivikautinen löytöpaikka. II
- 9 MÄENPÄÄ (6)
kivikautinen löytöpaikka. II
- 10 RUOHONIEMI (7)
kivikautinen löytöpaikka. II
- 12 NIEMISTÖ (8)
kivikautinen löytöpaikka. II
- 14 YLIKATILA (9)
kivikautinen löytöpaikka. II
- 38 ALAKATILA (10)
kivikautinen löytöpaikka. II
- 39 MÄENPÄÄN TORPPA (11)
kivikautinen löytöpaikka. II

Lähde:

Seinäjoen inventointi, Markku Tuovinen, Museoviraston esinehistorian toimiston topografinen arkisto 1978

2.5.2. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Valtioneuvosto teki 01.05.1995 päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Suunnittelualueella sijaitsee seuraava arvokas maisema-alue:

- 96. Ilmajoen Alajoki. Ilmajoen Alajoen kulttuurimaisema on selväpiirteinen Kyrönjoen ja sen sivujokien laaksoihin levittäytyvä viljelylakeus.

Maisemakuva

”Parhaimmillaan noin viisi kilometriä leveän viljelylakeuden ydin on laakeassa uomassaan rauhallisesti virtaava Kyrönjoki. Sivujokien laaksoja myöten viljelyaukea leviää haarakkeina sivulle päin. Laajimmat viljelykset ovat Seinäjoen laaksossa. Maisema-alueita rajaavat Seinäjoen kaupunki, Kristiinaan vievä kantatie ja rautatie sekä näiden varsille syntynyt asutus, lounaiskärjessä Ilmajoen keskustajama sekä metsät ja suot.

Maisema-alueen reunoilta avautuvat monin paikoin komeat näkymät yli lakeuden. Lakeutta elävöittävät vielä jäljellä olevat ladot. Seinäjoen kaupungin pohjoispuolella lakeusmaiseman poikki kulkevat säteittäisesti rautatie, maantie ja Seinäjoen suuosan oikaisu pengerryksineen”.

Luonnonpiirteet

Jokilaakson savi- ja turvealueita reunustavat moreenimaat, jotka ovat monin paikoin turvekerrostumien alla. Yksittäisiä pieniä saarekkeita lukuunottamatta maisema-alueen sisällä ei ole metsäluontoa.

Kulttuuripiirteet

Kivikaudella seudulla lienee ollut asutusta, mutta rautakaudella alue on ilmeisesti ollut Kyrön asumaton takamaata. Pysyvä asutus on tullut Ylä-Satakunnasta, osittain alemmasta Kyrönjokivarresta. Jokivarsi on Ilmajoen vanhimman asutuksen tyysija.

Viime vuosisadalla kydötettiin laajat suoalat pelloiksi. 1920-luvulle tultaessa suurin osa kylvöviljelyksistä oli muuttunut tavallisiksi peltomaiksi. Pellot ovat soveltuneet parhaiten nurmen ja rehuviljan viljelyyn, minkä vuoksi karjatalouden asema on perinteisesti ollut vankka.

Seinäjoen laakson pohjoisreunalla ovat Katilan, Niemistön ja Heikkilän raittikylät. Niissä on siellä täällä perinteisiä pohjalaistaloja. Enimmäkseen rakennuskanta koostuu kuitenkin 1950-luvun taloista ja uudemmista, jotka on rakennettu monin paikoin maisemakuvaa muuttavalla tavalla.

Lähde:

Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-alueityöryhmän mietintö II, Ympäristöministeriö 1993

2.5.3. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet

Rakennusinventointi

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti merkittävien kohteiden inventointi on laadittu vuosina 1992-1998. Inventoijina ovat toimineet Tellervo Lahti ja Susanna Santavuori Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseosta. Suunnittelualueen inventoidut kohteet ovat:

1. Mäenpää Aunes (10)
 - vuodelta 1898
2. Latva-Mäenpää (14)
 - siirretty paikalle 1900
3. Sillanniemi (13)
 - vuodelta 1900
4. Metsäranta (12)
 - vuodelta 1900
5. Mäkinen
 - vuodelta 1931
6. Rintahautala (15)
 - vuodelta 1850-80
7. Katila (16)
 - vuodelta 1915
8. Auneksen koulu (5)
 - vuodelta 1924
9. Hannuksela (1)
 - vuodelta 1860
10. Ylikatila (2)
 - 1760-luvulta, paikkakunnan vanhimpia ja lähes alkuperäisessä asussaan säilyneitä asuinrakennuksia
11. Tervala (17)
 - 1800-luvun alkupuolelta
12. Kantaniemistö (3)
 - 1720-luvulta, alueen vanhin kantatila, säilyttänyt alkuperäisiä pohjalaiselle parituvalla tyypillisiä piirteitä
13. Rinnekallio (Yliniemistö) (18)

- 1900-luvun ensimmäinen vuosikymmeneltä
- 14. Eloranta (Pikkala) (21)
 - 1890-luvulta
- 15. Murto (Nikkola) (19)
 - vuodelta 1922
- 16. Kangelin (20)
 - 1890-luvulta
- 17. Mäki-Siirilä (Latvala)
 - 1800-luvun puolivälistä
- 18. Arvola (Siirilä) (6)
 - vuodelta 1860, tyypillinen eteläpohjalainen kaksifooninkinen
- 19. Hannula
 - vuodelta 1899
- 20. Latva-Heikkilä (8)
 - vuodelta 1820
- 21. Martikkala
 - vuonna 1900 Nurmesta paikalleen siirretty, alkuper. vuodelta 1820
- 22. Itämäki (7)
 - 1800-luvun alkupuolelta, paikkakunnan vanhimpia asuinrakennuksia, hyvin säilynyt 1700- ja 1800-luvun pihapiiri
- 23. Niemistön vanha kansakoulu (4)
 - vuodelta 1897
- 24. Impivaaran vahtitupa (9)
 - vuodelta 1880, ratavartijan asunto
- 127. Korkonen (inv. 2004)
 - vuodelta 1935

Lähde:

- Seinäjoen rakennusinventointi 1992-98, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo/Seinäjoen tekniikkakeskus
- Seinäjoen rakennuskulttuuria, Asutus, kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta, Seinäjoen Historiallinen Yhdistys ry 2002
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon Tellervo Lahden lausunto 10.06.2004/kohde 127

2.5.4. Arvokkaat luontokohteet

EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainitut Suomessa esiintyvät lajit

Liito-orava kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin lajeihin, joita koskevat luonnonsuojelulain 49 §:n lisääntymis- ja levähtämispaikkojen hävittämis- ja heikentämiskielto. Liito-oravan elinpiiriä on havaittu yleiskaava-alueella luontoselvityksen mukaan seuraavilla paikoilla:

- Eläinten hautausmaan ympäristö
- Hyypäntien alkupää
- Impivaarantien varsi, puolustusvoimien varastoalue
- Mäenpääntien varsi, viljavaraston läheisyydessä
- Hautalantien ja Seinäjoen välisen pellon metsänreuna-alue
- Hautalankylän vanha metsä
- Hautalantien mutkan pellon metsän reuna-alue

Lähde:

Seinäjoen luonto, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry 1998

Luonnonsuojelulainsäädännöllä muodostettavaksi ehdotetut luonnonsuojelu- alueet

Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys on tehnyt Seinäjoen kaupungille aloitteen Hautalankylään perustettavasta luonnonsuojelualueesta.

- Hautalankylän vanha metsä

Lähde:

Hautalankylän vanha metsä, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys 2003

Muut arvokkaat luontokohteet

Luontoselvitys

1. Seinäjoen uoma ja sen varsi (1)
3. Hautalan hiekkakuoppa (2)
4. Auneksen saviprunni (3)
6. Heikkilankylän eteläinen lähde (4)
20. Prunttimäki
32. Vittiskorpi
33. Hautalankylän metsäkortekorpi
34. Heikkilän mustikkakorpi
45. Karhunkivet

Lähde:

Seinäjoen luonnon perusselvitysosa II, Luontotutkimus Enviro Oy 1989

Maisemaselvitys

1. Vittiskorven ruohokorpi
2. Aihkimäntyalue
3. Kosteikkoalue
4. Pakkalankallio
5. Lähteikköalue

Lähde:

Maisemaselvitys 1 ja 2, Seinäjoen kaupunki 2000

2.6. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristön häiriötekijät on esitetty kuvassa 10 *Rakentamista rajoittavat tekijät*.

2.6.1. Maatilojen talouskeskukset

Osayleiskaava-alueella sijaitsee useita maatilojen talouskeskuksia, jotka pääosin sijoittuvat Heikkiläntien, Niemistöntien ja Hautalantien varteen. Tiloista 17:llä on eläimiä ja 14 on pelkkiä viljelytiloja. Eläintilat ovat joko karja- tai hevosiloja, joiden eläinmäärät muodostuvat pääosin noin 20 lypsylehmästä tai muutamasta hevosesta. Näitä suurempia eläinmääriä on Niemistöntien varressa olevalla tilalla 150 lihanautaa ja Heikkiläntien päässä olevalla tilalla 60 lehmää. Hautalantien varressa on yksi 45 000 broileria käsittävä eläintila. Seinäsuuntien varteen sijoittuu myös kolme hevosilaa. Alueelle, joka jätettiin yleiskaavan ulkopuolelle, sijoittuu kolme kotieläintalouden suuryksikköihin lukeutuvaa tilaa, joiden eläinmäärät ovat 60 000 - 90 000 broileria.

2.6.2. Melua aiheuttavat kohteet

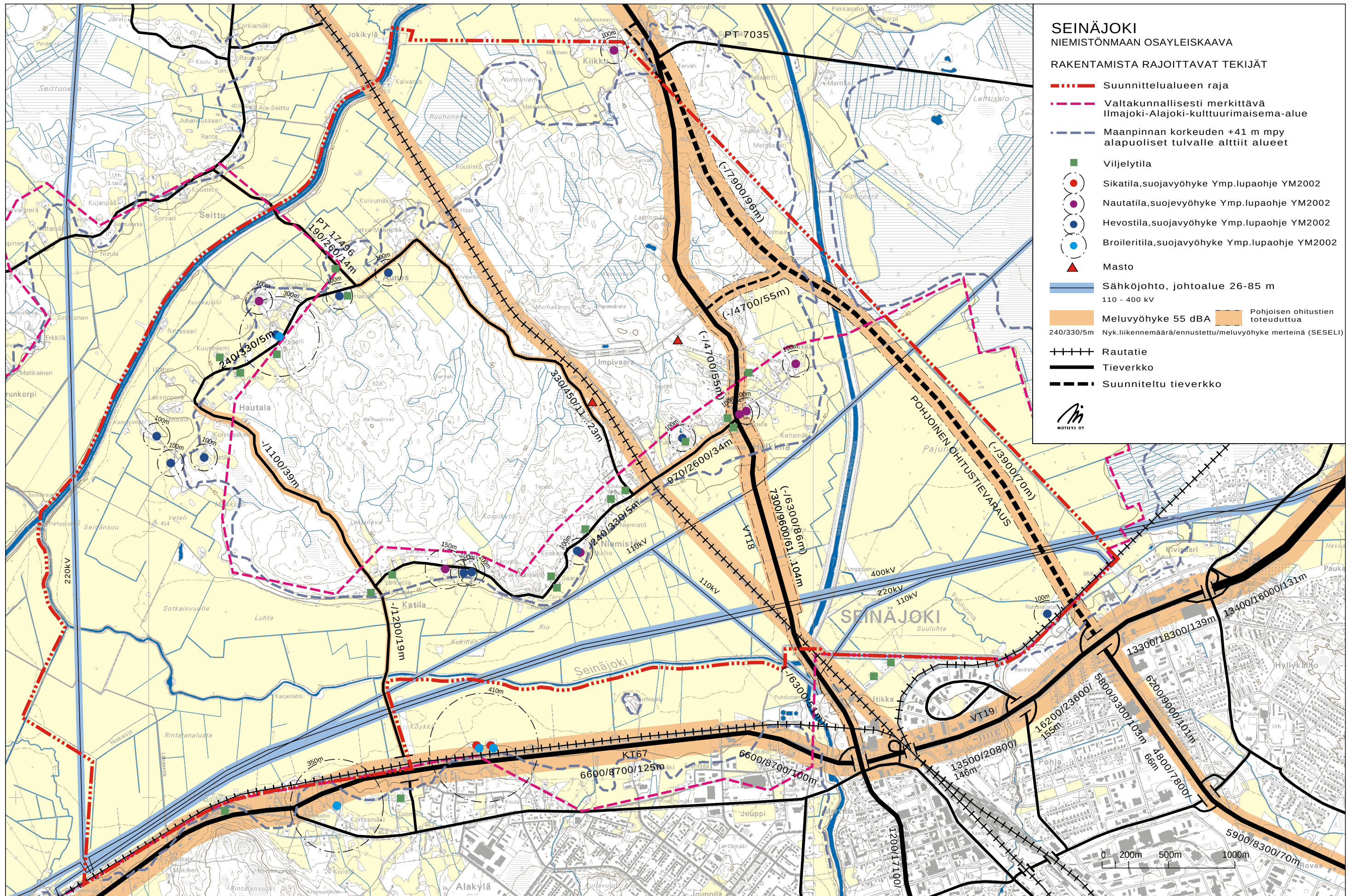
Erityisiä melua aiheuttavia laitoksia ei ole lukuun ottamatta ampumarataa, joka sijaitsee Impivaarantien päässä. Asutusta ei ole lähellä, mutta ampumaratatoiminnan on katsottu aiheuttavan meluhaittaa.

Valtioneuvoston ohjeen mukaisen asutukselle sallitun keskimääräisen 55 dBA:n ulkomelualueen leveys on laskettu tien keskilinjasta nykyisten liikennemäärien ja sallittujen ajoneuvonopeuksien perusteella.

Meluvyöhykkeen leveys ennustetuilla liikennemäärillä ja ajoneuvonopeuksilla 50...100 km/h (v. 2020) on:

- Vaasantiellä (Vt 18) noin 61...104 metriä,
- Pohjoinen ohitustiellä (toteutuessaan) 70...96 metriä
- Heikkiläntiellä (PT 17493) noin 34 metriä,
- Niemistöntiellä (PT 17493) noin 5 metriä,
- Hautalantiellä (PT 17493) noin 5...39 metriä,
- Auneksentiellä (PT 17497) noin 11...23 metriä,
- Siltatiellä (PT 17496) noin 14 metriä ja
- Katilantiellä noin 19 metriä.

Rautatien meluvyöhykkeen leveydeksi on arvioitu noin 100 metriä. Raideliikenteen ei ole oletettu aiheuttavan tärinää vallitsevan maaperän takia.



3. TAVOITTEET

3.1. ALUSTAVAT TAVOITTEET

3.1.1. Kaupungin asettamat tavoitteet

Alustavat tavoitteet

Niemistönmaalla rakentaminen on viimeiset 20 vuotta perustunut poikkeuslupiin. Alue on MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön liittyvän harkinnan perusteeksi tarvitaan kuitenkin selkeä yhteinen näkemys alueen tulevaisuudesta. Kaupungin alustavien tavoitteiden mukaan Niemistönmaan alue muodostaa tulevaisuudessa asutuksen laajentumissuunnan, mutta maanomistussuhteista johtuen se ei tule olemaan lähivuosien painopistealue.

Tavoitteena on laatia Niemistönmaan alueelle oikeusvaikutteinen yleiskaava, jolloin vaikutuksiltaan vähäistä rakentamista voidaan ohjata maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisin suunnittelutarveratkaisuin. Tavoitteena on luoda edellytykset asumiselle, elinkeinojen harjoittamiselle ja virkistykselle samalla säilyttäen luonnon, kulttuuriympäristön ja -maiseman arvot.

Kaupungin johto- ja maankäyttöryhmä 13.09.2002

Kaupungin johto- ja maankäyttöryhmä käsitteli 13.09.2002 Niemistönmaan osayleiskaavan tavoitteita. Muistio neuvottelusta on liitteenä.

- Niemistönmaan nykyistä väestömäärää on tarve suurentaa. Vuoden 1994 yleiskaavan mukainen 4700 asukkaan väestömäärä on kuitenkin ylimitoitettu. Asukasluvun pitäisi olla hallittua, jottei synny tilaongelmia koulupuolelle.
- Päiväkotia ei ole tarpeen tällä hetkellä sijoittaa alueelle, mutta sille voidaan osoittaa yleiskaavassa palvelualuevaraus.
- Alueella pyritään normaaleihin tonttikokoihin. Haja-asutusalueet palvelevat suurten tonttien hakijoita ja kuntaliitos Peräseinäjoen kanssa lisää tarjontaa.
- Alueen työpaikat ovat pääasiassa maatalouden työpaikkoja. Uuden asutuksen suunnittelussa on otettava huomioon olemassa oleva maatalous.
- Yleiskaavassa on varauduttava valtatie 18 uuteen tielinjaukseen, uuteen radanvarren katu- ja kevyen liikenteen yhteyteen keskustasta Niemistöön sekä Heikkiläntie kevyen liikenteen väylään.

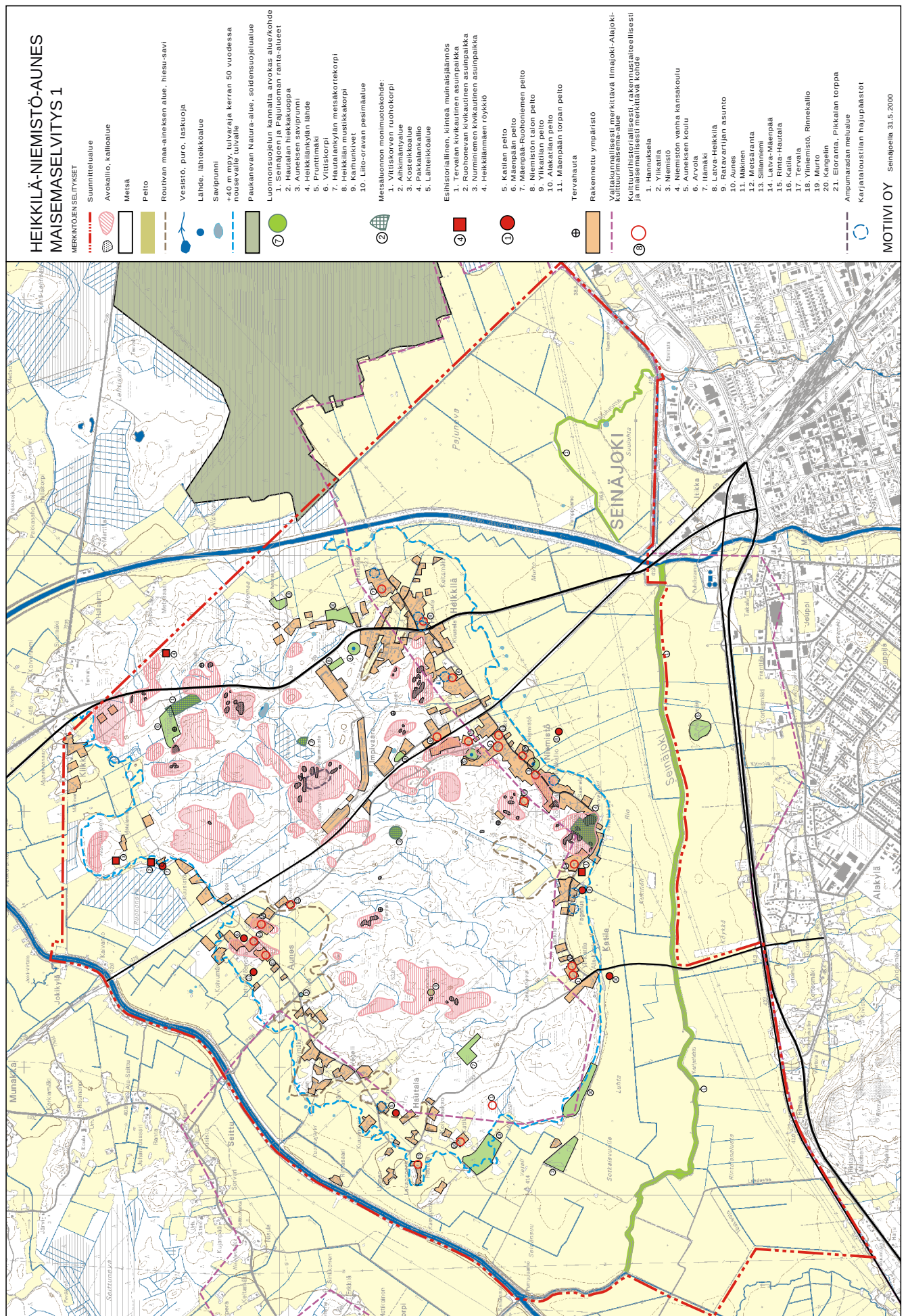
LIITE 4. JOHTO- JA MAANKÄYTTÖRYHMÄ 13.09.2002

3.1.2. Maisemaselvityksen luomat tavoitteet

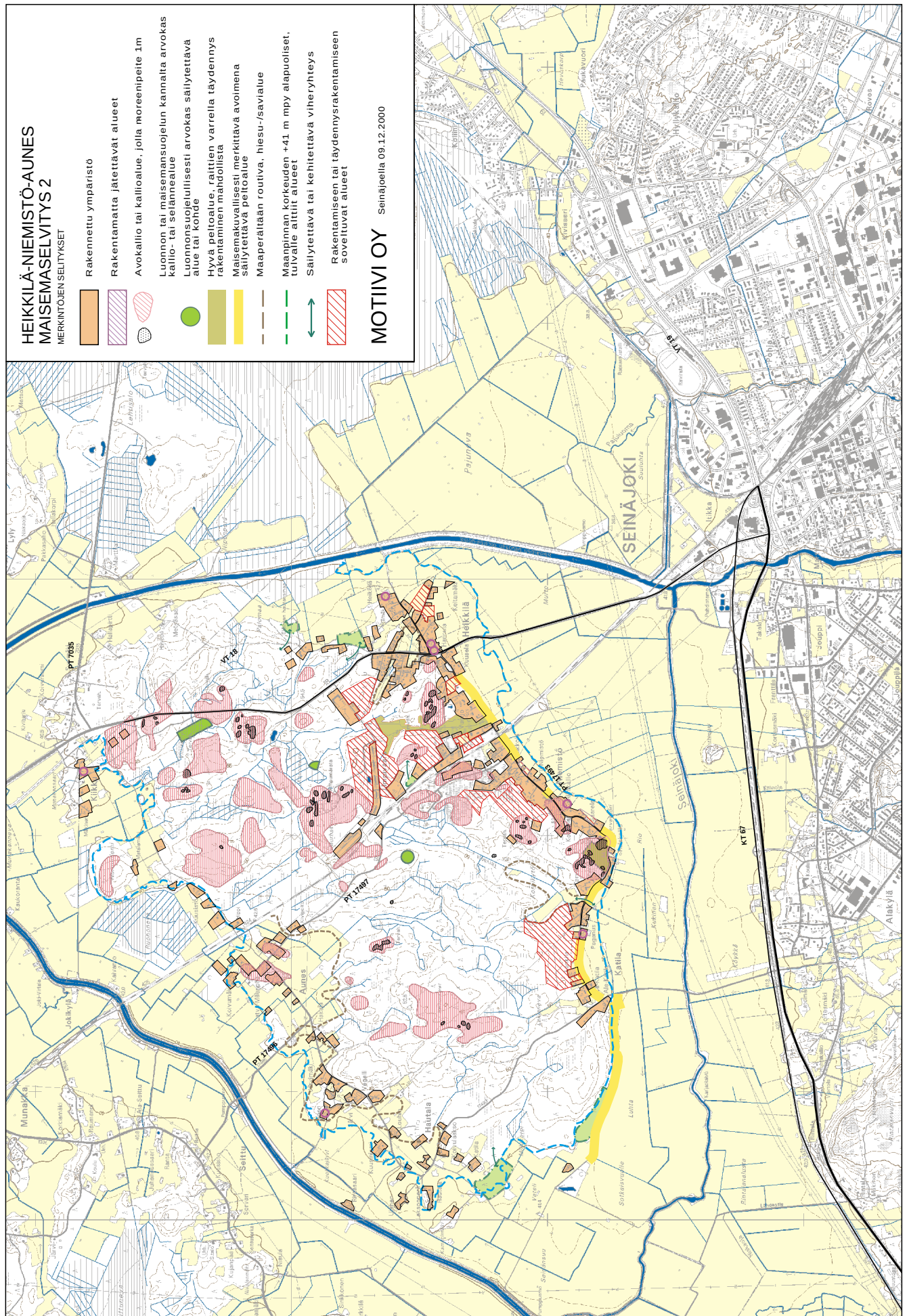
Niemistönmaan suunnittelualueelta on tehty kaupungin toimesta maisemaselvitys yleiskaavatyön pohjaksi vuonna 2000. Kuvassa 11 on esitetty maisemaselvityksen kuva 1, johon on koottu suunnittelualueen luonnon-, kulttuuri- ja rakennetun ympäristön lähtökohtia sekä arvokkaat kohteet ja alueet.

Rakentamisen ulkopuolelle jätettävät alueet

Kuvassa 12 (maisemaselvitys 2) on esitetty nykyinen rakennettu ympäristö, rakentamisen ulkopuolelle jätettävät alueet sekä rakentamiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet.



KUVA 11



KUVA 12

Kallioalueet

Rakentamisalueena maasto on vaikea ja arka - ei kestä kulutusta. Tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa louhintaa ja on kustannuksiltaan kallista. Rakentamisen jäljet eivät korjaannu itsellään vaan vaativat viherrakentamista.

Luonnon tai maisemansuojelun kannalta arvokas kallio- tai selännealue

Alajoen peltoalueen metsänreunavyöhykkeellä maisemakuvallisesti ja kalliokasvillisuuden vuoksi merkittävin on Tervalan-Pakkalan kallioalue.

Luonnonsuojelullisesti arvokas säilytettävä alue tai kohde

Luonnonympäristön perusselvitysten mukaiset luontokohteet säilytetään rakentamisen ulkopuolella. Heikkilänkylän mustikkakorpi on avohakkuista johtuen menettänyt merkityksensä luontokohteena. Auneksentien lähteikköalue on myös osittain tuhoutunut viereisestä rakentamisesta johtuen ja tulisi kunnostaa. Alueella tulisi huomioida riittävän leveät viheryhteydet erityisesti liito-oravien pesimäalueiden yhteydessä.

Kulttuurimaisema ja -ympäristö

Viljavat peltoalueet tulee säilyttää viljelyksessä. Alajoen kulttuurimaisemaan luokituvat peltoalueet on tärkeää säilyttää avoimina ja rakentamattomina maisemakuvallisista, kulttuurihistoriallisista ja ekologisista syistä. Heikkilän, Niemistön ja Katilan kylien raitti ja vanhin asutus on perinteisesti sijoittunut pellon ja metsän reunavyöhykkeelle moreenialueelle ja tulvan ulottumattomiin. Raitin eteläpuolen rakennuskanta on pääosin 1950-luvulta tai nuorempaa.

Kyläraitti on viehättävä ja vaihteleva. Avoimet ja suljetut jaksot vuorottelevat niin, että näkymät Alajoen peltoalueelle ja peltoalueelta raitille ovat säilyneet. Rakennuskantaa tiivistettäessä tulisi maisemakuvallisista syistä säilyttää edelleen avoimena tiettyjä raittijaksoja, joista näkymä tieltä Alajoen lakeudelle avautuu ja näkymät peltojen yli vanhimmille asuinpaikoille kuten Hannukselaan, Yli-Katilaan, Niemistöön ja Arvolaan säilyy.

Pehmeikköalueet

Hiesu ja savialueet ovat epäedullisia rakennuspohjana heikon kantavuutensa, märkyytensä ja routivuutensa vuoksi. Ne vaativat runsaasti massanvaihtoja.

Tulva-alueet

Alajoen tulvaraja on +40,00 mpy. Jottei rakenteille mahdollisen tulvan yhteydessä syntyisi vahinkoja, tulee alin rakentamiskorkeus olla vähintään +41,00 mpy.

Viheryhteys

Tulevan asuinrakentamisen yhteydessä on tärkeää viheralueiden kehittäminen niin, että puisto ja viheralueet muodostavat yhtenäisen jakson, jonka kautta on mahdollisuus siirtyä viheralueelta toiselle sekä ympäröivään luontoon.

Rakentamiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet

Rakentamiseen ja täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet sijoittuvat Katilan, Niemistön ja Heikkilän kyliin. Alueiden valintaan on vaikuttanut maaperä ja pinnanmuodostus.

Asutuksen keskelle jääville pienemmille peltoalueille voidaan täydennysrakentaa kuitenkin niin, että tuleva rakennuskanta sulautuu olemassa olevaan ympäristöön. Rakennusten sijoittamisessa erityistä huomiota olisi kiinnitettävä maastonmuotoi-

luun alavilla pelloilla ja rinteillä, jotta olevasta maanpinnasta erottuvia jyrkkäluis-kaisia täyttöpenkereitä ei muodostuisi.

3.2. SIDOSRYHMÄTYÖSKENTELY

3.2.1. Yleisötilaisuus 24.10.2002

Niemistönmaan asukkaille, maanomistajille ja muille osallisille suunnattu tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin Niemistön koululla 24.10.2002. Tilaisuudessa esiteltiin kaavoitusprosessin kulkua, aikataulua, osallistumista ja tiedottamista sekä osayleiskaavatyön lähtökohtia, suunnittelutilannetta ja valmistuneita selvityksiä sekä yleiskaavan oikeusvaikutuksia.

Yleiskaavalla ratkaistaan pääpiirteittäin, mitkä alueet varataan asumiseen, elinkei-non harjoittamiseen, virkistykseen, liikenteelle tai muuhun käyttöön. Näin voidaan perustella poikkeuslupia tai määritellä alueet, jonne ei poikkeuslupia myönnetä. Tarkoitus on säilyttää luonnonläheisyys ja kulttuurimaiseman arvot. Maatalous alueella turvataan.

Asukkaiden toivomuksia olivat kevyen liikenteen väylä Vaasantieltä koululle ja ra-dan varteen, lasten päiväkotia, alueen viemäröinti, kuntorata ja koulun laajennus. Uusien tonttien toivottiin pysyvän suurempina kuin 2000 m². Osa maanviljelijöistä pelkäsi lisääntyvän asutuksen tuovan hankaluuksia heidän elinkeinoilleen.

3.2.2. Viranomaisneuvottelu 11.11.2002

Seinäjoen kaupungintalolla järjestettiin Niemistönmaan osayleiskaavan 1. viran-omaisneuvottelu 11.11.2002. Muistio neuvottelusta on liitteenä. Tilaisuudessa oli läsnä Länsi-Suomen ympäristökeskuksen, Seinäjoen kaupungin ja tiehallinnon edustajat. Neuvottelussa esiteltiin yleiskaavoitusta varten aiemmin laadittuja selvi-tyksiä sekä yleiskaavan lähtökohtia ja tavoitteita. Lisäksi keskusteltiin seuraavista huomioon otettavista seikoista:

- Koko kaupungin osalta pyritään edelleen väestönkasvuun. Eteläisen alueen vaihtoehtona on myös Niemistönmaa.
- Impivaara on osoitettu nykyisessä osayleiskaavassa teollisuuteen. Alue voisi olla myös asumis- ja työpaikka-alue.
- Pohjoisen ohikulkutien toteuttamisaikataulu ei ole vielä selvillä ja kaupungin sisääntulotie on avoin. Auneksentien tiesuunnitelma on vanhentunut. Tie to-dennäköisesti parannetaan nykyiselle paikalleen.
- Osayleiskaavoituksen yhteydessä on tarkoitus laatia vesihuollon kehittämis-suunnitelma, jossa ajoitetaan vesihuoltoverkoston rakentaminen.
- Keskeneräiset suunnitelmat, mm. valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, maakuntakaava ja puuttuvat tiesuunnitelmat, rajoittavat suunnittelua. Maakun-takaavaluonnoksessa on alueella kylämäisen asutuksen merkintä (AT), mikä saattaa aiheuttaa tarkistustarvetta maakuntakaavaluonnokseen.
- Tulva-alueiden vaatimukset ovat kiristymässä. Tulva-alue ulottuu myös oikai-su-uoman itäpuolelle. Oikaisu-uoman penkereen päälle ei saa rakentaa painu-mavaaran, kunnossapidon ja tulvakorkeuden takia.
- Mikäli asutusta suunnitellaan rautatien lähelle, ratahallintokeskus edellyttää melu- ja tärinäselvityksiä.
- Eläintalouden suoja-alueet, tiestö ja liikenteenvälityskyky sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön suojelu on huomioitava suunnittelussa.
- Nykyisen jäteveden puhdistamon todettiin kestävä asutuksen aiheuttaman li-säkuormituksen.

- Tavoitteena on ensisijaisesti laatia yleiskaava, tarvittaessa laaditaan alueittaisia tarkempia suunnitelmia.

LIITE 5. VIRANOMAISNEUVOTTELU 11.11.2002

3.3. LUONNOSVAIHEEN TAVOITTEET JA MITOITUS

3.3.1. Asukastyöryhmän esittämät tavoitteet

Asukastyöryhmä on yleisötilaisuuden 24.10.2002 jälkeen kokouksissaan 30.11.2002 ja 14.12.2002 käsitellyt Niemistönmaan osayleiskaavoitusta. Asukastyöryhmä esittää huomioon otettavaksi mm.

- tieverkollisista asioista
 - uusi tielinjaus Vaasantie-Impivaara-Katila asutusalueen pohjoispuolella, johon asunto- ja pienteollisuusalueet liittyvät
 - Auneksentien jatke ja kevyen liikenteen väylä keskustaan
 - Heikkiläntie-Niemistöntie alhaisen nopeuden maisematienä
 - kevyen liikenteen varauksia asuntoalueiden yhteyteen
- rakentamisalueista
 - laajennusalueet pohjoissuunnassa Vaasantie-Katila yhdystiehen saakka
 - maisematien eteläpuolella vain yksirivinen, väljä, nauhamainen täydennysrakentaminen vähintään 4000 m² tonteille, muualla tonttikoko vähintään 2000 m²
 - Pohjois-Heikkilään asutusalue, Impivaaraan rivitaloalue
- elinkeinotoiminnasta
 - nykyisillä maatalous- ja tuotantotiloilla sallitaan elinkeinon harjoittaminen jatkossakin
 - Heikkilän pohjoisosaan pienteollisuus-, varastointi- ja jakelupalvelutilaa, joissa sallitaan myös asuminen
 - liike- ja palvelukeskus lähelle asumisen painopistettä
- virkistyksestä
 - puistovyöhyke nykyisen ja uuden asutuksen väliin
 - viheralueet Impivaaraan, Pakkalankalliolle, koulun ympäristöön ja Seinäjoen ranta-alueille
 - ulkoilureitti Tervavuoren ja koulun välille
- suojelusta
 - kulttuurihistorialliset rakennukset ja luontokohteet kaavassa suojeltaviksi

LIITE 6. ASUKASTYÖRYHMÄN TAVOITTEET 2002

3.3.2. Maksimi-/maisemallinen maankäyttömalli 07.01.2003

Kuvassa 13 on esitetty maksimi-/maisemallinen maankäyttömalli, jossa on käytetty seuraavia periaatteita:

Liikenne

- Alueen jakavat osiin rautatien ja Vaasantien liikenneväylät, joilla on meluvaiikutuksen lisäksi estevaikutus. Kartalle on merkitty mahdolliset kohteet, joissa muodostuu liikenneturvallisuusongelmia ja joissa tarkempi suunnittelu ennen yleiskaavaratkaisuja saattaa olla tarpeen.
- Perusoletuksena on käytetty pohjoisen ohikulkutien toteutumista (tiesuunnitelma 1991) ja Seinäjoen seudun tie- ja katuverkkoselvityksessä (SESELI 2002) esitettyä Vaasantien asemaa katuverkossa.

Ulkopuolelle suuntautuvat viherreitit

- Kartalle on merkitty alueen ulkopuolelle suuntautuvat viherreitit Lakeuden luontopolku ja Paukanevalle suuntautuva reitti, jonka varteen sijoittuu myös jokilaivasatama.

Sisäiset viheryhteydet

- Kartalle on merkitty rakentamista rajoittavat tekijät; tulva-alueet, maatalous- ja karjatilat, mastot, sähköjohdot ja meluvyöhykkeet myös suunnitelluille linjauksille.
- Lisäksi on merkitty rakentamista rajoittavat, luonnonympäristön arvokkaat kohteet, muinaismuistot sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet.
- Kartalle on rajattu vielä erikseen muut luonnonympäristön heikommin rakennettavat tai mieluummin virkistykseen soveltuvat kohteet, kuten kalliopaljastumat, pohjoiseen viettävät alueet, isommat oja- ja vettä pidättävät kosteikkoalueet.
- Rakentamatta jätettäviä alueita on yhdistelty viheryhteystarvetta kuvaavilla nuolilla, joita on käytetty toiminnallisista syistä myös koulun läheisyydessä.

Rakennettavaksi soveltuvat alueet

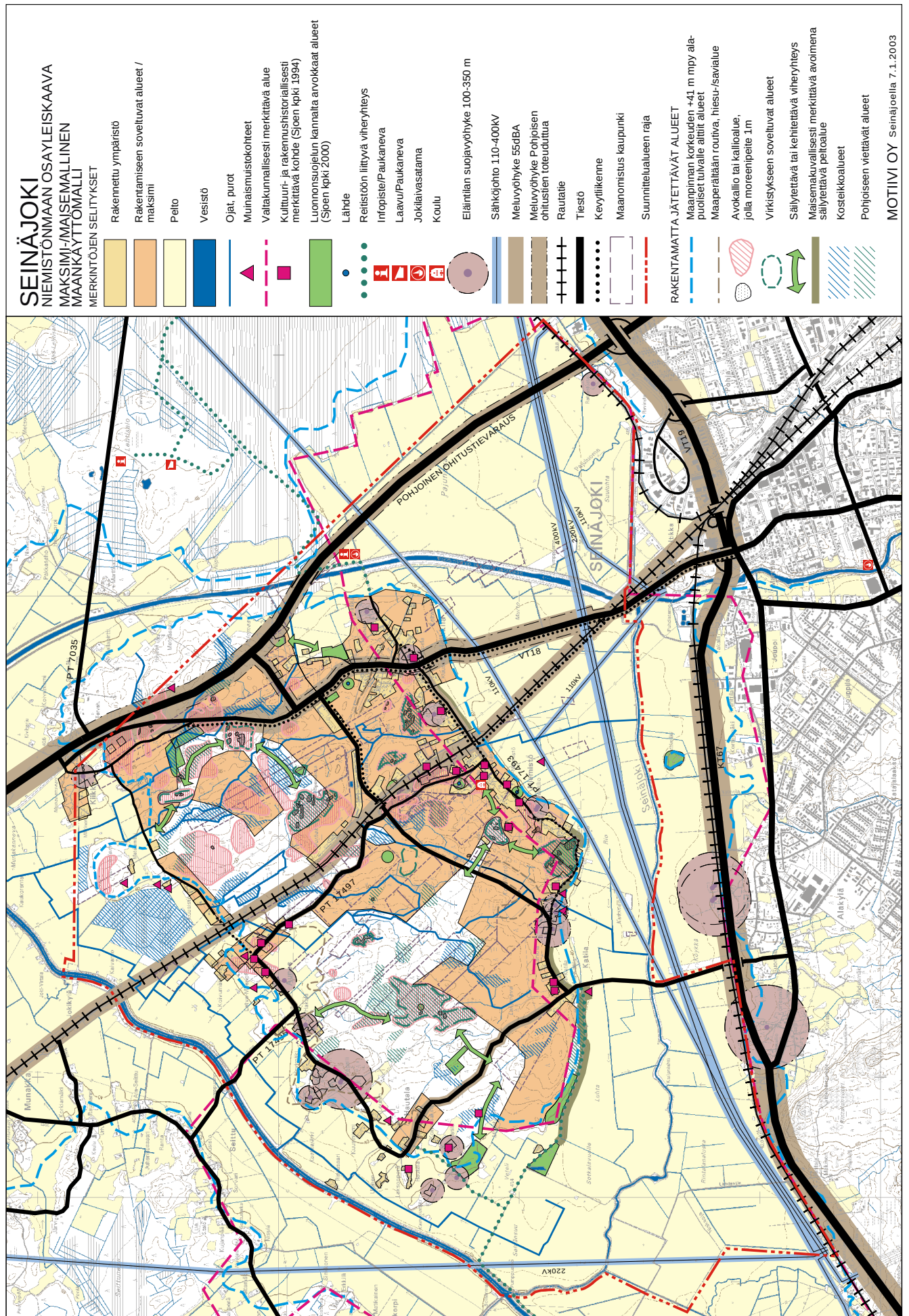
- Kartalle on rajattu rakennemallitarkkuudella rakennettavaksi soveltuvat alueet. Alustavassa valinnassa on huomioitu sijainti nykyisten liikenneväylien ja kaupungin yhdyskuntarakenteen suhteen, nykyisen rakenteen laatutekijät, maatalous, näkymien avautuminen ja maiseman tarjoamat mahdollisuudet koko alueen imagolle. Maankäytössä on pyritty huomioimaan kaupungin maanomistuksen sijoittuminen.
- Lopputuloksena on voitu jakaa lohkoihin, joiden rakentamismahdollisuuksia tutkitaan ja vertaillaan jatkossa käytävässä keskustelussa.

3.3.3. Rakennemallivaihtoehdot Ve1 – Ve3 07.01.2003

Kuvissa 14 – 16 on esitetty rakennemallit Ve1...Ve3, jotka pohjautuvat maksimi-maankäyttömalliin. Rakennemallit esittävät kolme sisäistä tieverkkovalintoetta.

VE 1 "Maisematie"

- VE 1 pyrkii säilyttämään nykyisen pitkälti Niemistöntien-Heikkiläntien varteen keskittyneen tienvarsiasutuksen ja kauniin maisematien luonteen entisellään. Tie muuttuu paikoitellen pelkästään kevyen liikenteen käyttöön. Perustelut ovat seuraavat:
 - Tielinjaus sijoittuu laajennusalueet huomioiden liian reunaan, josta käsin ei voi kovin tehokkaasti syöttää liikennettä uusille alueille.
 - Tie on maisematie, jolla on merkitystä myös Niemistönmaan alueen ulkopuolisille asukkaille.
 - Maisematielle ja virkistysmerkitykselle tuovat lisäarvoa jatkuminen toisessa päässä Lakeuden luontopolkuna ja toisessa päässä Paukanevan pitkospuureittinä.
 - Koulu sijoittuu tien varteen.
 - Tielinjaus rajautuu maastosyistä kapeaksi (kallio).
 - Kulttuurihistoriallisesti arvokas ilme (vanhat rakennukset ja puutarhat, kehittänyt tienvarsipuusto) kärsisivät tien parannustoimenpiteistä.
 - Kevyen liikenteen väylää on pidetty tarpeellisena erityisesti liikenteen lisääntyessä.
 - Nykyinen rautatien tasoristeys voidaan muuttaa kevyelle liikenteelle.



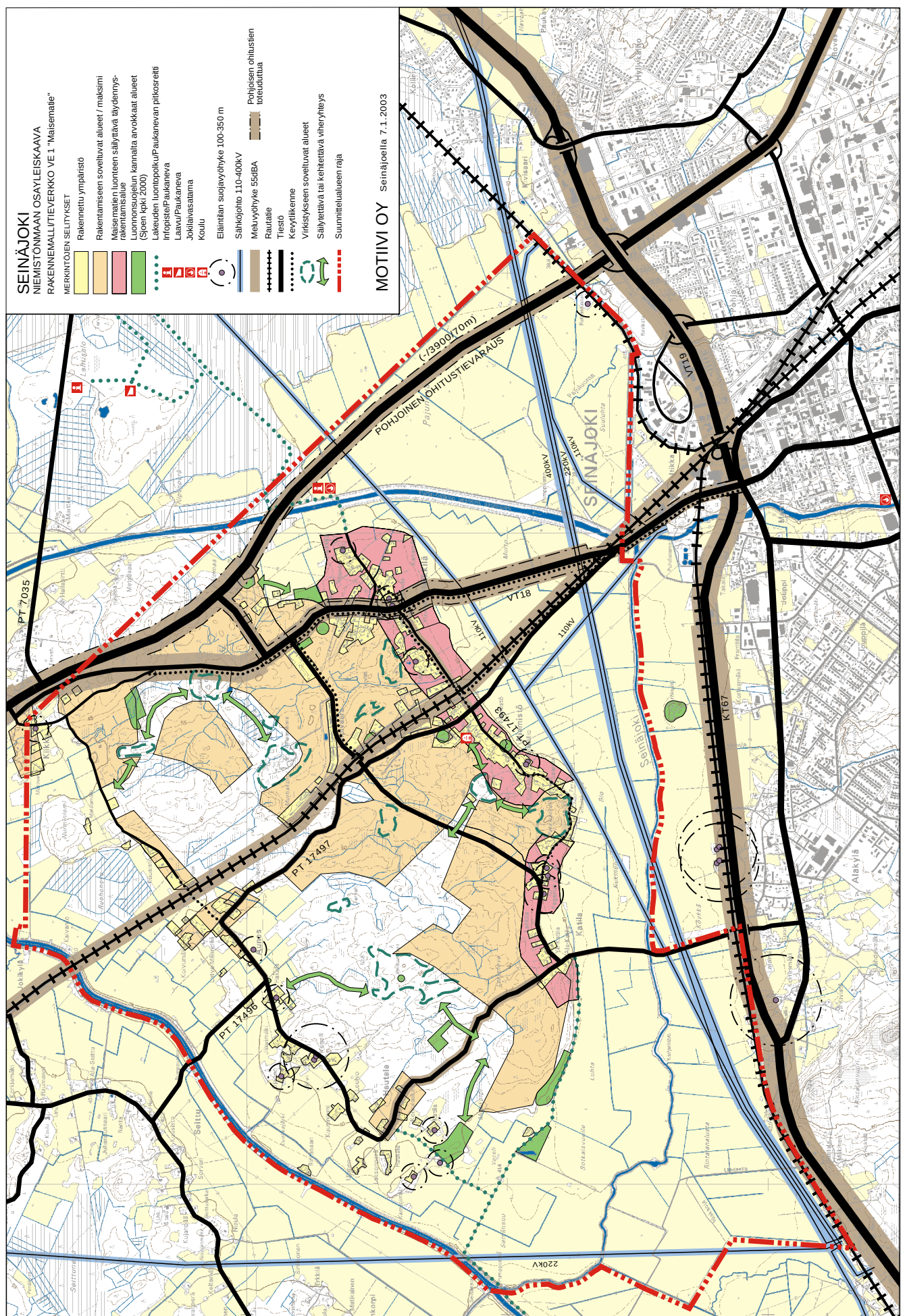
- Liikenne alueelle johdetaan kaupungin suunnasta kahta pääkokoojakatua pitkin; nykyistä Vaasantietä ja Katilantietä pitkin. Tiet yhdistetään Impivaarantieltä Katilaan rakennettavalla uudella yhteydellä, joka voisi alittaa rautatien. Perustelut ovat seuraavat:
 - Katilantie on verkollisesti hyvä ja ”valmis” sisääntulo alueelle. Katilantie alituksineen liittyy sujuvasti Suupohjantiehen, jonka varteen sijoittuu runsaasti palveluja.
 - Vaasantie on myös valmis sisääntulo alueelle ja painottaa sijainnillaan rautatien itäpuolisen alueen käyttömahdollisuuksia. Kevyen liikenteen väylää saattaa olla tarpeen rakentaa lisää Kiikkuun päin, jolloin saataisiin jatkuva kevytliikenneyhteys Halkosaareen asti.
 - Mikäli päädyttäisiin edeltävän yleiskaavan tieverkkoratkaisuun rakentamaan sisääntulotie alueelle radan varteen Auneksentien jatkeeksi, verkollinen perusratkaisu toimii silloinkin yhtä hyvin. Tällöin maankäytön painopiste siirtyisi radan länsipuolisten alueiden toteuttamiseen.
 - Impivaarantieltä Katilaan rakennettava yhteys voidaan toteuttaa vaiheittain.
 - Impivaarantien jatkeen alikululle esitetyllä alueella on ollut (1953 kartassa) aiemmin tasoristeys, jonka sijainti näkyy edelleen maastossa.
- Kaupungin edustajien mukaan uusi yhteys on syytä sijoittaa esitetyllä tavalla sopivan lähelle Niemistöntietä, jotta sen toteutus ei siirtyisi ajallisesti liian kauas ja se palvelisi parhaiten uusia alueita. Radan alitukseen soveltuvaa kohtaa saattaa olla syytä tutkia tarkemmin.
- Heikkilän alueen lisärakentaminen ja Vaasantielle jäävän liikenteen määrä saattavat johtaa kevyen liikenteen alikulun rakentamistarpeeseen Vaasantien liittymässä (koululaiset).
- Vuonna 1991 laaditussa tiesuunnitelmassa on esitetty Heikkilän alueelle yksityistieliittymää uuteen ohitustiehen. Liittymän paikka tulisi tutkia uudelleen ottaen huomioon liito-oravaesiintymät, eläinten hautausmaa ja muuttuneet käsitykset liittymän laadusta. Seselin tavoitetieverkko 2020 esittää liittymästä johdettavaksi sisääntuloliikennettä 4700 ajoneuvoa/vrk.

VE 2 ”Nykyverkko”

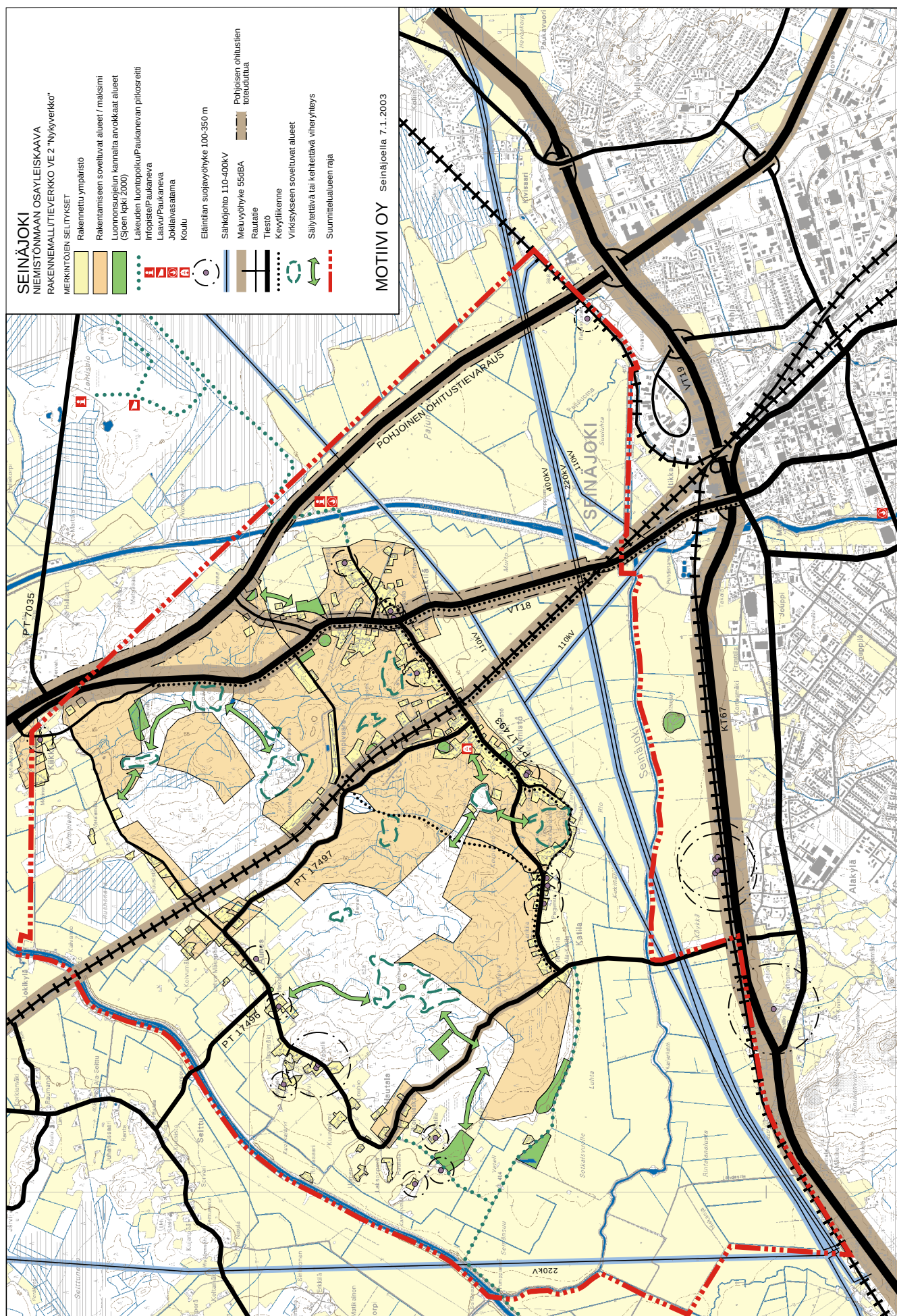
- VE 2 toimii nykyisten parannettavien liikennejärjestelyjen pohjalta. Niemistöntien oikaisumahdollisuutta tulisi tutkia tarkemmin, sillä tienvarsi on jo nykyisellään hyvin rakennettua. Oikaisusta saattaisi tulla hieman esitettyä pitempi, mutta periaate on oikea kallion kiertämisessä.
- Rautatien molempien puolien rakentuessa tulee vähintään kevyen liikenteen väylä välttämättömäksi Impivaarantien jatkeelta kohti Katilaa. Väylä joko risteää tasossa tai alittaa radan. Lähes samoilla kustannuksilla saadaan myös henkilöautoalitus.

VE 3 ”Sisääntulotie”

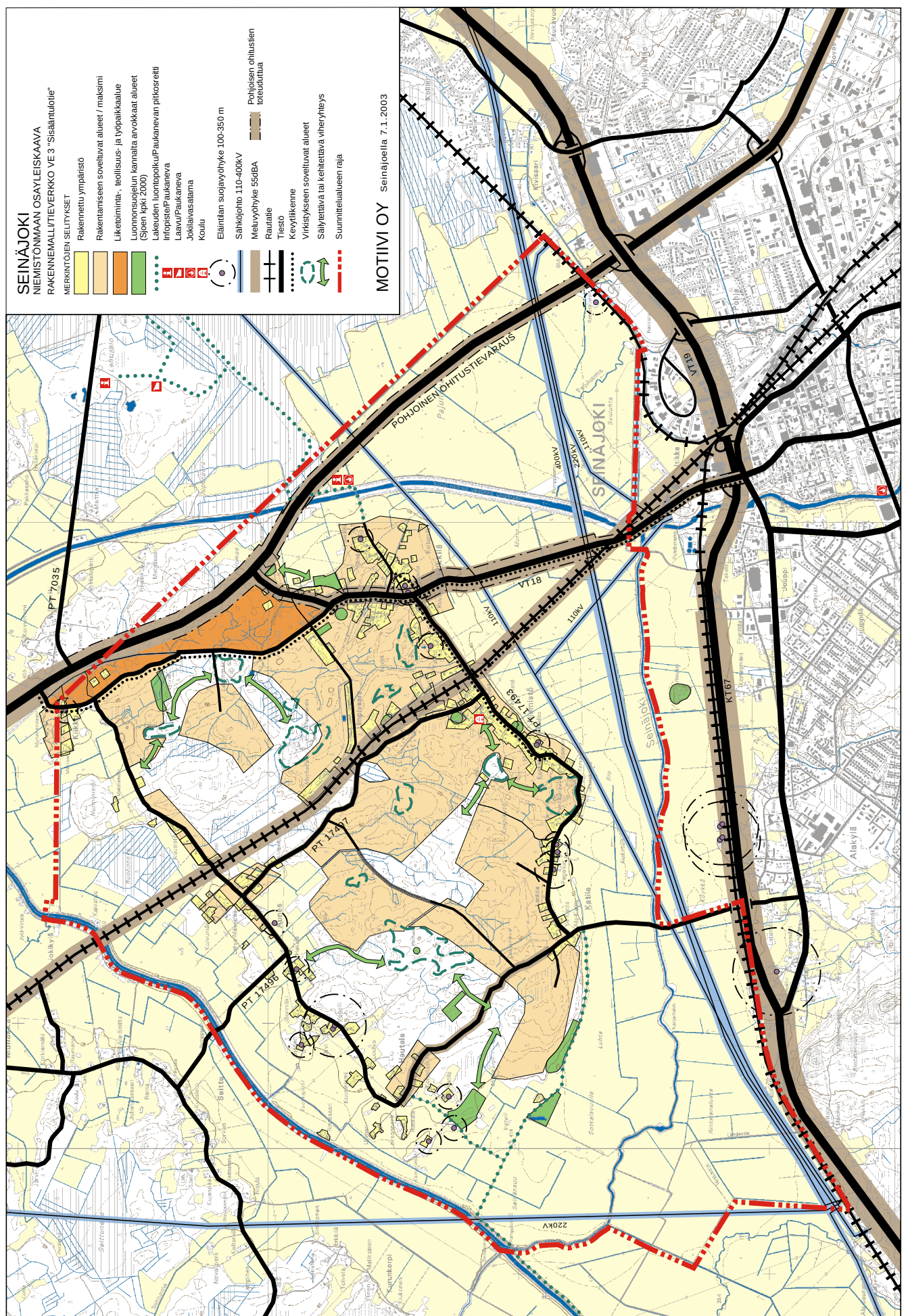
- VE 3 esittää sujuvamman ja lyhyemmän sisääntuloyhteyden muodostamista ulkoiselle liikenteelle, mikä toisi Vaasantielle enemmän ajoneuvoliikennettä. Väylä tarjoaisi verkollisesti sujuvan yhteyden Seinäjoen keskustan suuntaan. Liikenteen lisääntyessä Vaasantien ja ohitustien välisen tiealueen maankäyttöllinen kiinnostavuus yritysten sijaintipaikkana kasvaa. Muissakin vaihtoehtoissa on tämän alueen tiestölliset ja maankäyttölliset vaihtoehdot tutkittava ottaen huomioon Seinäjoen kaupunkiseudun tilanne.
- Liittymätarkastelussa tulevat huomioitavaksi liito-oravien reviirit ja jo syntynyt asutus. Mukana tarkastelussa ovat Heikkilän liittymän lisäksi Nurmon Kiikuntie ja Kiikun liittymä suunnittelualueelle.



KUVA 14



KUVA 15



KUVA 16

- Rautatien länsipuolella vaihtoehdossa on esitetty, että uuden Niemistöntien suuntaisen kokoojatien rakentaminen tulee todennäköisesti tarpeelliseksi rakentamisen edetessä kaupungin maanomistuksen suuntaan metsäpalstoja pitkin. Kokoojatie on etäämpänä Niemistöntiestä kuin vaihtoehdossa 1. Kevyen liikenteen rautatiealitus tulee samalla tavalla tarpeelliseksi asutuksen edistyessä radan molemmin puolin.

3.3.4. Johto- ja maankäyttöryhmä 13.01.2003

Johto- ja maankäyttöryhmä käsitteli kokouksessaan 13.01.2003 yleiskaavaprosessin vaiheita sekä laadittuja rakennemallivaihtoehtoja ja maksimi-/maisemallista maankäyttömallia. Muistio neuvottelusta on liitteenä.

Maksimi-/maisemallinen maankäyttömalli

- Peltolakeus tulee säilyttää viljeltynä.
- Tielinjaus alueen halki koillinen-lounas -suunnassa on realistinen, kulkuyhteyden tarkempaa sijaintia tulisi tutkia tarkemmin.
- Ylimääräiset alikulkutunnelit aiheuttavat kuluja.
- Mallin mukainen toteutuminen kokonaisuudessaan kyseenalaista.
- Kotieläintalouden suuryksiköt tulee sijoittaa harkiten. Kaava-alueen etelärajalla rautatien läheisyyteen on merkitty suuryksiköitä, joiden suoja-alueet ulottuvat asumiseen tarkoitettulle alueelle. Osayleiskaava-alueen pohjoisosissa kotieläintalouden suuryksiköille ei ole estettä.
- Nykyisen Vaasantien molemmille puolille sijoittuva asutus on realistinen.
- Katila – Hautala –alueen rakentaminen voi toteutua vasta joskus myöhemmin.

Vaihtoehto 1, "Maisematie"

- Todettiin, että kaupungin maanomistus on ratkaisun kannalta vähäinen.

Vaihtoehto 2, "Nykyverkko"

- Useita rautatien ylityksiä, joista lausunto pyydettyä ajoissa ratahallinnolta.
- Jos Katilan ja Niemistön välillä ajorata erotetaan kevyenliikenteen väylästä / nykyisestä Niemistöntiestä, maiseman maaseutumainen idylli rikkoutuu.
- Kevyenliikenteenväylän rakentaminen ongelmallista Niemistön koulusta länteen olemassa olevan rakennuskannan ja maaston takia.

Vaihtoehto 3, "Sisääntulotie"

- Kiikun ja Heikkilän väliselle teiden rajoittamalle kolmiomaiselle alueelle on merkitty liiketoiminta-, teollisuus- ja työpaikka-alue. Alueen todettiin soveltuvan Impivaaraa korvaaviksi kaupan ja palvelun alueiksi.

Kunnallistekniset suunnitelmat

- Olemassa oleva viemäri ulottuu radanvartta pohjoiseen kattaen Auneksentien eteläosan varrella sijaitsevan uuden asutuksen.
- Veden jakelu Niemistönmaalle on nykyisellään yhden vesijohtolinjan varassa. Asutuksen laajentuessa Katilan suuntaan olisi järkevää rakentaa peltoalueen poikki siirtoviemäri ja vesijohto.
- Vesi- ja viemäriinjojen kannalta nykyinen verkosto kykenee palvelemaan varsinaisen Niemistön alueen asutuksen laajentumisen. Niemistönmaan pohjois- ja länsiosaan sekä Heikkilään laajennettaessa alueille tarvitaan uudet pumppaamot.

Tavoitteiden täsmentäminen

- Osayleiskaavan rakennemalleista kannatusta sai vaihtoehto jossa on poikittainen tielinjaus Katilasta Heikkilään, tielinjauksen sijainti tarkistetaan lähem-

mäksi asutusta, etelään päin. Vaihtoehtoisesti tullaan tarkastelemaan nykyiseen tielinjaukseen tukeutuvaa vaihtoehtoa. Valittu vaihtoehto esitellään Kaupunginhallitukselle.

- Asutuksen laajentuminen ensivaiheessa Heikkilä-Niemistö –alueella, on viemäröinnin kustannuksien kannalta realistisin ja edullisin. Viemäröinti ja olemassa oleva tiestö perustelevat alueen itäisen osan laajentumisen asumiselle.
- Tasoristeyskysymykset tulee varmistaa ratahallintokeskukselta.
- Todennäköistä on, että raskas liikenne siirtyy Vaasantien uudelle linjaukselle, Seinäjoen keskustaan kulkeva henkilöautoliikenne oletetaan säilyvän vanhalla Vaasantiellä, tällöin vanhan Vaasantien ajonopeuksia tulee rajoittaa.
- Valittavan rakennemallin lisäksi sovittiin laadittavaksi vaihtoehto jossa peltoalueen poikki, rautatien varressa kulkevan kevyenliikenteenväylän lisäksi kulkee myös autolla ajettava väylä, voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Väylän etuna on että rautatien ylitykset vähenevät.

LIITE 7. JOHTO- JA MAANKÄYTTÖRYHMÄ 13.01.2003

3.3.5. Rakennemallien alustava mitoitus

Jatkosuunnittelun pohjaksi rakennemalleista valittiin Ve 1 ”Maisematie” –vaihtoehto. Mallin pohjalta arvioitiin asukas- ja työpaikkatavoitteita sekä alueellisia kynnyskustannuksia maanomistuksen ja kunnallistekniikan suhteen. Suunnittelualue jaettiin osa-alueisiin, joiden toteutusjärjestystä ja kustannuksia arvioitiin lähinnä viemäröinnistä syntyvien kustannusten suhteen. Osa-alueet ja suunniteltu viemäriverkosto on esitetty kuvassa 17 *Kunnallistekninen mitoitus*. Osa-alueiden asukas- ja työpaikkatavoitteet sekä kustannusvaikutukset on esitetty alla olevassa taulukossa.

Asukastavoitteista

- Nykyisin alueella asuu noin 700 asukasta.
- Seseli 2002 esittää alueen asukasluvuksi vuodelle 2010 n. 820 asukasta ja vuodelle 2020 n. 930 asukasta.
- Vesihuollon yleissuunnitelma esittää asukasluvuksi vuodelle 2020 noin 1500 asukasta.
- Edeltävässä osayleiskaavassa alueelle on kaavailtu noin 4700 asukasta.
- Nykyinen kehitys alueella on ollut 25-30 asukkaan lisäys/vuosi.
> vuonna 2010 olisi alueella n. 960 asukasta ja vuonna 2020 n. 1160 asukasta.

Työpaikkatavoitteista

- Nykyisin alueella on noin 150 työpaikkaa.
- Seseli 2002 esittää työpaikkamäärän säilyvän ennallaan eli 150 työpaikkaa vuosina 2010 ja 2020.
- Edeltävässä osayleiskaavassa alueen työpaikkamäärän on arvioitu kasvavan noin 1400 työpaikkaan.

Kunnallistekninen mitoitus

- Olemassa oleva viemäri ulottuu radanvartta pohjoiseen Auneksentien uudelle asuntoalueelle.
- Vesi- ja viemäriinjojen kannalta nykyinen verkosto kykenee palvelemaan varsinaisen Niemistön alueen (G, H, J ja K) asutuksen laajentumisen. Niemistönmaan pohjoisosaan ja länsiosaan sekä Heikkilään laajennettaessa alueille tarvitaan uudet pumppaamot. Heikkilän alue (A) on liitettävissä Ylistarosta tulevaan paineviemäriin, mutta edellyttää pumppaamoja.
- Veden jakelu Niemistönmaalle on nykyisellään yhden vesijohtolinjan varassa. Asutuksen laajentuessa Katilan suuntaan olisi järkevää rakentaa peltoalueen

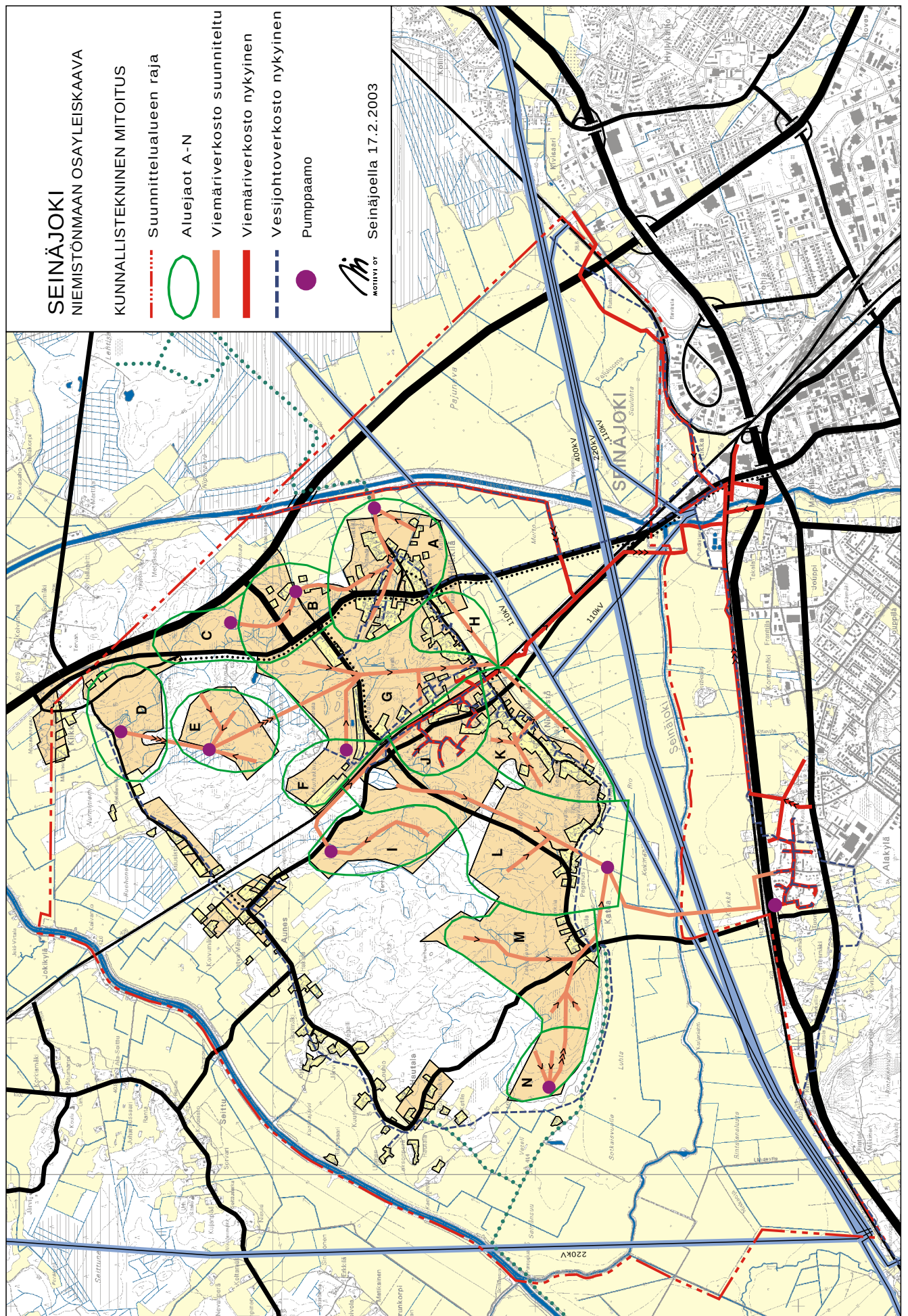
poikki siirtoviemäri ja vesijohto, joiden rakentaminen aiheuttaa kuitenkin merkittävän kynnyskustannuksen. Näistä syistä alueen toteutuminen saattaa tulla kyseeseen vasta myöhemmässä vaiheessa. Toisaalta Katilan tiestöllinen sisään-tulo on kunnossa eikä vaadi merkittäviä investointeja.

Asutuksen laajentuminen painottuu ensivaiheessa Heikkilä-Niemistön alueelle (A, G, H, J ja K), jotka ovat viemäröinnin kannalta realistisimmat ja edullisimmat. Näille alueille olisi mahdollista sovittaa noin 1100 asukasta ja 135 työpaikkaa.

Osa- alue	pinta- ala ha	saadaan käyttöön ha	alue- tehokk. $e_a = 0.05$	uusia asukkaita 1/50 k-m ²	uusia työpaikkoja 1/100 k-m ²	kunnallistekniikan kynnyskust.(ei sisäisiä verk.kust.) €
A	75	20	10 000	200		40 000
B	41	20	10 000	200		90 000 (A+B)
C	25	15	7 500		75	140 000 (A+B+C)
D	43	20	10 000	200		140 000 (E+F)
E	41	25	12 500	250		80 000
F	23	10	5 000	20	40	50 000
G	89	60	30 000	330	135	
H	25	10	5 000	100		
I	42	30	15 000	300		80 000
J	35	20	10 000	200		(pääosa valmiina).
K	60	25	12 500	250		
L	142	80	40 000	800		210 000
M	72	40	20 000	400		210 000
N	22	10	5 000	100		275 000 (L+M)
A+G+H+J+K			Yht.	1080	135	
Kaikki			Yht.	3350	250	

Taulukko. Osa-aluekohtainen kunnallistekninen mitoitus

LIITE 8. RAKENNEMALLITARKASTELU/MITOITUS



KUVA 17

4. YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

4.1. MENETTELY

Osayleiskaavan ympäristövaikutuksia on arvioitu viranomaisneuvotteluissa, maankäyttö- ja johtoryhmässä, työneuvotteluissa ja yleisötilaisuuksissa saatujen kannanottojen sekä asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten muissa yhteyksissä antamien kommenttien perusteella. Arvioinnin apuna on käytetty valmistuneita selvityksiä. Arvioinnin pohjana ovat olleet alustavat luonnokset ja rakennemallit, joiden esittämiä vaihtoehtoja ja vaikutuksia on tarkasteltu eri sidosryhmien näkökulmasta.

4.2. ALUSTAVA OSAYLEISKAVALUONNOS 12.05.2003

Kuvassa 18 on esitetty alustava osayleiskaavaluonnos 12.05.2003, jonka perusteella sidosryhmät ovat esittäneet näkökantojaan. Luonnoksessa on hahmoteltu osayleiskaavan sisältöä selostuksen kohdassa 3 esitetyn tavoiteasettelun ja siitä saadun sidosryhmäpalautteen pohjalta.

Asuminen

Heikkiläntien, Niemistöntien, Auneksentien eteläosan ja Vaasantien varren nykyiset asuntoalueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja osoitettu pientalovaltaiseen täydennysrakentamiseen. Heikkiläntien ja Niemistöntien varsien rakennettu ympäristö omaa kulttuurihistoriallista arvoa ja on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, mikä tulisi huomioida alueen täydennysrakentamisessa. Hautalan ja Auneksen kyläalueille on yleiskaavan perusteella mahdollista osoittaa haja-asutusluonteista täydennysrakentamista.

Asumiseen asemakaavoitettavia laajentumisalueita on osoitettu Niemistöntien pohjoispuolisille metsäalueille Impivaarantien jatkeena toimivan uuden tieyhteyden varaan Auneksentieltä Katilaan. Lisäksi laajentumisalueita on osoitettu Impivaarantien pohjois- ja eteläpuolelle sekä Heikkiläntien itäosan eteläpuolelle.

Palvelut

Niemistön koulun alueen lisäksi palveluille on varattu alue uuden Auneksentien jatkeen ja Niemistöntien risteysalueelle sekä alueita esitetyn Vaasantien sisääntulotien varteen.

Teollisuus

Aiemman yleiskaavan varauksia on huomattavasti vähennetty. Laajentuvan teollisuuden tarpeisiin on esitetty alueita Impivaarantien pohjoispuolelta radan varresta. Työpaikka-alueiksi on osoitettu Impivaarantien ja Vaasantien sisääntulotien pohjoispuolta.

Virkistys

Lähivirkistysalueiksi on osoitettu

- Niemistön koulun ja Pakkalankallion välistä metsäaluetta, jonne on myös osoitettu ulkoilureittivaraus,
- laskuojan varsi läheisine kallioalueineen Impivaarantien ja Heikkiläntien väliltä,
- asemakaavoitettavien alueiden lähi- ja välialueita sekä
- liito-oravan elinympäristöihin liittyviä metsäalueita.

Urheilu- ja virkistysalueiksi on osoitettu nykyiset Kaanaan kenttä ja jalkapallokentät Prunttimäessä. Ulkoilureittimerkinnöin on varustettu nykyiset Lakeuden luontopolku ja Paukanevan pitkospuureitti.

Erityisalueet

Maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi Impivaaran ampumarata on osoitettu nykyinen erityisalueeksi. Asemakaavoitettaville rautatien melualueille on osoitettu suojaviheraluetta.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelualueeksi on merkitty Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistyksen hakemuksen mukaisesti Hautalankylän vanha metsä.

Maatalousalueet

Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen lukeutuvat peltoalueet Kyrönjoen ja Seinäjoen varressa pyritään säilyttämään avoimina ja pelkästään viljelykäytössä. Niemistöntien ja Hautalantien varressa sijaitsevat tuotantoyksikköjen alueet lähiympäristöineen sekä Kiikuntien varsi on varattu maataloudelle ja sitä palvelevaan rakentamiseen sekä vähäiseen haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Keskeinen teiden väliin jäävä metsäalue pyritään säilyttämään metsäisenä. Suupohjantien varressa sijaitsevat suurten tuotantoyksikköjen alueet on osoitettu kotieläintalouden suuryksikköjen alueeksi.

Tiestö

Nykyisen Heikkilän - Niemistöntien liikenteen vähentämiseksi alueelle on osoitettu uutena tieyhteytenä kaupungin suunnasta Auneksentien jatke radan vartta keskustaan ja uutena poikittaisyhteytenä Vaasantieltä Impivaarantien jatke Katilaan.

4.2.1. Kaupunginhallitus 12.05.2003

Kaupunginhallitus käsitteli osayleiskaavaluonnosta 12.05.2003 kokouksessaan 12.05.2003. Kokouksen pöytäkirja on esitetty *liitteessä 13*. Kokouksessa käsiteltiin yleiskaavaluonnoksen asumiseen, maatalouteen, palveluihin, suojelu- ja erityisalueiksi merkityt alueet.

4.2.2. Yleisötilaisuus 11.06.2003

Niemistön koululla järjestettiin yleisötilaisuus 11.06.2003. Tilaisuudessa esiteltiin alustavaa yleiskaavaluonnosta 12.05.2003, luonnokseen johtaneita lähtökohtia ja kaavoituksen tulevaa aikataulua. Keskustelua herättivät teollisuuden sijoittaminen alueelle, ampumaradan poistuminen/säilyminen, palvelu- ja virkistysalueet ja rakennussuojelu sekä liikenneverkko. Alueelle toivottiin uusia asuntoalueita. Impivaarantien ja Katilantien yhteys toivottiin siirrettäväksi pohjoisemmaksi. Muistio yleisötilaisuudesta on liitteenä.

LIITE 9. YLEISÖTILAISUUS 11.06.2003

4.2.3. Liikuntatoimi ja tekninen toimi 16.06.2003

Yleiskaavaan liittyvistä ulkoilureiteistä ja niiden suunnittelutilanteesta sekä yleiskaavan aluevarauksien ja liikenneverkon tarkistuksista järjestettiin liikunta- ja teknisen toimen kanssa neuvottelu 16.06.2003. Niemistön koulun ja Pakkalankallion välille on tarvetta ulkoilureitille, jonka toteuttaminen voisi olla EU-hanke. Alueelle on kaavailtu alustavasti 3,0...3,4 km reittiä. Pakkalankalliolle esitettiin myös pientä hyppymäkeä, laavua ja näkötornia. Todettiin tarpeelliseksi osoittaa myös ulkoiluyhteys Auneksen koululle.

YLEISKAVALUONNOS 12.05.2003

Heikkiläntien (länsi) ja Niemistöntien eteläpuolen rakentamisalueita tutkittiin tarkempimittakaavaisen kartan avulla. Todettiin, että teiden eteläpuolella on mahdollista osoittaa vähäistä rakentamista nykyiseen rakennuskantaan liittyen samalla säilyttäen riittävät välialueet, joilla huomioidaan näkymät maisemaan. Mäenpääntien ja Heikkiläntien risteysalueelle radan varteen on tarpeellista osoittaa palvelualuevaaraus. Koulun tulevaisuuden laajennukset ja mahdolliset muut julkiset palvelut huomioiden on tarpeen laajentaa kouluun liittyvää julkisten palvelujen aluetta. Impivaaran tien pohjoispuoli nähtiin varteen otettavana tulevaisuuden asumisen laajentumissuuntana, joten ampumaradan toiminta tulisi siirtyä tulevaisuudessa muualle. Ampumaradan aluetta ei kuitenkaan voida ottaa käyttöön ennen kuin alueen maaperän saastuneisuus on selvitetty.

Uusi poikittaisyhteys Auneksentieltä voidaan linjata Hautalantiehen. Yhteyden rakentaminen on todennäköisesti kaukana tulevaisuudessa. Se voidaan toteuttaa vaiheittain rakentamisen laajentumistarpeiden mukaan. Tieyhteyksiä tulevat palvelemaan myös Auneksentien uusien asuntoalueiden kokoojateiden jatkeet. Tiehallinnolla on suunnitelmia Heikkiläntie (itäpuoli) uudesta liittymästä Vaasantiehen. Samassa kohdassa voidaan osoittaa myös kevyen liikenteen alitus. Luonnoksessa on tarpeen osoittaa uusien asuntoalueiden liittymät.

4.3. OSAYLEISKAAVALUONNOS 02.07.2003

Kuvassa 19 on esitetty yleiskaavaaluonnos 02.07.2003, jonka perusteella sidosryhmät ovat esittäneet näkökantojaan. Luonnokseen on tehty aiemman sidosryhmäpalautteen pohjalta tarkennuksia.

4.3.1. Yleiskaava nähtävillä 14.08. – 11.09.2003

Yleiskaava on ollut yleisesti nähtävillä 14.08. – 11.09.2003 MRA 30§:n mukaisesti. Nähtävilläolon aikana esitettiin 44 mielipidettä ja 12 lausuntoa. Luettelo mielipiteistä on liitteenä. Yksityisten kommentit kohdistuivat pääosin omaan asuin ympäristöön ja lisärakentamiseen. Lisäksi toivottiin korjauksia viheralueitten laajuuteen ja joihinkin tielinjauksiin. Maatalouden harjoittajat toivoivat ettei uutta asutusta osoitettaisi liian lähelle maatiloja. Suomen Viljava Oy epäili myös toimintansa aiheuttavan haittaa eikä toivonut lähiympäristöön asumista. Myös Seinäjoen seudun ampujat kritisoivat ampumaratatoiminnan lopettamista varauksena alueella.

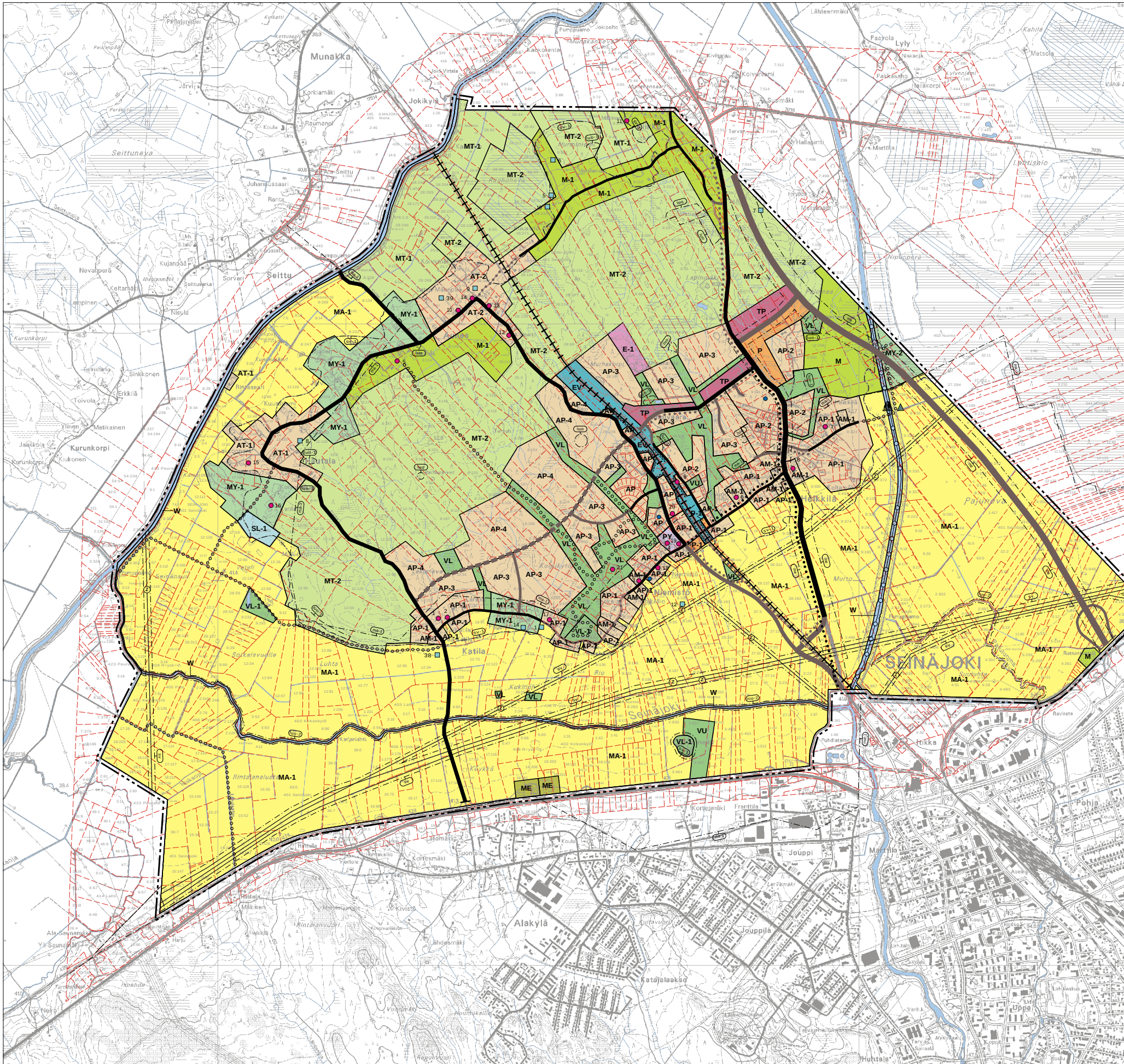
4.3.2. Lausunnot ja viranomaiskannanotot

Asukastyöryhmä

Asukastyöryhmä toteaa lausunnossaan 31.08.2003, että aiemmat asukastyöryhmän esittämät tavoitteet on pääosin otettu huomioon. Asukastyöryhmä toivoi lisäksi viheralueeksi Seinäjoen uoman ranta-alueita, pienteollisuustoiminnan sallimista asumisen yhteydessä Heikkilän pohjoisosassa. Heikkiläntien ja Niemistöntien eteläpuolelle toivottiin alueellisen rakennusjärjestyksen laatimista.

Etelä-Pohjanmaan liitto

Liitto toteaa lausunnossaan 22.08.2003, että osayleiskaavaaluonnos ottaa hyvin huomioon seutukaavan ja maakuntakaavaehdotuksen suunnitteluperiaatteet. Maa-seudun kehittämisen kohdealueen suunnittelumääräyksen mukaan tulee kiinnittää erityistä huomiota laajenevan asutuksen ja tilaa vaativien elinkeinojen, kuten teollisuuden ja suurimuotoisen eläintuotannon, välisten maankäyttotarpeiden yhteensovittamiseen. Avainasemassa on oikeasta kotieläintalouden suuryksiköiden koosta sopiminen.



SEINÄJOKI NIEMISTÖNMAAN OSAYLEISKAAVA 2020

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Olemassa oleva alue tai pientalossa asuminen. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- AP-1

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. JOLLE RAKENNETTAESSA ON HUOMIOTAVAA KULTTUURIMAISEMAN ARVOT. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- AP-2

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan 1-2 asuin- tai palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- AP-3

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan 1-2 asuin- tai palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- AP-4

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan 1-2 asuin- tai palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- AT-1

KYLAALUE. JOLLE RAKENNETTAESSA ON HUOMIOTAVAA KULTTUURIMAISEMAN ARVOT. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- AT-2

KYLAALUE. TÄYDENNYSRAKENTAMISALUE. JOLLE RAKENNETTAESSA ON HUOMIOTAVAA KULTTUURIMAISEMAN ARVOT. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- AM-1

MAATILALUONNOSTALUE. JOLLE RAKENNETTAESSA ON HUOMIOTAVAA KULTTUURIMAISEMAN ARVOT. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- P

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- P-1

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. JOLLE RAKENNETTAESSA ON HUOMIOTAVAA KULTTUURIMAISEMAN ARVOT. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
- TP

TYÖPAIKKALUUE.
- T

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
- VL

LAHIVIRKISTYSALUE.
- VL-1

LAHIVIRKISTYSALUE. Alueella on erityisiä luonnonsuojelu- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alue on suojeltava.
- VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
- E-1

ERITYISALUE. Käytössä oleva alue, jolla on erityisiä luonnonsuojelu- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alue on suojeltava.
- EV

SUOJAVIRHEALUE.
- SL-1

LUONNONSUOJELUALUE. Haurasteen vanha metsä. Alueella on erityisiä luonnonsuojelu- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alue on suojeltava.
- M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
- M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue varataan maan- ja metsätalouden harjoittamiseen ja siihen liittyviin palveluihin.
- MT

MAATALOUSALUE.
- MT-1

MAATALOUSALUE. Alueella saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia.
- MT-2

MAA- JA METSÄTALOUSALUE. Alueella saa rakentaa maan- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.
- ME

KOTIELÄINTALOUDEEN SUURYKSIÖN ALUE.
- MA-1

MAISEMALIESTI ARVOKAS PELTOALUE. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.

- MY-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. JOLLE ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- MY-2

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. JOLLE ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- W

VESIALUE.
- KUNNAN RAJA.
- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.
- ALUEEN RAJA.
- OSA-ALUEEN RAJA.
- MAISEMALIESTI ARVOKAS ALUE. Valtakunnallisesti arvokkaan maiseman alueen osa. Alue on tarkoitettu asuma- ja palvelu- ja liikenne- ja viihteelliseen käyttöön.
- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Liito-oravan esiintymisalue (LsL 498). Alueen puusto tulee säilyttää. Liito-oravan elinmahdollisuuksien säilyttämiseksi suositellaan metsien hoitoa siten, että maan avoimuus säilyy.
- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Seinäjoki ja Pajulan rantatila. Alueella on erityisiä luonnonsuojelu- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alue on suojeltava.
- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Seinäjoki ja Pajulan rantatila. Alueella on erityisiä luonnonsuojelu- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alue on suojeltava.
- MELU- JA KÄSITTELYALUE. Keskimääräinen 55 dB:n ulkomeluvuuhde. Alueella asuminen liittyy ja melusta häiriintyy ulko- ja sisäelämään. Alueella on suojeltava.
- SUOJAVIRHEALUE. Tulva-alueen raja. Tulvakorkeus on +40 mpy (N60). Rakentamisen yhteydessä kosteustaan vaurioituneet rakenteet tulee sijoittaa korkeuden +41 mpy (N60) yläpuolelle.
- MUNIAISMUISTOKOHDE. Kohdenumero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.
- KULTTUURIHISTORIALLINEN RAKENNUSKOHDE. Kohdenumero viittaa selostuksessa olevaan luetteloon.
- VIRKISTYS-/MATKAILUKOHDE.
- VENESATAMA/VENELAUKKO.
- LÄHDE.
- MELU- JA KÄSITTELYALUE. JOHTO TAI LINJA. -Z= sähkölinja 110, 220 kV tai 400 kV.
- VALTATIEKANTATIE.
- SEUTUTIEPÄÄTIE.
- YHDISTIEKOKOAJAKATU.
- RAUTATIE.
- KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ.
- UUSI KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ.
- ULKOKULUREITTI.
- JOKILAIVAVÄYLÄ.
- NYKYISET TIET JA LINJAT.
- UUDET TIET JA LINJAT.

- OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:
- JÄTEVESIEN KÄSITTELY
- Asutuksen jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, milloin se on mahdollista.
- Jätevesien käsittely on suoritettava viemäriverkostossa tai jätteenkäsittelylaitoksessa.
- Elinkinointimittaan, kuten maatiiloihin liittyvä jätevesien käsittely on suoritettava viemäriverkostossa.
- Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen antamia ohjeita.
- SUOJAVIRHEALUE
- Vesistöjen, purojen ja laskujen varteen tulee jättää riittävän leveät viemäritönnöt suoja- ja suojaväylä.
- Vesistöjen, purojen ja laskujen varteen tulee jättää riittävän leveät viemäritönnöt suoja- ja suojaväylä.
- Kotieläintalouksien ympärillä on muodostettava riittävä rakentamaton suoja- ja suojaväylä, jonka laajuus riippuu mm. eläinlajista, eläinten määrästä, valitsemasta suojaväylästä ja ympäristön pölytyksestä.

- KÄSITTELYVAIHEET:
- Julkisen nähtävyyden MRA 309
Kaupunginhallitus

SEINÄJOKI 02.07.2003

ARKKITEHTI JA INSINÖÖRITOIMISTO
KOLLEKTIVIT OY
KOLLEKTIVIT OY
KOLLEKTIVIT OY

Etelä-Pohjanmaan Voima Oy

Etelä-Pohjanmaan Voima Oy toteaa lausunnossaan 25.08.2003, että osayleiskaavaluonnos voidaan toteuttaa suunnitellulla tavalla 110 kV:n johtolinjan kohdalla.

Etelä-Pohjanmaan TE -keskuksen maaseutuosasto

Maaseutuosasto (08.09.2003) katsoo tärkeäksi, että peltoalueet säilyvät avoimina ja viljelykäytössä ja että olemassa olevien maatilojen ympärille rajataan riittävät suoja-alueet, joille ei muuta rakentamista sallita. Osasto katsoo, että maatilojen talouskeskusten AM-1 -alueet jäävät pientalovaltaisten AP-1 -alueiden puristukseen ja esimerkiksi viljailuilla jopa uusien kuivaajien rakentaminen vaikeutuu.

Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry

Luonnonsuojeluyhdistys (04.09.2003) katsoo osayleiskaavaluonnoksen huomiovien pääpiirteissään Niemistönmaan arvokkaat luonto- ja maisemakohteiden säilymisen. Yhdistys toivoo luo -merkinnän ulottamista jokivarressa jokiuoman suuosaan saakka, Vittiskorven luontokohteen osalta käyttörajoituksia ja täsmennyksiä SL-1 -merkinnän määräyksiin. Yhdistys katsoo, että yleiskaavaluonnos huomioi Ilmajoen Alajoen maisema-alueen arvot hyvin. Yhdistys kantaa huolta kuitenkin peltolakeuden reunoille sijoittuvasta rakentamisesta ja toivoo tarkemmassa kaavoituksessa puutalorakentamisen suosimista. Yhdistys toivoo uudelleen tarkentaa poikkittaisen tieyhteyden liittymisestä Niemistöntiehen.

Museovirasto

Museovirasto (19.11.2003) huomautti yhden kiinteän muinaisjäännekohteen puuttumisesta ja siitä, että irtolöytöpaikat eivät ole muinaismuistolain rauhoittamia eikä niitä tarvitse merkitä kartalle. Museovirasto antoi myös suosituksia muinaisjäännekohteille annettavista määräyksistä. Museovirasto huomautti, että muinaisjäännetiedot ovat vanhentuneita ja että alueella on tehtävä uusi inventointi.

Seinäjoen seudun terveysyhtymän ympäristölautakunta

Ympäristölautakunnan (04.09.2003) mukaan kaavamääräyksissä tulisi olla maininta eläinmäärästä eli mitä tarkoitetaan kotieläintalouden suuryksiköllä ja muulla kotieläintalouden yksiköllä. Lautakunnan mukaan kotieläintalouden yksiköiden ympärille tulee jäädä suojavyöhyke, mihin ei kaavoiteta omakotitontteja. Hyvä suunnittelun lähtökohta on 300 metrin suojaetäisyys 1000 eläinyksikön eläinsuojasta.

Lautakunnan mukaan ampumaradan ympäristöön ei tule kaavoittaa asuntoalueita siten, että asuntoalueilla syntyy meluhaittoja tai ympäristön viihtyisyys kärsii. Lautakunta esittää viemäröinnin suunnittelun ja toteutuksen aloittamista välittömästi ja toteaa, että Heikkilänmäen asutuksen läpi virtaava avoviemäri tulisi pikaisesti poistaa.

Lautakunnan mukaan alueella ei ole rakentamiselle esteitä. Asutusta voidaan edelleen sijoittaa lähelle ympäristöluvan vaatimia tai vastaavia toimintoja. Uusi asutus tulee kuitenkin vaikeuttamaan uuden toiminnan sijoittamista tai laajentamista. Lautakunta ehdottaa rakennuskiellon määräämistä alueelle ympäristöluvan vaatimien toimintojen turvaamiseksi ja jatkumiseksi.

Ratahallintokeskus

Ratahallintokeskus (03.09.2003) huomauttaa 55 dB:n melualueen puuttumisesta radan läheisyydessä. Ratahallintokeskus (RHK) huomauttaa myös, että liikennemelu tulisi hoitaa ensisijaisesti kaavoituksella ja että meluesteet ovat vasta toissijainen ratkaisu. Tasoristeysten korvaaminen eritasoratkaisuilla vastaa RHK:n ta-

voitteita. RHK pitää myös Hipintien tasoristeyksen muuttamista vain kevyen liikenteen käyttöön liikenneturvallisuuden kannalta parempana ratkaisuna. RHK katsoo myös ettei radan varteen tulisi osoittaa mitään kevyen liikenteen yhteyksiä.

Tiehallinto, Vaasan tiepiiri

Seinäjoen kaupungintalolla 01.09.2003 järjestetyn neuvottelun ja 03.09.2003 antaman lausunnon perusteella Vaasan tiepiirin esitti kantanaan Niemistönmaan osayleiskaavasta seuraavaa:

- Valtatien 18 uusi suunta on laaditun tiesuunnitelman mukainen. Osayleiskaavaluonnoksessa suunnitelmasta poikkeavaa yhteyttä valtatielle tiehallinto pyytää vielä harkitsemaan ja pitää tiesuunnitelmassa esitettyä sopivampana. Yhdystielle on pyritty hakemaan paikka tiesuunnitelmassa esitettyä pohjoisempaa, koska tiesuunnitelman linjauksen molemmin puolin on liito-oravareviirit.
- Nykyisen ja uuden valtatieen yhtymäkohta tulisi esittää kokonaisuudessaan, vaikka osa jää kaava-alueen ulkopuolelle. Syrjään jäävä nykyinen valtatie tulee merkintä kokoojakaduksi.
- Nykyiselle Vaasantielle on esitetty suunniteltu Heikkiläntien uusi liittymä.
- Uusien liittymien rakentaminen valtatielle ei ole mahdollista ennen uuden valtatielinjan rakentamista (AP-3, P ja TP-alueet).
- Vaasantien ja rautatien tasoristeys luetaan vaarallisiin risteyksiin.
- Pultran järjestelyjen muuttaminen edellyttää tieverkon laajempaa tarkastelua Pultran ympäristössä.

Länsi-Suomen ympäristökeskus

Niemistönmaan osayleiskaavasta järjestettiin neuvottelu Länsi-Suomen ympäristökeskuksen ja Seinäjoen seudun terveysyhtymän kanssa Seinäjoella 20.10.2003 ja Vaasassa 05.11.2003. Länsi-Suomen ympäristökeskus antoi lausunnon yleiskaavasta 16.02.2004.

Liikenne

- Tiehallinnon mukaan taloudellisempi yhteys ohikulkutieltä Vaasantielle olisi tiesuunnitelmassa esitetty, mutta alueella esiintyy liito-oravia. Alueilla on merkitystä myös uuden tielinjauksen lopulliseen sijaintiin. Tiesuunnitelmat ovat vanhentuneet.
- Alueen liikenneverkon liittyminen kaupungin muuhun liikenneverkkoon tulee tutkia yleiskaavassa. Yleiskaavassa osoitetusta valtatieluokkaisesta tiestä ei ole olemassa lainvoimaista tiesuunnitelmaa, minkä vuoksi tielinjaus ja valtatiekäytöstä poistuva tielinjaus tulee erikseen tutkia yleiskaavassa.
- VR huomauttaa, että rata aiheuttaa melua ja toivoo, ettei radan varteen sijoiteta uutta asutusta eikä kevyen liikenteen väyliä.

Luonnonympäristö

- Luonnonsuojeluosaston kannan mukaan suunnittelualueella esiintyvien liito-oravien elinympäristöt ja muut merkittävät luontokohteet on otettu yleiskaavassa hyvin huomioon.
- Seinäjoen ja Pajuluoman ranta-alueiden osalta suoja-alueen osoittaminen on tarpeen.
- Luo- merkinnällä osoitettujen alueiden taso tulee turvata kaavamääräyksin.
- Virkistysalueiden osalta tulee ottaa huomioon valtakunnallisen maisema-alueen suojelutason ylläpitäminen suotuisana, luonnon kestävyys ja alueiden sopeutuminen yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Virkistysalueet tulee olla tulvasuojelurajan yläpuolella.
- Yleiskaavaluonnoksessa suojelualueeksi osoitetun metsäalueen muodostaminen suojelualueeksi tulee tutkia luonnonsuojelulain mukaisesti ja antaa suojelun alueen merkintään asiantilaa koskeva varauma.

Kotieläintalous ja asutus

- TE-keskus puoltaa lausunnossaan alueella harjoitettavaa tuotantoa ja kannattaa uudisrakentamisen väistymistä alueelta.
- Kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa alue on asumisen laajentumisaluetta. Tervajoen itäpuoli on luonteeltaan täydennysrakentamista.
- Niemistöntien ja Heikkiläntien varsi on jo nykyisellään niin tiheään rakennettua, että asutus todennäköisesti estää karjatilojen laajentamisen nykyisestä. Tulee selvittää immisiohaitan tason laskun mahdollisuus niin, että eläinsuojien käyttäminen on mahdollista jatkossakin asuinalueiden sisään jäävillä AM-1 – alueilla.
- Ympäristökeskus katsoi, ettei osayleiskaavan eteläosissa Suupohjantien varrella sijaitseviin eläinsuojiin kohdisteta lakisääteistä ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, koska tiedossa ei ole suunniteltuja laajennuksia tai muita olennaisia muutoksia. Voi olla tarpeen rajata alue osayleiskaavan ulkopuolelle tai laatia alueen kaava oikeusvaikutuksettomana.

Selvitystilanne

- Luontoselvitys, rakennusten inventointi ja liikenneselvitys SESELI 2002 sekä vesihuollon kehittämis- ja yleissuunnitelma on tehty.
- Sosiaalisten vaikutusten arviointia ei ole tehty. Kylätoimikunta on antanut hyvin lausuntoja.
- Palvelujen saatavuudesta, liikenneturvallisuudesta ja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tulisi olla maininta. Tulva- ja meluselvitysten lisäksi olisi hyvä olla hajuselvityksiä. Maatalouden tuotantoyksiköiden aiheuttamat ympäristö- ja muut vaikutukset alueen muulle maankäytölle tulee selvittää riittävässä määrin.
- Alueella olevat muinaismuistot ja kulttuurihistorialliset kohteet tulee selvittää ja arvottaa asianmukaisesti sekä huolehtia ettei yleiskaava heikennä niiden arvoa ja suojelua.
- Raideliikenteen aiheuttama värinä kulkeutuu savimailla, jota asutuilla alueilla ei ole.

Tavoitteet

- Kaupungin tavoitteet ovat selkiytyneet työn aikana. Tavoite asutuksen suunnitteluun on ollut Tervaojan, Niemistöntien, Heikkilänkylän ja Vaasantien rajamalla alueella.

Vuorovaikutteisuus

- Jos suunnitelmat muuttuvat, tulee järjestää yleisölle tilaisuus. Alueen asukkaat ovat olleet aktiivisia kaavan laatimisen aikana. Aiempi yleiskaava on sisällöltään samansuuntainen. Kaavan merkinnöistä käy ilmi vaihteellisuus ja maanomistajat ovat tietoisia siitä.

Oikeusvaikutukset

- Kyläalueilla on tarkoitus sallia rakentaminen yleiskaavan perusteella. Rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueilla edellytetään 4000 m² tonttia ja muualla 1 ha tonttia.

Määräykset ja merkinnät

- AP -merkinnällä osoitettujen alueiden asemakaavoittaminen on tarpeen.
- AP-2 –alueella tulisi määrittää missä ja minkä tyyppisiä työtiloja asuinalueille on mahdollista osoittaa.
- Maksimieläinmäärät tulisi merkitä AT-alueilla. M-1 –alueiden eläinlupien raja on määriteltävä. Kaavassa tulee antaa määräyksiä maatalouden tuotantoyksiköiden aiheuttamien haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi. Määräykset eivät saa olla omistajien kannalta kohtuuttomia.
- Maisema-alueella saisi olla metsittämiskielto. Maanomistajia tulisi houkutella rakentamaan latoja, ei suuria.

- Kiikun alueella on yritystoimintaa. Alue voitaisiin merkitä AT-alueeksi M-merkinnän sijaan.

LIITE 10. LÄNSI-SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS 20.10.2003
LIITE 11. LÄNSI-SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS 05.11.2003
LIITE 12. LUETTELO MIELIPITEISTÄ 25.02.2004

4.4. VAIKUTUKSET LUONNONOLOIHIN

4.4.1. Vaikutukset vesioloihin

Pintavedet

Vesiensuojelun parantamiseksi pellon ja joen väliin tulee jättää riittävän leveät viljelemättömät suojavyöhykkeet. Valumavesien mukana kulkeutuva hieno maa-aines sekä lannoite- ja torjunta-aineet estyisivät näin kulkeutumasta vesistöön. Myös peltoalueiden valtaojien varsien suojakaistat ovat tarpeen. Rantatörmien peitteisyys sekä kulun ohjaaminen estävät sortumia.

Tulva-alueet

Alueen tulvakorkeudet on selvitetty muun suunnittelun yhteydessä aiemmin kaupungin toimesta. Kyrönjoen ja Seinäjoen kerran 50 vuodessa toistuvat tulvakorkeudet Alajoella ovat +40,00 mpy (N60). Alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on määritetty +41,00 mpy (N60). *Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita.* Käytännössä tämä tarkoittaa kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen korkeustasoa. Länsi-Suomen ympäristökeskuksen ilmoituksen mukaan kerran 100 vuodessa tapahtuva tulvakorkeus on sama.

Rakennuslupavaiheessa tuleekin selvittää rakennuspaikan korkeustaso, perustamisolosuhteet ja hankkeen tarkempi sijoitus. Alavilla tulva-alueilla maanvaraisen alapohjan rakentamista yhdessä tarvittavan maanpinnan noston kanssa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena rakenteena. Jos rakennukset ovat vielä ajoittain lämmittämättömiä, on ryömintätilaisen alapohjan rakentaminen suositeltavaa.

4.4.2. Vaikutukset kasvillisuuteen

Alueen keskeinen metsäalue säilyy pääosin metsäisenä ja rakentamisen ulkopuolella. Luontoselvityksen yhteydessä määritellyt ja säilyneet luonnonympäristöltään arvokkaat luontokohteet tai -alueet on säilytetty kaavamääräyksin (luo ja luo-2) luonnontilaisina mm. Seinäjoen ja Pajuluoman ranta-alueet ja Vittiskorpi. Heikkiläntie ja Niemistöntien asutuksen taustametsikköjen säilyttäminen virkistysaluejärjestelmän pohjana on tärkeää. Kallioalueen ohut maakerros ei kestä kulutusta. Kallioalueet tulisikin jättää virkistyskäyttöön ja liikkuminen alueilla ohjata merkityille luontopoluille ja kävelyreiteille.

4.4.3. Vaikutukset eläimistöön

Seinäjoen rantatörmien kasvusto luo edellytykset monipuoliselle lajistolle. Seinäjoen – Ilmajoen Alajoki on sisämaan merkittäviä muuttolintujen levähdysalueita. Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys on todennut lausunnossaan Seinäjoen suuosan olevan kasvillisuuden lisäksi linnustoltaan arvokasta. Alueen ranta-kasvillisuutta tulee em. syystä suojella.

Liito-oravaa esiintyy Niemistönmaalla ja pääosin Heikkilän, Katilan, Hautalan ja Aunoksen kylien jokilaakson lehtipuustoisissa pellonreunusmetsissä. Alueet on

huomioitu kaavamääräyksin ja säilyvät rakentamisen ulkopuolella. Pohjoisen ohikulkutien tiesuunnitelmassa on esitetty yhdystie Heikkilään Eläinten hautausmaan ympäristön liito-oravareviirien välistä. Yhdystie on yleiskaavaluonnoksessa esitetty pohjoisemmaksi.

4.4.4. Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualan maiseman yleisilme säilyy pääosin ennallaan. Asumisen ja työpaikka-alueiden laajennusalueet sekä uudet tielinjaukset sijoittuvat maisemaan sopeutuen metsävyöhykkeille tai nykyisiin rakenteisiin tukeutuen.

Avoimien peltoalueiden massiivinen rakentaminen rikkoisi kulttuurimaiseman kannalta valtakunnallisesti arvokkaan alueen suurmaisemakuva. Laajat yhtenäiset peltoalueet on pyritty säilyttämään ainoastaan viljelykäytössä. Vain kulttuurimaisemaan sopivien latojen rakentaminen on sallittu. Maisematilaa halkovan Seinäjoen jokiuoman kasvillisuutta tulisi hoitaa myös siten, että maiseman avoimuus säilyisi.

Arvokkaiden kulttuuriympäristön kohteiden läheisyydessä tapahtuvalle uudisrakentamiselle asetetaan kaavamääräyksissä laatuvaatimuksia. Kaavamääräyksissä rakentamisen laatua ohjataan yleispiirteisellä tasolla. Rakentamisen sopivuus kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksessa ja rakennushistoriallisten kohteiden osalta tulee pyytää hankkeesta museoviranomaisen lausunto. Kulttuurimaisemassa tapahtuvaa rakennuspaikan muodostamista ja rakentamisen laatua on tarpeen ohjata yksityiskohtaisemmin esim. kulttuurimaisemaluettua koskevan rakennusjärjestyksen tai rakennustapaohjeiston avulla.

4.4.5. Vaikutukset pienilmastoon

Asuntorakentamisen laajennusalueet sijaitsevat pääosin pienilmastollisesti edullisesti metsäisillä alueilla. Avoimelle peltoalueelle sijoittuvat alueet ovat pienilmastonsa suhteen epäedullisempia ja niille rakennettaessa tulisi tukeutua nykyiseen rakennuskantaan tai olemassa oleviin metsäsaarekkeisiin.

4.4.6. Vaikutukset maaperään

Osa rakentamisesta sijoittuu savea ja siltiä sisältäville petoalueille, joilla perustamisolosuhteet tulee selvittää tarkemmin maaperätutkimuksin. Pääsääntöisesti kallioalueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle säilyttämällä niitä maa- ja metsätalouksalueina tai osana virkistysaluejärjestelmää. Asumisen laajentumisalueille sijoitettavia kallioalueita tulisi asemakaavoituksen yhteydessä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Tiestön ja kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa louhintaa ja on kustannuksiltaan kallista. Maastomuutokset maisemassa ja louhinnan jäljet eivät korjaannu itsellään vaan vaativat viherrakentamista ettei ympäristö jäisi keskeneräisen näköiseksi.

4.5. VAIKUTUKSET YHDYSKUNTAKEHITYKSEEN JA MAANKÄYTTÖÖN

4.5.1. Vaikutukset yhdyskunnan rakenteeseen ja toimintoihin

Kaupunkirakenne

Niemistönmaata erottaa kaupungin keskustasta noin 2,5 km levyinen laaja pelto-alue, joka on myös tulva-aluetta. Niemistönmaasta ei ole muodostunut asutuksellisesti merkittävää kaupunginosaa osaksi luonnonympäristön muodostamien estevaikutusten ja osaksi kaupungin maanomistustilanteen vuoksi. Tiiviimmin rakennettua ympäristöä on pellon ja metsän reunavyöhykkeellä Heikkiläntien ja Niemistöntien varressa.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisut tukevat kaupunkiseudun kehitystä. Alue muodostaa tulevaisuudessa tärkeän asutuksen laajenemissuunnan. Taajamarakenteen kannalta edullisinta on nykyisen rakenteen täydentäminen. Taloudelliset laajennusalueet liittyvät välittömästi nykyiseen tiiviimmin rakennettuun ympäristöön. Liikenneverkon ratkaisulla pyritään vähentämään luonnonympäristön estevaikutusta ja kytkemään aluetta tiiviimmin muuhun kaupunkirakenteeseen.

Asuminen

Osayleiskaavan toteutuessa asutuksen ensivaiheen laajennusalueille on mahdollista muodostua noin 1100 uuden asukkaan asuntoalueet. Osayleiskaava mahdollistaa Niemistönmaalle kaikkiaan noin 3400 uuden asukkaan sijoittumisen, mistä osa toteutuu vasta yleiskaavakauden jälkeen.

Asumisen laajennusalueiden osalta on pyritty vaiheistukseen. Väestömäärän lisääntyessä liian nopeasti syntyy palvelujen osalta mm. koulupuolelle tilaongelmia. Jos koulua laajennetaan nopean väestönkasvun vuoksi, voi osa tiloista jäädä jonkin ajan kuluttua tyhjilleen.

Palvelurakenne

Ostovoima ja ostovoiman siirtymä

Selvitysten (Elinkeinokeskus 2001, EP:n liitto/Entrecon 2001) päivittäistavarakaupan (pt-kauppa) ostovoima kasvaa vuotuisella 1,2 %:n kasvulla ja erikoiskaupan (et-kauppa) ostovoima kasvaa vuotuisella 2...5 %:n kasvulla vuodesta 2000 vuoteen 2020 kaupunkiseudulla seuraavasti:

	<i>Pt-kauppa/kasvu 2000-2020</i>	<i>Et-kauppa/kasvu 2000-2020</i>
Kaupunkiseutu	176,7 Mmk (29,7 M€)	329,0 Mmk (55,3 M€)
Seinäjoki	115,9 Mmk (19,5 M€)	226,2 Mmk (38,0 M€)
Nurmo	60,8 Mmk (10,2 M€)	102,8 Mmk (17,3 M€)

Selvitysten mukaan Seinäjoen pt-kaupan markkina-alueella ostovoimaa virtaa naapurikunnista kaupunkiseudulle. Päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli vuonna 1999 Seinäjoen kaupungin ja Nurmon kunnan alueella positiivinen.

Seinäjoki	113,5 Mmk (19,1 M€)
Nurmo	39,5 Mmk (6,6 M€)

Kaupunkiseudun sisällä postinumeroalueittain pt-ostovoiman siirtymä oli vuonna 1999 Seinäjoen keskuksen ja Hyllykallion alueen osalta positiivinen. Niemistönmaan (Impivaara) ja muiden postinumeroalueiden osalta ostovoiman siirtymät olivat negatiivisia.

Seinäjoki keskus (60100)	269,4 Mmk (45,3 M€)
Hyllykallio (60510)	87,9 Mmk (14,8 M€)
Impivaara (60420)	-7,0 Mmk (1,2 M€)

Palveluverkko

Kaupunkiseudun palvelurakennetta on esitetty kuvassa 20.

- Niemistönmaan väestömäärä on pysynyt jokseenkin vähäisenä, mistä syystä alueen palvelut on vähentyneet ja osin kokonaan poistuneet.
- Yleiskaavaratkaisussa Niemistönmaalle ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen laajennusalueita. Jo läheisen sijainnin vuoksi alue tukeutuu vähittäiskaupan osalta Seinäjoen-Nurmon kaupunkiseudun kaupalliseen palveluakseliin Seinäjoen Jouppi - Seinäjoen keskusta - Nurmon Hyllykallio / Kivisaari. Akselille on sijoittunut merkittävästi myös erikoiskauppaa mm. autokauppaa. Palveluakseli sijaitsee kaupunkirakenteen pohjoislaidalla.
- Muu kaupunkiseudun päivittäistavarakauppa on pienempiä lähikauppoja, asuntoalueemarketteja ja elintarvikekioskeja. Yleiskaavaratkaisussa on varauduttu aluevarauksin Heikkiläntien, radan ja Auneksentien risteysalueen ympäristössä pienimuotoiseen vähittäiskaupan muodostumiseen alueelle.
- Maakunnallisena kaupallisena palvelukeskuksena kaupunkiseudun palvelukeskittymä sijaitsee pääliikennevirtojen suhteen edullisesti sekä on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa valtatie 19 varrella sekä valtatie 18 (Vaasa-Jyväskylä) läheisyydessä. Uudet liikennejärjestelyt (Pultran eritasoliittymä) parantavat alueen liikenteellistä saavutettavuutta.

Keskusten väliset suhteet

- Niemistönmaan osalta palvelurakenne ei muutu juurikaan nykytilanteesta. Vähäistä palvelurakenteen kehitystä voi tapahtua Heikkilän-Niemistöntien varressa sekä pidemmällä aikavälillä pohjoisen ohikulkutien uusien tiejärjestelyjen johdosta Vaasantien varressa.
- Kaupunkiseudulla kaupan keskittyminen tapahtuu edelleen valtatie 19 ja Suupohjantien varrelle akselille Seinäjoen Jouppi - Seinäjoen keskusta - Nurmon Hyllykallio/Kivisaari.
- Palvelujen keskittyminen akselille tukee kaupunkiseudun toimintaa maakunnallisena kaupallisena keskuksena. Seinäjoki - Nurmo -kaupunkiseutu muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden, joka vastaa suurelta osin maakunta- ja seutukuntatason palveluista.

Teollisuus

Aiemman yleiskaavan laajat teollisuusaluevaraukset radan, Impivaarantien ja ohikulkutien sisääntulotien varresta on poistettu.

Työpaikat

Työpaikka-alueet keskittyvät Impivaarantien ja Vaasantien varteen. Alueelle on mahdollista sijoittaa monipuolisia työpaikka-alueita, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhaiiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia, ei kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksikköä.

Maa- ja metsätalous

Maatalousalueet keskittyvät Seinäjoen ja Kyrönjoen varren peltoalueille ja Hautalantien, Auneksentien ja Hipintien varteen. Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuuluva peltoalue pyritään säilyttämään rakentamattomana, avoimena ja viljelykäytössä.

Uusia kotieläintalouden yksiköitä ei todennäköisesti ole mahdollista perustaa Heikkiläntien ja Niemistöntien varteen alueen tiiviin asutuksen vuoksi. Alueelle voidaan perustaa uusia viljelykseen keskittyviä maatiloja. Nykyisten eläintilojen toiminta pyritään turvaamaan siten, että tuotantosuunta on rajattu ympäristölupakäytännön mukaisesti vaikutuksiltaan vähäisempiin karja- ja hevostiloihin. Maksimieläinmäärä on määritelty siten, että vaikutusalue olisi enintään 200m. Kotieläintalouden yksiköiden kokoa on myös rajattu tiiviimmillä kyläkeskusten asutusalueilla. Kotieläintalouden suuryksiköiden (≥ 1000 lihasikaa tai vastaava / *Yleiskaavamerkinnot ja määräykset, opas 11, YM*) perustamista osayleiskaava-alueelle ei ole sallittu laajentuvien vaikutusalueiden vuoksi.

Kuvassa 21 on esitetty suunnittelualueella sijaitsevien kotieläintilojen nykytilanteen mukaiset ja osayleiskaavaratkaisun sallimat eläinmäärät vaikutusalueineen. Vaikutusalueen muodostamisessa on käytetty ympäristöministeriön ympäristölupaohjeen liitteen 3 esittämiä uusien eläinsuojien vähimmäisetsäisyssuosituksia.

Liikenne

Radan varteen sijoittuvalla uudella sisääntulotiellä kaupungin suunnasta pyritään vähentämään luonnonympäristön estevaikutusta ja kytkemään aluetta tiiviimmin muuhun kaupunkirakenteeseen.

Virkistys

Alueen nykyisten ulkoilureittien asema (Lakeuden luontopolku, Paukanevan pitkospuut) on säilytetty. Reitit yhdessä Heikkiläntien ja Niemistöntien maisematien kanssa muodostavat jatkuvan reittiyhteyden Kyrönjoelta Paukanevalle. Luonnonarvoltaan arvokkaita kohteita sekä Pakkalankallion ja koulun välistä keskeistä metsäaluetta on pyritty säilyttämään ja kehittämään osana virkistysjärjestelmää ja -reitistöä.

4.5.2. Vaikutukset maankäyttöön

Tärkeimmät maankäyttövaikutukset kaavaluonnoksessa liittyvät taajama-asumisen laajentumiseen Niemistöntien pohjoispuolelle Hautalantiehen saakka ja Impivaarantien varteen. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella on vähäinen täydennysrakentaminen sallittua.

Aiemmassa yleiskaavan teollisuusalueita on osoitettu asumiskäyttöön. Osayleiskaavassa tarjotaan uusia maankäyttöllisiä vaihtoehtoja työpaikka- ja palvelualueiden sijoittamisella Impivaarantien ja Vaasantien varteen.

4.5.3. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen

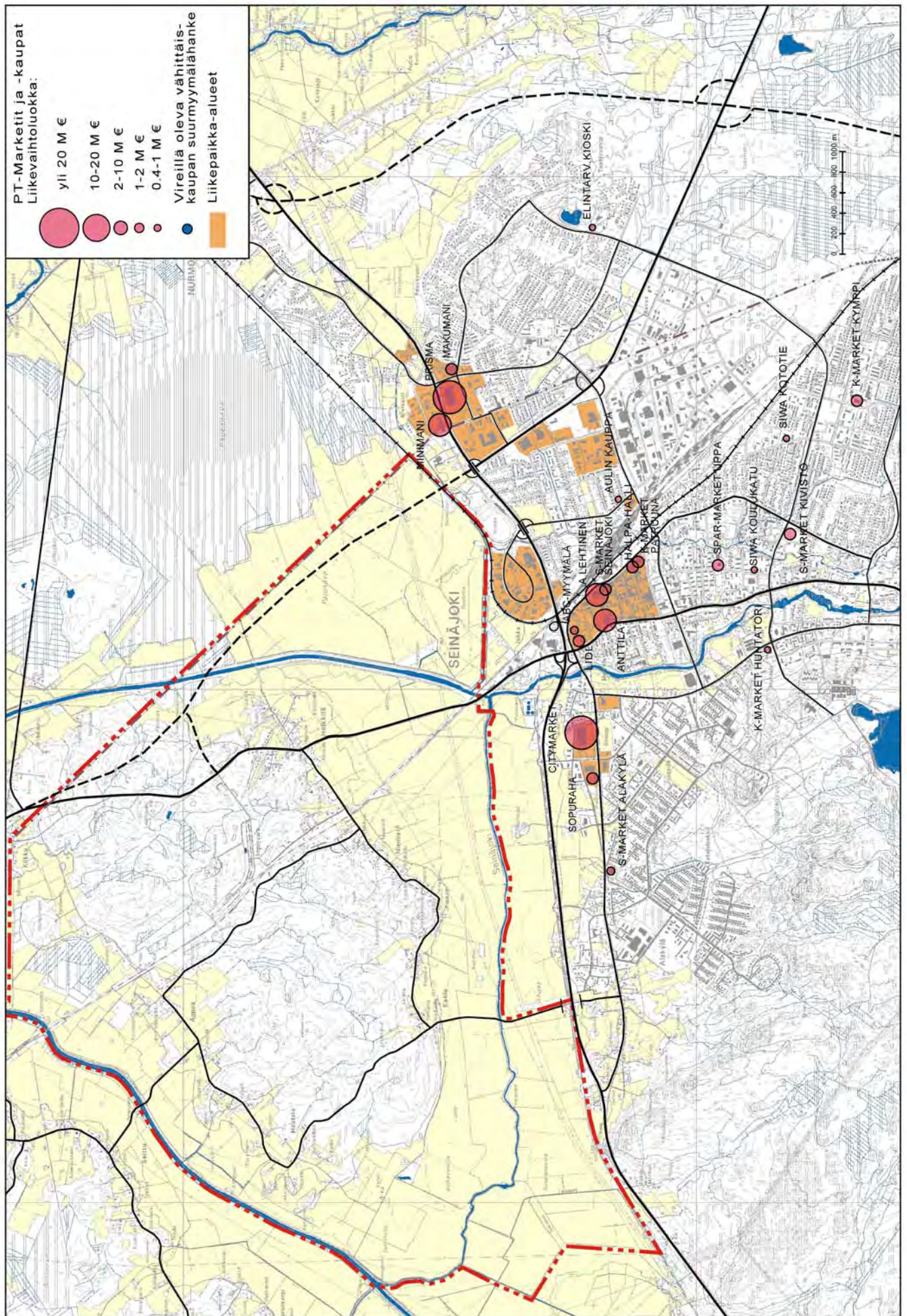
Valtioneuvoston päätöksellä ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulleet voimaan 26.11.2001. Kunnissa yleiskaava on keskeinen kaavataso tavoitteiden esiin tuomisessa. Aluetta koskevat tärkeimpinä seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimiva aluerakenne

- Tuetaan kaupunkiseudun ja maakuntakeskuksen toimivaa aluerakennetta hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita, verkostoja ja keskinäisiä suhteita.
- Elinkeinotoimintoja edistetään ja monipuolistetaan asutuksen lomassa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Yhdyskuntarakennetta eheytetään osoittamalla osayleiskaavan laajennusalueet olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyen.



KUVA 20

- Elinympäristön laatua turvataan tukemalla alueen omaleimaisuutta, parantamalla alueen palvelutarjontaa, osoittamalla riittävästi viher- ja virkistysalueita sekä ohjaamalla kotieläintalouden yksikköjen kokoa ja sijaintia turvaten kuitenkin elinkeinon toimintaedellytykset nykyisten yksiköiden osalta.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Kulttuuri- ja luonnonperintö on huomioitu osoittamalla luonnonympäristöltään, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita alueita tai kohteita mm.
 - Valtakunnallisesti arvokkaan Alajoen maisema-alueen pellot pyritään säilyttämään rakentamattomina ja viljelykäytössä. Maisema-alueeseen kuuluvilla rakennetun ympäristön alueilla pyritään huomioimaan kulttuurihistoriallisen rakennuskannan rakennusperinnön säilyminen ja täydennysrakentamisen sopeuttaminen.
 - Havaitut liito-oravien elinympäristöt ja muut merkittävät luontokohteet pyritään säilyttämään.
- Luonnon virkistyskäyttöä pyritään edistämään osoittamalla alueita virkistykseen sekä osoittamalla virkistysalueisiin ja luonnonympäristöltään merkittäviin alueisiin liittyvät yhteystarpeet.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- Yhteysverkkojen toimivuutta kehitetään ottamalla huomioon nykyiset liikenneyhteydet ja energiahuollon verkostot sekä tiedossa olevat suunnitelmat. Toimivuutta parantavat uudet liikenteelliset yhteydet, poikittaisyhteys Impivaarasta Katilaan sekä Auneksentien jatke kaupungin keskusta.

4.5.4. Vaikutukset suunnitelmiin ja kaavoitukseen

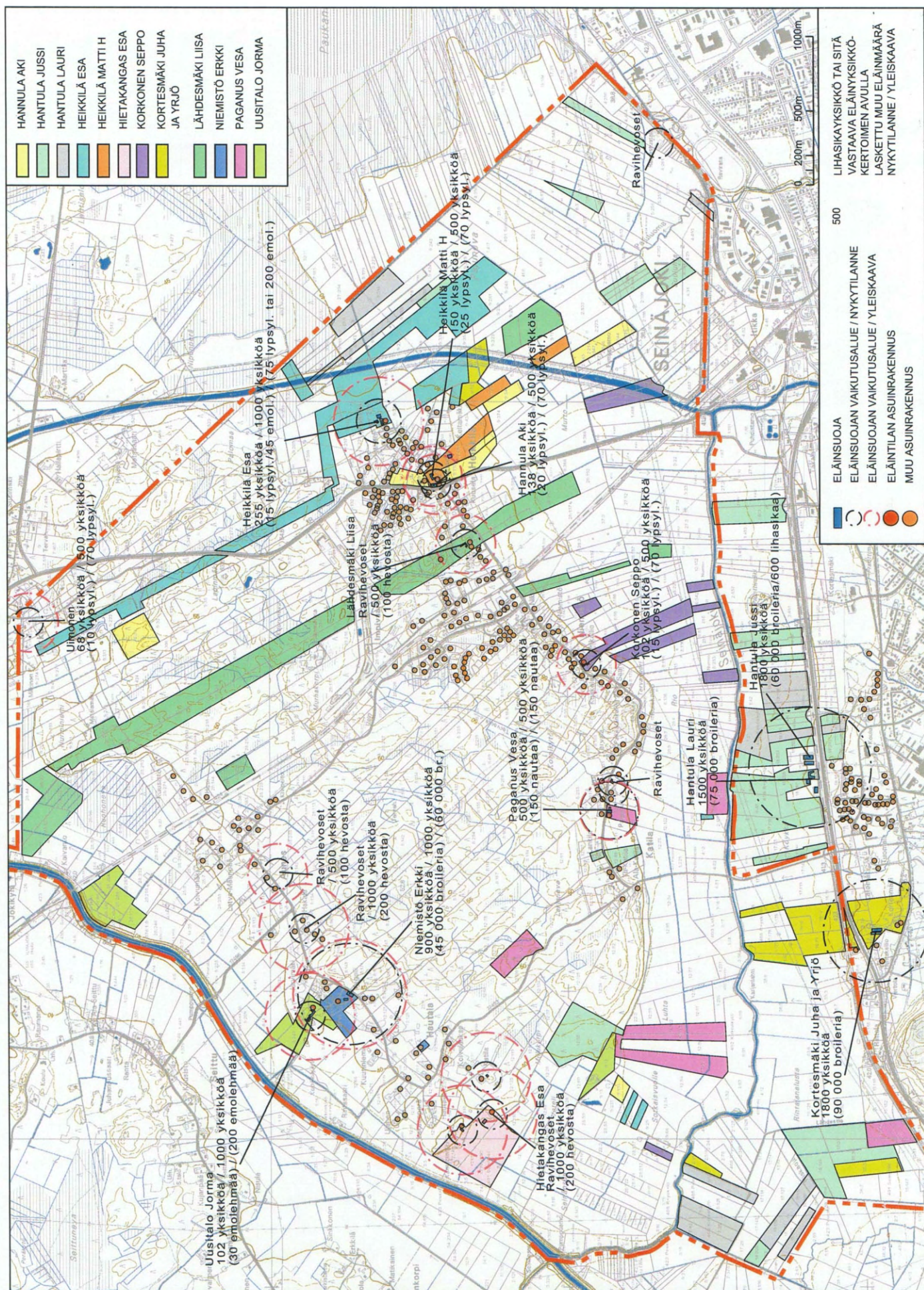
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavaehdotus on huomioitu yleiskaavaa laadittaessa. Maakuntakaava esittää suunnitteluohjeita mm. kulttuuriympäristön ja –maiseman osalta sekä uusia seudullisesti tärkeitä tieyhteyksiä.

Yleiskaava luo edellytykset asemakaavoitukselle. Nykyinen Niemistön-Heikkilän taajama-alue sekä siihen liittyvät asumisen laajennusalueet on edellytetty asemakaavoitettavaksi. Kulttuuriympäristön ja maiseman säilyttämiseksi Heikkiläntien ja Niemistöntien lähiaikojen rakentamista tulisi ohjata ennen asemakaavoitusta alueellisella rakennusjärjestyksellä tai rakentamistapaohjeilla. Hautalan, Aunoksen ja Kiikun kyläalueilla haja-asutusluonteinen täydennysrakentaminen voi tapahtua osayleiskaavan perusteella.

4.6. VAIKUTUKSET YKSILÖÖN JA YHTEISÖÖN

4.6.1. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uusien aluekokonaisuuksien käyttöönottoa ja nykyisten alueiden täydentämistä tutkittiin laskemalla käyttöönottokustannuksia, joissa huomioitiin vesi- ja viemärintekniikka liitettynä nykyisiin verkostoihin sekä liikenne ja kevyen liikenteen tarpeet. Kynnyskustannukset arvioitiin rakennemallin Ve 1 (”maisematie” / 07.01.2003) ja kunnallisteknisen mitoituksen (17.02.2003) esittämille lähitulevaisuuden rakentamisen alueille (kts. kohdat 3.3.1-3.3.4 / taulukko *Osa-aluekohtainen kunnallistekninen mitoitus*). Kunnallistekniikan kynnyskustannusten perusteella realistisimmat ja edullisimmat asumisen laajentumisalueet liittyvät Heikkiläntien, Niemistöntien, Auneksentien ja Impivaarantien nykyisiin rakennettuihin alueisiin (A, G, H, J ja K).



KUVA 21

Osa- alue	Kunnallistekniikan kynnyskust.(ei sisällä sisäisiä verkostokust.)	Edellytykset
A	40 000 €	
B	90 000 €	A+B:n kunnallistekn. rakennettu
C	140 000 €	A+B+C:n kunnallistekn. rakennettu
D	140 000 €	E+F:n kunnallistekn. rakennettu
E	80 000 €	
F	50 000 €	
G	0 €	(syntyy vain sisäisiä verkostokust.)
H	0 €	(syntyy vain sisäisiä verkostokust.)
I	80 000 €	
J	0 €	(pääosa valmiina)
K	0 €	(syntyy vain sisäisiä verkostokust.)
L	210 000 €	
M	210 000 €	
N	275 000 €	L+M:n kunnallistekn. rakennettu

Taulukko. Kynnyskustannukset

4.6.2. Sosiaaliset vaikutukset

Elinolosuhteet

- Heikkiläntien ja Niemistöntien varren kotieläintalouden yksiköitä varten osoitetut alueet (AM-1 ja MY-1) aiheuttivat vastustusta alueen asukkaiden keskuudessa maatalouden hajuhaittojen sekä rakentamisrajoitusten vuoksi. Toisaalta asumiseen varatut alueet eläinyksiköiden läheisyydessä aiheuttivat vastustusta tuottajien keskuudessa mahdollisten tuotannon laajentumisen rajoitusten vuoksi. Kotieläintalouden suuryksikköjen tuotantolaitoksia ei alueella tulla sallimaan niiden aiheuttamien laajojen suojaetäisyyksien vuoksi. Nykyisten yksiköiden toiminnalle luodaan edellytykset määrittämällä eläinyksiköiden maksimikoot ja osalla aluetta tuotantosuunta.
- Yleiskaava tarjoaa toteutuessaan vaihtoehtoja erilaisille asumistoiveille. Se mahdollistaa asumisen kauniin kulttuurimaiseman äärellä, väljemmillä tonteilla ja kuitenkin lähellä kaupunkia.
- Selvitysten mukaan pohjoisen ohikulkutien toteuduttuakin Vaasantien liikennemäärät säilyvät tulevaisuudessa lähes nykyisellään. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huomioida liikennemelun vaikutukset.

Liikenneturvallisuus

- Auneksentien ja Impivaarantien jatkeet vähentävät toteutuessaan ajoneuvoliikennettä Heikkiläntiellä ja Niemistöntiellä.
- Radan ja ajoneuvoliikenteen uudet eritasoliittymät ja nykyisten tasoristeysten muuttaminen ainoastaan kevyen liikenteen käyttöön parantavat liikenneturvallisuutta.
- Uudet kevyen liikenteen väylät parantavat kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta. Heikkilän alueen lisärakentaminen ja Vaasantielle jäävä liikenteen määrä saattavat johtaa kevyen liikenteen alikulun rakentamistarpeeseen Vaasantien liittymässä (koululaiset).
- Osalla ulkoilureiteistä voidaan muodostaa kevyen liikenteen yhteyksiä uusien asuntoalueiden ja koulun välille.

Virkistys

- Pakkalankallion ja koulun välinen viheryhteys ulkoilureitteineen parantaa alueen ulkoilumahdollisuuksia.
- Ulkoilureittiyhteydet Lakeuden luontopolulle ja Nurmon Paukannevan pitkospuureitille säilyvät.

Palvelujen saatavuus

- Joupin ja kaupungin keskustan liikealueet sijaitsevat Niemistönmaahan nähden lähellä. Pääosa 800 henkilön asutuksesta on keskittynyt Heikkiläntien ja Niemistöntien varteen noin 2...3 km etäisyydelle Joupin ja keskustan palveluista.
- Kaupunkiseudun väestö on ikärakenteeltaan nuorta. Lasten ja työikäisten osuus väestöstä on selvästi korkeampi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Vastaavasti yli 65-vuotiaita on muuta maakuntaa ja maata vähemmän. Vanhusväestön osuus (yli 65v.) väestöstä on Seinäjoella 13,6 % eli 4229 henkilöä. Niemistönmaa vanhusväestöä on 109 henkilöä eli 13,3 % alueen väestöstä, mikä noudattelee Seinäjoen kaupungin keskiarvoa ja on kaupunginosista kolmanneksi eniten Upan (26,6%) ja Keskustan (21,1%) jälkeen. Seinäjoella vanhusväestöstä noin puolet asuu keskustan alueella, missä kaupalliset palvelut tulevat säilymään ja palvelujen saatavuus on hyvä. Pientä palvelualueiden varusta on esitetty myös Heikkiläntien varteen, mikä osaltaan parantaa palvelujen saatavuutta alueella. Palvelutarjonnan lisäys on todennäköisesti alkuvaiheessa elintarvikekioski tai vastaava.
- Joukkoliikennenyhteys toimii Hautalan ja matkakeskuksen välillä.
- Kevyen liikenteen yhteyksiä on olemassa keskustan suuntaan Vaasantien varressa. Yhteyksiä keskustaan ja palvelujen saavutettavuutta parantaa nykyisen radan ja Auneksentien jatkeen varteen kaavailtu kevyen liikenteen yhteys.

5. OSAYLEISKAAVA

5.1. OSAYLEISKAVALUONNOS 25.08.2004

5.1.1. Luonnoksen pääperiaatteet

Osayleiskaavaluonnoksen pääperiaatteet on esitetty luonnoksessa 11.06.2004, joka on esitetty kuvassa 22. Kaavaluonnoksen tavoitteita on arvioitu aikaisemmin esitettyjen rakennemallien, kunnallisteknisten mitoitus- ja sidosryhmäpalautteen pohjalta. Ympäristövaikutusten arviointi tehtiin alustavien luonnosten ja saadun sidosryhmäpalautteen pohjalta. Yleisötilaisuuden 01.07.2004 jälkeen kaavaa tarkistettiin lähinnä liikenneverkon osalta. Yleiskaavaluonnos 25.08.2004 (tark. 25.04. 2005 kts. kohta 5.1.9 ja tark. 12.12.2005 kts. kohta 5.1.12) on erillisenä selostuksen lopussa. Seuraavassa on esitetty tärkeimmät alustavaan luonnokseen 02.07.2003 tehdyt muutokset.

Aluerajaus

- Osayleiskaavan rajausta on muutettu siten, että Katilantien itäpuolinen ja Seinäjoen uoman eteläpuolinen alue on rajattu kaavan ulkopuolelle. Alueella sijaitsee kotieläintalouden suuryksiköitä, joiden vaikutusalue ulottuu aiemman yleiskaavarajauksen ulkopuolelle nykyiselle asemakaava-alueelle ja jotka aiheuttaisivat lisäselvitystarpeen vaikutusarviointia varten.

Liikenneverkko

- Sisääntulotien paikka pohjoiselta ohikulkutieltä Heikkilään on osoitettu pohjoisemmaksi tiehallinnon esityksen mukaisesti.
- Heikkiläntien itäosan liittymä Vaasantielle on luonnoksen 02.07.2003 mukainen. Luonnoksessa 11.06.2004 se oli osoitettu tiehallinnon suunnitelmien mukaisesti nykyiselle paikalle.
- Uuden asuntoalueen katuyhteys Vaasantielle on poistettu. Yhteydet tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.
- Impivaarantien jatkeen Vaasan radan alikulku on esitetty maaston ja nykyasutuksen suhteen edullisempaan paikkaan pohjoisemmaksi. Yhteys Niemistöntieltä on esitetty ohjeellisena katkoviihvalla. Tieyhteydet ja alikulun sijainti joudutaan tutkimaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.
- Niemistöntien on kokonaisuudessa esitetty kokoojakatuna.

Maatalousalueet

- Heikkiläntien ja Niemistöntien nykyiset maatilat on osoitettu maatilojen talouskeskusten merkinnällä (AM), jossa eläinmäärän kokoa ja tuotantosuuntaa ohjattu haitallisten vaikutusten vähentämiseksi läheisen asutuksen suhteen. Samasta syystä kyläalueille (AT) sijoittuvaa kotieläintalouden yksiköiden maksimikokoa on rajattu. Maatalousalueilla (M-1, MT-1, MT-2, MY-1 ja MY-2) on eläinyksiköiden maksimikoko rajattu YSA 7 §:n mukaiseen ylärajaan. Tilojen nykyinen ympäristölupien mukainen toiminta on turvattu. Merkinnät turvaavat kaikille laajentumisvaran yhtä tilaa lukuunottamatta, jolle laajentumisvara on osoitettu Seinäsuuntien varteen. Eläintilojen laajennukset kuitenkin ratkaistaan lopullisesti ympäristöluvan yhteydessä.

Asuminen

- Asuntoalueiksi varattuja alueita on laajennettu maanomistajien toiveiden mukaan, kuitenkin vesihuoltomahdollisuudet huomioiden. Heikkiläntien itäosan asuinalueiden laajentamisessa on huomioitu alueella sijaitsevan maatilan vaikutus.



Kulttuuri- ja luonnonympäristö

- Maisema-alueiden, suojelualueiden, muinaismuistojen ja rakennushistoriallisten kohteiden merkintöjä on täsmennetty. Rakennustapaan on annettu ohjeita. Merkittävimpiin rakennushistoriallisiin kohteisiin kohdistuvista luvanvaraisista toimenpiteistä edellytetään hankittavaksi museoviranomaisen lausunto.

5.1.2. Rakennushistoriallisten kohteiden merkitseminen kartalle

Rakennusinventointikohteiden merkitsemiseksi yleiskaavakartalle järjestettiin neuvottelu 04.06.2004 Seinäjoen kaupungin kaavoitusosaston, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon ja kaavan laatijan kesken. Todettiin, että inventoidut kohteet edustavat merkittävää osaa Seinäjoen ja Niemistönmaan historiallisesta rakennuskannasta ja ne tulisi kaavassa merkitä säilytettäväksi. Todettiin kuitenkin, etteivät kohteet 3. (Sillanniemi), 4. (Metsäranta) ja 16. (Kangelin) niiden nykyisen kunnon, edustavuuden ja sijainnin perusteella edusta sellaista rakennuskantaa, joiden säilymistä tarvitsisi kaavamerkinnällä edesauttaa. Sen sijaan todettiin, että kohde numero 127. (Korkonen) edustaa rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti sellaista rakennuskantaa, joka tulisi merkitä säilytettäväksi kohteeksi inventoitujen kohteiden lisäksi.

5.1.3. Kaupunginhallitus 14.06.2004

Kaupunginhallitus käsitteli osayleiskaavaluonnosta 11.06.2004 kokouksessaan 14.06.2004. Kokouksessa käsiteltiin saatua palautetta kesän 2003 yleisötilaisuudesta, yleiskaavan nähtävillöiden ajalta sekä eri viranomaistahojen neuvotteluista. Kaupunginhallitus päätti asettaa luonnoksen kaavaehdotuksena nähtäville. Ote kokouksen pöytäkirjasta on liitteenä.

LIITE 13. KAUPUNGINHALLITUS 14.06.2004

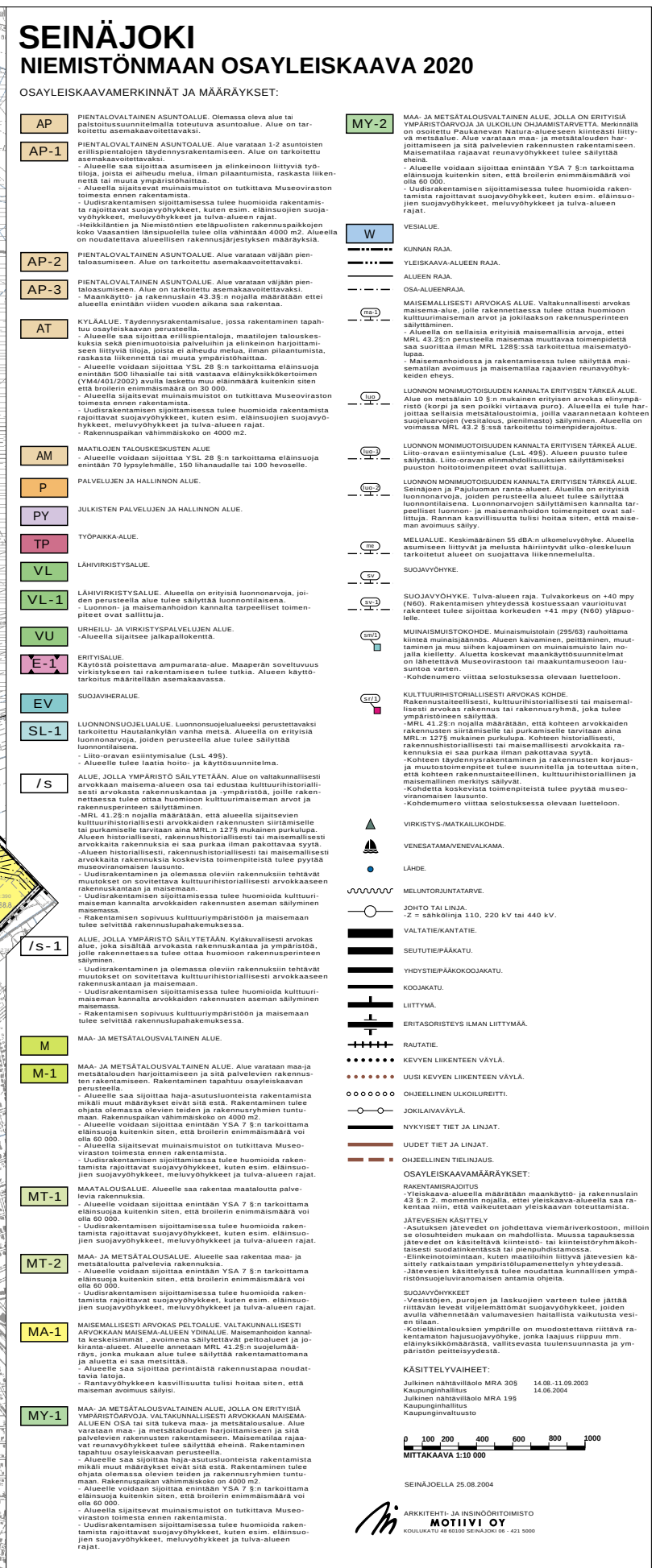
5.1.4. Yleisötilaisuus 01.07.2004

Kaupungintalolla järjestettiin yleisötilaisuus 01.07.2004. Tilaisuudessa esiteltiin alustavaa yleiskaavaluonnosta 11.06.2004, aiemmin nähtävillä olleeseen luonnokseen tehdyt muutokset ja kaavoituksen tulevaa aikataulua. Keskustelua herättivät pääosin liikenneverkon asiat. Niemistöntien osoittaminen keskeisiltä osin kevyen liikenteen väylänä herätti vastustusta. Heikkiläntien itäosan liittymä Vaasantiehen toivottiin luonnosvaiheessa (02.07.2003) esitetylle paikalle. Tiedusteltiin pohjoisen ohikulkutien ja Vaasantien kevyen liikenteen väylien toteutumista. Tilaisuudessa toivottiin enemmän asumiseen osoitettuja alueita Niemistöntien varteen. Muistio yleisötilaisuudesta on liitteenä.

LIITE 14. YLEISÖTILAISUUS 01.07.2004

5.1.5. Kaupunginhallitus 20.09.2004

Kaupunginhallitus käsitteli yleisötilaisuuden jälkeen täydennettyä osayleiskaavaehdotusta 25.08.2004 kokouksessaan 20.09.2004. Yleiskaavaan on tehty vähäisiä täsmennyksiä AP-alueiden rajauksiin ja tiemerkintöjen viivasymboliikkaan sekä Heikkiläntien itäpuolinen liittymä on osoitettu aiemman luonnoksen esittämään paikkaan. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Yleiskaavaehdotus 25.08.2004 on esitetty kuvassa 23.



5.1.6. Yleiskaava nähtävillä 23.09. – 03.11.2004

Yleiskaava on ollut yleisesti nähtävillä 23.09. – 03.11.2004 MRA 19§:n mukaisesti. Nähtävilläolon aikana esitettiin 15 muistutusta ja 3 lausuntoa. Luettelot mielipiteistä ja lausunnoista vastineineen ovat liitteinä. Yksityisten muistutukset kohdistuivat pääosin omaan asuinympäristöön ja lisärakentamiseen. Lisäksi toivottiin korjauksia viheralueitten laajuuteen ja liikenteellisiin yhteyksiin. Lausunnoissa otettiin kantaa muinaisjäännöskohteen ja yhdystien sijaintiin, Pultran tieverkkoratkaisuihin, kaavan vaikutusarviointeihin ja joihinkin kaavamääräyksiin.

LIITE 15. LUETTELO MUISTUTUKSISTA

LIITE 16. LUETTELO LAUSUNNOISTA

5.1.7. Viranomaisneuvottelu 01.12.2004

Seinäjoen kaupungintalolla järjestettiin Niemistönmaan osayleiskaavan 2. viranomaisneuvottelu 01.12.2004. Muistio neuvottelusta on liitteenä. Tilaisuudessa oli läsnä Länsi-Suomen ympäristökeskuksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Seinäjoen kaupungin, maakuntamuseon, tiehallinnon ja ratahallinnon edustajat. Neuvottelussa esiteltiin yleiskaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatuja muistutuksia ja lausuntoja.

LIITE 17. VIRANOMAISNEUVOTTELU 01.12.2004

5.1.8. Kaupunginhallitus 25.04.2005

Kaupunginhallitus käsitteli teknisen keskuksen valmistelun pohjalta nähtävilläolon aikana saatuja muistutuksia ja lausuntoja sekä viranomaisneuvottelussa saatuja kommentteja kokouksessaan 25.04.2005. Kokouksessa käsiteltiin yleiskaavan asuntoalueiden, virkistysalueiden, liikuntareittien ja maatalousalueiden aluerajausmuutoksia Impivaarassa, koulun ympäristössä ja Katilassa sekä pohjoisen ohikulkutien liittymiä Pultrassa. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavan uudelleen nähtävälle. Ote kokouksen pöytäkirjasta on liitteenä.

LIITE 18. KAUPUNGINHALLITUS 25.04.2005

5.1.9. Tarkistukset yleiskaavaan 25.04.2005

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti on kaavaan tehty seuraavat muutokset ja tarkistukset:

- AP-asuinpienalojen aluetta on laajennettu Impivaarassa TP- alueille.
- Niemistön koulun pohjoispuolella on asuinalueiden, virkistysalueiden ja ulkoi-
lureittien rajauksia tarkistettu. Alueiden rajaukset, mahdolliset rakennuspaikko-
jen muodostamiset ja liikuntareitit on suunniteltava asemakaavassa tai yleis-
kaavaa tarkemmassa muodossa.
- Haja-asutusluonteisen rakentamisen sallivaa M-1 aluetta on osoitettu Hautalan-
tien pohjoisosaan.
- Pohjoisen ohikulkutien liittymiä on väljennetty Pultran ympäristössä. Tiesuun-
nitelman tarkistus on käynnissä ja siinä yhteydessä tutkitaan yhteydet tarkem-
min.
- Hipintien merkintää on korjattu radan ylikäytävän kohdalla.

Selostusosaan on tehty edellä mainittujen kohtien vaatimat muutokset.

5.1.10. Yleiskaava nähtävillä 09.05. -08.06.2005

Yleiskaava on ollut yleisesti nähtävillä 09.05. – 08.06.2005 MRA 32§:n mukaisesti. Nähtävilläolon aikana esitettiin 9 muistutusta ja 6 lausuntoa. Luettelot mielipiteistä ja lausunnoista vastatineineen ovat liitteenä olevassa kaupunginhallituksen kokouksen pöytäkirjaotteessa. Yksityisten muistutukset kohdistuivat pääosin omaan asuinympäristöön ja lisärakentamiseen. Lisäksi toivottiin korjauksia viheralueitten laajuuteen ja liikenteellisiin yhteyksiin. Lausunnoissa otettiin kantaa yhdystien sijaintiin, Pultran tieverkkoratkaisuihin sekä kotieläinyksikköjä ja luonnonsuojelua koskeviin kaavamääräyksiin.

5.1.11. Kaupunginhallitus 12.12.2005

Kaupunginhallitus käsitteli teknisen keskuksen valmistelun pohjalta nähtävilläolon aikana saatuja muistutuksia ja lausuntoja kokouksessaan 12.12.2005. Kokouksessa käsiteltiin yleiskaavan asuntoalueiden ja virkistysalueiden aluerajausmuutoksia Katilassa, pohjoisen ohikulkutien tiesuunnitelman aiheuttamia muutoksia yleiskaavaan Pultrassa ja Kiikussa sekä kaavamääräystarkistuksia. Kaupunginhallitus päätti esittää kaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Ote kokouksen pöytäkirjasta on liitteenä.

LIITE 19. KAUPUNGINHALLITUS 12.12.2005

5.1.12. Tarkistukset yleiskaavaan 12.12.2005

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti on kaavaan tehty seuraavat muutokset ja tarkistukset:

- Pohjoisen ohikulkutien liittymät Kiikussa ja Pultran alueella on tarkistettu tiesuunnitelmaluonnoksen mukaisesti. Yhdystie Heikkilään on poistettu.
- Aiemman yleiskaavaehdotuksen mukaiset varaukset yhdystien varrelta on poistettu (P) tarpeettomina tai osoitettu pienempänä (TP).
- Nykyisten Auneksentien varren asuntoalueiden pohjoispuolisten alueiden rakentamisaikataulua on tarkennettu.
- Tervavuoren virkistysalueen ja siihen liittyvien asuntoalueiden keskinäisiä aluerajauksia on tarkistettu.
- Kaavamääräyksiä on tarkistettu luonnonsuojelua (SL-1) ja maataloutta (M-2) koskevissa aluemääräyksissä sekä annettu yleismääräyksiä koskien liittymien osoittamista Vaasantielle ja yleiskaavan eläinmäärien suhteesta ympäristölupaan.

Selostusosaan on tehty edellä mainittujen kohtien vaatimat muutokset

5.2. MITOITUS

5.2.1. Väestö- ja työpaikkaennusteet

Väestöennusteet

Seinäjoki on väestöltään nopeasti kasvava kaupunki. Vuodesta 1960 vuoteen 2002 väestön määrä on lähes kaksinkertaistunut ja nyt on 31 000 asukkaan raja ylitetty. Viimeisten parinkymmenen vuoden aikana vuosittainen väestönkasvu on vaihdellut suunnilleen 200-400 hengen välillä. Suotuisan väestönkehityksensä ansiosta Seinäjoki kuuluu Suomen alueellisten kasvukeskuskaupunkien joukkoon.

Tilastokeskuksen laskelmien (2001) mukaan Seinäjoen väkiluvun on ennustettu jatkavan tasaista kasvuaan myös lähitulevaisuudessa. Laskelmat sisältävät muutto- liikkeen, joka on Seinäjoelle positiivinen.

	2000	2005	2010	2015	2020	
Seinäjoki	30 290	31 366	32 067	32 569	32 810	(Tilastokeskus 2001)
		31 500	32 600	33 600	34 600	(Seinäjoen kpki 2000)

Taulukko. Seinäjoen kaupungin väestönkehitys 2000-2020

Tilastokeskuksen ennustus vuodelle 2005 ylitettiin jo vuonna 2003, jolloin väkiluku oli Seinäjoella 31 696 henkilöä. Väestönkasvu oli vuoden aikana ennätykselliset 611 henkilöä. Kaupungin oman ennustuksen mukaan väkiluku kasvaisi hieman voimakkaammin.

Niemistönmaan asukasluku oli 811 henkilöä 31.12.2002. Vuonna 1970 asukkaita oli Niemistössä suunnilleen yhtä paljon. Väkiluvun kehitys vuodesta 1995 lähtien on ollut noin 25-30 henkilön lisäys vuodessa. Tämän suuntaisella kehityksellä voidaan arvioida Niemistönmaan väkiluvun olevan 1050 henkilöä vuonna 2010 ja 1350 henkilöä vuonna 2020. Vesihuollon kehittämissuunnitelman yhteydessä Heikkilä-Niemistön väkiluvun on ajateltu lisääntyvän 1500 hengellä vuoteen 2020 mennessä.

	1970	1980	1990	2000	2002	2010	2020
Niemistönmaa	803	639	659	755	811	1050	1350

Taulukko. Väestökehitys Niemistönmaa 1970-2020.

Työpaikkaennusteet

Seinäjoki on alueensa työssäkäyntikeskus, jonka elinkeinorakenne on palvelukeskukselle tyypillinen. Alkutuotannon osuus on erittäin vähäinen eikä jalostuksenkaan osuus nouse kovin korkeaksi. Kolme neljäsosaa kaupungin työllisestä työvoimasta työskentelee palveluelinkeinojen piirissä ja suurin osa yhteiskunnallisten palvelujen tehtävissä. Osuus on korkea, jos sitä verrataan koko maan keskiarvoon ja varsinkin, jos vertailualueena on kaupunkia ympäröivä maakunta.

Työpaikkarakenteessa ei ole tapahtunut kovin suuria muutoksia viime vuosikymmenen aikana. Alkutuotannon osuus on hieman vähentynyt ja samoin on käynyt myös jalostuksen muille osa-alueille, paitsi teollisuudelle, jonka työpaikkamäärä on vähän noussut. Palvelujen, etenkin yhteiskunnallisten palvelujen työpaikat, ovat lisääntyneet.

Työpaikkojen lukumäärä on viime vuosina lisääntynyt sitten 1990-luvun alun, jolloin Seinäjoelta hävisi noin 4 000 työpaikkaa kokonaismäärän laskiessa noin 14000:een. Vuonna 2002 työpaikkojen määrässä päästiin ennakkotietojen mukaan lähes vuoden 1990 tasolle lukumäärän ollessa 17 793 työpaikkaa.

	1980	1985	1990	1995	2000	2002	2010	2020
Seinäjoki	14 340	16 552	18 062	14 570	17 275	17 793	20 500	23 000

Lähde. Tilastollinen vuosikirja 2003 / Seseli 2002

Niemistönmaan osalta työpaikkojen uskotaan pysyvän suunnilleen ennallaan vuoteen 2020 (Seseli 2002). Alueella on tällä hetkellä noin 150 työpaikkaa.

5.2.2. Asuminen

Väestön on arveltu tilastoihin perustuen kasvavan Niemistönmaalla noin 500 hengellä vuoteen 2020 mennessä. Mahdollista on, että alueesta voi muodostua vartenotettava suunta kaupungin väestön kasvulle, jonka on arvioitu lisääntyvän noin 3000 hengellä vuoteen 2020. Väestön kasvu voi olla tätä suurempaakin, jos huomioidaan viime aikainen kehitys. Yleiskaavaratkaisu mahdollistaa keskeisille Niemistön-Heikkilän alueille 1000...2400 uuden asukkaan lisäyksen, josta ensi vaiheessa toteutunee noin 1000 – 1500 asukkaan lisäys. Kokonaisuudessaan yleiskaava-alueelle on mahdollista sijoittaa uusia asukkaita noin 3300.

Nykyinen asukastiheys uusilla alueilla on noin 20 asukasta/ha. Asukaskannan poistumalla ja asumisväljyyden lisäyksellä ei todennäköisesti ole suurta merkitystä. Lisämaan tarpeeksi saadaan vuodelle 2020:

$$500...1500 / 20 = 25...75 \text{ ha}$$

Yleiskaavassa on esitetty nykyiseen asutukseen liittyviä laajentumisalueita, jotka kattavat esitetyt alueet. Keskesimmillä asumiseen osoitetuilla laajennusalueilla kaupunki omistaa maata on noin 27 ha.

5.2.3. Työpaikat

Työpaikkojen lukumäärän ei ole ennusteissa arvioitu kasvavan. Alueet on osoitettu monipuolisiksi työpaikka-alueiksi ja asumiseen. Työpaikka-alueita on noin 15 ha eli huomattavasti vähemmän kuin aiemman yleiskaavan teollisuusalueita (48 ha). Työpaikka-alueista on valtion omistuksessa noin 3 ha.

5.2.4. Palvelut

Palvelualueita on yleiskaavassa osoitettu noin 12 ha, josta uutta rakentamatonta on noin 9 ha. Julkisten palvelujen osalta on varauduttu Niemistön koulun laajennuksiin. Niemistöntien ja Heikkiläntien varteen on osoitettu aluevarausta pientä kaupallista palvelutarjontaa varten. Pohjoiselta ohikulkutieltä uuden Heikkilän sisääntulotien varteen on osoitettu noin 8 ha:n alue vaihtoehtoisena sijoituspaikkana kaupallisille palveluille lähinnä paljon tilaa vievää erikoiskauppaa varten. Alueesta kaupunki omistaa noin 3 ha.

Selvitysten (EP:n liitto 2001, Elinkeinokeskus 2001) mukaisesti vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen piirin kuuluvan kaupan pinta-alatarve on vuoteen 2020 mennessä Seinäjoella 25 670 krsm² ja kaupunkiseudulla 37 940 krsm². Päivittäistavarakaupan on oletettu kasvavan 1, 2 %:n ja erikoiskaupan 2...4 %:n vuosittain. Laskelmassa ei ole huomioitu ostovoiman siirtymän eikä kaupan poistuman vaatimaa lisäpinta-alaa.

Selvitysten mukaan uudet hankkeet todennäköisemmin sijoittuvat Seinäjoen Joupin ja Nurmon Kivisaaren liikekeskusten välille. Näin on osaltaan tapahtunutkin (Lidl 2004). Tulevat tiejärjestelyt (pohjoinen ohikulkutie) ja asutuksen lisääntyminen voivat kuitenkin lisätä Niemistönmaan alueen houkuttelevuutta kaupan sijoittumiseen. Alueelle ei kuitenkaan ole mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä.

5.3. ALUEIDEN KÄYTTÖ OSAYLEISKAAVASSA

5.3.1. Asuminen

Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (*ma-1*) sijoittuvilla alueilla (AP-1/s, AT/s, AM/s) maisemanhoidosta ja rakentamisesta on annettu ohjeita, joista tarkemmin kohdissa 5.4.3. *Arvokkaat maisema-alueet* ja 5.4.4. *Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ja rakennetut alueet*.

AP

Olemassa olevat tai palstoitussuunnitelman mukaan toteutuvat asemakaavoitettavat pientalovaltaiset asuntoalueet Auneksentien varressa sisältävät pääasiassa omakotitaloja. Alueet ovat laajuudeltaan 23 ha.

AP-1, AP-1/s

1-2 asuntoisten erillispientalojen täydennysrakentamiseen varattua asemakaavoitettavaa asuntoaluetta on esitetty yhteensä noin 139 ha. Alueet käsittävät nykyisen asutuksen Heikkilän, Niemistön ja Katilan alueella sekä niihin kiinteästi liittyvät täydennysrakentamisalueet. Alueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi pienimuotoisia, asumiseen liittyviä työtiloja, joista ei aiheudu ympäristöhaittoja. Alueet ovat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti käyttöön otettavissa ja vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaisesti ensi vaiheessa viemäritäviä alueita.

Heikkiläntien ja Niemistöntien rakennetut alueet sijoittuvat pääosin Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (*ma-1*), joka sisältää kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Näillä alueilla ympäristö ja kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet on merkitty säilytettäväksi (/s, sr).

Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet, kuten eläinsuojien suojavyöhykkeet, meluvyöhykkeet ja tulva-alueen rajat. Alueella sijaitsevat muinaismuistot on tutkittava Museoviraston toimesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Heikkiläntien ja Niemistöntien eteläpuolisten rakennuspaikkojen vähimmäiskoko Vaasantien länsipuolella tulee olla vähintään 4000 m² ja rakentamisessa tulee noudattaa alueellisen rakennusjärjestyksen määräyksiä.

AP-2

Uudet, väljään pientaloasumiseen varatut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja varten. Alueita on esitetty 136 ha nykyiseen Vaasantien länsipuoliseen asutukseen ja Auneksentien uuteen asutukseen liittyen sekä Impivaarantien etelä- ja pohjoispuolisille alueille. Alueet ovat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti käyttöön otettavissa.

AP-3

Uutta, pientaloasumiseen varattua asuntoaluetta on esitetty Impivaarantien jatkeen pohjois- ja eteläpuolisille alueille Katilaan yhteensä noin 74 ha. Alueet on tarkoitett-

tu asemakaavoitettavaksi pääasiassa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja varten. Alueet varataan tulevaisuuden asumistarpeisiin, minkä vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 3. momentin nojalla on määrätty, ettei alueella saa enintään viiden vuoden aikana rakentaa.

AT, AT/s, AT/s-1

Aunoksen, Hautalan ja Kiikun kyläalueille on sijoitettu täydennysrakentamista olemassa olevan tiestön ja asutuksen yhteyteen. Alueita on esitetty yhteensä noin 107 ha. Alueelle saa sijoittaa maatilojen talouskeskusten ja pientaloasumisen lisäksi pienimuotoisia palveluihin ja elinkeinotoimintaan liittyviä työtiloja, joista ei aiheudu ympäristöhaittoja. Kyläalueiden täydentyminen tulee tapahtumaan osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen perusteella. Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määritetty 4000 m².

Alueelle voidaan sijoittaa YSL 28 §:n tarkoittama eläinsuoja enintään 500 lihasialle tai sitä vastaavalle eläinyksikkökertoimen (YM4/401/2002) avulla lasketulle muulle eläinmäärälle kuitenkin siten, että broilerin enimmäismäärä on 30 000.

Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet, kuten eläinsuojien suojavyöhykkeet, meluvyöhykkeet ja tulva-alueen rajat. Alueella sijaitsevat muinaismuistot on tutkittava Museoviraston toimesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Hautalan rakennetut alueet sijoittuvat Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (*ma-1*), joka sisältää kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, jota sijoittuu myös Aunoksen ja Kiikun kyläalueille. Kyrönjoen varsi Aunoksessa ja Kiikussa on maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (*ma-2*). Hautalan ja Aunoksen kyläalueilla ympäristö sekä Hautalan, Aunoksen ja Kiikun kyläalueilla kulttuuri- ja rakennushistoriallisia kohteita on merkitty säilytettäväksi (*/s, /s-1, sr*).

AM/s

Maatilojen talouskeskusten alueeksi on osayleiskaavassa merkitty maatiloiksi luettavat talouskeskukset Heikkiläntien ja Niemistöntien varresta, yhteensä noin 15 ha.

Maatilojen talouskeskusten läheisyyteen sijoittuu asutusta, joten on katsottu tarpeelliseksi tuotantosuunnan ja eläinmäärän rajaaminen nautaeläimiin lievempien vaikutusten vuoksi. Alueelle voidaan sijoittaa YSL 28 §:n tarkoittama eläinsuoja enintään 70 lypsylehmälle, 150 lihanaudalle tai 100 hevoselle.

Alueet sijoittuvat Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (*ma-1*), joka sisältää kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Alueilla ympäristö ja kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet on merkitty säilytettäväksi (*/s, sr*).

5.3.2. Palvelut

Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (*ma-1*) sijoitettavilla alueilla (*P/s, PY/s*) maisemanhoidosta ja rakentamisesta on annettu ohjeita, joista tarkemmin kohdissa 5.4.3. *Arvokkaat maisema-alueet* ja 5.4.4. *Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ja rakennetut alueet*.

P/s

Palvelujen ja hallinnon alueita on kaavassa osoitettu yhteensä noin 2 ha. Alueita on varattu pienimuotoista palvelutarjonnan lisäystä varten Heikkiläntien ja Niemis-

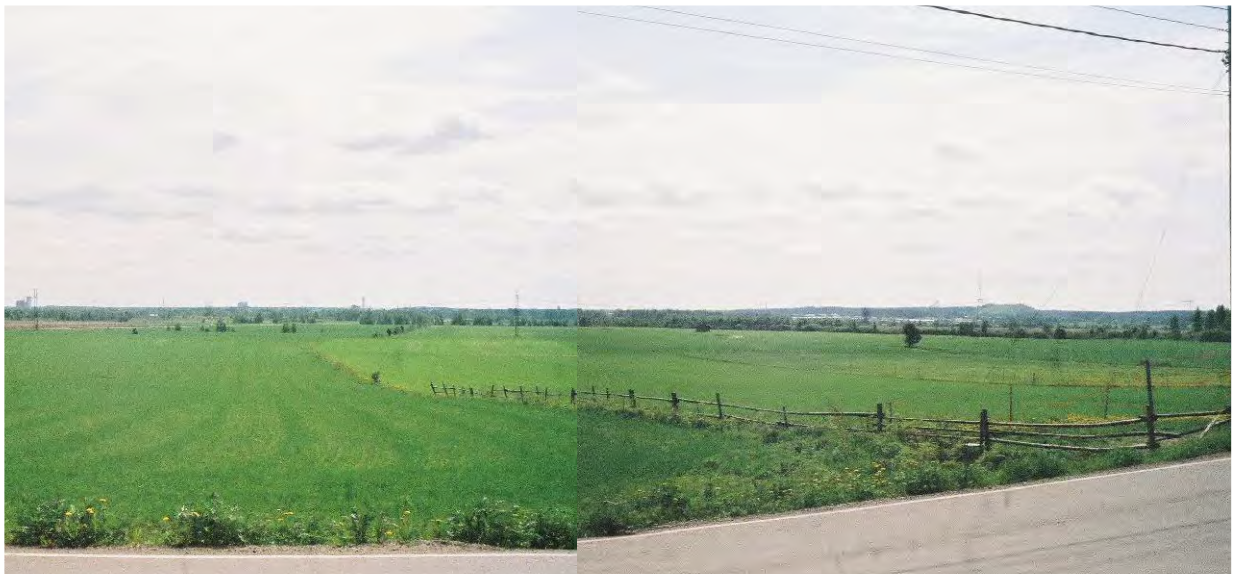
Heikkiläntien ja...



Niemistöntien raittia.
"Maisematie"



Peltoaukean takana
näkyvät Seinäjoen
keskustan profiili.
Näkymät kulttuuri-
maisemaan raitin
varrella tulisi
säilyttää.



töntien varteen. Heikkiläntien ja Niemistöntien varsi on Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokasta maisema-alue (ma-1), jolla on kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Alueella ympäristö on merkitty säilytettäväksi (/s). Rakentamisessa tulee ottaa huomioon sijoittuminen vanhaan rakennettuun ympäristöön.

PY/s

Niemistön koulu ja sen ympäristö on merkitty varattavaksi julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueita on esitetty lähinnä nykyisiä tarpeita ja niiden laajentumista varten yhteensä noin 2 ha. Ympäristö ja alueella sijaitsevat kulttuuri- ja rakennushistorialliset kohteet (Niemistön vanha koulu ja Murto) on merkitty säilytettäväksi (/s, sr).

5.3.3. Työ ja tuotanto

TP

Työpaikka-alueita on osoitettu vähäisessä määrin nykyiselle valtion varastoalueelle ja Tieliikelaitoksen alueelle Impivaaraan. Vaasantien varteen on osoitettu uutta työpaikka-alueita, jonka toteuttaminen tapahtuu vasta, kun valtatie 18 uusi linjaus on toteutettu. Aluevarauksia on yhteensä noin 17 ha.

5.3.4. Virkistys

VL, VL-1

Lähivirkistysalueita on varattu asemakaavoitettavien alueiden yhteyteen sekä virkistysyhteyksien ja luonnonarvoja sisältävien alueiden säilyttämiseksi yhteensä noin 72 ha. Luontoselvityksessä eläinten hautausmaa-alueen ja Hyypäntien viereisen metsikköalueen on todettu olevan liito-oravan elinympäristöä. Liito-oravan elinmahdollisuuksien säilyttämiseksi elinalueet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-1), joilla alueen puusto tulee säilyttää kuitenkin hoitotoimenpiteet sallien.

Erityisiä luonnonarvoja sisältävät Hautalan hiekkakuoppa ja Tervakallio on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL-1), jotka tulee säilyttää luonnontilaisena kuitenkin siten, että luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset hoitotoimenpiteet ovat sallittuja.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta on osoitettu nykyistä Kaanaan urheilukenttää varten noin 2 ha.

5.3.5. Erityisalueet

E-1

Nykyinen noin 6 hehtaarin Impivaaran ampumarata-alue on merkitty erityisalueeksi. Alue on tarkoitettu poistettavaksi ampumaratakäytöstä tulevaisuudessa. Maaperän saastuneisuus tulee tutkia ennen alueen käyttöönottoa muuhun tarkoitukseen.

EV

Radan varteen asutuksen suojaksi on merkitty melua ja tärinää estämään suojavieraaluetta noin 22 ha. Meluntojuntatarve on esitetty siellä, missä alueen leveys ei sinällään ole riittävä.

5.3.6. Suojelualueet

SL-1

Hautalan vanha metsä, jonka laajuus on n. 4 ha, on merkitty luonnonsuojelu-alueeksi perustettavaksi alueeksi. Se on liito-oravan elinaluetta. Perustamista on esittänyt Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys. Alueella on erityisiä luonnonarvoja, joiden perusteella se tulee säilyttää luonnontilaisena eikä siellä saa suorittaa luonnontilaa tai liito-oravan elinpiiriä heikentäviä toimenpiteitä. Alueen suojelumääräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään viisi vuotta osayleiskaavan voimaantulosta. Alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma. Alue on tarkoitettu valtion toteutettavaksi.

5.3.7. Maa- ja metsätalousalueet

Ranta-alueille sekä purojen ja laskuojien varsiin tulee muodostaa riittävän leveä viljelemätön suojavyöhyke, jolla voidaan vähentää valumavesien haitallista vaikutusta vesistön tilaan. Metsänhoidossa on otettava huomioon metsälaki (1093/1996) ja Metsäkeskus Tapion metsänkäsittelyohjeet.

Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (*ma-1*) sijoittuvilla alueilla (MT-2, MY-1) maisemanhoidosta ja rakentamisesta on annettu ohjeita, joista tarkemmin kohdissa 5.4.3. *Arvokkaat maisema-alueet* ja 5.4.4. *Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ja rakennetut alueet*.

Uudisrakentamisen sijoittumisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet, kuten eläinsuojien suojavyöhykkeet, meluvyöhykkeet ja tulva-alueen rajat. Yleiskaava on yhtenä ohjeena myönnettäessä ympäristölupaa. Siinä annetut eläinmäärät tulisi ottaa huomioon ympäristölupaharkinnassa.

M-1

Auneksentien, Hautalantien ja Hipintien varren pelto- ja metsäalueita on merkitty maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, jotka on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja niitä palvelevien rakennusten rakentamiseen. Rakentaminen tapahtuu osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen perusteella.

Alueelle voidaan sijoittaa enintään YSA 7§:n tarkoittama eläinsuoja kuitenkin siten, että broilerin enimmäismäärä voi olla enintään 60 000. Alueilla on sallittua haja-asutusluonteinen täydennysrakentaminen. Rakentaminen tulee ohjata olemassa olevien teiden ja rakennusryhmien tuntumaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m². Alueella sijaitsevat muinaismuistot on tutkittava Museoviraston toimesta ennen rakentamista.

M-2

Suunnittelualueen kaakkoislaidassa ja Pohjanmaan radan varressa sijaitseva ratsastustallin alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joka on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja niitä palvelevien rakennusten rakentamiseen. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle saa sijoittaa maatilojen talouskeskuksien ja pientaloasumisen lisäksi pienimuotoisia palveluihin ja elinkeinotoimintaan liittyviä työtiloja, joista ei aiheudu ympäristöhaittoja.

MT-1

Maisema-alueen ulkopuoliset peltoalueet on osoitettu maatalousalueeksi, jolle saa rakentaa maataloutta palvelevia rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa enintään YSA 7§:n tarkoittama eläinsuoja kuitenkin siten, että broilerin enimmäismäärä voi olla enintään 60 000.

MT-2

Niemistönmaan keskeinen metsäalue teiden välisellä alueella on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa enintään YSA 7§:n tarkoittama eläinsuoja kuitenkin siten, että broilerin enimmäismäärä voi olla enintään 60 000.

Alueen maankäytössä on huomioitava maisematilaa rajaavien metsänreunavyöhykkeiden säilyminen eheinä ja maisemalliset arvot. Näiden lisäksi on huomioitava muinaismuisto- ja arvokkaita luonnonympäristön alueita koskevat määräykset, kts. kohdat 5.4.1 ja 5.4.2.

MA-1

Ilmajoen Alajoen arvokkaan maisema-alueen kannalta keskeisimmät ja avoimena säilytettävät peltoalueet on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alueelle on annettu MRL 41.2 §:n mukainen suojelumääräys, jonka mukaan alue tulee säilyttää rakentamattomana eikä aluetta saa metsittää. Alueella sallitaan kuitenkin perinteistä rakentamistapaa noudattavien latojen rakentaminen. Alue on nykyään viljelykäytössä ja suojelumääräyksen tarkoituksena on säilyttää alue maisemallisista ja kulttuurympäristöllisistä syistä edelleen viljelykäytössä. Rantavyöhykkeen kasvillisuutta tulisi hoitaa siten, että maiseman avoimuus säilyisi.

MY-1

Ilmajoen Alajoen maisema-aluetta tukeville maa- ja metsätalousalueille sijoittuva merkittävä kotieläintuotanto on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Rakentaminen tapahtuu osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen perusteella.

Alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja niitä palvelevien rakennusten rakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa enintään YSA 7§:n tarkoittama eläinsuoja kuitenkin siten, että broilerin enimmäismäärä voi olla enintään 60 000. Alueilla on sallittua haja-asutusluonteinen täydennysrakentaminen. Rakentaminen tulee ohjata olemassa olevien teiden ja rakennusryhmien tuntumaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m². Alueella sijaitsevat muinaismuistot on tutkittava Museoviraston toimesta ennen rakentamista. Maisematilaa rajaavat reunavyöhykkeet tulee säilyttää eheinä.

MY-2

Seinäjoen oikaisu-uoman varrella oleva Paukanevan Natura-alueeseen kiinteästi liittyvä metsäalue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja niitä palvelevien rakennusten rakentamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa enintään YSA 7§:n tarkoittama eläinsuoja kuitenkin siten, että broilerin enimmäismäärä voi olla enintään 60 000. Maisematilaa rajaavat reunavyöhykkeet tulee säilyttää eheinä.

5.3.8. Vesialueet

W

Seinäjoen vanha uoma ja oikaisu uoma on merkitty vesialueiksi (W). Rannan ruoppauksesta tulee aina tehdä etukäteen ilmoitus kunnan ympäristöviranomaiselle tai Länsi-Suomen ympäristökeskukselle. Suuremmat ruoppaukset saattavat tarvita vesioikeuden luvan.

Seinäjoen oikaisu uomaan on merkitty jokilaivaväylä ja venesatama nykyisen uomassa liikennöivän jokilaivan reitin ja sataman mukaisesti. Väylän merkintää on jatkettu tavoitteellisesti pohjoiseen.

5.4. ERITYISPIIRTEET, KULTTUURIMAISEMA JA SUOJELUKOhteet

5.4.1. Muinaismuistokohteet

Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja ilman yleiskaavaakin muinaismuistolain (295/63) perusteella. Lain mukaan niiden luvaton kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, poistaminen ja muu kajoaminen on kielletty.

Osayleiskaavakartalla on esitetty muinaismuistokohteet informaatiomerkinnällä. Kohteet on lueteltu kohdassa 2.5.1 *Muinaismuistot*. Kohteen numero viittaa Etelä-, Keski- ja Pohjanmaan liiton sekä Museoviraston julkaisuun ”Esihistorialliset kiinteät muinaisjäännökset Etelä-Pohjanmaalla, Keski-Pohjanmaalla ja Pohjanmaalla” sekä Museoviraston antamaan lausuntoon 19.11.2003.

Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta tai maakuntamuseosta. Mikäli maankäytön toimenpiteet koskevat muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä on Museovirastolle tai maakuntamuseolle varattava hyvissä ajoin etukäteen mahdollisuus lausunnon antamiseen. Lausunto on tarpeellinen, koska muinaisjäännösten löytöpaikat eivät ole helposti rajattavissa ja museoviranomaiselle tulee lain perusteella varata mahdollisuus tutkia löytö ympäristöineen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Mikäli kyseessä on yleinen tai suurehko yksityinen työhanke, tutkimuskustannuksista vastaa muinaismuistolain nojalla hankkeen toteuttaja.

5.4.2. Luonnonympäristö

Pintavedet

sv-1

Seinäjoen vanhan uoman ja oikaisu-uoman sekä Kyrönjoen varteen on esitetty likimääräinen tulvaraja. Jokivarressa tulvaveden vaikutuksesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa korkeuden +41 mpy (N60) yläpuolelle. Korkeussuosituksien suhteesta rakennukseen ja sen perustuksiin on esitetty soveltamisohjeet Suomen ympäristökeskuksen ympäristöoppaassa nro 52. Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa.

Luontokohteet

luo, luo-1, luo-2

Luontoselvitysten perusteella osayleiskaavassa on osoitettu luontoarvoiltaan erityisen tärkeitä alueita, jotka ovat kasvillisuutensa, eläimistönsä tai maisemansa kannalta merkittäviä. Ne sisältävät mm. metsälain 10 §:n (korpi) tai luonnonsuojelulain 49 §:n (liito-orava) tarkoittamia kohteita. Luonnonarvot ja monimuotoisuuden säilyttäminen tulee huomioida maankäytössä, maisemanhoidossa ja alueita koskevissa suunnitelmissa. Kohteet on lueteltu kohdassa 2.5.4 *Arvokkaat luontokohteet* ja esitetty kuvassa 11 *Maisemaselvitys 1*.

5.4.3. Arvokkaat maisema-alueet

Maisemallisesti arvokas alue (ma-1)

Seinäjoen ja Kyrönjoen peltoalueet metsänreunavyöhykkeineen sekä Hautalantien, Niemistöntien ja Heikkiläntien varren rakennuskantoineen sisältyvät Ilmajoen Alajoen (Vnp 01.05.1995) valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joka on merkitty osayleiskaavaan maisemallisesti arvokkaana alueena (ma-1).

Maisema-alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja jokilaakson rakennusperinteen säilyttäminen. MRL:n 43.2 §:n perusteella on määrätty, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman MRL:n 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa. Maisemanhoidossa ja rakentamisessa tulee säilyttää maisematilan avoimuus ja maisematilaa rajaavien reunavyöhykkeiden eheys.

Maiseman arvokkaiden ominaisuuksien säilymisedellytykset on huomioitu osayleiskaavassa AP-1/s, AT/s, AM/s, MY-1 ja MA-1 alueita koskevissa merkinnoissa ja uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Alueelle kohdistettavissa toimenpiteissä tulisi maisemakuvan säilymiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Maisematyölupaa haetaan kunnalta ja päätös lähetetään tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle. Lupaa ei tarvita osayleiskaavan toteuttamisessa eikä rakennus- tai toimenpideluvan mukaisissa eikä vaikutuksiltaan vähäisissä toimenpiteissä. Maa-ainesten ottamisesta säädetään maa-aineslaissa. Maisematyöluvan edellytyksistä päätettäessä on huomioitava MRL 140.3 §:n mukaan kohtuullisuus hakijaa kohtaan.

Maisemallisesti arvokas alue (ma-2)

Maakunnallisesti merkittävä Kyrönjoen keskijuoksun ja alajuoksun kulttuurimaisema-alue, joka sisältää myös valtakunnallisesti arvokkaan Ilmajoen Alajoen maisema-alueen, on merkitty osayleiskaavaan maisemallisesti arvokkaana alueena (ma-2). Maisema-alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja jokilaakson rakennusperinteen säilyttäminen.

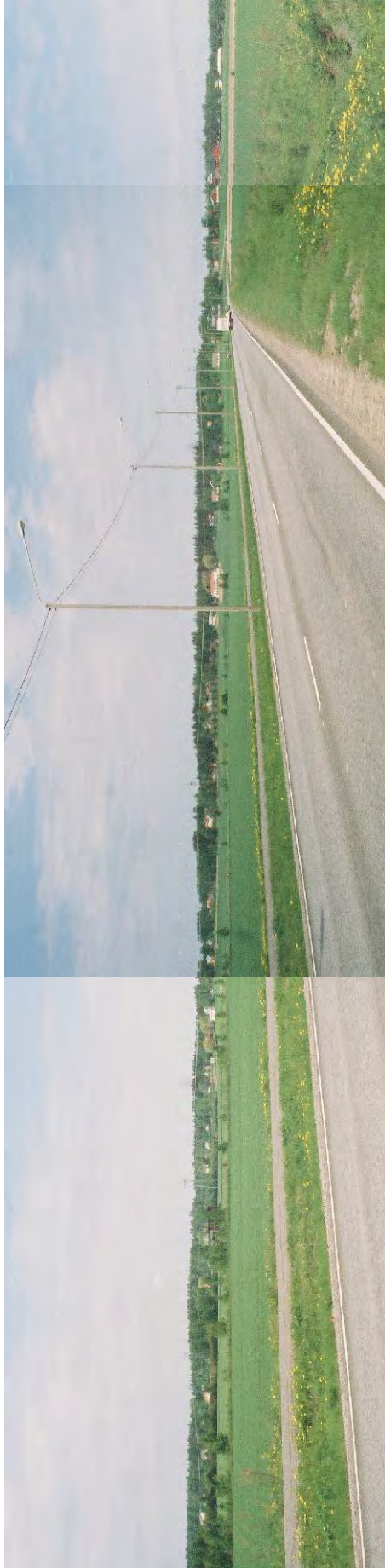
Maisema-alue on vahvistetun seutukaavan mukainen. Seutukaavan mukaan on pyrittävä alueen rakennusperinteen ja kokonaisuuden säilyttämiseen. Alue on merkitty myös maakuntakaavaehdotukseen kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

/s

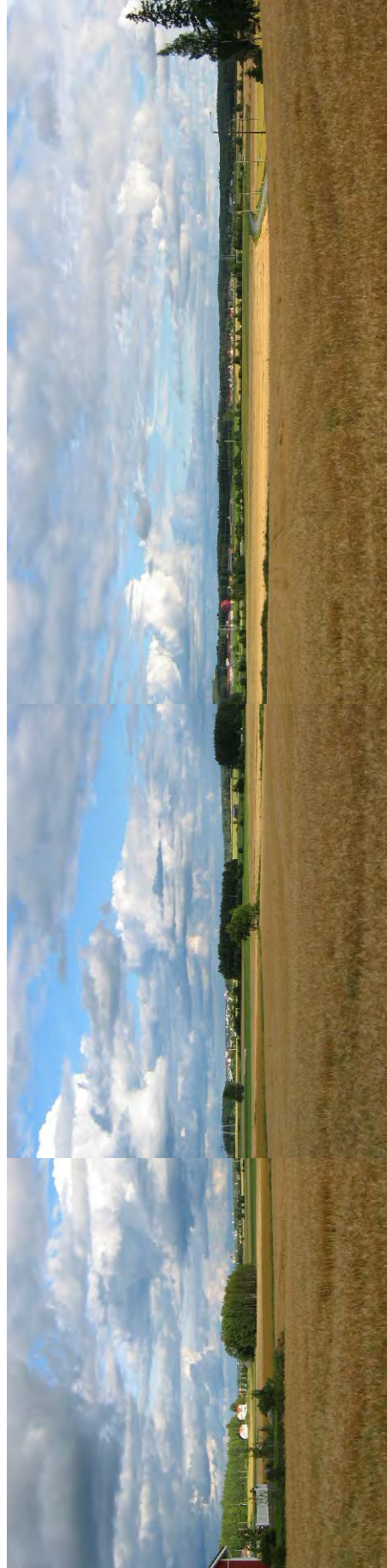
Valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sijoittuvien rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osalta on edellytetty ympäristön säilyttämistä. Alueelle sijoittuu rakennushistoriallista rakennuskantaa ja – ympäristöä. Alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja rakennusperinteen säilyttäminen.

Kulttuurimaisemassa tapahtuva uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset on sovittava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja maisemaan. Uudisrakennukset on sijoitettava siten, että maiseman kannalta arvokkaiden kohteiden asema maisemassa säilyy. Rakentamisen sopivuus kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksessa.

Osayleiskaavassa on määrätty MRL:n 41.2 §:n nojalla, että alueella sijaitsevien historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa tai siirtää ilman MRL 127§:n mukaista purkulupaa ja niitä koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomisen lausunto.



Näkymä Vaasantieltä. Taustalla näkyy Heikkiläntien ja Niemistöntien metsän reunaan sijoittunutta tienvarsiasutusta.



Näkymä Katilasta maisema-alueelle.

5.4.4. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet ja ympäristöt

sr

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat ympäristöineen säilytettävät rakennukset ja rakennusryhmät on merkitty osayleiskaavakartalle sr-merkinnällä. Kohdemerkintään on liitetty inventoinnissa käytetty kohdenumero. Kohteet ja numerointi on esitelty kohdassa 2.5.3 *Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet*.

Osayleiskaavassa on erityisesti määrätty MRL:n 41.2 §:n nojalla, että kohteen tai alueen historiallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa tai siirtää ilman MRL 127§:n mukaista purkulupaa.

Rakennusten kunnostuksessa tulee säilyttää niiden rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Alueella tai kohteen läheisyydessä tapahtuva uudisrakentaminen tulee sovittaa perinteiseen rakennuskantaan ja maisemaan.

Sr-merkintä on kohdekohtainen ja se sisältää yleensä useita säilyttämisen arvoisia rakennuksia. Määräyksen tarkoitus on säilyttää kohteen merkityksen kannalta tärkeät rakennukset ja ohjata kohteessa tapahtuvaa täydennysrakentamista siten, että kohteen luonne ja merkitys säilyvät.

Arvioitaessa suunniteltujen toimenpiteiden merkitystä kohteen arvon kannalta on edellytetty kohteita koskeissa lupahakemuksissa pyydettyä aina museo- viranomaisen lausunto.

/s-1

Auneksen kyläalueen yhtenäisen rakennetun ympäristön ja rakennuskulttuurikohteiden ympäristöön sijoittuvien, rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osalta on edellytetty ympäristön säilyttämistä. Alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon rakennusperinteen säilyttäminen.

Uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset on sovitettava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan ja maisemaan. Uudisrakennukset on sijoitettava siten, että maiseman kannalta arvokkaiden asema maisemassa säilyy. Rakentamisen sopivuus kulttuuriympäristöön ja maisemaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksessa.

5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

5.5.1. Maatilojen talouskeskukset

Osayleiskaavamääräyksen mukaan kotieläintalouksien ympärille on osoitettava riittävä rakentamaton hajusuojavaovyhyke, jonka laajuus riippuu mm. eläinyksikkömäärästä, vallitsevasta tuulensuunnasta ja ympäristön peitteisyydestä. Suojavaovyhykkeet on esitetty kuvassa 10 *Rakentamista rajoittavat tekijät* ja kuvassa 21 *Eläintilat, asutus ja maanomistus / Nykytilanne ja yleiskaava*.

Tällä hetkellä ei ole olemassa valtakunnallisia eläinsuojien ”hajunormeja”. Asia on valmisteltavana ympäristöministeriössä. Yleiskaavatyössä on käytetty ympäristöministeriön 18.03.2002 alueellisille ympäristökeskuksille lähettämän kirjeen (YM4/401/2002) kotieläinsuojien sijoittamisen ohjeistusta.

ITÄMÄKI

- 1800-luvun alkupuolelta, paikkakunnan vanhimpia asu rakennuksia, hyvin säilynyt 1700- ja 1800-luvun pihapiiri.



HANNULA/ LATVA-HEIKKILÄ

- Hannula vuodelta 1899
- Latva-Heikkilä vuodelta 1820.



ARVOLA

- vuodelta 1860, tyypillinen etelä-pohjalainen kaksifooninkinen.



MÄKI-SIIRILÄ

- 1800-luvun puolivälistä.



TERVALA

- 1800-luvun alkupuolelta.



YLIKATILA

- 1760-luvulta, paikkakunnan vanhimpia ja lähes alkuperäisessä asussaan säilyneitä asuinrakennuksia.



Karjanhoidon turvaamiseksi ja viihtyisän asuin ympäristön takaamiseksi tulee kotieläintalouksien ympärille rakennuslupavaiheessa muodostaa riittävät suojavyöhykkeet. Niiden laajuus riippuu mm. eläinyksikkömäärästä, vallitsevista ilmastollisista tekijöistä (kosteus, lämpötila, auringonpaiste, tuulen suunta ja nopeus sekä turbulenssit) ja ympäristön peitteisyydestä. Hajua voidaan vähentää rakenteellisin, teknisin keinoin, työmenetelmin, siisteydellä ja käsittelymenetelmillä.

Ympäristöministeriön ohjeiden mukaan vanhojen eläinsuojien laajennuksissa suositeltavan vähimmäisetäisyyden häiriintyviin kohteisiin tulee olla vähintään 100 metriä. Paikallisista olosuhteista johtuen vaadittava etäisyys on usein suurempi. Ohjeen mukaan rakennettaessa uusi kotieläinsuoja lantaloineen tai erillinen lantala talouskeskuksen ulkopuolelle suositeltava etäisyys häiriintyviin kohteisiin tulisi olla eläinmäärästä, tuotantosunnasta ja olosuhteista riippuen 200 – 400 metriä. Ympäristöministeriön ohjeen liitteessä 2 esitetään täydentäviä näkökohtia lupaharkinnan etäisyysarviointiin ja liitteessä 3 uusien eläinsuojien vähimmäisetäisyys-suositukset.

Osayleiskaavaratkaisussa nykyiset eläintilat voivat jatkaa. Niille on mahdollistettu toiminnan laajentumisvaraa, mikä kuitenkin ratkaistaan lopullisesti ympäristöluvan yhteydessä. Eläintuotannon jatko- ja laajentamismahdollisuuksien turvaamiseksi suojavyöhykkeille saa sijoittaa ainoastaan olemassa olevien rakennuspaikkojen sisäistä täydennysrakentamista.

5.5.2. Melu

Valtatien 18 (Vaasantie) ja valtatie uuden linjauksen (pohjoinen ohikulkutie) sekä radan varteen on esitetty valtioneuvoston päätöksen mukainen asumiselle sallittu keskimääräinen 55 dBA:n ulkomeluvyöhyke (päiväohjearvo). Meluvyöhykkeen leveydet on esitetty selostuksen kohdassa 2.6.2 *Melua aiheuttavat kohteet*. Alueelle ei saa sijoittaa melusta häiriintyviä toimintoja ilman melusuojausta.

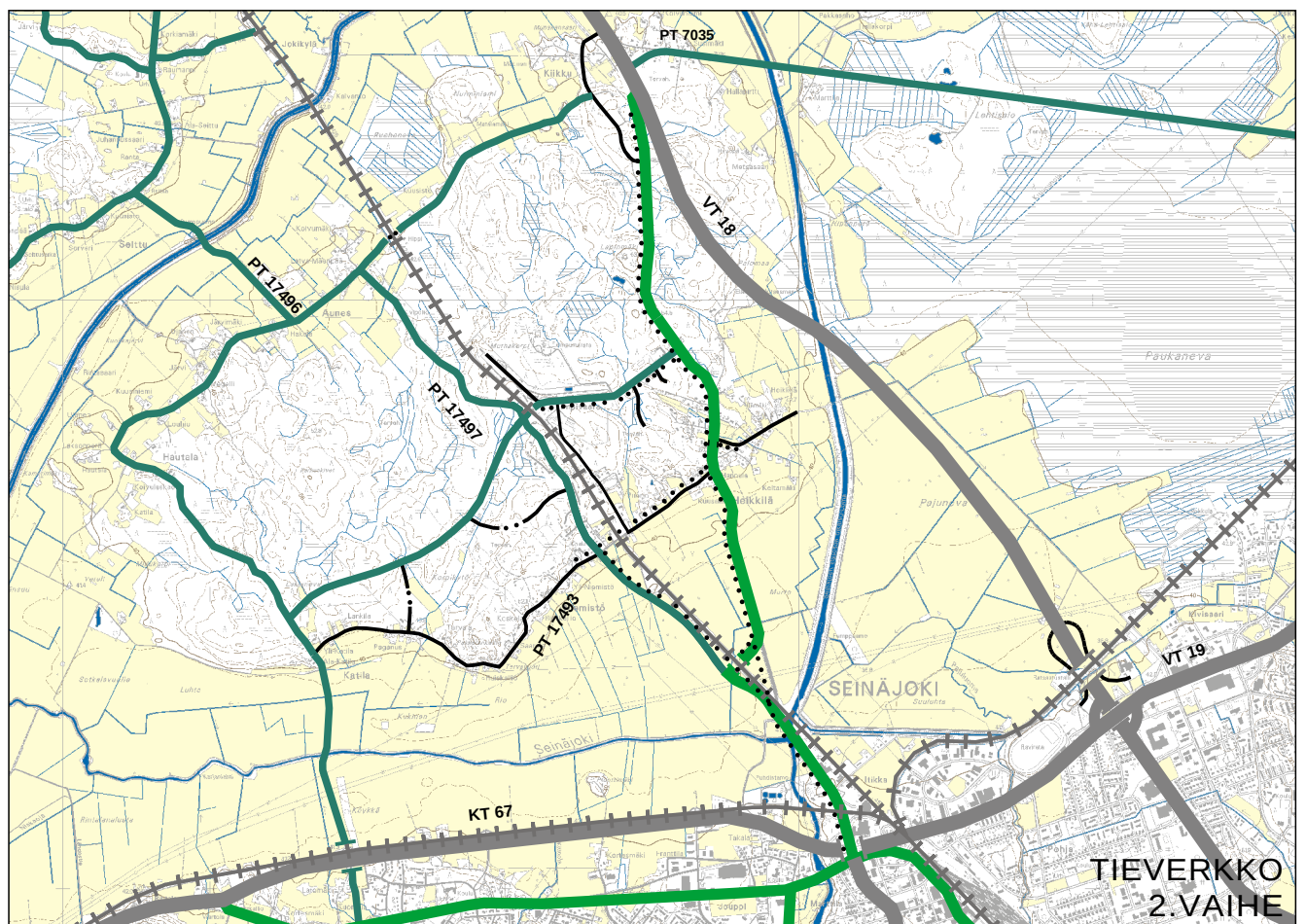
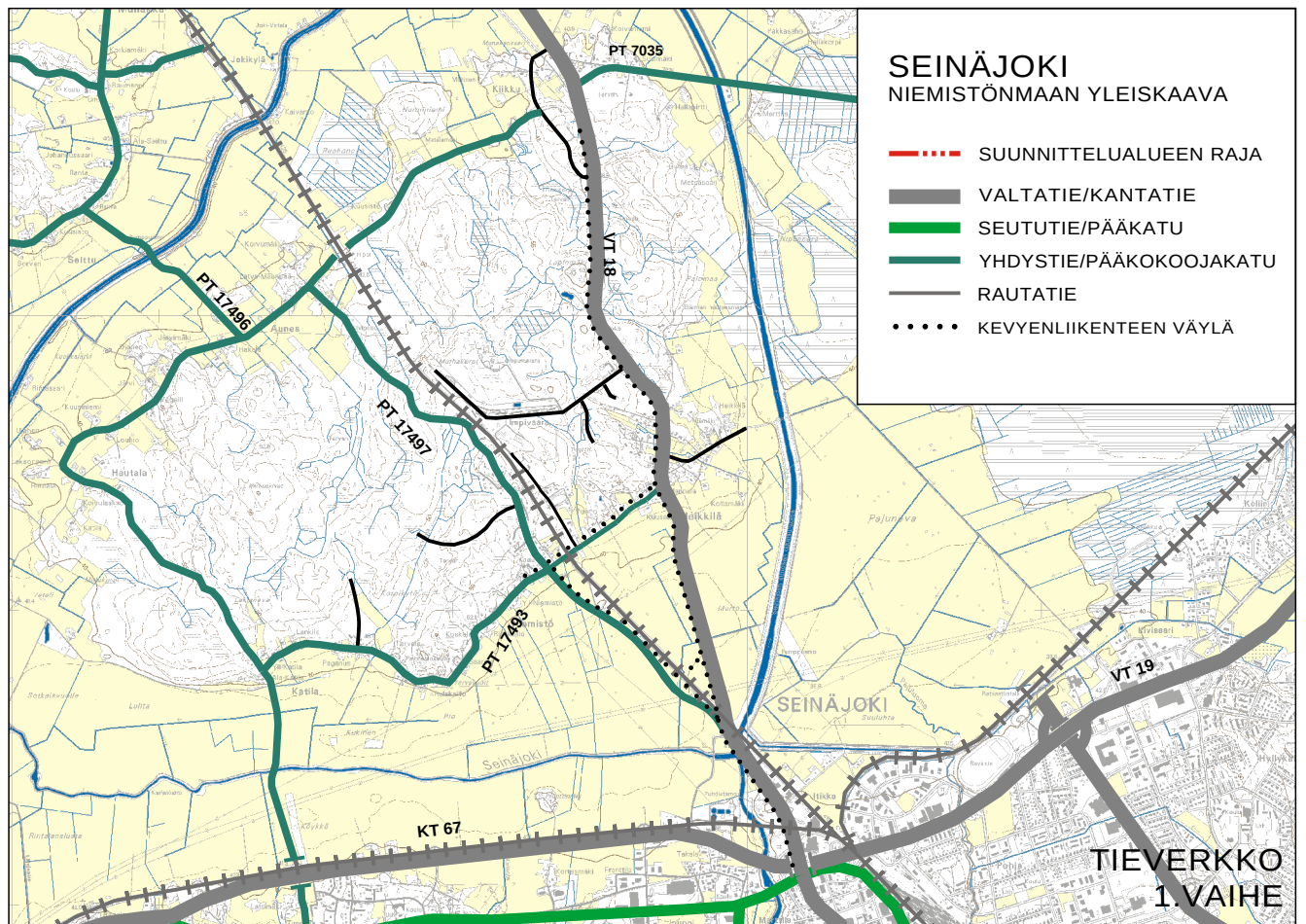
Radan varteen on esitetty suojaviheraluetta asutuksen suojaamiseksi melulta. Ulkomelun osalta suojautuminen tapahtuu suojaviheralueen riittävällä leveydellä tai missä se ei ole mahdollista, rakennusten sijoittelulla siten, ettei ulko-oleskeluun varattua aluetta sijoiteta rakennuksen tien puoleiselle osalle. Melulta voidaan suojautua myöskin maavallin tai meluidan avulla. Melusuojauksen periaatteet esitetään asemakaavoituksessa tai rakennuslupahakemuksessa.

5.6. LIIKENNE

Kuvassa 29 on esitetty osayleiskaavan liikenteen tavoiteverkko ja vaiheistus. Osayleiskaavan pääliikenneverkon muodostavat valtatie 18 uusi linjaus (pohjoinen ohikulkutie), pääkaduksi muuttuva Vaasantie (nykyinen valtatie 18) ja pääkokoojakatuokkaiset tiet. Näiden lisäksi on yleiskaavaan merkitty kokoojakatuokkaiset tiet. Alueelle on esitetty uudet pääkokoojakatuokkaiset yhteydet keskustaan ja poikittaisyhteys Vaasantieltä Hautalantielle.

Aluevarauksille Vaasantien varressa ei sallita uusia liittymiä ennen kuin uusi valtatieyhteys on toteutettu. Alueiden liittymät hoidetaan Impivaarantien ja Heikkiläntien kautta.

Kevyen liikenteen verkosto kattaa pääkadun sekä osin pääkokoojakatujen ja kokoojakatujen varret.



KUVA 29

5.7. TEKNINEN HUOLTO

5.7.1. Vesihuolto

Uusien alueiden vesijohdot voidaan liittää jatkeeksi nykyiseen vesijohtoverkoston.

5.7.2. Jätevesihuolto

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen antamia ohjeita. Asutuksen jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, milloin se on olosuhteiden mukaan mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti suodatinkentässä tai pienpuhdistamossa. Elinkeinotoimintaan, kuten maatalouteen liittyvä jätevesien käsittely ratkaistaan ympäristölupamenettelyn yhteydessä. Kuva 30 sisältää viemäroinnin kehittämissuunnitelmassa (2004) esitetyn Heikkiläntien ja Niemistöntien varren viemäroinnin vaiheistuksen, joka ajoittuu vuosille 2005 – 2010.

5.7.3. Jätehuolto

Alueella noudatetaan Seinäjoen kaupungin jätehuoltomääräyksiä.

5.7.4. Energiahuolto

Osayleiskaavaan on merkitty alueella kulkevat 110, 220 ja 400 kV:n sähkölinjat. Niiden johtoalueet on merkitty suojavyöhykealueiksi. Alempi verkosto ja muuntamot huomioidaan asemakaavoituksessa.

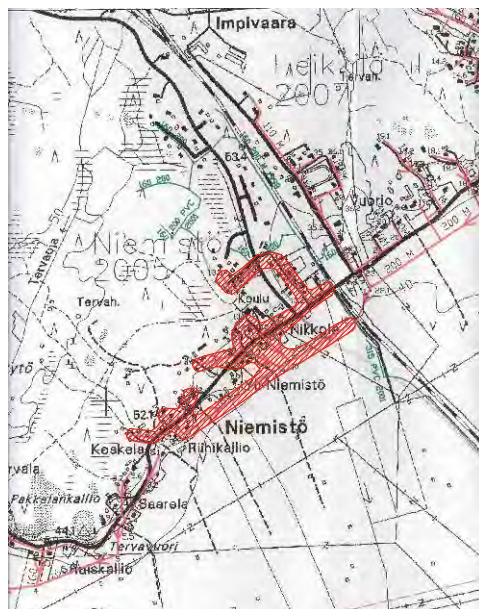
5.8. YHTEENVETO

Osayleiskaavan mukaiset alueet jakaantuvat maankäyttömuodoittain seuraavasti:

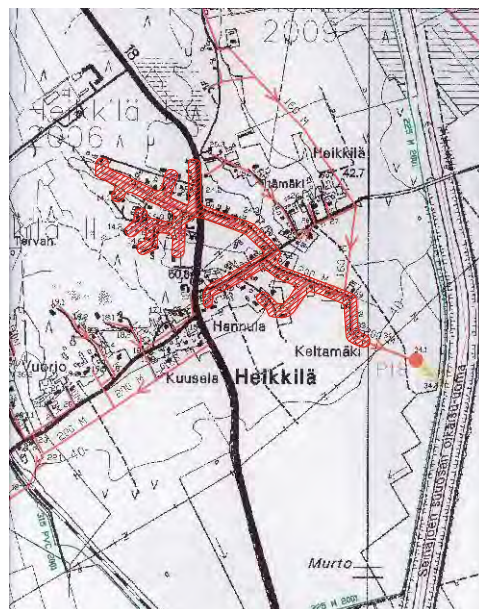
<u>Alue:</u>	<u>Hehtaaria:</u>
AP	23
AP-1	139
AP-2	136
AP-3	74
AT	107
AM	15
P, PY	4
TP	17
VL, VL-1, VU	72
E-1	6
EV	22
SL-1	4
M, M-1	89
MT-1	146
MT-2	539
MA-1	1300
MY-1, MY-2	85
W	30

YHTEENSÄ

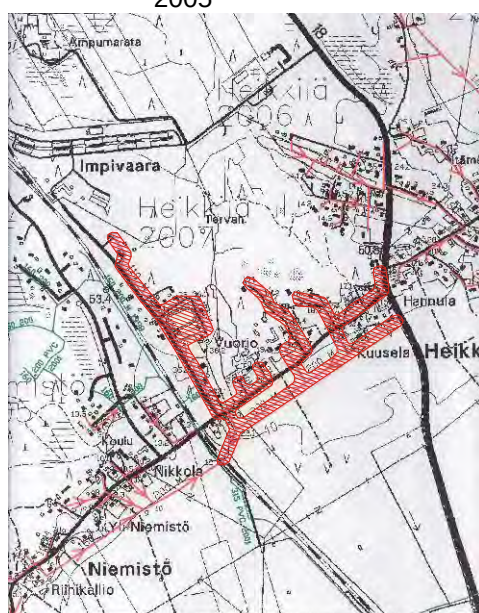
2809



2005



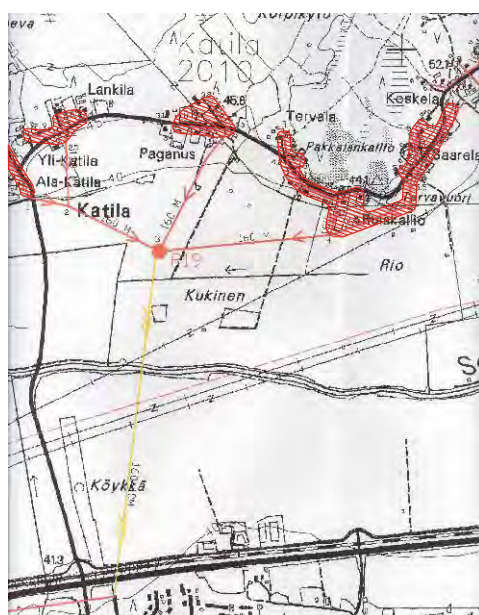
2006



2007



2009



2010

6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1. TOTEUTTAMISEN VAIHEITTAISUUS

Asuntoalueitten rakentamista on taloudellisinta jatkaa nykyiseen Heikkilän ja Niemistön asutukseen liittyen. Nykyisen asutuksen rakennetta voidaan myös tiivistää ja täydentää kuitenkin siten, että huomioidaan alueen sijainti kulttuurimaisemassa. Kun nämä ensi vaiheen alueet täyttyvät tai niitä ei saada käyttöön, siirrytään uusille alueille, mielellään yhtä kerrallaan rakentaen, jolloin kunnallistekniikan liittymisinventoinnit kohdistuvat mahdollisimman suurelle tonttimäärälle. Näin myös alue rakentuu nopeimmin valmiiksi.

6.2. JATKOSUUNNITELMAT

Yleiskaava luo pohjan tarkemmalle kaavalliselle ja tekniselle suunnittelulle, tärkeimpänä asemakaavoitus. Yleiskaava on kuitenkin usein liian karkea ja tarkempia määräyksiä ja ohjeita alueiden käytölle annetaan asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Keskeisimmät asumisen, palvelun ja työpaikkojen alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen vesihuollon kehittämiseksi ja toteuttamiseksi on suunnittelu käynnissä.

Kulttuurimaisemassa tapahtuvassa rakentamisessa yleiskaavan ohjausvaikutus yleispiirteisyytensä vuoksi on riittämätön. Alueellisella rakennusjärjestyksellä, joka huomioi kulttuurimaiseman erityispiirteet, voitaisiin tukea yleiskaavan tavoitteita ennen alueen asemakaavoitusta.

Alueelle on esitetty uusia liikenneratkaisuja, jotka tulee tutkia tilavarausten ja kustannusten selvittämiseksi.

6.3. VALITUN VAIHTOEHDON YMPÄRISTÖMUUTOKSET

Yleiskaavaratkaisun valintaan ovat vaikuttaneet mm. ekologiset, toiminnalliset ja taloudelliset lähtökohdat. Ympäristövaikutusten arvioinnissa (kohta 4) korostuivat kotieläintalouden yksiköiden sijoittuminen ja niiden vaikutusten huomioiminen kaavoituksessa, uusien liikenneväylien sijainti sekä kulttuurimaisemassa tapahtuva rakentaminen ja sen ohjaus.

6.4. SEURANTA JA JÄLKIARVIOINTI

Maankäytön suunnittelusta vastaavien kunnan elimien tulee seurata rakennustoiminnan kehitystä ja tarpeita. Mikäli rakentaminen alkaa kehittyä eri tavoin kuin on arvioitu tai rakentaminen vaatii merkittäviä poikkeamia osayleiskaavan ratkaisusta, tulee ryhtyä toimiin kaavan saattamiseksi ajan tasalle.

Osayleiskaavan laatimiseksi kerättyjä perustietoja tulisi päivittää ja pitää ajan tasalla. Tietojen hankinta ja ajan tasalla pitäminen vähentää pitkällä tähtäimellä sitä työmäärää, joka tarvitaan eri suunnitelmien perustietojen hankkimiseksi.

7. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET JA HYVÄKSYMINEN

7.1. SUUNNITTELUVAIHEET

Seinäjoen kaupungin suunnittelujaosto on tehnyt päätöksen Niemistönmaan osayleiskaavan laatimisesta 17.04.2002. Osayleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2002. Tarkemmat suunnitteluvaiheet on listattu selostusosan alkuun.

7.2. SIDOSRYHMÄTYÖSKENTELY

7.2.1. Tiedottaminen ja mielipiteen esittäminen

Tilaisuuksista ja materiaalien nähtävilläolosta on ilmoitettu kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla ja lehdistössä. Esittelyjen yhteyteen varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavahankkeen suhteen. Maanomistajilla ja muilla asianosaisilla on ollut mahdollisuus tutustua kaavan aineistoon Seinäjoen kaupungin kaavoitusosastolla koko kaavaprosessin ajan. Lisäksi asianosaisilla on ollut mahdollisuus hankkia puhelimitse yksityiskohtaista tietoa kaavoituksen etenemisestä myös suoraan suunnittelijalta. Suunnittelun etenemisestä on laadittu lisäksi lehdistötiedotteita.

MRA 30 §:n mukainen mielipiteen esittäminen vireillä olevasta Seinäjoen Niemistönmaan osayleiskaavasta on tapahtunut seuraavasti:

24.10.2002	Yleisötilaisuus
25.10. – 08.11.2002	OAS nähtävillä
11.06.2003	Yleisötilaisuus
14.08. – 11.09.2003	Yleiskaavaluonnos nähtävillä

7.2.2. Muu sidosryhmätyöskentely ja työneuvottelut

Työneuvotteluja on järjestetty Tiehallinnon Vaasan tiepiirin kanssa 01.09.2003 ja 31.05.2004 sekä Länsi-Suomen ympäristökeskuksen kanssa 20.10.2003 ja 05.11.2003.

7.2.3. Alustavat lausunnot

Yleiskaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana alustavia lausuntoja saatiin 12 kappaletta viranomaisilta, naapurikunnilta ja muilta tahoilta.

7.2.4. Viranomaisneuvottelut

11.11.2002	1. viranomaisneuvottelu
01.12.2004	2. viranomaisneuvottelu

7.3. VIRALLISEN KAAVAEHDOTUKSEN HALLINTOKÄSITTELY

7.3.1. Nähtävällepano 1

Seinäjoen kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 14.06.2004 ja päätti asettaa sen MRA 19§:n mukaisesti julkisesti nähtäville 23.09. - 03.11.2004 väliseksi ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaava-aineisto oli nähtävissä

sä myös kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta:

- Länsi-Suomen ympäristökeskus
- Länsi-Suomen lääninhallitus
- Tiehallinto, Vaasan tiepiiri
- Ratahallintokeskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Etelä-Pohjanmaan TE-keskus
- Ilmajoen kunta
- Nurmon kunta
- Ylistaron kunta
- Hallintokunnat:
 - o Kulttuuriasiainlautakunta
 - o Liikuntalautakunta
 - o Maaseutulautakunta
 - o Perusturvalautakunta
 - o Rakennus- ja palolautakunta
 - o Tekninen lautakunta
 - o Ympäristölautakunta
- Seurat ja yhteisöt:
 - o Niemistönmaan asukastyöryhmä
 - o Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry
 - o Etelä-Pohjanmaan kotiseutu- ja museoyhdistys ry

7.3.2. Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana 15 muistutusta. Lausunnot saatiin Länsi-Suomen ympäristökeskukselta, Museovirastolta ja Tiehallinnon Vaasan tiepiiriltä.

7.3.3. Nähtävillepano 2

Seinäjoen kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 25.04.2005 ja päätti asettaa sen MRA 19§:n ja 32§:n mukaisesti julkisesti nähtäville 09.05. - 08.06.2005 väliseksi ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaava-aineisto oli nähtävissä myös kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta tiedotettiin ja annettiin mahdollisuus lausuntoon seuraaville:

- Länsi-Suomen ympäristökeskus
- Länsi-Suomen lääninhallitus
- Tiehallinto, Vaasan tiepiiri
- Ratahallintokeskus
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
- Etelä-Pohjanmaan TE-keskus
- Ilmajoen kunta
- Nurmon kunta
- Ylistaron kunta
- Hallintokunnat:
 - o Kulttuuriasiainlautakunta
 - o Liikuntalautakunta
 - o Maaseutulautakunta
 - o Perusturvalautakunta
 - o Rakennus- ja palolautakunta
 - o Tekninen lautakunta

- o Ympäristölautakunta
- Seurat ja yhteisöt:
 - o Niemistönmaan asukastyöryhmä
 - o Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry
 - o Etelä-Pohjanmaan kotiseutu- ja museoyhdistys

7.3.4. Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana 9 muistutusta. Lausunnot saatiin Tiehallinnon Vaasan tiepiiriltä, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Ylistaron kunnalta, Seinäjoen kaupungin liikuntalautakunnalta, Länsi-Suomen ympäristökeskukselta ja Museovirastolta.

7.3.5. Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 12.12.2005 § 604 esittää kaavaehdotusta valtuuston hyväksyttäväksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

7.4. KAAVAEHDOTUKSEN HYVÄKSYMINEN

7.4.1. Kaupunginvaltuusto

Seinäjoen kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 19.12.2005 § 163 kaupunginhallituksen esityksen Seinäjoen Niemistönmaan osayleiskaavaksi.