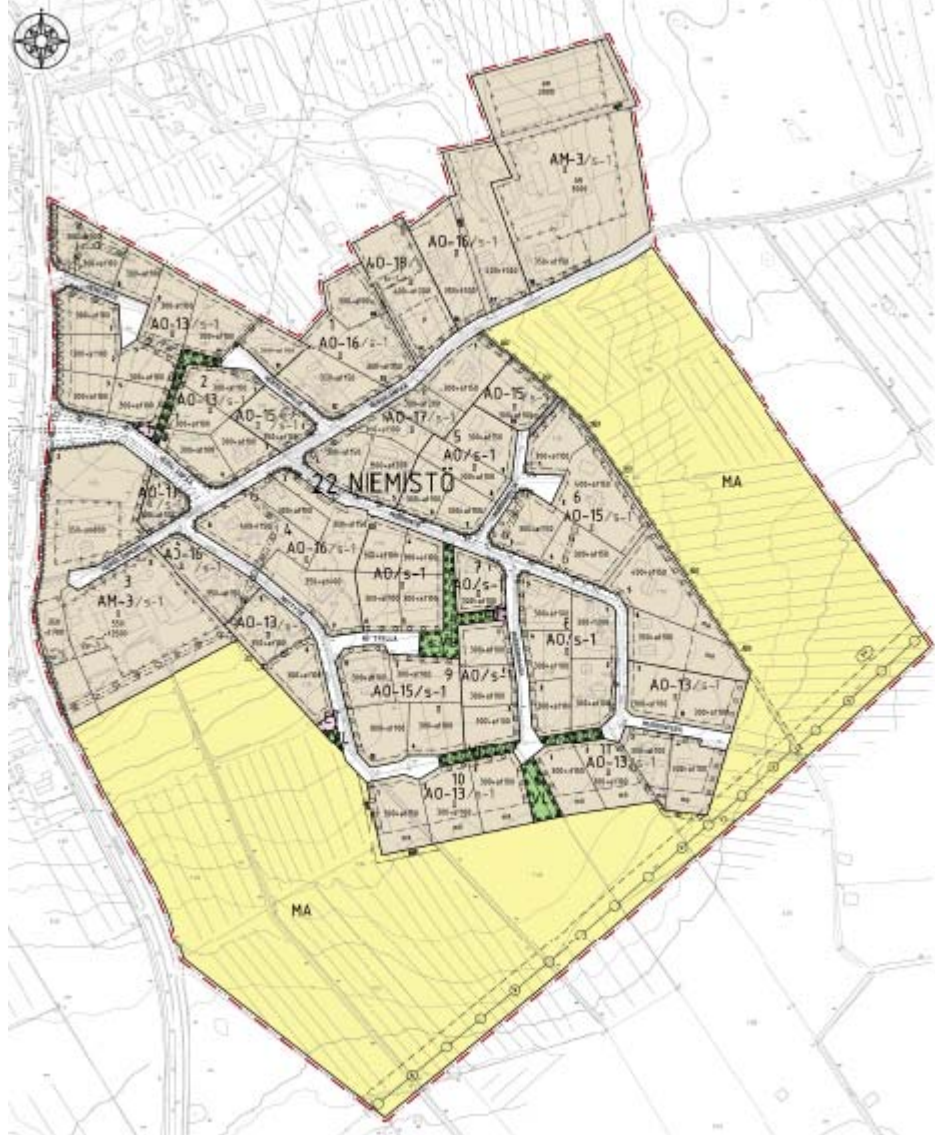


NIEMISTÖ, Heikkilän alue

22. kaupunginosa, Niemistö, Korttelit nro 1-11 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys ja erityisalueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 2011 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 22005.



Vireilletulo

Asemakaavalla on tarkoitus todeta nykyinen rakentaminen sekä mahdollistaa asumisen ja maatalouden täydennysrakentaminen Niemistönmaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavaan periaatteiden mukaisesti. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 07.10.2009.

Laatija

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1. KAAVAN RAKENNE	29
5.1.1 Mitoitus	29
5.1.2 Palvelut	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.3.1 Korttelialueet	29
5.3.2 Muut alueet	30
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	32
5.6 NIMISTÖ	32
5.7 KAAVATALOUS	32
5.7.1 Yleistä	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	32
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	33
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	34
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	34

LIITTEET:

Liite 1	ELY -keskuksen lausunto tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista koskien Niemistön kaavoitusta Seinäjoen kaupungissa, 06.07.2010
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto 1992
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, valtioneuvoston päätös 1995
- Seinäjoen vanhan rakennuskannan inventointi Auneksen, Hautalan, Katilan, Niemistön ja Heikkilän alueella 1992-98, 2004
- Seinäjoen rakennuskulttuuria, Asutus, kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta, Seinäjoen historiallinen yhdistys ry 2002
- Seinäjoen Niemistönmaan osayleiskaava 2020, Jaakko Pöyry Infra, 2005
- Kotieläintalouden ympäristönsuojeluohje, Ympäristöministeriö 2010

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

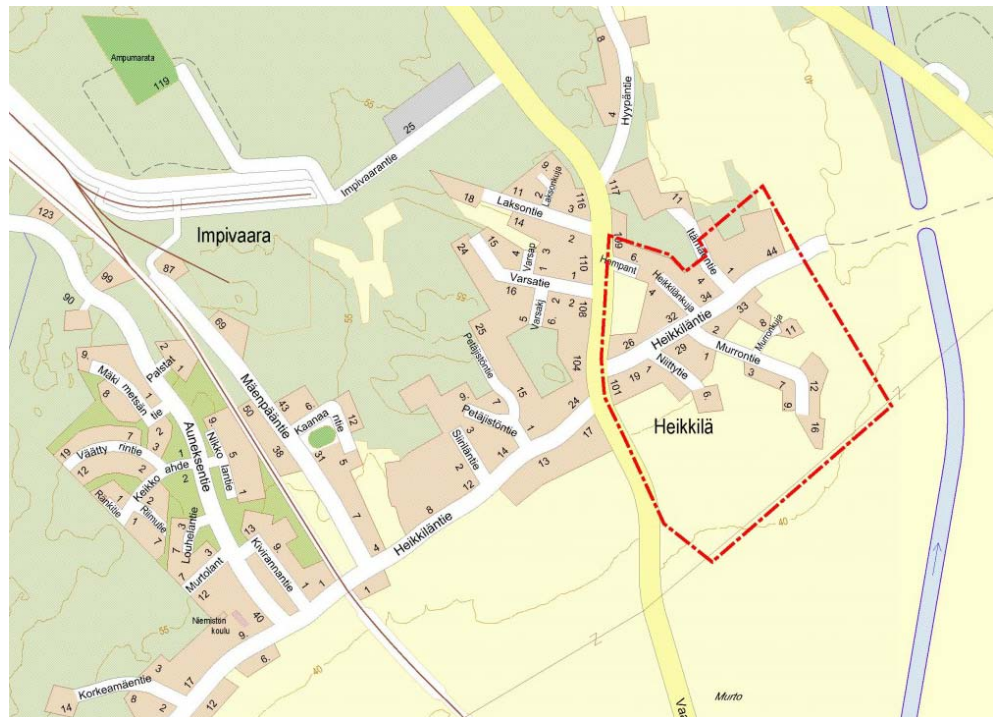
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 2011 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 22005.

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Niemistön (22) kaupunginosan korttelit 1-11 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistys- ja erityisalueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Niemistössä Heikkiläntien varressa Vaasantien itäpuolella noin 3 km Seinäjoen ydinkeskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä n. 43 ha.



Kuva. Alueen sijainti

Kaavan tarkoitus

Alueella on välittömiä rakentamistarpeita, joiden suunnittelua ei enää voida ohjata ja luvittaa ilman asemakaavaa. Kaavan tavoitteena on yleiskaavan periaatteiden mukaisesti osoittaa uusia rakennuspaikkoja asumiseen vanhaa rakennetta tiivistäen ja mahdollistaa maatalouden elinkeinoharjoittaminen, ohjata olemassa olevan rakennuskannan ja alueella toimivien yritysten ja maatilojen lisärakennustarpeita sekä varata alueet tie- ym. verkostoille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 07.10.2009. Alueelta laadittiin aluksi kaavarunkotasoinen luonnos maanomistajien tavoitteiden selvittämiseksi kesäkuussa 2010. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 01.07. - 13.08.2010. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Luonnoksen jälkeen on käyty kehittämiskorvaussopimuskeskustelut uusia rakennuspaikkoja saavien maanomistajien kanssa syksyllä 2010 ja keväällä 2011.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 16.05.2011 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.05.2011 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 26.05. – 27.06.2011 välisen ajan. Nähtävänäolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 26.09.2011.

2.2 Asemakaava

Periaatteena on, että vanha olemassa oleva asutus todetaan asemakaavassa, rakenteen tiivistämis- ja lisärakentamismahdollisuudet suunnitellaan ja otetaan kaavaan yksityisten kanssa tehtävien maankäyttösopimusten kautta. Maankäyttösopimus tehdään siinä tapauksessa, että maanomistaja on saamassa uusia rakennuspaikkoja nykyisen lisäksi.

Asemakaavalla muodostuu 73 tonttia, jotka on osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO, AO-ind). Niistä 37 on olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa ja 36 uutta. Uudet tontit on pyritty osoittamaan kylämaisemaan ja toimintoihin sopeutuviksi yleiskaavan periaatteita noudattaen. Heikkiläntien loppupäässä sijaitsee rakennushistoriallisesti merkittävä Itämaen vanha pohjalaistalo, jossa toimii pitopalveluyrittäjä. Sen toiminta on huomioitu kaavassa (AO-18).

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten tilakeskusten toiminta, kehittäminen ja lisärakentaminen tuotantosuunnan ja voimassa olevien lupien mukaisesti. Heikkiläntien nykyinen liittyminen Vaasantiehen katkaistaan ja uusi liittymä Vaasantiehen on osoitettu yleiskaavassa hyväksytyn linjauksen mukaisesti nykyisestä liittymästä pohjoiseen päin. Nykyiset maatalouden pihapiirit on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueina (AM-3). Kaava-alueella olevat yksityistiet on osoitettu pääosin katualueiksi ja uusien rakennuspaikkojen vaatimat kadut olemassa olevien teiden jatkeeksi.

Kaava-alueella on neljä vanhaa eteläpohjalaistaloa, jotka on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi sr-1 -merkinnällä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaava-alue kuuluu Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja maisema-alueen kannalta näkyvimät alueet on merkitty /s merkinnällä, joka edellyttää kaikessa rakentamisessa maisema-alueen huomioonottamista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueelle on myönnetty kaksi suunnittelutarvelupaa omakotitalojen rakentamiseen asemakaavaluonnoksen perusteella syksyllä 2010. Alue on yksityisessä omistuksessa ja tontit rakentuvat maanomistajan toimesta kaava saatua lainvoiman. Rakennuspaikkojen, jotka eivät ole kunnallisteknisten verkostojen (vesi, viemäri ja tiestö) piirissä tällä hetkellä, rakentuminen on riippuvainen kaupungin kunnallistekniikan budjetoinnista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue kuuluu osana Heikkiläntien varren rakennettua ympäristöä, jossa rakennuskanta on maatilojen tai asuinrakennusten pihapiirejä. Alue kuuluu osana valtakunnallisesti arvokkaaseen Ilmajoen Alajoen kulttuurimaisema-alueeseen. Maisema-alueen pääalue, viljelylakeus sijoittuu rakennetun ympäristön eteläpuolelle ja Vaasantien länsipuolelle. Peltoalueita on myös rakennetun ympäristön itäpuolella. Seinäjoen oikaisu uoma kulkee alueen läheisyydessä, sen itäpuolella.



Kuva. Viistokuva suunnittelualueesta etelän suunnasta vuodelta 2010

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä ja on ollut ihmistoiminnan vaikutuksen alaisena. Nykyisellään peltoaluetta lomittuu hieman rakennetun ympäristön sekaan. Kaava-alueen eteläpuolella avautuu laaja peltomaisema, jonka taustalla häämöttää kaupungin silhuetti. Pieniä metsäsaarekkeitä on suunnittelualueen pohjoispuolella. Laajemmat metsäalueet ovat Vaasantien länsipuolella. Niemistönmaan osayleiskaavan 2020 laadinnan yhteydessä alueella ei todettu merkittäviä kasvi- tai eläinlajeja.

Suunnittelualueen maasto on korkeimmillaan Heikkiläntien Vaasantien liittymässä +50,0 m (NN), josta maasto viettää itään joen suuntaan ja etelän suuntaan. Maaston korkeustaso vaihtelee tasojen +50,0...+40,0 m (NN) välillä ja rakennetussa ympäristössä tasojen +50,0...+42,0 m (NN) välillä. GTK:n maaperätietojen perusteella suunnittelualueen maaperä on Heikkiläntien, Hempantien ja Niittytien alkuosan varressa moreenia (Mr), Murrontien varressa hietaa (Ht), ja hienon hiedan ja hiesun (Hht/Hs) sekoittunutta maalajia muualla. Hempantien eteläpuolella on hiesuinen (Hs) alue. Moreeninen maaperä sopii hyvin rakentamiseen, muualla soveltuvuus tulee varmistaa tapauskohtaisesti.

Vesistö / Tulvakorkeus

Seinäjoen oikaisu-uoma kulkee alueen itäpuolella noin 300 m päässä. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen vesistöosasto on antanut 06.07.2010 lausunnon tul-

vakorkeudesta ja alimmasta rakentamiskorkeudesta koskien Niemistön alueen asemakaavoitusta. Vedenkorkeushavaintojen ja laskentojen perusteella ELY on arvioinut, että kerran 100 vuodessa toistuva Seinäjoen ja Seinäjoen oikaisu-uoman ylin vedenkorkeus on +39,80m(N₆₀) ja kerran 250 vuodessa toistuva vedenkorkeus on 40,20m(N₆₀). Korkeustasot muutettuna Seinäjoen kaupungin korkeusjärjestelmään ovat +39,44m (NN) ja +39,84m (NN). Vastaavat alimmat rakentamiskorkeudet ovat +40,60m (N₆₀) ja +41,00m (N₆₀). Suunnittelualueella on käytössä Seinäjoen kaupungin normaali nolla korkeusjärjestelmä, joten korkeudet on muutettu järjestelmää vastaavaksi (NN = N₆₀ - 0,36m). Tulva- ja alimmat rakentamiskorkeudet eivät vaikuta kaava-alueella.

LIITE 1. ELYn lausunto tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista koskien Niemistön kaavoitusta Seinäjoen kaupungissa, 06.07.2010

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kuva. Orthokuva alueesta vuodelta 2006.

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi Heikkiläntien varren kyläasutukseen. Alue on luonnollista täydennysrakentamisaluetta. Alueelle on toteutettu kunnallistekniset verkostot.

Asutus

Niemistönmaan alueella asuu tällä hetkellä 1012 ihmistä. Pääosa väestöstä on keskittynyt maisema-alueen reunalla kulkevien teiden, Heikkiläntien ja Niemistöntien, varteen. Suunnittelualueella asuu 101 henkilöä.

Rakennuskanta

Rakennettu ympäristö on pientalomaista ja keskittyy Heikkiläntien, Murrontien ja Niittytien varteen. Suunnittelualueella on 34 asuinrakennuksen pihapiiriä ja kolme maatilan pihapiiriä. Rakennuskannan ikä vaihtelee suunnittelualueella pääosin 1950-luvulta 2000-luvulle. Historiallista rakennuskantaa on Heikkiläntien alkuosassa Vaasantien varressa Latva-Heikkilän 1800-luvun alkupuolen ja Hannulan 1800-luvun lopun pihapiirit sekä Heikkiläntien itään päin Martikkalan ja Itämäen 1800-luvun alun pohjalaistalojen pihapiirit.



Kuva. Viistokuva Heikkiläntien ja Niittyiten rakennetusta ympäristöstä



Kuva. Viistokuva Heikkiläntien ja Itämäentien rakennetusta ympäristöstä

Rakennuskannan inventointi

Niemistönmaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti merkittävien kohteiden inventointi on laadittu vuosina 1992-1998 ja 2004. Inventoijina ovat toimineet Tellervo Lahti ja Susanna Santavuori Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseosta. Kohteiden arvotus on tehty Niemistönmaan yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2004 kaupungin, maakuntamuseon ja kaavan laatijan kesken. Pääosa inventoiduista kohteista merkittiin yleiskaavassa säilytettäväksi (sr) kohteiden edustavuuden, rakennushistoriallisen ja maisemallisen asemansa perusteella.

Niemistönmaan osayleiskaavassa kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaana kohteena kaava-alueelta on merkitty Latva-Heikkilän, Hannulan, Martikkalan ja Itämäen päärakennukset. Latva-Heikkilän asuinrakennuksen vanhimmat osat ovat vuodelta 1820. Rakennusta on jatkettu ja rakennus on saanut toisen kerroksen 1880-luvulla. Rakennus on saanut kuistin ja ulkovuorauksen 1950-luvulla. 1950-luvulla 2-ruutuisiksi muutetut ikkunat on palautettu 6-ruutuisiksi vuonna 2002.



Kuva. Hannulan ja Latva-Heikkilän talot Vaasantieltä nähtynä.

Latva-Heikkilän länsipuolella sijaitsee Heikkilästä jaossa syntynyt Hannula. Hirsirunkoinen ja puolitoista kerroksinen asuinrakennus on vuodelta 1899. Martikkalan talo on rakennettu 1880-luvulla, mahdollisesti 1820-luvulla. Rakennus on tuotu Nurmosta nykyistä paikkaa hieman pohjoisemmaksi ja siirretty nykyiselle paikalle vuoden 1900 tienoilla. Rakennus on ulkovuorattu 1960-luvulla, jolloin räystääsikkunat on peitetty. Rakennuksessa on huopakatto, rakennus poikkeaa pohjaratkaisultaan ja mittasuhteiltaan alueen muista pohjalaistaloista.



Kuva. Itämäen talo Heikkiläntieltä nähtynä.

Heikkiläntien itäosassa sijaitseva Itämäki on paikkakunnan vanhimpia rakennuksia. Rakennuksen vanhimmat osat ovat peräsin 1800-luvun alkupuolelta. Rakennus on tyypillinen paritupa. Edustupa on jaettu myöhemmin kahtia. Vuosina 1997–98 rakennus on kunnostettu Ilmajoen käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen toimesta. Ulkoseinät ovat vuoraamattomat ja punamullatut. Rakennuksessa on huopakatto. Itämäen pihapiiri on säilynyt melko ehjänä suorakaiteen muotoisena. Pihapiiriin kuuluu rakennuksia (käräyliiveri, talli ja lutti) 1700- ja 1800-luvuilta, jotka entisöinnin yhteydessä on suoritettu ja punamullattu.

Latva-Heikkilän, Hannulan, Itämäen ja Martikkalan päärakennuksien osoittaminen yleiskaavan mukaisesti säilytettäväksi rakennukseksi on perusteltua maisemallisista ja rakennushistoriallisista syistä. Edellä mainittujen perusteiden lisäksi Itämäen päärakennus yhdessä pihapiirin rakennusten kanssa muodostaa perinteisen ja hyvin säilyneen pohjalaistalon pihapiirin, joka tulisi säilyttää ympäristöineen. Latva-Heikkilän, Hannulan ja Martikkalan pihapiireissä tulisi uudis- ja täydennysrakentamisessa erityisesti huomioida alueen historiallinen rakennuskanta. Laajemmin Heikkilän alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulisi ottaa huomioon alueen ominaispiirteet.

Palvelut

Niemistön koulu, jossa toimii peruskoulun luokat 1-6, sijaitsee lähimmillään noin 1 km päässä Heikkiläntietä länteen. Koulussa on oppilaita tällä hetkellä noin 130 oppilasta. Lähin elintarvikekioski toimii radan itäpuolella noin 700 m päässä Heikkiläntien ja Mäenpääntien risteyksessä. Mäenpääntien varressa toimii myös Kaanaan urheilukenttä. Itämäen talossa toimii pitopalveluravintola, joka on auki tilauksesta. Muuten alue tukeutuu Seinäjoen keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Joupin kaupallisiin palveluihin.

Maatalouselinkeino

Suunnittelualueella on kaksi toimivaa karjatilaa. Heikkiläntien alkuosassa Vaasantien varressa toimivalla karjatilalla on lypsylehmiä noin 13 ja Heikkiläntien itäpäässä toimivalla karjatilalla on emolehmiä 100. Tilalle on myönnetty ympäristölupa vuonna 1996. Heikkiläntien alkuosasta Vaasantien varresta yksi karjatila on lopettanut toimintansa hiljattain. Karjatiloihin lukeutuu asuinrakennus ja useampia maatalousrakennuksia. Tilalla, jolla on lehmä 13, ei edellytetä ympäristölupaa. Ympäristölautakunta on arvioinut vuonna 2007 emolehmätilan uuden ympäristösuojelulain mukaisen ympäristöluvan tarvetta ja todennut tarkastuskäyntiinsä perustuen ettei sille ole tarvetta. Kunnan ympäristöviranomaisen lupa tarvitaan 30 lypsylehmälle tai 80 emolehmälle ja niitä suuremmille määrille.

Koiteläntalouden suuryksikkönä pidetään 1000 lihasikaa tai lannantuotannoltaan tai ympäristövaikutuksiltaan muu kotieläinmäärä. Lypsylehmillä kotieläintalouden suuryksiköksi muodostuisi noin 150 lehmästä (eläinyksikkökerroin 6,8) ja emolehmillä 295 lehmästä (eläinyksikkökerroin 3,4). Kotieläintalouden suuryksikkö edellyttää omaa kaavamerkintää.

Suunnittelualueesta länteen noin 1,2 km päässä toimii hevostila, jossa hevosten määrä vaihtelee 15 – 25 välillä. Hevostilalla ei ole vaikutusta alueeseen.

Muu elinkeino

Itämäen talossa Heikkiläntien ja Heikkilänkujan risteyksessä toimii pitopalveluravintola. Alueella on muutama autonkuljetusyritys.

Virkistys

Alue tukeutuu Kyrönjoen, Seinäjoen oikaisu-uoman ja Niemistönmaan laajoihin metsä- ja peltoalueiden suomiin luonto- ja virkistysalueisiin sekä -reitteihin. Niemistöntie ja Heikkiläntie ovat osa Kyrönjoen maisemateitä. Tiet kuuluvat osana myös Lakeuden luontopolkuun. Heikkiläntietä Lakeuden luontopolku jatkaa alueen itäpuolella sijaitsevalle Paukannevan Natura-alueelle, jossa on laajat pitkospuureitit virkistykseen. Alueen sekä läheisen Niemistön koulun taustametsät tarjoavat myös laajat mahdollisuudet ulkoiluun kesällä ja talvella. Heikkiläntien ja Seinäjoki-uoman

risteysalueella on Kanaa Linesin jokilaivapysäkki. Laiva liikennöi kesäisin Heikkilän ja Seinäjoen keskustan väliä.

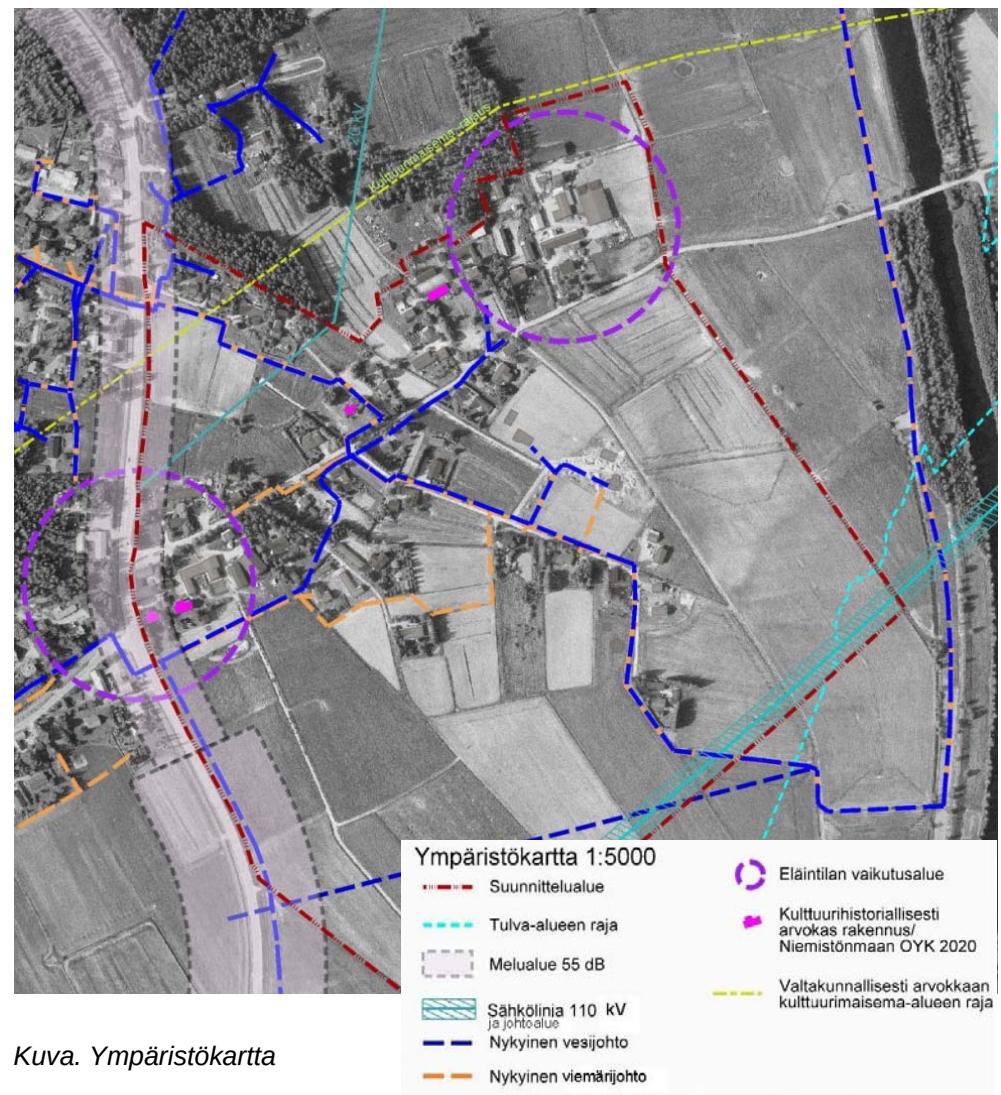
Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Vaasantiehen, joka toimii pääväylänä kaupungista Heikkilä-Niemistöön. Vaasantien keskivuorokausiliikenne (KVL) oli 4000 ajon/vrk vuonna 2009 ja ennustetut liikennemäärät noin 4800 ajon/vrk vuodelle 2025. Ennustettujen liikennemäärien ja 50 km/h ajoneuvonopeuden mukaiset 55 dBA:n ulkomelualueet ulottuvat Vaasantiella arviolta noin 39 metrin päähän tien keskilinjasta. Liikennemelu saattaa aiheuttaa suojautumistarvetta asuinpihapiireille Vaasantien varressa.

Alueesta länteen noin 1 km päässä kulkee Vaasan rata. Raideliikenteellä ei ole vaikutusta kaavoitettavaan alueeseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Verkostot kulkevat osaksi Heikkiläntien varressa sekä peltoaukealla. Heikkilänkujan ja Hempantien välistä kulkee 20 kV:n sähkölinja. Suunnittelualueen etelälaidalla kulkee 110 kV:n sähkölinja. Linjoille tullaan kaavassa esittämään johtoaluevaraukset.



Kuva. Ympäristökartta

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten omistuksessa. Alue rajautuu Vaasantiehen, joka on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Maakuntakaava

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



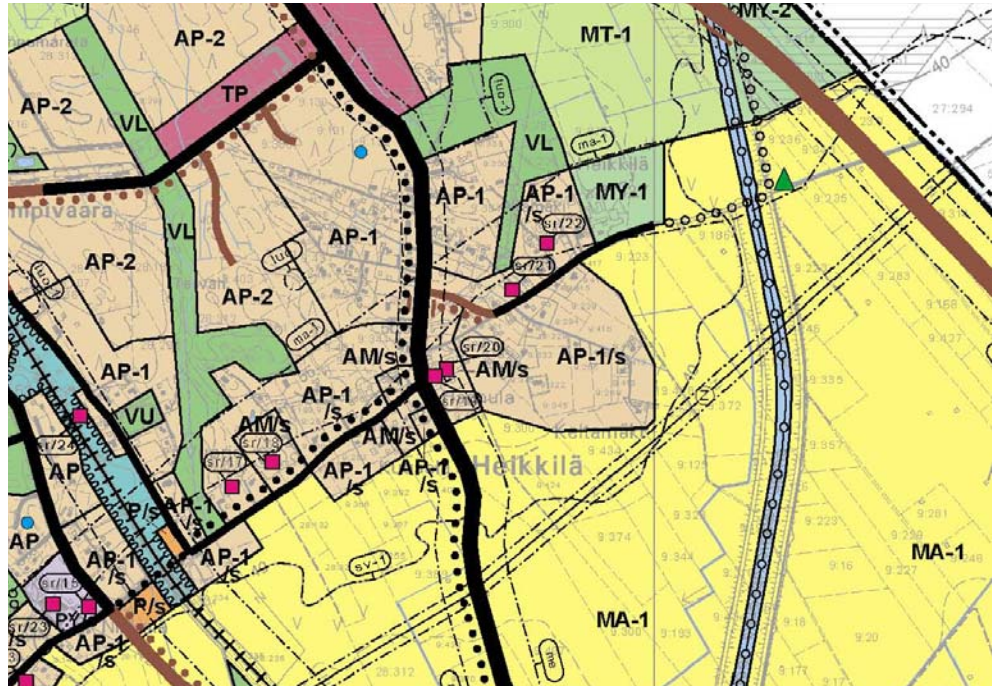
Kuva. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa kaavoitettava alue on varattu pientalovaltaiseksi (AP-1/s) alueeksi, joka on tarkoitettu 1-2 asuntoisten pientalojen täydennysrakentamiseen, maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM/s), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1/s) sekä maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1).

Heikkiläntien varren rakennuskanta kuuluu osana maisema-alueen rajaukseen. Osa rakennuksista edustaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa ja -ympäristöä. Alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja rakennusperinteen säilyminen (/s). Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokaina kohteina (sr). Niitä suunnittelualueelle sijoittuu neljä. Heikkiläntien liittyminen Vaasantiehen on yleiskaavassa osoitettu uuteen paikkaan ja nykyistä pohjoisemmaksi. Uudella osalla tien varteen on esitetty kevyen liikenteen väylää ja alikulku Vaasantielle.



Kuva. Ote Niemistönmaan osayleiskaavasta 2020

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.01.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

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

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

Rakennusinventointi 2005

Niemistönmaan rakennuskanta on inventoitu Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon toimesta vuosina 1992-98 sekä vuonna 2004. Inventoituja kohteita oli 26 ja rakennuksia yli 70. Inventoidut kohteet edustivat pääosin rakennustaiteellisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää rakennuskantaa tai ympäristöä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yleiskaavan mukaisesti Heikkiläntien ja Niemistöntien varsi on tavoitteena asemakaavoittaa ja alueen asemakaavoitus on ollut viime vuosina kaupungin kaavoitusohjelmissa. Alue on kuitenkin laaja ja sitä on tarkoituksen mukaista jakaa pienem-

piin kokonaisuuksiin. Heikkilä – Niemistö alueelta on hyväksytty kaksia kaavaa alkuvuonna 2011, toinen Niemistön koulun ympäristössä ja toinen Siiriläntien ympäristössä.

Heikkiläntien alueelle on syntynyt viime vuosina painetta uudisrakentamiseen. Alueen välittömiä rakentamistarpeita ei enää voida ohjata ja luvittaa ilman asemakaavaa. Yksityiset maanomistajat ovat myyneet määraaloja rakennuspaikkaolettamuksella. Alueelle ei ole vuoden 2008 jälkeen enää myönnetty suunnittelutarveratkaisuja ilman asemakaavaa. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen myönnettiin kahdelle asemakaavaluonnoksen mukaiselle suunnittelutarvehakemukselle lupa syksyllä 2010.

Kaavan tavoitteena on suunnitella uusia rakennuspaikkoja vanhaa rakennetta tiivistäen ympäristö-, maisema- ja kulttuurihistorialliset näkökulmat huomioiden.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 07.10.2009.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat **suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat, kaupungin viranomaiset**: Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Seudun elinkeinokeskus / maataloustoimi (SEEK), Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, **valtion ja muut viranomaiset**: Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Liikenne ja infrastruktuuri sekä Ympäristö ja luonnonvarat -vastualueet, Etelä-Pohjanmaan liitto sekä **yri-tykset ja yhdistykset**: Liikunta- ja kyläseura Kaanaa ry, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ja Anvia Oy.

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoitus- päätöksellä 07.10.2009.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistajien mielipiteitä, tavoitteita ja kaavoitukseen osallistumishalukkuutta on kuultu kirjeitse 03.06. – 11.06.2010. Alueen maanomistajilta saatiin 7 mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 30.06.2010 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 01.07.-13.08.2010.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä suunnittelualueen maanomistajille sekä Ely-keskukselle. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta ja nettiosoitteesta, josta materiaalin on voinut ladata, sekä mahdollisuudesta tilata materiaali.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu huomautusta. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan Ely-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurilta sekä Ely -keskuksen alueidenkäytön osastolta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Rakennusvalvonnalta, Ympäristönsuojelulta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta, sekä tulvakorkeuksien osalta lausunto Etelä-Pohjanmaan Ely -keskuksen vesistöosastolta. Alueen maanomistajilta saatiin 6 mielipidettä.

Lisäksi luonnoksen nähtävilläolon jälkeen syksyn 2010 ja kevään 2011 välisenä aikana muutama maanomistaja on esittänyt tilaansa kohdistuvia toiveita.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 16.05.2011 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 26.05. – 27.06.2011 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja 6 muistutusta.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta täydennettiin nimitoimikunnan 28.1.2011 § 4 tekemän päätöksen mukaisesti puistojen ja katunimien osalta. Asiasta tiedotettiin asianosaisia kirjeitse. Katunimistä oli mahdollisuus antaa mielipiteensä 01.08.2011 mennessä. Katunimistä saatiin yksi mielipide.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 19.09.2011 ja päätti esittää asemakaavaa vähäisillä muutoksilla kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 26.09.2011.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet Niemistön ja Heikkilän nykyisen kylärakenteen tiivistymiselle yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Periaatteena on, että vanha olemassa oleva asutus todetaan asemakaavassa, rakenteen tiivistämistä ja lisärakentamismahdollisuudet suunnitellaan ja otetaan kaavaan yksityisten kanssa tehtävien maankäyttösopimusten kautta. Asemakaavalla pyritään myös mahdollistamaan maatalojen elinkeinotoiminnan edellytykset ja kehittäminen sekä lisärakentaminen ympäristönäkökulmat huomioon ottaen.

Viranomaisten asettamat tavoitteet

Länsi-Suomen ympäristökeskus (nyk. EPOELY) on antanut vuonna 2009 Murrontien varteen sijoittuvasta suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta lausunnon, jonka mukaan täydennysrakentaminen tulee tutkia asemakaavalla.

Osallisten asettamat tavoitteet

Ennen asemakaavoitusta alueelle on tiedusteltu ja toivottu rakentamismahdollisuuksia omakotitalojen rakentamiseen Murrontien ja Hempantien ympäristössä. Maanomistaja on hakenut suunnittelutarveratkaisua syksyllä 2009 määräalalle tilasta 9:418 tavoitteenaan rakentaa omakotitalo Murrontien varteen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osa taajamatoimintojen sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeätä, matkailun vetovoima- (mv) ja maaseudun kehittämisen (mk-2) kohdealuetta.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen suunnittelumääräyksen mukaan ”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.”

Matkailun vetovoima-alueen (mv) suunnittelumääräyksen mukaan ”Suunnittelussa tuetaan kuntien, seutukuntien ja ylimaakunnallisten virkistys- ja matkailualueiden

muodostamia verkostoja ja niiden kehittämistä kokonaisuuksina. Kehittämistoimien tulee liittyä maakunnan matkailuelinkeinojen maankäyttöisten edellytysten tukemiseen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden turvaamiseen. Kyrönjokilaakson ja Lapuanjokilaakson matkailun vetovoima-alueilla runkoreittien suunnittelussa tulee hyödyntää jokilaaksossa tai niiden läheisyydessä sijaitsevat virkistysalueet ja -kohteet, kulttuurimaisemat ja rakennettu kulttuuriympäristö.”

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

Yleiskaava

Niemistönmaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaavoitettava alue on varattu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP-1/s), maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM/s), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1/s) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1). AP-, AM- ja MY- alueilla ympäristö on merkitty säilytettäväksi (s). Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina (sr). Niitä suunnittelualueelle sijoittuu neljä, Latva-Heikkilän, Hannula, Martikkalan ja Itämäen päärakennukset.

AP-1

Yleiskaavan AP-1 kaavamääräyksessä *alue varataan 1-2 asuntoisten erillispientalojen täydennysrakentamiseen ja alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi pienimuotoisia, asumiseen liittyviä työtiloja, joista ei aiheudu ympäristöhaittoja.*

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 4000m² ja rakentamisessa tulee noudattaa alueellisen rakennusjärjestyksen määräyksiä.

AM

Yleiskaavan AM kaavamääräyksen mukaan *alueelle voidaan sijoittaa YSL 28§:n tarkoittama eläinsuoja enintään 70 lypsylehmälle, 150 lihanaudalle tai 100 hevoselle. Yleiskaavan AM merkinnän laajuutta tarkistetaan asemakaavassa toteutuneen ympäristön ja laajennustarpeiden mukaisesti.*

MA-1

Yleiskaavan MA-1 kaavamääräyksen mukaan *alue on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Maisemanhoidon kannalta keskeisimmät, avoimena säilytettävät peltoalueet ja jokiranta-alueet. Alueelle annetaan MRL 41.2 §:n suojelumääräys, jonka mukaan alue tulee säilyttää rakentamattomana ja aluetta ei saa metsittää. Alueelle saa sijoittaa perinteistä rakennustapaa noudattavia latoja. Rantavyöhykkeen kasvilisuutta tulisi hoitaa siten, että maiseman avoimuus säilyisi.*

MY-1

Yleiskaavan MY-1 kaavamääräyksessä *alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja sitä palvelevien rakennusten rakentamiseen.*

Alueelle saa sijoittaa haja-asutusluonteista rakentamista mikäli muut määräykset eivät sitä estä. Rakentaminen tulee ohjata olemassa olevien teiden ja rakennusryhmien tuntumaan. Rakennuspaikan koko on vähintään 4000m².

Alueelle voidaan sijoittaa enintään YSA 7§:n tarkoittama eläinsuoja kuitenkin siten,

että broilerin enimmäismäärä voi olla 60 000 [YSA 7§: alle 1000 lihasikaa, alle 75 lypsylehmää, alle 200 lihanautaa, alle 30 000 kanaa, alle 50 000 broileria].

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.

/s

Heikkiläntien ja Niemistöntien varren rakennuskanta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Osa rakennuksista edustaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa ja - ympäristöä. Yleiskaavan /s kaavamääräyksessä alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja rakennusperinteen säilyminen.

Yleiskaavassa 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 museoviranomaisen lausunto.

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.

sr

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat ympäristöineen säilytettävät rakennukset ja rakennusryhmät on merkitty osayleiskaavakartalle sr-merkinnällä. 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. Arvioitaessa suunniteltujen toimenpiteiden merkitystä kohteen arvon kannalta on edellytetty kohteita koskevissa lupahakemuksissa pyydettäväksi aina museoviranomaisen lausunto.

Heikkiläntien liittyminen Vaasantiehen on yleiskaavassa osoitettu uuteen paikkaan ja nykyistä pohjoisemmaksi. Uudella osalla tien varteen on esitetty kevyen liikenteen väylää ja alikulku Vaasantielle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavoitettavan alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävälle kulttuurimaisema-alueelle huomioidaan uudis- ja täydennysrakentamisen ohjauksessa (/s). Rakentamistavan ohjauksessa tuetaan uudisrakentamisen sopeutumista osin historialliseen rakennuskantaan määrittämällä suositeltavat kattomuodot, rakennusmateriaaleja ja värisävyjä.

Alueelle sijoittuva Latva-Heikkilän, Hannulan, Martikkalan ja Itämäen päärakennukset merkitään rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaana rakennuksena (sr-1) yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Niillä on selvästi merkitystä osana alueen rakennushistoriallista kerrostumaa. Itämäen pihapiiri edustaa hyvin säilynyttä pohjalaistalon pihapiiriä, joka tulee säilyttää (s-1).

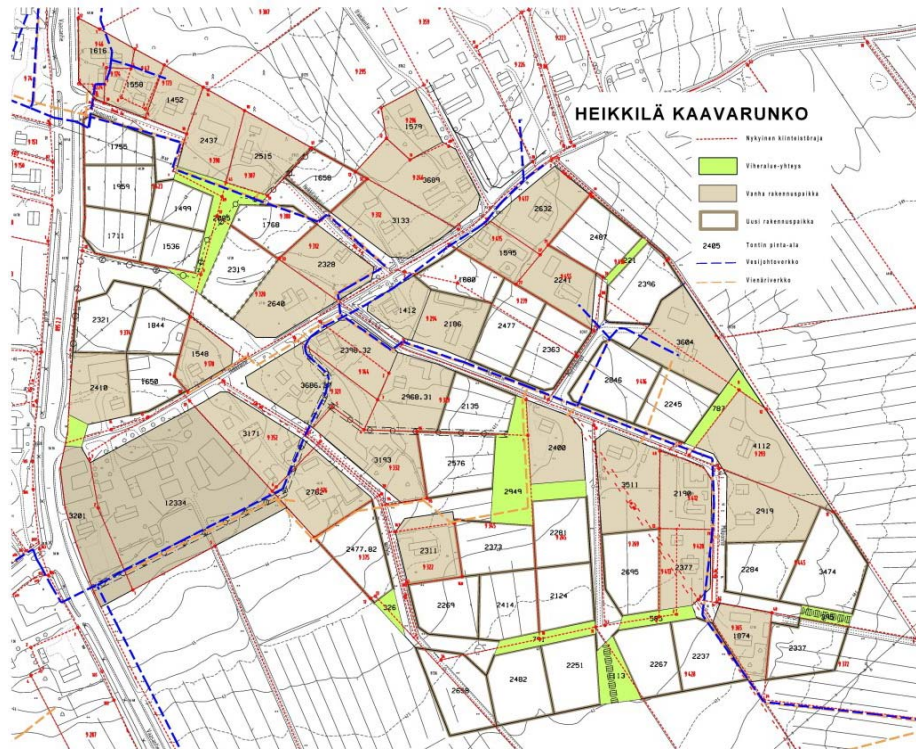
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavarunko 01.06.2011

Suunnittelualueelta laadittiin kaavarunko 01.06.2011, jolla pyrittiin selvittämään uusia rakennuspaikkoja saavien maanomistajien tavoitteita ja kiinnostusta olla kaavoituksessa mukana. Mielenpitoja saatiin 7 maanomistajalta. Osa halusi säilyttää

alueensa maatalouskäytössä, osa halusi lisää tontteja esitettyyn nähden, osa esitti mielipiteen tonttien rajoista, katuyhteyksien tarpeellisuudesta ja osa esitti huolensa kulkuoikeuksista ja rakentamisvelvoitteista.



Kuva. Ote kaavarungosta 01.06.2010

Asemakaavaluonnos 01.07.2010

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, nykyisten lähtökohtien ja saatujen mielipiteiden pohjalta kaavaluonnos 01.07.2010.

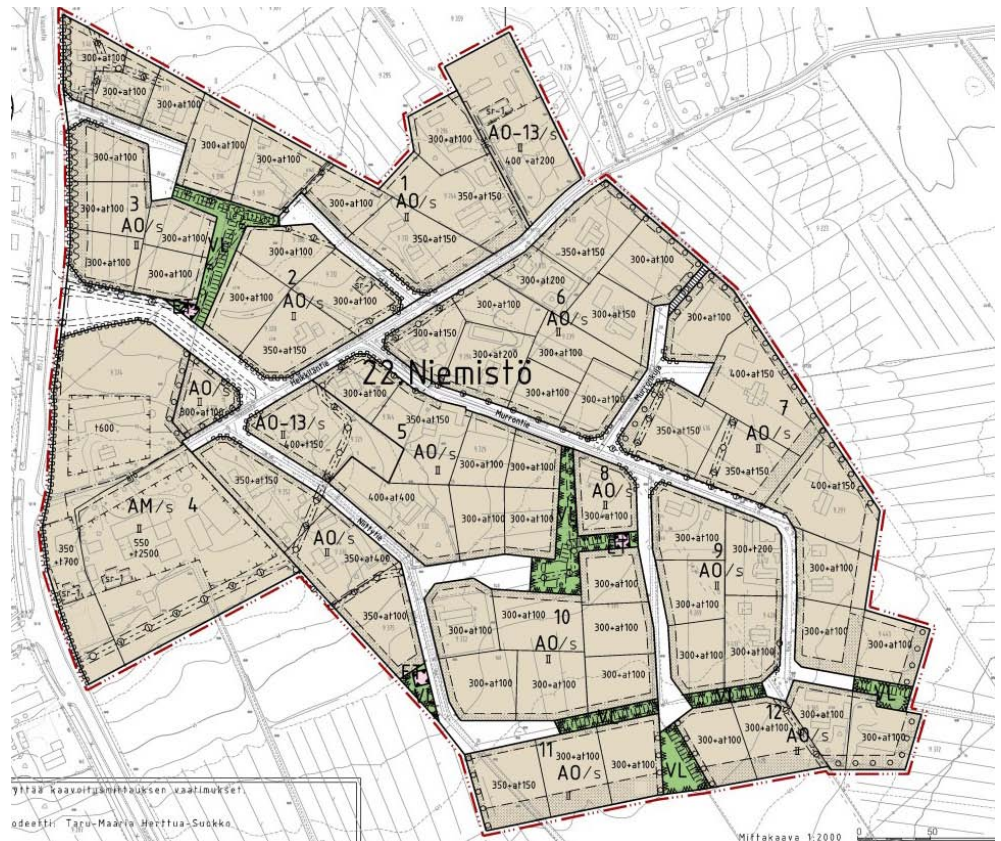
Nykyiset asuinrakennusten pihapiirit on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO) ja osalla on huomioitu nykyinen elinkeinotoiminta (AO-13). Tiloille 9:144, 9:239, 9:294 ja 9:329 osoitetulle asuinrakennusten tonteille on annettu mahdollisuus hankkia lisämaata toteuttaakseen järkeväkokoinen rakennuspaikka. Uudisrakentamispakat osoitettiin yleiskaavan periaatteiden mukaisesti ja toteutuneen ympäristön näkökulmasta. Tontit osoitettiin väljiksi vanhaa rakennetta ja viime vuosien uudisrakentamista myötäillen. AO -merkintä mahdollistaa kaksiasuntoisten rakennusten rakentamisen. Vaasantien varren nykyiset karjatilat maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM). Rakennusoikeuksien määrittelyssä omakotitalotonteilla on osoitettu perusrakennusoikeutena 300 krs^m ja isoimmilla tonteilla hie- man enemmän, ei kuitenkaan 400 krs^m enempää. Uudisrakennus tonteilla auto- talli- ja varastorakennuksille on sallittu tämän lisäksi rakennusoikeutta 100 – 150 krs^m. Maatiloilla huomioitiin nykyinen rakentaminen ja laajennusvaramahdolli- suus.

Heikkiläntien liittyminen osoitettiin yleiskaavassa esitetyn mukaisesti. Uuden Heik- kiläntien katualueen laajuudessa varauduttiin erillisen kevyen liikenteen väylän to- teuttamiseen sekä kevyen liikenteen alikulkuun Vaasantielle.

Suunnittelualue lukeutuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle mai- sema-alueelle. Alueelle on annettu kaavamääräys ympäristö säilyttämisestä (/s). Uudisrakentamisessa sekä peruskorjaus- ja muutostöissä rakentamistavan tulee sopeutua paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Lisäksi Latva-

Heikkilän, Hannulan, Martikkalan ja Itämäen päärakennuksille on annettu suojelumääräys (sr-1) purkukiellosta ja ulkokuoren säilyttämisestä MRL 57.2 §:n mukaisesti.

Nykyiset yksityistiet on osoitettu katualueina. Katuleveyksissä on pyritty huomioimaan teiden nykyinen luonne pienipiirteisinä teinä. Uusina katualueina on osoitettu yhteydet uusille rakennuspaikoille.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 01.07.2010

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 05.07.-13.08.2010. Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueelta sekä ympäristövastuualueelta, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta, Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta. Lisäksi ELY-keskuksen ympäristövastuualueen vesistöryhmä antoi lausunnon tulvakorkeudesta ja alimmasta rakentamiskorkeudesta. Viideltä maanomistajalta saatiin mielipide.

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa. Asemakaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Kaupungin ympäristönsuojeluosasto esittää lausunnossaan, että viemäröinnin kannalta olisi hyvä, jos kaavassa olisi myös Heikkiläntien loppupää. Vaasantien varren ET-aluetta tulisi laajentaa että aluetta voitaisiin käyttää hyötyjätepisteenä.

Vastine

Kaavan laajuutta voidaan tarkistaa. Luonnosvaiheessa kaava rajattiin Itämäen-tiehen, koska ei ollut tarkkaa käsitystä mahdollisuuksista kytkeä Itämäen tausta-alueita Heikkiläntiehen eikä Heikkiläntien maatilán tulevaisuuden tarpeista. ET-alue ja sen viereinen VL-alue mahdollistaa hyötyjätepisteiden sijoittamisen. Tutkitaan mahdollisuudet ottaa koko Heikkiläntien rakennettu ympäristö kaavaan.

Kaupungin rakennusvalvonta kysyy, että onko korttelissa 4 pääkäyttötarkoituk-
senmukainen rakennusoikeus jäänyt huomiotta, kun on esitetty vain t 600. Rakennus-
valvonta huomauttaa, että korttelin 7 ja 12 kahdelle tontille on pääsy vain viher-
alueen kautta. Rakennusvalvonta toivoo, että alueelle voisi suunnitella puistoalue-
en, johon voisi rakentaa lasten leikkipuiston. Rakennusvalvonta toivoo, että AO –
merkinnän sallima paritalo tai kahden erillisen pientalon rakentaminen kaikille ton-
teille vielä tarkistettaisiin. Asemakaavamääräyksiin on pyydetty lisättävän määräys
rakennusten sijoittamisesta 4 m etäisyydelle tontin rajasta, ellei asemakaavassa
ole muuta osoitettu.

Vastine

*Kyseinen AM korttelin toisella tontilla on kaksi rakennusala, jolle toiselle sallit-
aan maanomistajan tavoitteiden mukaisesti vain maatalouteen liittyvien talous-
rakennusten rakentaminen (t 600). Pääkäyttötarkoitus sallisi myös asumisen.
Korttelien 5, 8 ja 10 väliselle viheralueelle on osoitettu osa leikkikenttäalueeksi.
Heikkilän alueelle on rakennettu tällä hetkellä vain yhden asunnon asuintaloja,
joten on perusteltua tarkistaa, onko koko alueella tarpeen sallia 2-asuntoiset
asuinrakennukset. Mikäli asemakaavassa ei ole määritetty rakennuksen etäis-
yyttä tontin rajasta, määräytyy se rakennusjärjestyksen mukaan. Koska Seinä-
joen rakennusjärjestyksessä rakennuksen etäisyys tontin rajasta on määrätty 5
metriin, on kuitenkin perusteltua sallia etäisyys tätä lähemmäksi 4 metriin.
Tutkitaan onko tarpeen rajoittaa 2-asuntoisten mahdollisuutta. Annetaan kaa-
vamääräys, että rakennuksen etäisyys naapurin tontinrajasta on oltava vähin-
tään 4 metriä.*

Ely -keskuksen ympäristövastuualue katsoo, että asemakaavan aluerajausta
olisi hyvä laajentaa kattamaan koko Heikkiläntien varsi. Ympäristövastuualue hu-
omauttaa, että elinkeinoelämän toimintaedellytykset tulee turvata ja toimintojen laa-
jentamismahdollisuudet selvitettävä. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asuin-
rakentamiseen yleiskaavassa tulvavyöhykkeeksi osoitettua aluetta. Asemakaavas-
sa tulee lähtökohtaisesti osoittaa rakennusoikeutta samaan käyttötarkoitukseen
osoitettujen eri maanomistajien alueilla tasapuolisesti. Samoin alueiden käyttötar-
koituksen tulee asemakaavassa perustua alueen pääkäyttötarkoitukseen ja perus-
tella eri käyttötarkoitusten sopeutuminen toisiinsa.

Vastine

*Kaavan laajuutta voidaan tarkistaa, kts. vastine ympäristösuojeluosasto. Vaa-
santien varren karjatilojen eläinmäärät ovat niin pieniä, ettei niiden toiminta
edellytä ympäristölupaa. Eläimet ovat lypsylehmiä, joiden vaikutus arvioidaan
ympäristölupien yhteydessä olevan huomattavasti lievempi kuin esim. sikojen
tai siipikarjan. Maatilan talouskeskuksille on annettu mahdollisuus laajentami-
seen rakennusoikeuden määrässä. Toiminnan laajentaminen tutkitaan mahdol-
lisen ympäristöluvan yhteydessä.*

*Asemakaavoituksen yhteydessä on pyydetty lausunto ELYltä tulvakorkeuksista
ja alimmista rakentamiskorkeuksista. Lausunto on saatu luonnoksen nähtävillä-
olon jälkeen. Lausunnonmukainen tulvakorkeus (+39,80m, N₆₀) on sijoitettu kar-
talle. Asuntoalueet eivät sijoitu tulva-alueella, eivät myöskään yleiskaavan mu-
kaiselle tulva-alueelle (+40,00m, N₆₀).*

*Rakennusoikeuteen on vaikuttanut nykyinen toteutunut rakentamisen määrä
sekä rakentamisen määrän tarpeesta, tonttien pinta-ala ja sijainti, kts asema-
kaavaluonnoksen 01.07 2010 kuvaus. Alueella sijaitsevien maatilojen takia voisi
olla tarpeen harkita lähimpien asuinkorttelien yhteyteen ympäristöhäiriötä aihe-
uttamattomien elinkeinonharjoittamiseen liittyvien tilojen sallimista.*

*Harkitaan kaavan laajanennusta sekä maatilaa lähimpien tonttien osalta elin-
keinotoiminnan mahdollistamista.*

Ely –keskuksen liikenne- ja infrastruktuurin vastuualueella ei ole huomautetta-
vaa asemakaavaluonnoksesta.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo katsoo että asemakaavaluonnoksen raken-
nusoikeuksia tulee tarkistaa, muuten kaava tulee sallimaan alueelle ylisuuret oma-

kotitalot, joiden massiivisuus heikentää suojeltujen pihapiirien ja laajemman kulttuurimaiseman arvoja.

Vastine

Alueen rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä eikä muodosta rakennustavaltaan kovin yhtenäistä ympäristöä. Rakennettu ympäristö sijoittuu maisema-alueen reunalle kylätien ja siitä erkanevien, maisema-alueelle kurottautuvien teiden varteen, mikä kuitenkin muodostaa jonkinlaisen kokonaisuuden muutamaa yksittäistä poikkeusta lukuun ottamatta. Rakennushistoriallisista rakennuksista Latva-Heikkilä ja Hannula sijoittuvat maisema-alueen reunalle ja Martikkala sekä Itämäki muun Heikkiläntien rakennuskannan sekaan. Latva-Heikkilä ja Hannulan on esitetty luonnoksessa säilytettäväksi ja myös niiden asema näkyvänä osana arvokasta maisema-aluetta säilyy. Heikkiläntien ympäristön täydennysrakentaminen asemakaavaluonnoksessa on rajattu ja osoitettu yleiskaavan periaatetta noudattaen.

Kaavassa on ollut tavoitteena, että osa rakennusoikeudesta osoitettaisiin II-kerrokseen. Tästä syystä on perusteltua rajoittaa koko rakennusoikeuden käyttämistä I-kerroksessa.

Muutetaan AO -tonttien merkintää siten, että sallitaan asuinrakennuksen enimmäisrakennusoikeudesta enintään 75% käytettäväksi rakennuksen I-kerroksessa.

Mielipide 1 esittävät mielipiteenään, että Heikkiläntie tulee jatkuu katu-
na kiinteistön liittymään saakka. Lisäksi he pyytävät huomioimaan tilan kaut-
ta kulkevan kulkuoikeuden tilalle

Vastine

*Kaavaluonnoksessa Heikkiläntien tieyhteys Heikkilän ja Hannulan tilojen osalla oli merkitty ajo – rasitteena tiloille niin, että kulku kummallekin tilalle oli turvattu. On perusteltua pääsääntöisesti esittää yhteydet kaavanmukaisille tonteille katu-
na vaikka tässä tapauksessa kadun katkaiseminen aiemmin olisi ollut selkeämpi viesti Heikkiläntien nykyisen yhteyden katkeamiselle Vaasantielle. Kaavaluonnoksessa tilalle on esitetty yhteys viheralueen kautta kevyen liikenteen yhteytenä. Yhteys on syytä merkitä selkeämmin ajoyhteytenä.*

Muutetaan Heikkiläntie katualueeksi Heikkilän ja sen pohjoispuolisen tilan liittymiin saakka. Tarkennetaan tilalle _____ menevä yhteys ajoyhteydeksi.

Mielipide 2

kiin-
nittävät huomiota aluksi kaava alueen nimeen ja esittävät nimeksi Heikkilän kaupunginosaa. Lisäksi he moittivat Heikkiläntien uutta liittymää Vaasantiehen väkijä-
näisenä tehdyksi ja Niittytien liittymää siihen hyvin hankalaksi. He esittävät Heikkiläntietä levennettäväksi ja kevyen liikenteen huomioimista korotettuna sekä kaava-
alueen eteläosaan uutta kokoojakatua Vaasantiehen liitettäväksi. Mielipiteen jättäjä
pyytää huomioimaan tilansa tien varren puuston ja pensaiden katualueiden laajuuksissa ja linjauksissa. Hän esittää Niittytien ja uuden katuyhteyden liittymää vielä tarkistettavaksi nykyinen ympäristö huomioiden. Mielipiteen jättäjällä ei ole huomautettavaa omistamaansa tilaansa nähden. Mielipiteen jättäjä esittää pienen-
nettäväksi tilalle esitettyjä katualueen kääntymispaikkoja ja viheralueita sekä
esittää tontteja vastaavasti laajennettavaksi. Perikunta esittää myös mielipiteen jättäjän
viereisen tontin rakennusoikeutta tarkistettavaksi tontin suurentuessa.

Vastine

Kaupunginosajako noudattelee pääosin kaupungin tilastoaluejakoa. Kaupunginosan nimi ei merkitse vanhan paikannimen muuttamista. Niemistön kaupunginosaan kuuluu Heikkilän lisäksi Niemistö, Hautala ja Aunes. Kaupunginosaa ei muodosteta myöskään yhtä kaavaa varten. Esimerkiksi Ylistaron kaupunginosaan kuuluu Ylistaron asemanseutu, Alapää, keskusta ja Ookila.

Heikkiläntien uusi liittymä Vaasantiehen on osoitettu ja hyväksytty oikeusvaikutteisessa Niemistönmaan osayleiskaavassa. Niittytien liittymälle on osoitettu kaavassa laajuutta, mikä mahdollistaa katusuunnittelun yhteydessä sujuvoitta-

maan liittymässä kulkua.

Heikkiläntien uudessa liittymässä Vaasantiehen ja osuudella vanhaan Heikkiläntiehen on katualueen laajuudessa huomioitu erillinen kevyen liikenteen väylä. Muualla katualueen luonne ja ympäristö on pyritty säilyttämään pienipiirteisenä ja alueelle luontaisena ja kapeahkona, mutta kuitenkin niin että sujuva liikennöinti mahdollista. Liikennepsykologian mukaan katualueiden leveydellä ja sitä kautta ajouran leveydellä voidaan vaikuttaa katuyhteyden houkuttelevuuteen läpiajo liikenteelle sekä ajoneuvojen nopeuteen vähentävästi.

Mielipiteen jättäjän esittämä nykyisen luonnonympäristön huomioiminen sekä perikunnan esitykset viher- ja katualueiden laajuuksista voidaan tutkia yhdessä kaupungin liikennesuunnittelun kanssa ja ottaa huomioon mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotuksessa ja myöhemmin katusuunnitelmissa. Vastaavasti, mikäli laajuuksia tarkistetaan, voidaan tonttien laajuuksia rajoineen tarkistaa. Rakennusoikeuksia voidaan tarkistaa, mikäli maanomistajien tasapuolisuus toteutuu.

Mielipide 3 toivovat että omistamansa tila kaavoitetaisiin kokonaisuudessa asuntotuotantoon ja tieyhteys uusille tonteille osoitettaisiin ainoastaan kaavaluonnoksen korttelien 9 ja 10 välisen kadun kautta.

Vastine

Kaava-alueen rajaaminen ja rakennetun ympäristön laajentaminen nyt esitetyllä tavalla noudattaa yleiskaavan tavoitteita ja rajausta sekä pitää rakentamisen ns. Heikkilän mäellä eikä se "valu" tarpeettomasti valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Mikäli rakennettu ympäristö siirtyisi enemmän peltoalueelle, alueen rakennettavuus myös heikkenisi maaperän muuttuessa savisemmaksi. Katuyhteyden osoittaminen uusille tonteille pelkästään länsipuolista katuyhteyttä pitkin lisää katualueiden pituutta eikä ole kaavataloudellisesti perusteltua kun itäpuolelta tontin yhteys voidaan hoitaa nykyisen tieympäristön vähäisellä lisäyksellä ja melkein pä pelkällä tonttiliittymällä. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipide 4 esittävät mielipiteenään etteivät hyväksy esitettyä viheraluetta ja kevyen liikenteen yhteyttä tilalleen ja esittävät, että heidän tilansa tulisi pysyä ennallaan ja että mahdolliset yhteydet tulee osoittaa Hemptantielta uusien tonttien kautta.

Vastine

Kaavaluonnoksen yhteydessä esitettiin ko. tilalla ja sen ympäristössä olemassa olevien johtojen (vesi-, viemäri- ja sähkö) rasitealueet viheralueena – alueina, joita ei muutenkaan voida osoittaa rakentamiseen. Samalla esitettiin kevyen liikenteen yhteyksille mahdollisuus Hemptantielta ja Heikkilänkujalta käyttää tätä viheryhteyttä yhteytenä Heikkiläntielle. Kevyen liikenteen yhteydellä ja viheralueella ei ole laajempaa alueellista merkitystä, joten ne voidaan poistaa tilan kohdalta ja tila kokonaisuudessaan asuintonttina. Kunnallistekniset verkostot jäävät edelleen rasitteena tontille. Osoitetaan tila kokonaisuudessa asuintontiksi rasitteet huomioiden.

Mielipide 5 esittää mielipiteenään, että hänen omistamansa tila tulee osoittaa nykyisiä tilan rajoja pitkin kahdeksi tontiksi AO-13 tontiksi ja tilan länsipuolelle tulee osoittaa viherkaista pieneläimiä varten.

Vastine

Tila on nykyisellään pitkä ja kapea. Sen rakennettavuutta pyrittiin edistämään kaavaluonnoksessa osoittamalla siitä kaksi tonttia niin, että olisi luovutettu osaa tilasta naapuritilaan ja vastaavasti olisi saatu vastaavan määrän maa- aluetta. Viheraluetta ei voida tasapuolisuuden nimissä osoittaa pelkästään naapuritilalle. Osoitetaan tila rajojen mukaan kahdeksi tontiksi.

Nähtävilläolon jälkeen saadut mielipiteet

- Mielipiteessä esitti toiveen tilan jakamisesta kolmeen tonttiin.

- Tutkitaan mahdollisuudet osoittaa tilalle kolme tonttia huomioiden maanomistajien tasapuolisuus
- **Tilan edustaja** tiedusteli mahdollisuudesta poistaa sr-1 merkintä.
 - Tilan edustajan kanssa käydyn keskustelun perusteella säilyttämismisvelvoitteesta syntyvää haittaa kompensoidaan rakennusoikeuden nostolla
- **Mielipiteessä** esitti toiveen tilan rakennetun ympäristön osalta ottamisesta kaavaan mukaan.
 - Tutkitaan mahdollisuudet ottaa alue mukaan kaavaan.
- **Mielipiteessä** esitti huolensa Heikkiläntien osoittamisesta kaduksi ja heidän kiinteistöjen kohdalla ja esitti, että katu osoitetaan enintään liittymään saakka. Lisäksi hän esitti huolensa uuden Heikkiläntien katualueen runsaasta maa-alueen viennistä heidän tilallaan.
 - Heikkiläntien katualue voidaan osoittaa vain tilan liittymään saakka. Ensimmäisen kaavan yhteydessä kaupungilla on oikeus lunastaa korvauksetta MRL 104 § mukaisesti. Heikkiläntien uuden liittymän tilantarve voidaan tutkia kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa yhteistyössä.

Tarkistettavat tavoitteet

- Heikkiläntien rakennettu ympäristö Itämaen talosta itään päin voidaan ottaa asemakaavaan mukaan.
 - Huomioidaan nykyisten asuinrakennukset AO -merkinnöin ja Heikkiläntien päästä eläintila AM -merkinnöin. Yleiskaavassa on tilan MY-alueelle mahdollistettu eläinmäärän laajentaminen 200 lihanautaan saakka, mikä huomioidaan rakennusoikeuden määrittelyssä. Laajennusmahdollisuus osoitetaan nykyisten maatalousrakennusten taakse. Asuminen on syytä osoittaa Heikkiläntien varteen.
 - Itämaentien itäpuolisilta alueilta ei ole osoitettavissa uutta katuyhteyttä Itämaen taustalle. Alueen mahdollinen maankäyttö tulee tukeutua yhteyksissään Hyypäntiehen.
- Heikkiläntien varressa on maatalouselinkeinotoimintaa sekä kuljetusliikkeyritys- ja ravintolatoimintaa. On perusteltua varata mahdollisuus Heikkiläntien varren tonteilla ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan harjoittamiseen.
- Alue sijoittuu näkyvästi valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalle. On syytä maisema-alueen reunoilla ja sisääntuloalueella ohjata rakentamisen volyymia osoittamalla tontin koon mukaisesti osa tonteista 1-asuntoisten alueiksi ja edellyttää osalla 2-asuntoisia asuntojen rakentamista erillisinä rakennuksina.
- Sallitaan AO-tonteilla I-kerroksessa vain 75% enimmäiskerrosalasta.
- Itämaen talon ulkorakennuksien säilymistä edistetään osoittamalla ympäristö säilytettäväksi (/s). Muualla ympäristössä kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.
- On syytä näyttää asemakaavalla yleiskaavan mukainen rakentamisen raja osoittamalla maisemallisesti arvokas peltoalue osin kaavassa.

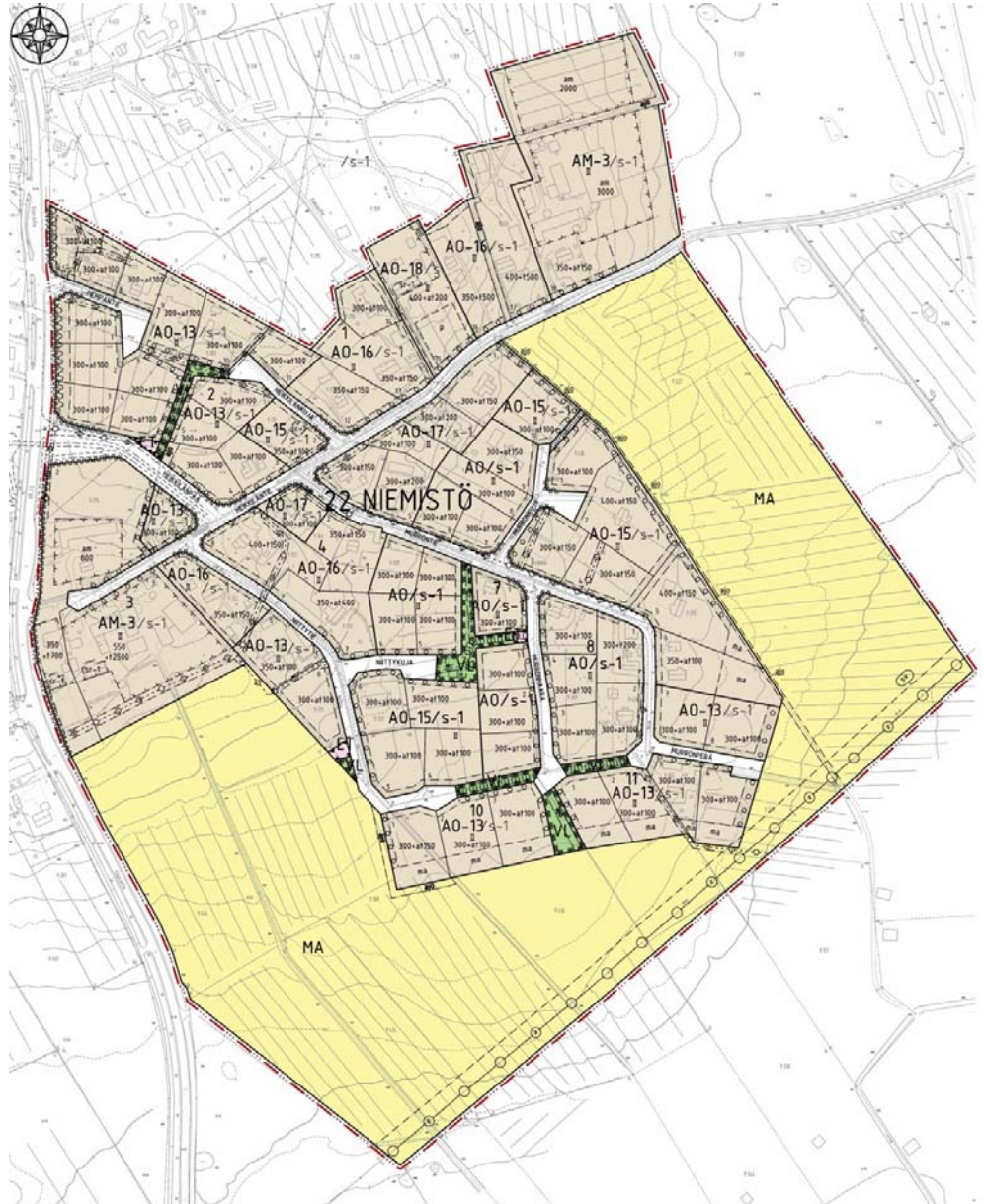
Asemakaavaehdotus 10.05.2011

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä alueen maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus.

Asemakaavassa aiempi AO kaavamääräys on osalla muutettu AO-13:ksi - yhden asunnon tontit, AO-15:ksi - kahden asunnon tontit, joilla asunnot eri rakennuksiin, AO-16:ksi – elinkeinotoiminnan salliminen, kahden asunnon tontit, joilla asunnot eri rakennuksiin ja AO-17:ksi - elinkeinotoiminnan salliminen. Merkintä sallii rakentamaan tontille 1 –asuntoisia erillispientaloja.

Heikkiläntien alkuosan korttelissa 2 on osoitettu tilalle yksi uusi tontti. Muuten

tonttien määrä on pysynyt ennallaan luonnokseen nähden. Tonttien kokoa on tarkistettu Niittytieltä erkanevien uusien katujen ympäristössä, Murrontien ympäristössä esitettyjen mielipiteiden ja maanomistajan suunnittelutarvehakemusten mukaisesti.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 10.05.2011

Maatilojen talouskeskusten korttelialueet on osoitettu AM-3 merkinnällä. Vähentääkseen mahdollisia haittavaikutuksia ympäristöön AM-3 kaavamääräyksessä on ohjattu toimintaa seuraavasti: "Alueelle saa sijoittaa nautatilan tai hevosten eläinsuojan. Alueelle ei saa sijoittaa sikalan tai siipikarjan eläinsuojaa eikä kotieläintalouden suuryksikköä. Lietesäiliö tulee olla katettu. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman muun elinkeinon harjoittamiseen liittyviä tiloja".

Rakentamista ohjaavia määräyksiä on täydennetty. Katto materiaalien väri on määrätty kortteleissa 6 ja 8 sekä korttelin 5 tonteilla 6-10 punaiseksi ja muualla tummaksi ympäristön rakennuskantaan tukeutuen. Maatalousrakennuksissa julkisivumateriaalina suositellaan käytettäväksi puuta. Edesauttaakseen maatalousraken-

nusten sopeutumista nykyiseen ympäristöön tulee niiden olla pääosin puuverhottuja ja värisävyiltään punaisia. Kattomateriaalin värin tulee olla tumma. Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto.



Kuva. Ote asemakaavan havainnekuvasta 10.05.2011

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä **26.05. – 27.06.2011**. Ehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja 6 muistutusta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne ja infrastruktuurin vastuualue esittää, että varaudutaan alikulun toteuttamiseen tilanvarauksella Heikkilänpään kadun kohdalla. Liikenne ja infrastruktuuri –vastuualueella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Seinäjoen ympäristönsuojelu toteaa, että kaavassa on huomioitu kaikki tarpeellinen. Ympäristönsuojelu esittää liikenteen ohjaamista siten, että autoliikenteen liit-

tymä ja kevyenliikenteen alikulku esitetään erilleen, nykyisen liittymän tienoille.

Vastine

Esitetty uusi katuyhteys ja varaus kevyen liikenteen alikululle on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitetyn mukainen ja hyväksytty ratkaisu. Heikkiläntien nykyisen liittymän molemmiin puolin Vaasantietä ei ole järjestettävissä tilaa alikululle ja toisaalta Heikkiläntien poistuva katuosuus tulee jäämään nykyisen tilan piha-alueeksi. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos toteaa lausuntonaan, että pelastusteiden vaatimukset (PeL33§ ja RakMK E1) on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa ja riittävän tilavat kääntöpaikat sekä kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (PL47§).

Vastine

Rakennussuunnittelun ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä on huomioitava pelastuslaitoksen lausunnossaan esittämät seikat ja lainkohdat. Kaavassa on esitetty katujen päissä riittävät kääntymispaikat.

Mielipide 1 eivät hyväksy tilaansa koskevan tonttimaan vaihtamista kaavassa esitetyllä tavalla.

Vastine

Koska maanomistajat eivät hyväksy heille tarjottua mahdollisuutta saada järkevän muotoinen tontti, muutetaan korttelin 4 tontin 1 ohjeellinen tontinraja olemassa oleva tilan rajan mukaisesti.

Mielipide 2 esittävät, että korttelissa 3 tilalle nykyisen Heikkiläntien pohjoispuolelle osoitetulle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta myös asuinrakennukselle.

Vastine

Koska kaavarunko- ja kaavaluonnosvaiheessa on ymmärretty maanomistajan maankäytön tavoitteet tilallaan väärin, on perusteltua esittää maanomistajan toivomuksen mukaisesti tilan pohjoisosalle asumisen rakennusoikeus. Osoitetaan tilan pohjoisosan rakennusalueelle rakennusoikeutta 350 + am 800.

Mielipide 3 on esittänyt kantanaan, ettei uusille rakennuspaikoille osoitettu uusi katu tulisi liikaa hänen tilalleen ja että kulkuoikeus eteläpuolisille tiloille kulkee tilan puolelta tällä hetkellä. Lisäksi muistuttaja esittää toista rakennuspaikkaa nykyisen rakennuksen viereen Murrontien varteen.

Vastine:

Tilojen ja välistä on osoitettu uusi Murronhaaran katu, joka toimii yhteytenä molemmille tiloille osoitetuille uusille tonteille. Katuyhteyden osoittamisessa on otettu huomioon nykyisten rakennusten sijoittuminen ja tasapuolinen kohtelu. Koska tilan olemassa oleva asuinrakennus sijaitsee lähellä tilan rajaa, on uusi katuyhteys osoitettu alkuosastaan enemmän tilan puolelle ja vastaavasti taas loppuosastaan enemmän tilan puolelle. Tontit on pyritty alueella osoittamaan tonttikooltaan suhteellisen väljiksi alueen ympäristön luonteen säilyttämisen vuoksi. Maanomistajalla on mahdollisuus jakaa tilan Murrontien varteen osoitettu tontti tonttijaon yhteydessä. Ei muutoksia kaavaan.

Mielipide 4 esittää, että Heikkiläntien itäpäässä maatilalla AM-3 kuorma-auto ym. raskas hyötyliikenne rajoitetaan ja sallittaisiin vain Ylistarontieltä VT 18. Heikkiläntien linjaus ja laajuus tulisi sovittaa kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen, asumisen mukaan. Perusteluina esitetään kulttuurimaiseman arvon huomioiminen ja rakennusperinteen säilyminen.

Lisäksi katujen leveyksiä halutaan kaventaa, perusteluina: alueen pääasiallinen käyttötarkoitus eli asuminen ja nykytilaan säilyminen.

Murronkujan katuvaraus halutaan siirrettäväksi kokonaan tilan alueelle. Perusteluna se, että Murronkuja on alun perin tehty kyseisen tilan omistajan toimesta palvelemaan tilan maankäytön kehittämistä, eikä muistuttaja näe mitään estettä kadun osoittamiseksi kokonaan tilan alueelle.

Vastine:

Valtatieltä 18 Heikkiläntien kohdassa ei ole henkilö- tai raskaiden ajoneuvojen sallivaa ajoneuvoliittymää. Asemakaavalla on tarkoitus todeta nykyinen rakentaminen sekä mahdollistaa asumisen ja maatalouden täydennysrakentaminen Niemistönmaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavaan periaatteiden mukaisesti. Kaavamääräys AM-3 ei salli kotieläintalouden suuryksikön sijoittamista ja kaavaindeksi /s-1 määrittelee alueen jolla kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle.

Kaavassa esitetyt katualueille varatut alueet on tutkittu yhdessä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa ja osoitettu leveydeltään tavanomaista kapeimmiksi alueen luonteen ja osittain olemassa olevan tieympäristön säilyttämiseksi. Varsinaisessa katusuunnitelmassa määritellään tarkemmin ajoväylien, kevyen liikenteen, maanalaisten johtojen ym. vaatimat leveydet ja tilat, jotka sijoittuvat kaavassa esitetyille aluevarauksille. Kaavassa katualue on ajoväylää leveämpi, koska leveyteen lasketaan ojat ja pientareet.

Lisätään kaavamääräyksiin, että katusuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää huomioita olemassa olevaan tieympäristöön ja välttää tarpeetonta kasvillisuuden poistamista.

Murronkujan katualue on osoitettu kaavaan nykyisen rakennetun ajoyhteyden, perusteella. Ajoyhteys palvelee kulkuväylänä kaikkia sen varrella olevia uusia rakennuspaikkoja, myös tilalle muodostuvaa tonttia. Katualueeksi osoitettu alue on määritelty maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti.

Mielipide 5 muistuttaa, että hänen tilallaan on korjaamo-/konepajatoimintaa, josta on luonnosvaiheessa ollut puhetta. Haluaa tälle toiminnalle varatun rakennusoikeuden nostamista ja at 150 nostettavaksi at 350.

Vastine

Heikkiläntien varteen kaava mahdollistaa ympäristöhairiottoman elinkeinotoiminnan tilojen sijoittamisen. Nykyinen konepajatoiminta käsittää lähestulkoon kaavaehdotuksen esitetyn rakennusoikeuden ja tilan pinta-ala on suuri, joten on perusteltua osoittaa rakennusoikeutta lisää autotalli-/talousrakennukselle. Osoitetaan tilalle _____ rakennusoikeutta at:lle 350.

Nimitoimikunta teki päätöksen katunimistä alkuvuonna 2011. Vaasantiestä itään lähtevä uusi tie on Heikkilänpää, joka jatkuu aina Seinäjoen oikaisu-uoman siltaan saakka. Heikkilänpäästä länteen päin olevan lyhyen tien nimi on Heikkilänmukka. Kaavaehdotuskarttaan jäi erheellisesti myös Heikkiläntie –nimi ja Heikkilänmukka jäi nimeämättä. Asianosaisia on kuultu uuden nimistön osalta. Asiasta tiedotettiin kirjeitse 27.06 Heikkiläntien varren maanomistajia ja asukkaita. Heille annettiin mahdollisuus esittää muistutus 01.08.2011 mennessä. Katu nimimuutoksesta saatiin 1 muistutus.

Muistutuksessa ihmettelevät syytä miksi Heikkiläntie nimi pitää muuttaa Vaasantiestä itään osuudelta eikä Vaasantieltä länteen osuudelta Niemistöntieksi. Lisäksi muistuttaja ehdottaa parempina niminä "Heikkilänmäentietä" tai "Heikkilänhaaraa". Muistuttaja pitää myös nimeä "Heikkilänmukka" kömpelönä ja harhaanjohtavana.

Vastine

Heikkiläntie nimi on tällä hetkellä Vaasantien molemmin puolin olevilla tieyhteyksillä. Asia tuottaa ongelmia pelastusviranomaisille ja tulevaisuudessa varsinakin, kun ko. alueen sisääntulokatu siirtyy uuteen paikkaan pohjoisemmaksi. Nimitoimikunta päätti säilyttää Vaasantiestä länteen olevan yhteyden nimen ennallaan Heikkiläntienä ja muutti Vaasantiestä itään päin menevän osuuden

Heikkilänpääksi. Pääosa nykyisen Heikkiläntien asukkaista ei vastustanut nimenmuutos. Ei muutoksia kaavaan.

Lisäksi määräjän jälkeen sähköpostilla saatiin mielipide katunimistä, jossa muistuttajat eivät pidä Heikkilänmukka -nimeä hyväksyttävänä ja pyytävät nimestö-korjauksia koskemaan myös Vaasantien länsipuolen Heikkiläntietä ja Niemistöntietä.

Vastine

Kts. edellinen vastine. Niemistöntien ja Heikkiläntien numeroinnit alkavat rautatiestä kasvamaan omiin suuntiinsa. Osoittaessa Heikkiläntie ja Niemistöntie muistuttajan ehdottamalla tavalla, tulisi se vaikuttamaan laajemman alueen osoitenumerointiin. Ei muutoksia kaavaan.

Nimitoimikunta 22.08.2011

Nimitoimikunta on kokouksessaan 22.08.2011 käsitellyt Heikkilän asemakaava-alueen katunimiasiaa ja todennut, ettei katunimiä ole tarpeen muuttaa.

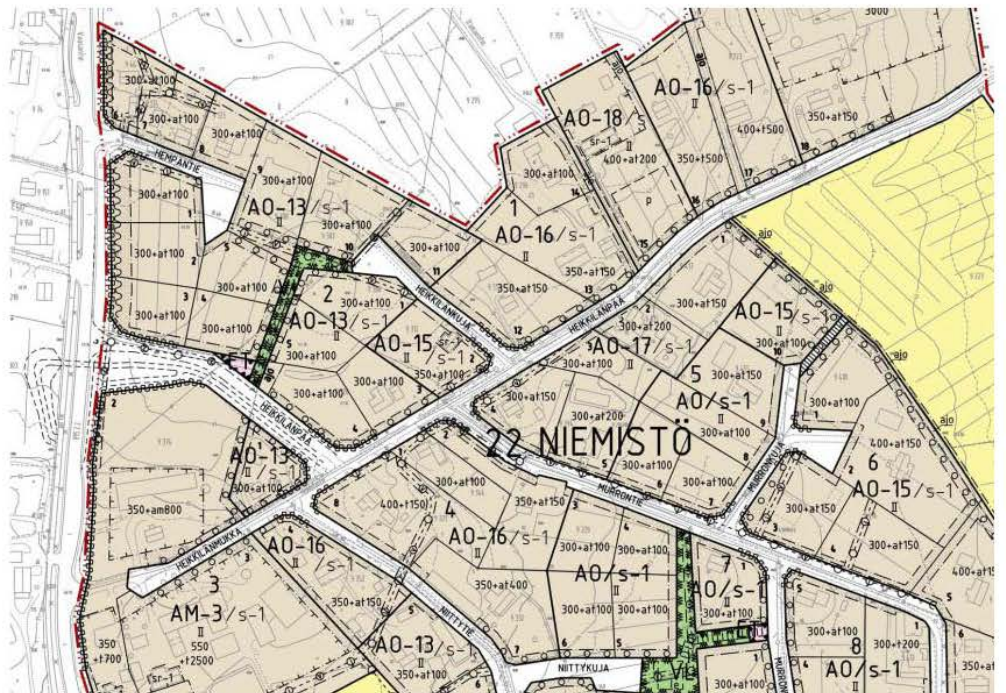
Tarkistukset kaavaan

- Muutetaan korttelissa 4 tontti 1 tilan mukaiseksi.
- Osoitetaan korttelin 3 tontin 2 pohjoisosan rakennusalueelle asumiseen rakennusoikeutta 350.
- Osoitetaan kortteliin 1 tontille 13 at:n rakennusoikeus 350.
- Poistetaan kaavasta Heikkiläntie katunimi sekä lisätään Heikkilänpää ja Heikkilänmukka katunimet entiselle Heikkiläntien osuudelle.
- Lisätään kaavamääräyksiin, että katusuunnittelun yhteydessä tulee huomioida nykyinen tieympäristö ja välttää tarpeetonta kasvillisuuden poistoa.

Kaupunginhallitus 19.09.2011

Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia muistutusten ja katujen osalta.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.09.2011 päättänyt hyväksyä nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen vähäisine tarkennuksineen ja esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävilläpitoa.



Kuva. Ote tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta KH 19.09.2011

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla todetaan alueella olemassa oleva asutus ja maatilarakentaminen sekä tieyhteydet. Samalla osoitetaan alueen tiivistämis- ja lisärakentamismahdollisuudet sekä huomioidaan alueen ja rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Maatalouden lisärakentamismahdollisuudessa huomioidaan maatilatalouden hevoskasvatus- ja koulutustoiminnan vaatimat nykytilatarpeet.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 431 575 m² (43,1 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 41 250 krsm². Asuinrakentamiseen on osoitettu 23 800 krsm² ja asuinrakentamisen apurakennuksille 8450 krsm². Maatalouden rakennuksille on osoitettu 9000 krsm². Rakennusoikeudesta noin 10 800 krsm² on uutta asuinrakentamista. Kaavalla mahdollistetaan alueelle 70 omakotitalotonttia, joista 34 on rakennettu ja 36 on uutta tonttia. Lisäksi muodostuu kolme maatilatalouden tonttia.

Kaavan toteutuessa alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 155 uutta asukasta, jos mitoitusperusteena käytetään pientaloalueella 3,5 asukasta/asunto.

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

LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Niemistön koulu, jossa toimii peruskoulun luokat 1-6, sijaitsee noin 1 km päässä. Koulussa on oppilaita tällä hetkellä noin 130 oppilasta. Lähin päivittäistavarakauppa on keskustassa n. 3 km päässä. Muuten alue tukeutuu keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Joupin kaupallisiin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. osoittamalla viheralueita ja istutettavaa puustoa asutuksen ja maatilarakennusten väliin sekä säilyttämään olemassa olevaa puustoa tonteilla. Rakentamisessa tulee huomioidavaksi sijoittuminen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja yhtenäinen rakennustapa. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Erillispientalojen korttelialue AO, AO-13, AO-15, AO-16, AO-17, AO-18

Korttelit 2, 4 -11 ja korttelien 1 tontit 1- 17 ja korttelin 3 tontit 1, 4-6 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Korttelissa 10 ja 11 sekä korttelissa 1 tonteilla 1-11, korttelissa 2 tonteilla 1 ja 3-5, korttelissa 3 tontilla 1, 5 ja 6 sekä korttelissa 6 tonteilla 7 ja 8 saa rakentaa vain yksiasuntoisia erillispientaloja (AO-13).
- Kortteleissa asuinrakennuksen enimmäiskerrosalasta saa enintään 75 % rakentaa ensimmäiseen kerrokseen. Korttelissa 1 tonteilla 12-17, korttelissa 2 tontilla 2, korttelissa 3 tontilla 4, korttelissa 4 tontilla 1, 2, 7 ja 8, korttelissa 5 tontilla 10, korttelissa 6 tonteilla 1-6 ja korttelissa 9 tonteilla 4-7 rakennettaessa kaksi asuntoa tulee ne rakentaa erillisinä rakennuksina (AO-15, AO-16, AO-18). Korttelissa 1 tonteilla 12-17, korttelissa 3 tontilla 4, korttelissa 4 tonteilla 1,

- 2, 7 ja 8 sekä korttelissa 5 tonteilla 1-5 saa rakentaa ympäristöhäiriötä tuottamattoman elinkeinon harjoittamiseen liittyviä tiloja enintään 40 % enimmäisrakennusoikeudesta (AO-16, AO-17, AO-18). Lisäksi korttelissa 1 tontilla 15 saa rakentaa yksityiseen ja julkiseen palveluun liittyviä tiloja.
- Korttelissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on pääsääntöisesti 300 krsm² ja autotalli- / talousrakennuksen 100 krsm². Mikäli tontin koko on yli 3000 m², on asuinrakennuksen rakennusoikeus 350 krsm² ja autotalli- / talousrakennuksen 150 krsm². Mikäli tontin koko on yli 4000 m², on asuinrakennuksen rakennusoikeus 400 krsm². Lisäksi olemassa olevilla rakennuspaikoilla on tapauskohtaisesti pyritty huomioimaan toteutunut rakentaminen ja mahdollisuus laajentamiseen.
 - Martikkalan ja Itämäen päärakennukset on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 mom. perusteella kaavassa on määrätty, ettei rakennuksia saa purkaa, eikä niissä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat niiden ulkokuoren taiteellisia ja historiallisia arvoja.
 - Korttelialueet lukeutuvat Ilmajoen Alajoen kulttuurimaisema-alueeseen, joten kortteleissa on veloitettu huomioimaan kaikessa rakentamisessa sijoittuminen maisema-alueelle (/s-1) ja Itämäen talon pihapiiri on merkitty ympäristönä säilytettäväksi (/s).
 - Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto, 1 ap/50 liiketoiminnan krsm² ja 1 ap/100 elinkeinotoiminnan krsm²

Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM-3

Korttelin 3 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 1 tontti 18 on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi.

- Alueelle saa sijoittaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Korttelin 1 tontille rakennusoikeutta on osoitettu asuinrakentamiseen 350 krsm², autotalli-/talousrakennukselle 150 krsm² ja maatalousrakennuksille 5000 krsm². Korttelissa 3 tontilla 2 rakennusoikeutta on osoitettu asuinrakentamiseen yhteensä 700 krsm², talousrakennuksille 700 krsm² ja maatalousrakennuksille 800 krsm². Korttelissa 3 tontilla 3 rakennusoikeutta on osoitettu asuinrakentamiseen 550 krsm² ja talousrakennuksille 2500 krsm² (sisältää maatalousrakennukset).
- Latva-Heikkilän ja Hannulan päärakennukset on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 mom. perusteella kaavassa on määrätty, ettei rakennuksia saa purkaa, eikä niissä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat niiden ulkokuoren taiteellisia ja historiallisia arvoja.
- Korttelialueet lukeutuvat Ilmajoen Alajoen kulttuurimaisema-alueeseen, joten kortteleissa on veloitettu huomioimaan kaikessa rakentamisessa sijoittuminen maisema-alueelle (/s-1).
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/as

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue VL

Korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysalueita osin verkostoja varten ja osin yhteyksiä varten. Korttelien 4 ja 9 väliin osoitetulle viheralueelle on varattu ohjeellinen alue leikkikentälle.

Katualueet

Olemassa olevat yksityistiet ja uusien asuntoalueiden yhteydet on osoitettu katui-

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Heikkilänpään varteen viheralueen yhteyteen ja Murronhaaran varteen korttelien väliin on varattu ET – alueet muuntamoille sähköjakelua varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen täydennysrakentaminen tukee Heikkilän alueen maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Rakentaminen on oikeusvaikutteisen Niemistönmaan yleiskaavan 2020 periaatteiden mukaista. Asemakaavassa on osoitettu maatalouden talouskeskuksen alueet toteutuneen ympäristön mukaisesti. Asutus on osoitettu toteutuneen ympäristön mukaisesti ja laajennusalueet noudattelevat yleiskaavan Asutuksen yhteydessä on sallittu elinkeinotoiminnan harjoittaminen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, mikä osaltaan vähentää maatalouden haitallisia vaikutuksia. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Rakentamisessa otetaan huomioon sijoittuminen maisema-alueen reunalle ohjaamalla rakentamisen volyymia.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä maaseutuympäristölähtöinen maisema-alueelle sijoittuva asuinalue. Uusien tonttien myötä asukkaiden määrä on mahdollista kasvaa noin 150 asukkaalla. Nykyiset asunnot sijaitsevat lähimmillään 50 metrin päässä eläintiloista. lähimmät uudet asuinrakennukset tulevat sijaitsemaan tätä etäisyyttä etäämmällä, 180 – 200 metrin etäisyydellä eläintiloista.

Palvelut

Alue tukeutuu Niemistön koulun palveluihin. Koulun ympäristöön on mahdollista sijoittua jatkossa myös lasten päivähoidon ja neuvolatoiminnan tiloja. Alueen läheisyyteen sijoittuu myös elintarvikekioski ja Kaanaan urheilukenttä. Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja sekä Joupin kaupallisia palveluja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuessa alueen työpaikkoja on mahdollista lisätä. Maatilojen lisärakentaminen mahdollistaa maatalouselinkeinotoiminnassa työpaikkojen lisäämisen. Heikkiläntien varren asuintonteilla on mahdollistettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan harjoittaminen.

Maatalous

Asemakaavalla on lähinnä todettu nykyinen maatalouden toiminta ja annettu vähäisessä määrin lisärakentamisoikeutta. Maatalouden lisärakentaminen toteutuu nykyisten maatalousrakennusten pohjoispuolelle. Lisärakentaminen ei tule näkymään maisemassa. Maatalousrakentamista koskevilla rakentamistapaohjeilla on pyritty myös jatkamaan olemassa olevaa yhtenäistä ympäristöä.

Virkistys

Alue tukeutuu lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten Vaasantien länsipuolen laajempiin metsäalueisiin, Niemistön koulu toimintoihin ja välineisiin, Kaanaan urheilukenttään ja ulkoilu- ja venereitteihin.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy ennallaan. Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden tontin aikaa myöten kasvavan puuston avulla.

Luonnonolot

Alueen maaperä on osin moreenia, joka sopii hyvin rakentamiseen. Hietainen sekä

hienon hiedan ja hiesun sekoittunutta maalajia sisältävien alueiden rakentamisen soveltuvuus tulee varmistaa tapauskohtaisesti. Alueet ovat olleet ihmistoiminnan piirissä, joten ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia alueen luonnonoloihin.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

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

- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä väriyksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita värejä. Julkisivumateriaalina suositellaan käytettäväksi puuta. Kortteleissa 6 ja 8 sekä korttelin 5 tonteilla 6-10 kattomateriaalin väri tulee tumma.
- Maatalousrakennukset tulee olla pääosin puuverhottuja. Julkisivumateriaalin väri tulee olla punainen. Kattomateriaalin väri tulee olla tumma.
- Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus. Asuinrakennusten kattokaltevuutena tulee olla 1:1,5...1:2,5, mikäli ympäristöön sopeutuminen ei muuta edellytä. Katon harjan tulee olla vähintään 6 metrin korkeudella sokkelin yläpinnasta.
- Erillispientalotonteilla tulee rakentaa päärakennuksesta erillinen autotalli- ja varastorakennus.
- Rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mikäli sitä ei ole rakennusosalalla osoitettu.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.
- Katusuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää huomioita olemassa olevaan tieympäristöön ja tarpeetonta kasvillisuuden poistoa tulee välttää.

5.6 Nimistö

Uusia katuja ovat Heikkilänpää, Heikkilänmukka, Niittykuja, Murronhaara ja Murronperä. Heikkiläntie –nimenä poistuu. Muuten nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Heikkilän muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueelle on toteutettu pääosin kunnallistekniset verkostot (vesi, viemäri), joten alueen täydennysrakentaminen on kestävä kehityksen tavoitteiden mukaista. Aluetta palvelevan uusien katujen rakentaminen toteutuu alueelle osoitettujen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen ja kaupungin budjettiin sitä varten varattujen määrärahojen puitteissa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ohjaa rakentamista. Täydennys- ja uudisrakentamisen sovittaminen muuhun ympäristöön tulee huomioida seuraavat asiat:

- Asuinrakennus on hyvä suunnitella rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan niin, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Oman ja naapurin yksityisyyden suojaamiseksi asuinhuoneiden pääikkunoita ei ole hyvä sijoittaa kohti naapuritonttia.
- Alueen vanhaa rakennusperinnettä mukaillen pihapiirissä olisi hyvä olla asuinrakennuksen lisäksi vähintään yksi apurakennus.
- Autotallin ajoaukkojen tulisi olla pihalle päin eikä kadulle päin. Mikäli ajoaukot

- ovat kadulle päin, tulee etäisyyttä tontin rajaa olla vähintään 7 metriä.
- Uudisrakentamisen sopeutumisiksi olemassa olevaan rakennuskantaan sekä alueen yhteisen ilmeen luomiseksi rakentaminen tulee olla yhtenäistä.
 - o Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen sovellus, jonka kattokaltevuudelle kaava antaa vaihteluvälin 1:1,5 – 1: 2,5 (kts. kuva alla).
 - o Alueelle toteutuneet asuinrakennukset ovat pääosin 1 ½ kerroksisia tai sitä korkeampia. Tästä syystä asuinrakennusten toteutuessa I-kerroksisena tulee rakennuksen vastata korkeudeltaan 1 ½ kerroksista rakennusta.
 - o Rakennusten julkisivumateriaalina tulisi käyttää puuta ja julkisivuvärinä perinteisiä värejä (kts. alla oleva värikartta).
 - o Rakennukset tulisi olla mittasuhteiltaan vanhaa rakennusperinnettä mukailevia siten, että asuinrakennuksen runkosyvyys olisi 6 – 8 metriä.
 - o Rakennusta ei tule pengertää yhtään enempää kuin normaali perustamistapa edellyttää.



Kuva. Esimerkkejä rakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista.



Kuva. Perinteisiä käytettyjä öljyvärejä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pientalotontit ovat yksityisten omistamia tontteja, jotka ovat osin rakennettuja. Pientalotonttien täydennysrakentaminen ja uudisrakentaminen toteutuu tarpeen mukaan joko maanomistajan toimesta tai tulevat myyntiin kaavan saatua lainvoimaa.

Alueella kunnallistekniikka on valmiina. Tontit tulevat liittymään olemassa oleviin verkostoihin rakentamisen yhteydessä ja mikäli ne tarvitsevat verkostojen laajennuksia toteutetaan ne kaupungin määrärahojen sallimissa puitteissa sitä mukaan kun uudet rakennuspaikat toteutuvat.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

07.10.2009	Teknisen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
01.07. – 13.08.2010	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
16.05.2011	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
26.05. – 27.06.2011	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
19.09.2011	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
26.09.2011	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

10.05.2011
Täydennykset 13.09.2011

Jyrki Kuusinen
Yleiskaava-arkkitehti

Hilkka Jaakola
Kaavoituspäällikkö



**Seinäjoen kaupunki /
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
PL 215
60101 Seinäjoki**

Viite / Hänvisning

Lausuntopyyntöne sähköpostitse 9.6.2010 / Jyrki Kuusinen

SEINÄJOEN KAUPUNKI TEKNIKKAKESKUS	
08.07.2010	
DIAARINUMERO 1675/2009	TEHTÄVÄ 10.02.03-06

Asia / Ärende

Lausunto tulvakorkeudesta ja alimmasta rakentamiskorkeudesta koskien Niemistön alueen asemakaavoitusta Seinäjoen kaupungissa (Seinäjoen paaluväli 55+00 – 69+50 ja Seinäjoen oikaisu-uoma)

Seinäjoen kaupunki / Jyrki Kuusinen pyytänyt lausuntoa Seinäjoen ja Seinäjoen oikaisu-uoman tulvakorkeuksista sekä alimmasta rakentamiskorkeudesta Niemistön alueen asemakaavoituksen laatimista varten. Kaavoitettavan alueen karkea raja on esitetty liitteenä olevassa kartassa. Asemakaavoitus etenee osissa aluerajauksen sisällä. Kaavoitettava alue sijaitsee Rintalan pengerrysalueen reunamalla vanhan Seinäjoen uoman pohjoispuolella. Alueen itäpuolella sijaitsee Seinäjoen oikaisu-uoma. Rintalan pengerrysalue on suojattu penkereillä tulvilta, jotka toistuvat keskimäärin kerran 20 vuodessa. Tätä harvinaisempien tulvien sattuessa tulvavedet ohjataan pengerrysalueelle. Ilmajoen ja Ylistaron väliselle alueelle on valmistunut yleispiirteinen tulvavaarakartoitus, joka ulottuu myös nyt kaavoitettavalle alueelle. Liitteenä olevalla kartalla on esitetty ote tulvavaarakartasta keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvassa tulvatilanteessa.

Maa- ja metsätalousministeriön asettaman työryhmän antamien suositusten perusteella uudet rakennukset tulisi sijoittaa keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvakorkeuden yläpuolelle. Yhteiskunnan toimintojen kannalta tärkeät rakennukset ja ympäristölle vaaraa aiheuttavat rakenteet tai toiminnot tulisi sijoittaa kuitenkin vielä tätäkin ylemmäksi.

Kyseiseltä alueelta on käytössä satunnaisia vedenkorkeushavaintoja, joita on pyritty tarkentamaan laskennalla. Niiden perusteella voidaan arvioida, että keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva Seinäjoen ja Seinäjoen oikaisu-uoman ylin vedenkorkeus kyseisellä alueella on $N_{60} + 39,80$ m ja 250 vuodessa toistuva ylin vedenkorkeus $N_{60} + 40,20$ m. Kun otetaan huomioon aaltoilu- ja laskentavara, tulisi kastuessaan vaurioituvat tavanomaiset rakennukset sijoittaa korkeuden $N_{60} + 40,60$ m yläpuolelle. Yhteiskunnan toimintojen kannalta tärkeät rakennukset ja ympäristölle vaaraa aiheuttavat rakenteet tai toiminnot tulisi sijoittaa korkeuden $N_{60} + 41,00$ m yläpuolelle. On huomioitava, että tulvavaarakartoituksen mukaan Seinäjoelle johtava tie on keskimäärin kerran 100 ja 250 vuodessa toistuvassa tulvatilanteessa veden peitossa.

Tässä lausunnossa ei ole selvitetty rakentamisen muita edellytyksiä kyseisellä alueella.

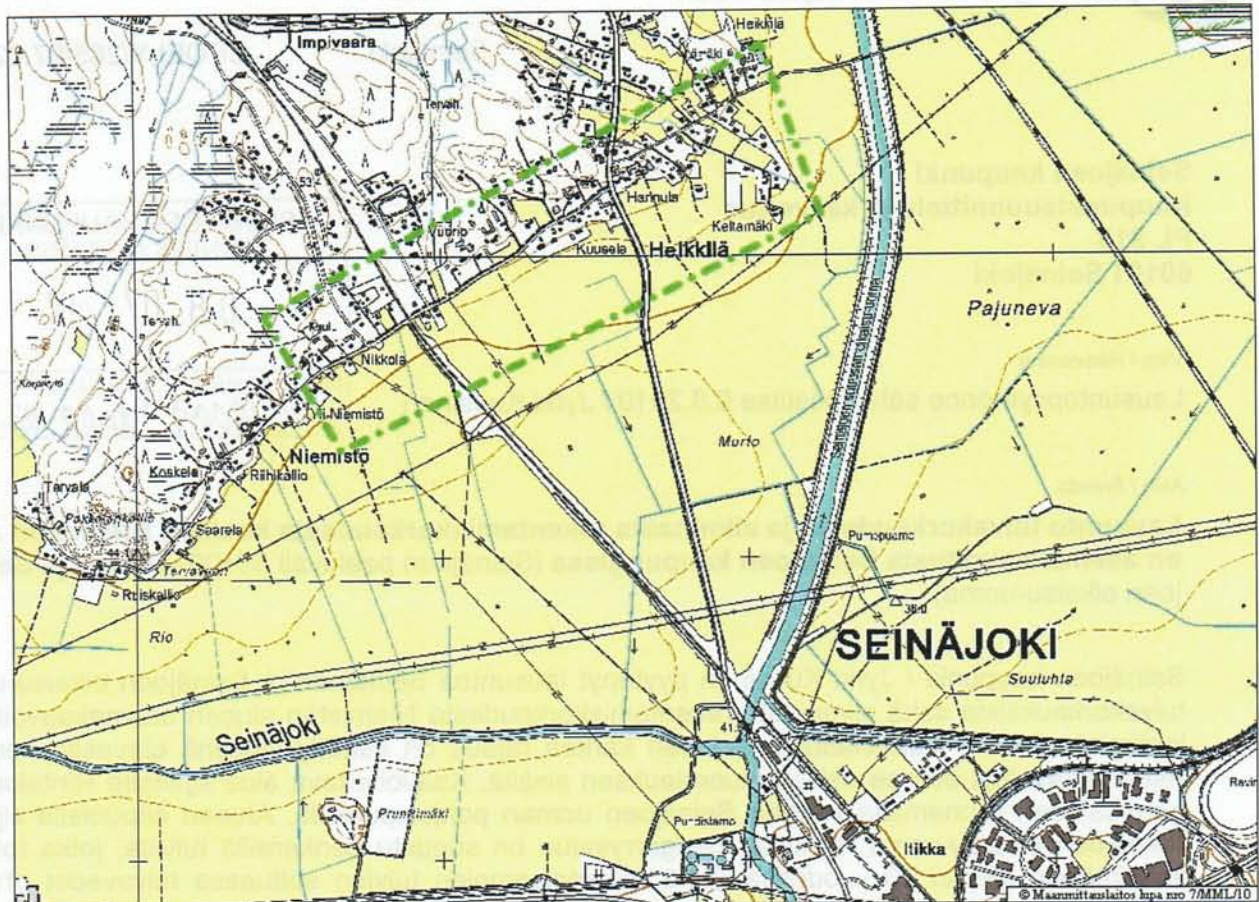
Etelä-Pohjanmaan vesistöryhmän päällikkö
Vanhempi insinööri

Vanhempi insinööri

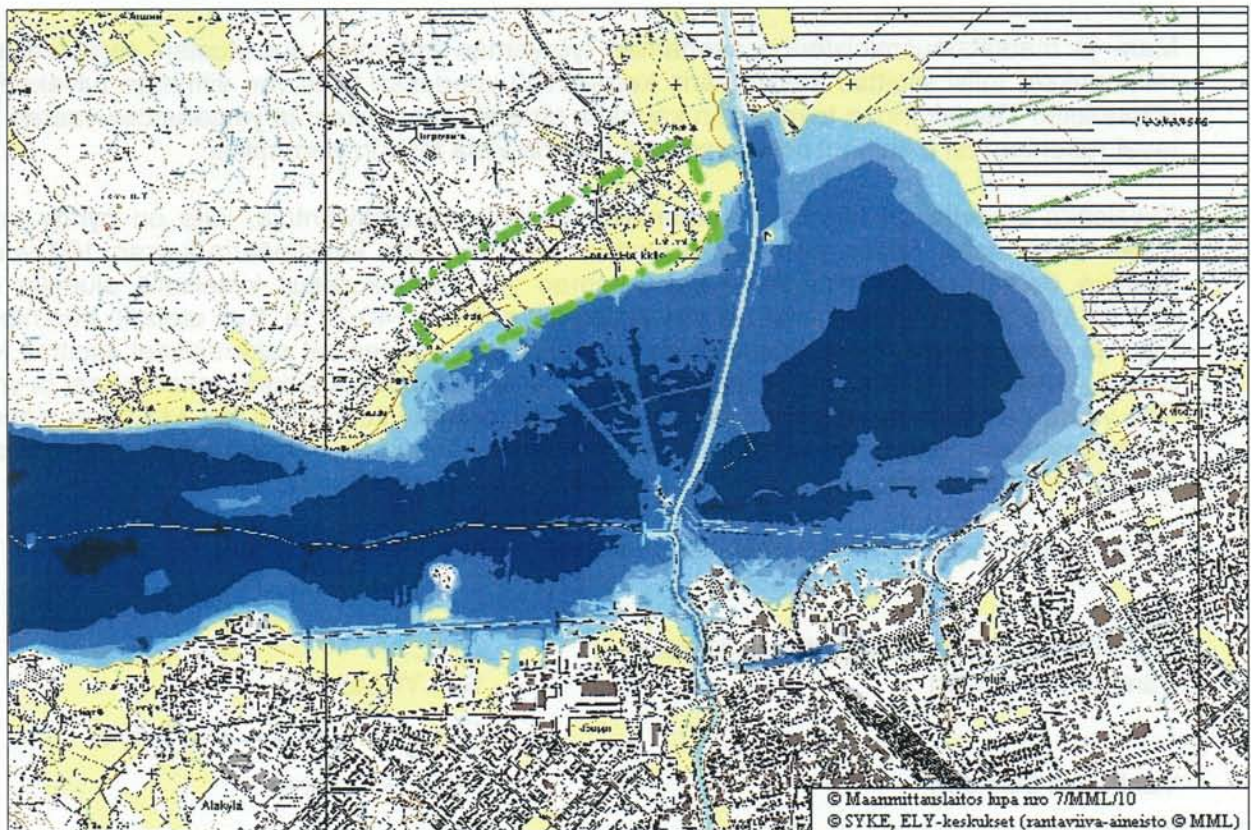
Sari Yli-Mannila
Sari Yli-Mannila

Katja Haukilehto
Katja Haukilehto

TIEDOKSI: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Liisa Rautio, Pirkko-Liisa Patama



Asemakaavoitettavan alueen rajaus Seinäjoen kaupungissa.



Asemakaavoitettavan alueen sijainti tulvavaarakartoitetulla (HQ_{1/100}) alueella.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaava

NIEMISTÖ, Heikkilän alue

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Niemistössä Heikkiläntien itäosissa noin 3 km Seinäjoen ydinkeskustasta pohjoiseen Vaasantien varressa. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä n. 43 ha.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Niemistönmaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa Heikkiläntien ja Niemistöntien varsi on varattu asemakaavoitettavaksi pääosin asutuskäyttöön. Alue sisältää sekä vanhaa, miljööltään arvokasta kyläasutusta, jolla on yksityisiä rakentamispaineita, että laajenemismahdollisuuksia sekä kaupungin että yksityisten maille. Alueen vesihuoltoa on täydennetty jätevesiviemäroinnin osalta viime vuosina.

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Asemakaavoitettava alue on laaja, ja sitä jaotellaan tarkoituksenomaisiin kokonaisuuksiin. Periaatteena on, että vanha olemassa oleva asutus todetaan asemakaavassa, rakenteen tiivistämis- ja lisärakentamismahdollisuudet suunnitellaan ja otetaan kaavaan yksityisten kanssa tehtävien maankäyttösopimusten kautta ja ehyemmille kaupungin omis-

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

tamille maille osoitetaan uusia rakentamisalueita. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan asemakaava Heikkiläntien itäosan alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu Vaasantien varteen Seinäjoen ydinkeskustan ja Seinäjoki-uoman peltoaukean pohjoispuolelle. Kaavoitettava alue on osin rakennettua ympäristöä ja osin peltoa. Rakennettu ympäristö on pientalomaista ja keskittyy Heikkiläntien, Murrontien ja Niittytien varteen. Rakennuskannan ikä vaihtelee pääosin 1950 -luvulta 2000 -luvulle. Vaasantien varressa ovat Latva-Heikkilän 1800-luvun alkupuolen ja Hannulan 1800-luvun lopun sekä Heikkiläntien varressa Martikkalan 1800-luvun alun pohjalaistalojen pihapiirit. Suunnittelualueen itäpuolella on Itämaen 1800-luvun alkupuolen pohjalaistalon pihapiiri. Pihapiirit ovat merkitty yleiskaavatyön yhteydessä rakennushistoriallisesti merkittäviksi tehdyn rakennusinventointiyön arvotuksen pohjalta. Puustoa on pääosin Heikkiläntien varren pihapiireissä ja alueen pohjoispuolella. Kaavoitettavan alueen länsiosissa, Vaasantien varressa toimii kaksi maatilaa, joilla toisella on lehtiä 13 ja toisella 26. Suunnittelualueen itäpuolella on yksi maatila, jolla on lihakarjaa 100 yksikköä. Toinen karjatila, jolla lehtiä oli 23, on lopettanut toimintansa vuonna 2010.



Ortokuva alueesta vuodelta 2006

Suunnittelualue rajautuu eteläpuoliseen peltoalueeseen, joka on osa Ilmajoen Alajoen valtakunnallista maisema-aluetta (Vnp 1995) ja tulva-aluetta. Yleiskaavatyön yh-

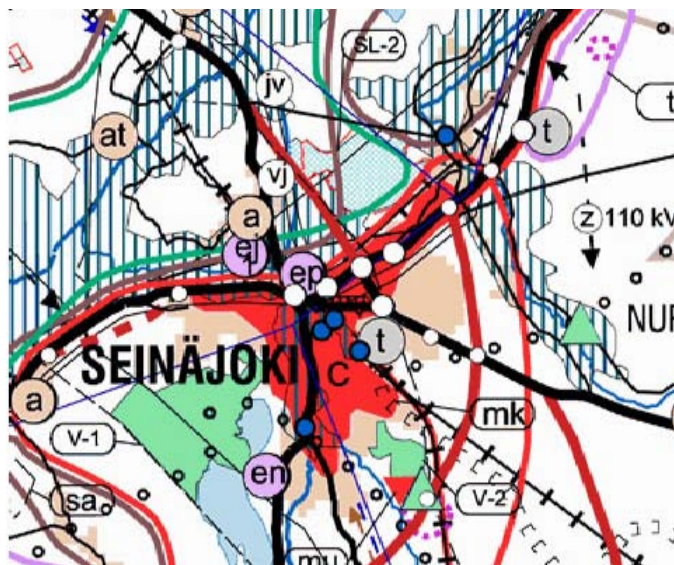
kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

teydessä tulvakorkeus on määritetty korkeuteen +40 mpy ja alin rakentamiskorkeus korkeuteen +41 mpy. ELYn vesistöosaston anatanut lausunnon Seinäjoen tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista syksyllä 2010. Kerran 100 vuodessa toistuva Seinäjoen ja Seinäjoen oikaisu-uoman ylin vedenkorkeus on +39,80m(N₆₀) ja alin rakentamiskorkeus ovat +40,60m (N₆₀). Heikkilän ja Niemistön asutus on ollut aiemmin jo vesijohdon piirissä. Vuodesta 2005 alueella on toteutettu viemärintiä ja otettu Heikkiläntien ja Niemistöntien varren rakennuskantaa viemäroinnin piiriin. Kaa-voitettava alue kuuluu kunnallisen viemäriverkoston piiriin.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvis-
tanut Etelä-Pohjanmaan maa-
kuntakaavan 23.05.2005. Maa-
kuntakaavassa alue kuuluu
taajamatoimintojen ja kulttuuri-
ympäristön tai vaalimisen kan-
nalta tärkeään alueeseen. Alue
on osa matkailun vetovoima-
(mv) ja maaseudun kehittämi-
sen (mk-2) kohdealuetta. Alue-
elle on osoitettu lisäksi taaja-
matoimintojen (a) kohdemer-
kintä.

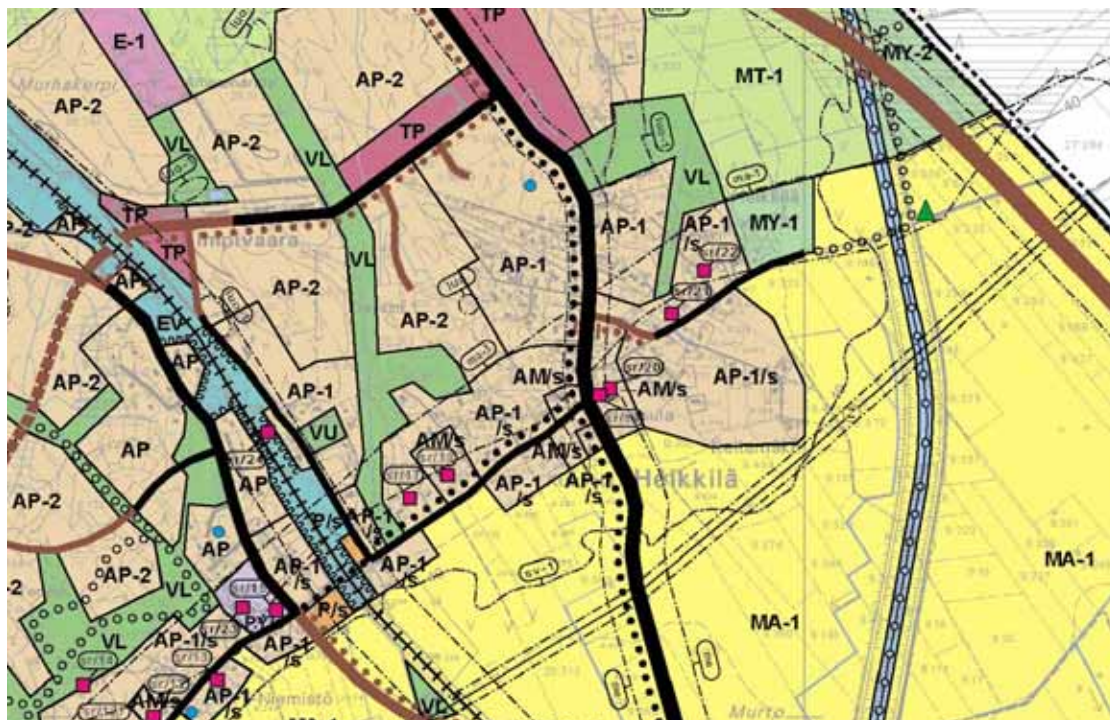


Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

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

Yleiskaavassa kaavoitettava alue on varattu pääosin pientalovaltaiseksi (AP-1/s) alueeksi, joka on tarkoitettu 1-2 asuntoisten pientalojen täydennysrakentamiseen, sekä vähäisiltä osin maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM/s). Kaavoitettavan alueeseen rajautuvat peltoalueet kuuluvat Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja ovat osoitettu yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi pelto-alueeksi (MA-1) ja pyritty säilyttämään viljeltynä. Heikkiläntien ja Niemistöntien varren rakennuskanta on osa maisema-aluetta ja osa rakennuskannasta edustaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa ja -ympäristöä. Alueelle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot ja rakennusperinteen säilyminen (/s). Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena (sr). Niitä suunnittelualueelle sijoittuu neljä.



Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusinventointi 2005

Niemistönmaan rakennuskanta on inventoitu Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon toimesta vuosina 1992-98 sekä vuonna 2004. Inventoituja kohteita oli 26 ja rakennuksia yli 70. Inventoidut kohteet edustivat pääosin rakennustaiteellisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää rakennuskantaa tai ympäristöä. Kohteet on huomioitu yleiskaavassa.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Seinäjoen Energia, Seinäjoen Vesi, Seinäjoen Seudun elinkeinokeskus (SEEK), Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Liikenne ja infrastruktuuri- sekä Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet, Etelä-Pohjanmaan liitto

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

Yritykset ja yhdistykset

Liikunta- ja kyläseura Kaanaa ry, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Anvia Oy

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

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla* (kaupungintalon 2. kerros), *kaupungin tiedotuslehdessä* (Etelä-Pohjanmaa-lehti) ja *kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 07.10.2009.

Aloitutus- ja luonnosvaihe

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

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (MRL 64 §) osoitteeseen: *Etelä-Pohjanmaan ELYkeskus, PL 262, 65101 VAASA*

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläapidosta tiedotetaan julkisesti. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen hyväksymisestä kaupungin ilmoituslehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillis-neuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selostuksessa kuvattavia vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Maanomistajan tavoitteita kaavarungosta on kuultu kirjeitse *kesäkuussa 2010*
- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä *heinä – elokuussa 2010*
- Kehittämiskorvausneuvottelut ovat olleet välillä *syksy 2010 – kevät 2011*
- Kaavaehdotus on nähtävillä *touko - kesäkuussa 2011*
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan *elo-syyskuussa 2011*

Yhteystiedot ja palaute

Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan kaavoitukselta vastaavalle henkilölle. Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoituspäällikkö Hilka Jaakola
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506,
hilka.jaakola@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

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

Kaavasuunnittelija Eija Tuomaala
p.06-416 6281, fax 06-416 2506,
eija.tuomaala@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	03.10.2011
Kaavan nimi	Niemistön (Heikkilä) asemakaava		
Hyväksymispvm	26.09.2011	Ehdotuspvm	16.05.2011
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	30.06.2010
Hyväksymispykälä	116	Kunnan kaavatunnus	22005
Generoitu kaavatunnus	743V260911A116		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	43,1574	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	43,1574
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	43,1574	100,0	41550	0,10	43,1574	41550
A yhteensä	22,2823	51,6	41550	0,19	22,2823	41550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5167	1,2			0,5167	
R yhteensä						
L yhteensä	2,9036	6,7			2,9036	
E yhteensä	0,0453	0,1			0,0453	
S yhteensä						
M yhteensä	17,4095	40,3			17,4095	
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	585	4	585

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	43,1574	100,0	41550	0,10	43,1574	41550
A yhteensä	22,2823	51,6	41550	0,19	22,2823	41550
AO	3,1494	14,1	6900	0,22	3,1494	6900
AM-3	4,8539	21,8	9700	0,20	4,8539	9700
AO-13	5,7322	25,7	10900	0,19	5,7322	10900
AO-15	3,5199	15,8	5300	0,15	3,5199	5300
AO-16	3,4355	15,4	5850	0,17	3,4355	5850
AO-17	1,0212	4,6	2300	0,23	1,0212	2300
AO-18	0,5702	2,6	600	0,11	0,5702	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5167	1,2			0,5167	
VL	0,5167	100,0			0,5167	
R yhteensä						
L yhteensä	2,9036	6,7			2,9036	
Kadut	2,8816	99,2			2,8816	
Kev.liik.kadut	0,0220	0,8			0,0220	
E yhteensä	0,0453	0,1			0,0453	
ET	0,0453	100,0			0,0453	
S yhteensä						
M yhteensä	17,4095	40,3			17,4095	
MA	17,4095	100,0			17,4095	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	585	4	585
Asemakaava	4	585	4	585