

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## NURMON PAPPILAN VIEREISEN PELTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 51052

6.11.2024



### Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Nurmon kaupunginosakeskuksessa Nurmon pappilan ja koulukeskuksen välisellä alueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Nurmon jokeen ja Tepon asuntoalueeseen, idässä Nurmon pappilan alueeseen, etelässä Ojelmistontiehen ja lännessä Länsitiehen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,2 ha.

Asemakaavan muutos koskee 52. kaupunginosan, Nurmon, korttelia 1055 sekä siihen liittyviä maatalous-, katu- ja yleisen tien aluetta. Asemakaavan laajennusalue koskee Nurmonjoen aluetta.

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan Länsitien läheisyyteen tehokasta ja korkeahkoa asuinrakentamista ja lähemmäksi pappilaa tiivistä ja matalaa asuinrakentamista.

### Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus  
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki  
[www.seinajoki.fi](http://www.seinajoki.fi)  
kaavoitus(at)seinajoki.fi  
06 416 2111 (vaihe)

## Suunnittelijat

yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
044 754 1645

kaavasuunnittelija Merja Suomela  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
044 470 0293

## Suunnittelun lähtökohdat

Tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 10.9.2014.

Kaavamuutos on ollut mukana kaavoitusohjelmassa vuodesta 2013 lähtien ja kaavoituskatsauksissa vuodesta 2015 lähtien. Vuosien varrella kaavamuutoksen tavoitteet ovat vaihdelleet ja alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelmia. Kaavamuutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuutoksen hakija on Seinäjoen seurakunta.

## Suunnittelualueen nykytilanne

### Nurmon pappila

Suunnittelualue rajautuu Nurmon pappilan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Pappilan pihapiirissä on hyvin säilynyt pappilan päärakennus (1894), luhtiaitta (1767) ja kivikellari (1824) sekä piharakennus suunnilleen 1950-luvulta. Hieman etäämmällä Ojelmistontien varrella on 1960-luvulla rakennettu ns. pikkupappilan asuinrakennus ja autotalli. Tiheä kasvusto estää näkymien muodostumisen lähes kokonaan pappilan pihapiiriin erityisesti kesäaikana.

### Nurmon pappilan viereinen pelto- ja metsäalue

Pääosin suunnittelua alue on viljeltyä peltoa, jota reunustaa puustoinen vyöhyke. Jokiranta ja itäpuolella oleva uoman varsi ovat rinnealuetta. Ojelmistontien varressa on pienehkö kolmion muotoinen metsäalue.

### Sissalan päiväkeskuksen alue

Suunnittelualueella sijaitsee Nurmon Sininauha ry:n ylläpitämä Sissalan päiväkeskus. Alueella sijaitseva päärakennus on tiettävästi 1940-luvulta.

### Muut alueet

**Länsitie:** Suunnittelualue rajautuu Länsitiehen, johon on tulossa vähäisiä muutoksia.

**Ojelmistontie:** Ojelmistontien katualue sisältyy suunnittelualueeseen. Ohjelmistontieltä on silta-rumpu uoman kohdalla.

**Kevytliikenne:** Peltoalueen ja metsäalueen välissä kulkee kaakko-luode suuntainen kevyenliikenteen reitti Ojelmistontieltä Länsitielle.

**Nurmonjoki:** Nurmonjoki on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta tällä kohtaa.

**Nurmonjokeen johtava uoma:** Uoma on tärkeä hulevesien johtamisreitti. Uoma laskee Nurmonjokeen.

### Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Seinäjoen seurakunnan omistuksessa. Muut alueet omistavat Seinäjoen kaupunki ja Suomen valtio.

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

**Kokonaismaakuntakaava:** Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Alue rajautuu Nurmon pappilaan, joka on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

**Vaihemaakuntakaava II:** Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppa ja keskustatoimintoja koskeva muutos maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muutunutta lainsäädäntöä. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020 Alue on kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km<sup>2</sup>) ja Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava-käytävän kehittämisaluetta.

**Vaihemaakuntakaava III:** Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

**Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050** on hyväksytty 16.9.2024. Voimaan tullessaan maakuntakaava 2050 on tarkoitus korvata maakuntakaava 2005 ja vaihemaakuntakaavat 1-3. Alue on maakuntakaavassa 2050 taajamatoimintojen ja Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykettä. Nurmon pappila on merkitty maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on 23.12.2020 voimaan tullut oikeusvaikutteinen osayleiskaava: Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus ja laajennus 2035. Alue on osayleiskaavassa kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1), tehokasta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-2) ja lähivirkistysaluetta (VL). Joki-ranta ja uoman varsi ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-2). Uoman kohdalle on merkitty hulevesiyhteystarve. Ojelmistontien jatkeena on uusi tieyhteys ja Ojelmistontien alkupäässä kevyenliikenteen yhteystarve.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa 19.4.1982 hyväksytty rakennuskaavan muutos (51010) ja vähäisiltä osin 29.1.1970 hyväksytty rakennuskaava (51004). Asemakaavoissa alueet ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatalousaluetta (M), katu- aluetta sekä kauttakulku- tai sisääntulotien aluetta suoja- ja näkemäalueineen (LT). Y-korttelialueella on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Y-alueen tehokkuusluku on 0,25 ja rakennusoikeus 6 440 k-m<sup>2</sup> ja AO-alueen tehokkuusluku on 0,20 ja rakennusoikeus 406 m<sup>2</sup>.

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

### Maankäyttö ja kaavatalous

- Maankäyttösuunnitelma, Nurmon pappilan alue. Arkkitehdit LSV Oy 2023.
- Rakentamistapaohjeet, Nurmon pappilan alue. Arkkitehdit LSV Oy 2023.
- Nurmon keskustan oyk tarkistus ja laajennus 2030, Alueiden vertailu. AVE Tarkastelu. FCG 2016

### Liikenne ja melu

- Nurmon keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu. FCG 2020
- Nurmon keskustan oyk:n tarkistuksen meluselvitys. FCG 2020

### Vesihuolto

- Nurmon keskustan oyk:n hulevesiselvityksen päivitys. FCG 2020
- Nurmon keskustan oyk, Vesihuoltoverkostoon liittyminen. FCG 2016

### Luonto ja maisema

- Nurmon luontoselvitys. FM Hannu Tuomisto 2015
- Nurmon keskustan osayleiskaavan tarkistus Maisemaselvitys. FCG 2015
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Etelä-Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan liitto ja Keski-Pohjanmaan liitto 2013

### Kulttuuriympäristö

- Etelä-Pohjanmaan maakunnalliset inventoinnit. Etelä-Pohjanmaan liitto, Saatsi Arkkitehdit Oy 2016-2020
- Nurmon kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015
- Nurmon keskustan osayleiskaava-alueen rakennuskannan inventointi 2004. Jaakko Pöyry Infra 2005
- Seinäjoki entisen Nurmon kunnan alueen muinaisjäännösinventointi. Mikroliitti Oy 2010

### Maankäyttösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

### Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

## Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat

- Kaavamuutoksen hakija
- Kaupungin viranomaiset:
  - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
  - Elinvoiman- ja kilpailukyvyn toimiala
  - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
  - Seinäjoen museot
- Kaupungin tytäryhtiöt
  - Seinäjoen Energia Oy
  - Seiverkot Oy
  - Seinäjoen Vesi Oy
- Viranomaiset:
  - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Vesistö, Liikenne ja infrastruktuuri
  - Etelä-Pohjanmaan liitto
  - Väylävirasto
- Yritykset ja yhdistykset yms. :
  - Cinia Oy
  - Elisa Oyj
  - Elenia Oy
  - Telia Finland Oyj
  - DNA
  - Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry
  - Nurmoo-seura

## Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luontoon
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset hulevesiin
- vaikutukset aluerakenteen taloudellisuuteen
- sosiaaliset vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

## Laadittavat lisäselvitykset

Alustavassa tarkastelussa ei ole tullut lisäselvitystarpeita. Asemakaavoituksen edetessä laaditaan lisäselvityksiä, jos se on tarpeellista.

## Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausuntomenettelyin.

## Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun arvioimalla sen vaikutuksia ja lausumalla kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Asemakaavoituksen aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

## Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu). Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ak51052](http://www.seinajoki.fi/ak51052).

## Aloitusvaihe (alkuvuosi 2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla kaavalle asetetaan tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit seurata kaavoitusta asemakaavan verkkosivulta, jossa voit myös tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kaavoitus@seinajoki.fi

## Luonnosvaihe (syksy 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vähintään 14 päivää. Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä.

## Ehdotusvaihe (talvi 2024-2025)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet kirjataan kaavaselostukseen. Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen nähtävillä. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen tiedote viikkoa ennen nähtävillä oloa. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään tiedote viimeistään nähtävillä olon alussa.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä vieranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina määräaikaan mennessä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut kannanotot ja ne kirjataan kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kirjallisesti.

Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtävillä.

## Hyväksymisvaihe (kevät 2025)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Voit hakea hyväksymispäätökseen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.

## ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.





**Seinäjäjoki**