

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KESKI-NURMON ASEMAKAAVA

Jöllöntie

56004

11.6.2025



SJK/1417/2021

KAUPUNGINHALLITUS __.__.____

KAUPUNGINVALTUUSTO __.__.____

SISÄLLYS

1. TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaava-alue	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
1.4 Yhteystiedot	5
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. TAVOITTEET	16
3.1 Suunnittelun tarve	16
3.2 Asemakaavan tavoitteet	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.2 Aloitusvaihe	18
4.3 Luonnosvaihe	18
4.4 Ehdotusvaihe	20
4.5 Hyväksymisvaihe	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	22
5.2 Aluevaraukset	23
5.3 Vaikutusten arviointi	23
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.5 Nimistö	25
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3 Toteutuksen seuranta	27



SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
4. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista Nurmonjoella, 15.2.2012

Keski-Nurmon osayleiskaava 2030, A-Konsultit ja Seinäjoen kaupunki, 2014

Keski-Nurmon Luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2021

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2024

Alueellinen pohjatutkimus Jöllöntie, Aluetaito Oy, 1.11.2024

Jöllöntien asemakaavamuutos meluselvitys, WSP, 7.5.2025



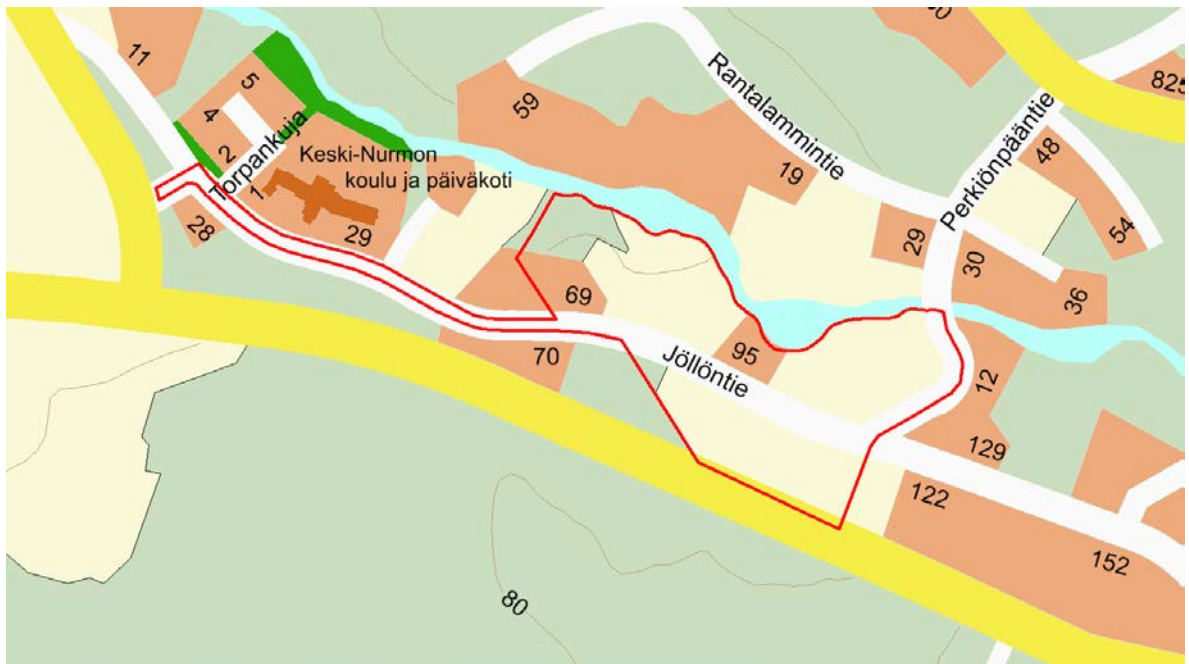
1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee 11. päivänä kesäkuuta 2025 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 56004.

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Nurmon kaupunginosassa Keski-Nurmon koulun itäpuolella Jöllöntien ja Perkiönpääntien ympäristössä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kuortaneentiehen ja pohjoisessa Nurmonjokeen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 9,2 ha.

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat Seinäjoen 56. kaupunginosan, Keski-Nurmon korttelit 8204 – 8208 sekä niihin liittyvät erityis-, virkistys- ja katualueet.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavaa laajennetaan Keski-Nurmon koulun ympäristössä Jöllöntien varressa. Alueella on käynnistetty vuonna 2021 asemakaavoitus, joka koskettaa Jöllöntien vartta koulun kohdalla ja Nurmonjoen pohjoispuolista aluetta Isokoskentiehen saakka. Kaava-aluetta on laajennettu vuonna 2024 koskemaan Jöllöntien vartta Perkiönpääntiehen saakka. Selvityksien perusteella kaava-aluetta on rajattu ja se



etenee tässä vaiheessa Jöllöntien varressa Perkiönpääntien ympäristössä. Nurmonjoen pohjoispuolella alueen kaavoitus jatkuu myöhemmin vesihuoltoon liittyvien selvitysten jälkeen.

Asemakaavan laajennuksella alueelle muodostuu 18 erillispientalon (AO) tonttia, joista 16 on uutta ja 2 olemassa olevaa. Tonttien rakennusoikeus vaihtelee 300 k-m² ja 400 k-m² välillä. Rakennusten enimmäiskerrosluku on 2. Alueelle on osoitettu lisäksi lähivirkistysalueita (VL-1, VL-2, VL-18) jokiranta-alueille (VL-18, VL-2) ja Jöllöntien varteen (VL-1/metsä) ja Perkiönpääntien varteen (VL-2). Kuortaneentien varteen on osoitettu suojaviheraluetta mahdollisen meluvallin rakentamista varten.

Kaavaprosessin vaiheet

13.3.2024	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
22.3.2024	Asemakaavan vireilletulopäivä
11.6. – 8.7.2025	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
..2025	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
.. – ..2025	Kaavaehdotus nähtävillä
..2025	Kaupunginhallituksen käsittely
..2025	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Kunnallistekniikan rakentaminen tapahtuu kaupungin vuosittaisen budjetoinnin mukaisesti.

1.4 Yhteystiedot

Juho Jääskeläinen
kaavoitusarkkitehti

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki
Käyntiosoite: Alvar Aallon katu 10, E-ovi, 60100 Seinäjoki
Puh. 06 416 2111



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan laajennus sijaitsee Keski-Nurmossa Jöllöntien varrella. Asemakaava laajennus koskee Jöllöntien kummallakin puolella olevia peltoalueita, rajautuen etelässä Kuortaneentiehen ja pohjoisessa Nurmonjokeen sekä idässä Perkiönpääntiehen. Jöllöntie on mukana kaavassa Keski-Nurmontieltä Perkiönpääntielle saakka. Seinäjoen kaupunki omistaa kaavoitettavasta alueesta suurimman osan. Asemakaavan laajennuksen pinta-ala on n. 9,2 ha.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi peltoa sekä pieni metsikkö suunnittelualueen länsirajalla. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi asuinkiinteistöä. Alueen länsipuolelle sijoittuu Keski-Nurmon koulu ja päiväkot. Suunnittelualueen ympäristössä on jokivarteen ja kyläteiden varteen sijoittunutta kyläasutusta. Alueen eteläpuolella kulkee Kuortaneentie ja pohjoispuolella Nurmonjoki.

2.1.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen keskellä kulkee Jöllöntie. Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi asuinpihapiiriä. Suunnittelualueen ulkopuolella on asutusta Jöllöntien ja Perkiönpääntien varressa.



2.1.1.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen ympäristö on tyypillistä jokivarteen ja kylätien varteen sijoitettua haja-asutusluonteista aluetta. Olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sijoittuu Jöllöntien varteen Alueen eteläpuolella kulkeva Kuortaneentie on vilkkaasti liikennöity tie.

2.1.1.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue ja sen ympäristö on kaupunkikuvaltaan tyypillinen haja-asutusalue, jossa rakennukset ovat 1-2-kerroksisia ja monella tontilla suurehkoja varastorakennuksia. Alueen maisemakuva muodostuu jokivarren peltoalueesta, jota reunustaa metsäalueet.

2.1.1.4 Rakennuskanta

Rakennuksia on usealta eri vuosikymmeneltä. Suurin osa 60–80-luvun rakennuksia, mutta yksi ihan uusikin sijaitsee juuri suunnittelu alueella. Alueen vieressä sijaitsee Keski-Nurmon koulu ja päiväkotia, jotka valmistuivat vuonna 2009. Alueen ja lähiympäristön rakennuskanta koostuu tavanomaisista haja-asutusalueen rakentamisesta ja maataloista.



Kuva 3. Kuva Jöllöntien alkupäässä sijaitsevasta Keski-Nurmon Koulusta ja päiväkodista. Kuva otettu vuonna 2019. Kuvan omistaa Google.





Kuva 4. Kuvassa suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö. Takana näkyy vanha navetta. Kuva vuodelta 2019. Kuvan käyttöoikeudet omistaa Google.



Kuva 5. Toinen suunnittelu alueella sijaitsevista kiinteistöistä. Kiinteistö edustaa lähialueen uusinta rakennuskantaa. Kuva vuodelta 2019. Kuvan käyttöoikeudet omistaa Google.



2.1.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.

2.1.1.6 Palvelut

Suunnittelualueen vieressä Jöllöntien varressa sijaitsee Keski-Nurmon koulu ja päiväkot. Päivölän kaupalliset palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta noin 7 km etäisyydellä. Lisäksi Seinäjoen keskustan palvelut sijaitsevat noin 10 km etäisyydellä.

2.1.1.7 Liikenne

Paikallisliikenne kulkee alueelle Keski-Nurmon tietä pitkin koululle ja päiväkodille, lisäksi Keski-Nurmontien ja Kuortaneentien risteyksessä sijaitsee bussipysäkit. Jöllöntiellä koulun vieressä on bussipysäkki, jossa bussi pääsee kääntymään ympäri.

Suunnittelualueen läpi kulkevat Jöllöntie ja Perkiönpääntie. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Kuortaneentie. Jöllöntien nykyinen liikennemäärä on 278 ajon. / vrk ja Kuortaneentien 5721 ajon. / vrk. Raskaan liikenteen osuus on n.9 %. Vuoteen 2040 mennessä on ennustettu liikennemäärän kasvavan n. 43 % nykyisestä.

2.1.1.8 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Vesi-, jätevesi-, hulevesi-, tietoliikenne- ja sähköverkot ulottuvat alueelle ja sen läheisyyteen.

2.1.1.9 Nurmonjoen tulva-alue

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut vuonna 2012 lausunnon Keski-Nurmon osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Nurmonjoen tulvakorkeuksista ja alimmasta rakentamiskorkeuksista. Lausunnon mukaan tulvakorkeus vaihtelee kaava-alueella välillä +66.00 - +66.20 (HW 100 N60), mikä tarkoittaa korkeuksia +66.41 - +66.61 (HW 100) N2000 järjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on vastaavasti välillä +67.21 - +67.41 (N2000).

2.1.2 Luonnonympäristö

Alue on suurimmaksi osaksi peltoa ja metsää. Suunnittelualue rajautuu Nurmonjokeen. Alue on osa Nurmonjoen jokilaaksoa.

Aluetaito Oy on laatinut alueelle pohjatutkimuksen 1.11.2024. Tutkimus tehtiin perustamistapojen selvittämiseksi. Sen mukaan alue soveltuu rakentamiseen. Tutkimus alueella maaperä on löyhää ja hyvin löyhää savea sekä keskitiivistä moreenia noin 0,6-3,7 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kortteleissa 8206 ja 8208 massan vaihto on ensisijainen vaihtoehto perustamiselle. Kortteleissa 8205 ja 8207 tukipaalutus on taas ensisijainen vaihtoehto perustamiselle. Korttelista 8204 suurin osassa maanvaihto on ensisijainen vaihtoehto, mutta korttelin itäreunassa tukipaalutus on



suositeltava vaihtoehto. Löyhien kerrosten päättymissyvyys kairauspisteiden ulkopuolisilla ja niiden välisellä alueella tulee varmistaa vielä erikseen.

2.1.3 Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Kaksi yksityistä kiinteistöä sijaitsee suunnittelualueella.

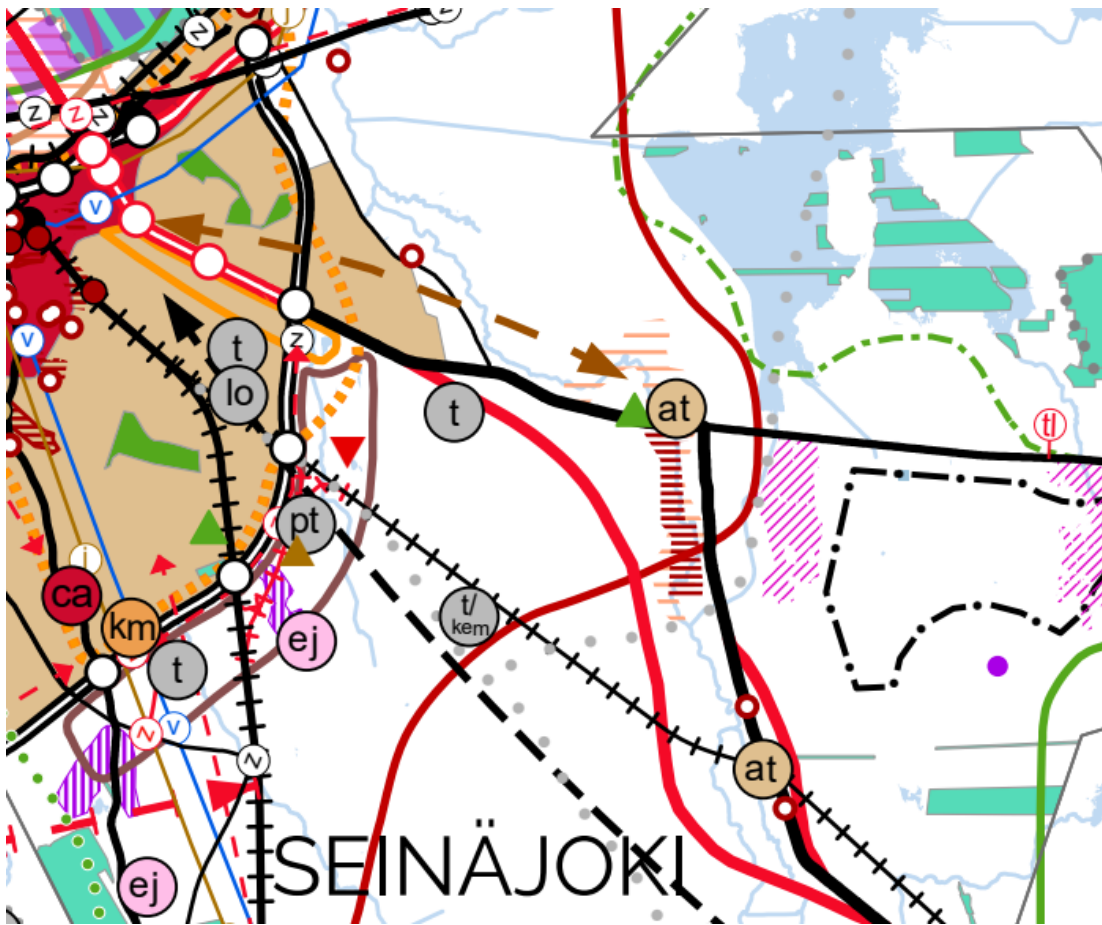
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Maakuntakaava on hyväksytty 16.9.2024 ja on voimassa. Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 17.12.2024 maankäyttö- ja rakennuslain (201§) mukaisesti määrätä maakuntavaltuuston hyväksymän Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 tulemaan voimaan. Voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan. Alue kuuluu maakuntakaava 2050:ssä Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen.



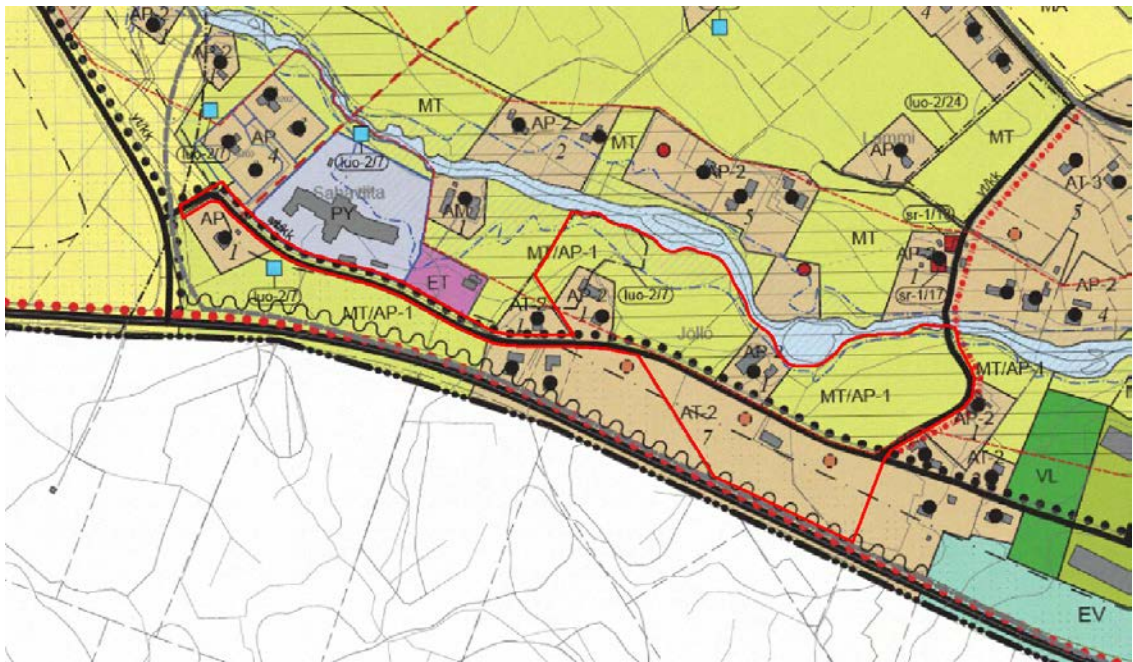


Kuva 6. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:stä.

2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keski-Nurmon osayleiskaava 2030 (99015). Suunnittelualue on osayleiskaavassa Maa- ja metsätalousaluetta, joka toiminnan siirryttyä muualle asemakaavoitetaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (MT/AP-1), Maatilojen talouskeskus aluetta (AM), Kyläaluetta (AT-2) ja Pientalovaltaista asuinalueetta rantavyöhykkeellä (AP-2) sekä Yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Osayleiskaavassa alue on osa laajempaa Ekotaajamaksi osoitettua aluetta (eko), jossa on tavoitteena pyrkiä alueen korkeaan ekotehokkuuteen. Suunnittelualueen länsiosan metsikkö on osoitettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luontokohteeksi (luo-2/7). Nurmonjoen varteen on osoitettu tulvauhan alainen alue (sv-1).

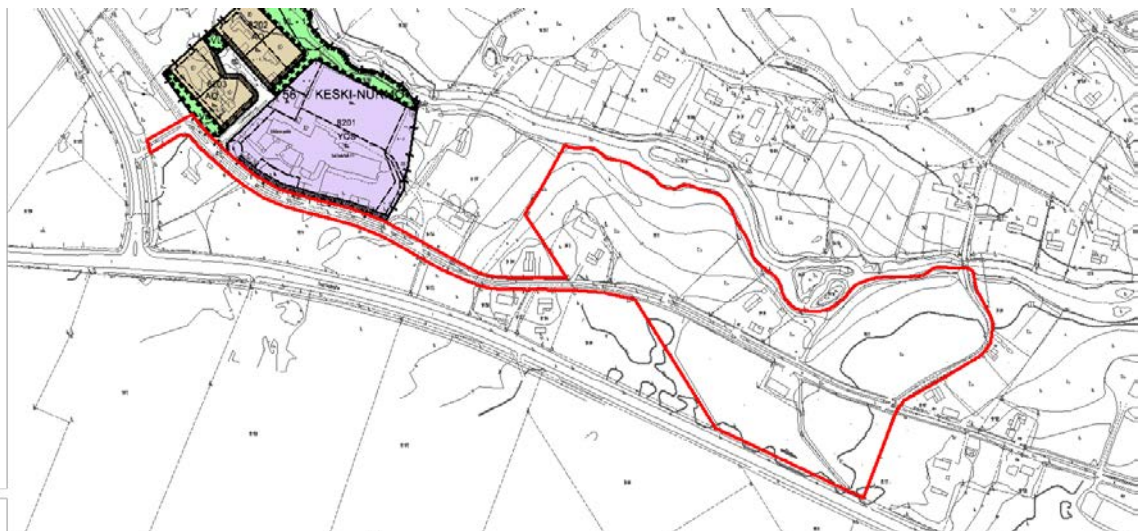




Kuva 7. Ote Keski-Nurmon osayleiskaavasta.

2.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton aluetta. Suunnittelualue rajautuu Keski-Nurmon koulun ympäristön asemakaavaan, joka on hyväksytty vuonna 2008. Asemakaavalla on osoitettu koulun alue ja neljälle omakotitalolle tontit. Asemakaavassa on Opetustoimintaa, sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOS), Erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä Lähivirkistysaluetta (VL-1).



Kuva 8. Ote ajantasakaavasta.



2.2.1.4 Muut aluetta koskevat päätökset

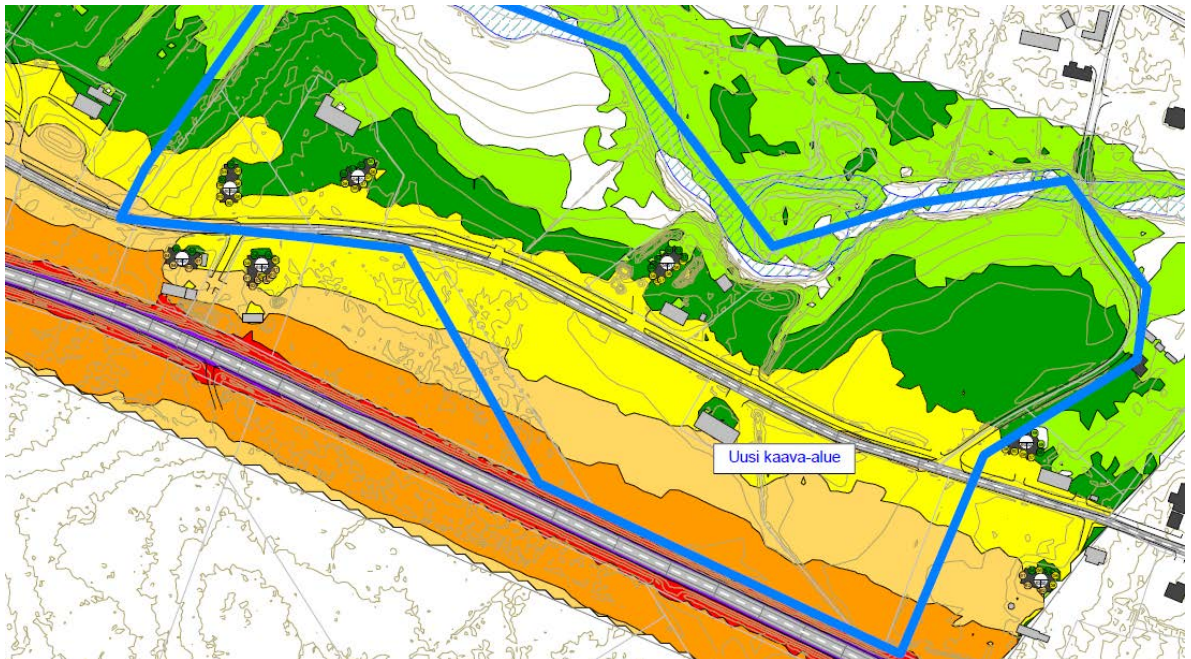
Alueella ei ole muita sitä koskevia päätöksiä.

2.2.1.5 Meluselvitys

Alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2025, jonka on laatinut WSP Finland Oy. Selvityksen tarkoitus oli selvittää Kuortaneentien ja Jöllöntien liikenteen aiheuttamaa melua suunnittelualueelle. Selvityksessä tutkittiin nykytilanteen sekä vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä.

Meluselvityksen johtopäätökset

Jöllöntien eteläpuolisella alueella melutason ohjearvot ylittyvät ilman melusuojausta. Alue tulee suojata melulta riittävän korkealla maavallilla tai meluseinällä, joka sijoitetaan asuinalueen ja Kuortaneentien väliin ulottuen myös asuinalueen itäreunalle, jotta kiinteistöille muodostuu riittävästi melun ohjearvot täyttävää piha-aluetta.



Kuva 9. Ote meluselvityksestä. Päiväaikainen melun leviäminen, nykytilanne. Päivämelun ohjearvo 55 dBA (keltainen vyöhyke) ulottuu hieman Jöllöntien pohjoispuolelle.

Jöllöntien pohjoispuolinen uusi alue voidaan rakentaa, vaikka Jöllöntien eteläpuolinen alue ei olisi vielä rakennettu. Tällöin tulee kiinnittää huomiota Jöllöntien varressa olevien kiinteistöjen rakennusten sijoitteluun, jotta kiinteistöille muodostuu riittävästi melun ohjearvot täyttävää piha-aluetta. Pohjoispuolella kahdella itäisimmällä Jöllöntien varressa sijaitsevalla uudella kiinteistöllä pisin rakennus tulee



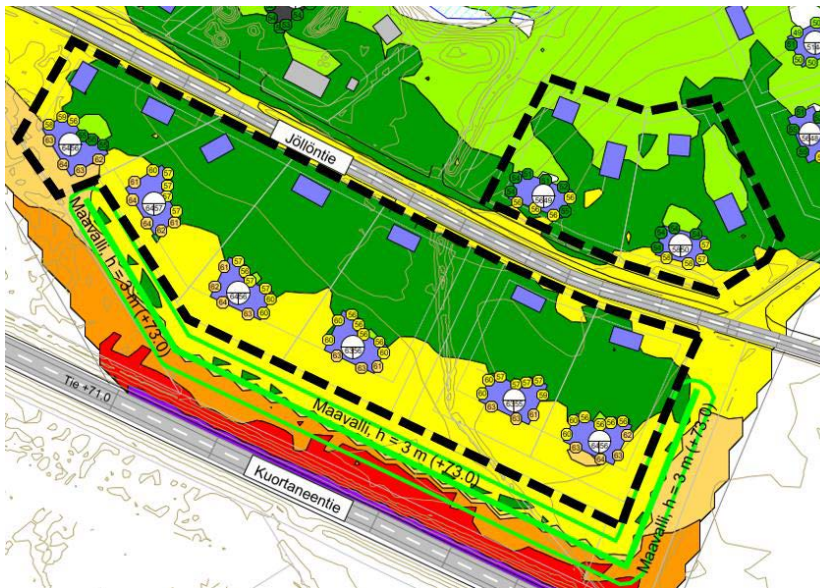
sijoittaa melusuojaus Jöllöntien suuntaisesti Jöllöntien varteen, jos alue rakennetaan ennen Jöllöntien eteläpuolista aluetta.



Kuva 10. Ote meluselvityksestä. Päiväaikainen melun leviäminen, ennustetilanne 2040, melusuojaus toteutettu. Päivämelun ohjearvo 55 dBA ei ulotu tonteille.

Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 mukaisesti melualueella sijaitsevan rakennuksen ulkovaipan ääneneristys (äänitasoero) on suunniteltava ja toteutettava siten, että se on vähintään 30 dB. Riittävän ääneneristyksen varmistamiseksi kaavaan tulee merkitä ne kiinteistöt, joiden asuinrakennusten julkisivuilta vaaditaan vähintään 30 dB äänitasoero. Kyseiset kiinteistöt on esitetty alla olevassa kuvassa mustalla katkoviivalla. Jöllöntien pohjoispuolella sijaitsevien kahden kiinteistön kohdalla asuinrakennusten vähintään 30 dB julkisivujen äänitasoero vaaditaan, jos asuinrakennukset sijoitetaan Jöllöntien varteen tai jos kyseiset kiinteistöt rakentuvat ennen Jöllöntien eteläpuolista aluetta. Jos kyseiset kiinteistöt rakentuvat eteläpuolisen alueen jälkeen ja asuinrakennuksia ei sijoiteta Jöllöntien varteen, äänitasoeron vaatimusta ei tarvita.





Kuva 11. Ote meluselvityksestä. Kiinteistöt, joilta tulee edellyttää väh. 30 dB ääneneristävyyttä ulkovaipalta.

2.2.1.6 Alueelle laaditut selvitykset

Alueelle on laadittu **Keski-Nurmon luontoselvitys** vuonna 2021. Luontokartoituksen tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö Seinäjoen kaupungissa "Keski-Nurmon alueella" sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava alueen maankäytön suunnittelussa. Selvityksessä selvisi, että Nurmonjoen varsilla on liito-oravien esiintymisalue. Lajille sopivia vanhoja lehtipuiden rikastamia kuusimetsiä on kapeana nauhana jokivarsilla, ja liito-oravat liikkuvat tätä ekologista käytävää pitkin. Nyt tutkitulta alueelta on tehty aiemminkin luontoselvityksiä, joiden tulokset on huomioitu alueen voimassa olevassa osayleiskaavassa. Kaavoitettavalla alueen länsipuolen metsikkö, joka kuuluu liito-oravan reviiriin. Alue huomioidaan kaavassa. Muut reviiri alueet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle.

Keski-Nurmon Lepakkoselvitys vuodelta 2021, jonka tarkoitus oli selvittää lepakoiden esiintymistä Seinäjoen kaupungin Keski-Nurmon alueella. Yhteenvedona selvisi, että alueella esiintyy ainakin kolmea eri lepakkolajia. Koko Nurmonjokea ranta-alueineen voi pitää lepakoiden käyttämänä saalistusalueena. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen tarkka määrittely on käytännössä mahdotonta.

Lisäksi alueelle on tehty **liikenneselvitys Keski-Nurmon osayleiskaavaa** varten vuodelta 2014 sekä **Muinaisjäännösinventointi** vuodelta 2019.



3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Asemakaava laaditaan Seinäjoen kaupungin toimesta. Laajennuksella tarkoitus vahvistaa alueen kylämaista rakentamista lähellä koulua ja päiväkotia. Lisäksi on tarve saada kaavoitettua kaupungin omistamia maita.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavassa alueelle oli kaavailtu mahdollista lisärakentamista, kun maatalouskäyttö vähenee. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevat koulu ja päiväkotia. Kaupunki omistaa alueelta ja sen ympäristöstä maita. Luontoselvityksen mukainen luonnonympäristöltään tai eläimistöltään arvokas alue (luo-2) on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alue kuuluu liito-oravan reviiriin. Osalle Nurmonjoen rannan tonteista ulottuu kerran 100 vuodessa todennäköisesti tapahtuvan tulva. Alueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi rantaa sijoittuville tonteille annetaan kostuesaan vaurioituville rakenteille alin rakentamiskorkeusvaatimus.

3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupunki on hankkinut alueelta maita omistukseen asemakaavoituksen tarpeisiin. Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa lisärakentamisen sekä nykyisten kiinteistöjen ottamisen mukaan kaavaan. Uudet kiinteistöt muodostuvat kaupungin omistamille maille. Asemakaavalla laajennetaan kaupungin vaihtoehtoista tonttitarjontaa alueella. Alueelta tarjotaan suurehkoja tontteja.

3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaava toteuttaa osayleiskaavan mukaista täydennysrakentamista alueelle. Uutta asumista pyritään kaavoittamaan lähelle koulua ja päiväkotia. Nurmonjoen läheisyys suunnittelualueen laidalla luo mahdollisuuden kaavoittaa haluttuja ranta-tontteja. Tontit pidetään isoina ja rakennukset pyritään sijoittamaan pihapiirimaisesti. Vanhaa peltomaisemaa säilytetään suosimalla niittymäistä kasvustoa ja istuttamaan nurmikkoa mahdollisimman vähän.



3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Lisärakentamisen tulee sopia ympäristöönsä ja luoda miellyttävää kylämaista asuin-ympäristöä. Rakentaminen sijoittuu vanhojen peltojen tilalle. Alue on rauhallista ja tontit isoja, lisäksi moni kiinteistö rajautuu Nurmonjokeen. Kuortaneentien liikenteen melulta voidaan suojautua meluvallilla tai osoittaa rakentaminen vain Jöllöntien pohjoispuolelle. Tietä vasten olevan metsämaiseman lisääminen vähentää Kuortaneentie vaikutusta alueelle.

3.2.5 Osallisten tavoitteet

Kaupungin omistamien maiden kaavoittaminen tonteiksi. Alueella sijaitsevan koulun ja päiväkodin käyttötarpeen tukeminen lisäämällä sen lähellä olevaa asumisen määrää. Alueella jo valmiiksi olevat kiinteistöt otetaan kaavaan mukaan.

3.2.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uuden rakentamisen tulee sijoittua niin, että alueen luonne säilyy. Kaikkien asukkain käyttöön tulevien virkistysalueiden lisääminen kaavoitettavalle alueelle. Asemakaavan laajennus sijoittuu lähelle päiväkotia ja koulua. Kuortaneentien aiheuttamalta melulta tulee suojautua meluvallilla ja rakennusten sijoittelulla Kuortaneentien varressa. Koko alue tulee hyötymään vallista, koska sen vaikutus kohdistuu myös olemassa oleville kiinteistöille.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamutosta varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan hankkeen tavoitteita, arvioitavia vaikutuksia, osallistumismahdollisuuksia ja aikataulua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§). Osalliset on lueteltu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

[Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvotteluin.

4.2 Aloitusvaihe

Asemakaavan laajennus on ollut mukana vuosien 2024 ja 2025 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan laajennuksen 17.11.2021 ja asemakaavalaajennus on tullut vireille 11.10.2024. Asemakaavan laajennuksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 16.10.2024. Tuolloin on tiedotettu myös naapureita kirjeitse.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.

4.3 Luonnosvaihe

4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

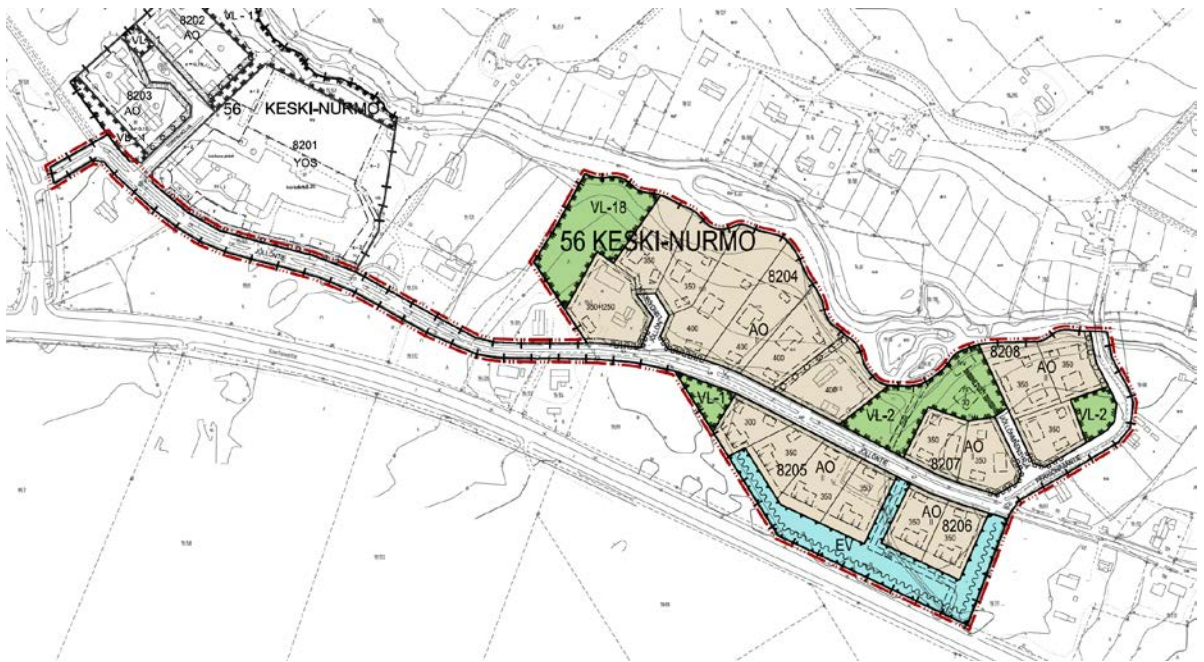
Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on muodostaa Keski-Nurmon koulun sekä päiväkodin lähelle uusia omakotitalontontteja. Alueelle muodostuu 18 AO tonttia, joista 2 on olemassa olevaa. Uudet tontit tulevat kaupungin omistamille maille molemmin puolin Jöllöntietä. Uusista rakennuspaikoista seitsemän on omarantaisia. Kaavoitettavalle alueen sisään jää kaksi siellä nykyään olevaa kiinteistöä. Asemakaavassa on huomioitu olemassa oleva rakennuskanta ja osoitettu ne nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti erillispientalojenkorttelialueina. Alueelle olevaa metsää on pyritty säilyttämään (VL-1, VL-18). Alueen läpi kulkeva laskuoja on huomioitu



osana viheraluetta. Viheralueille on edellytetty lisäksi istutettavaksi puustoa (VL-2).

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu erilaisia tonttien pinta-aloja, talojen sijoittelua. Lisäksi on selvitetty läheisen Kuortaneentien melun vaikutusta alueen kaavoitukseen ja mahdollisesti sen aiheuttamaa melusuojausten tarvetta sekä toteutustapaa. Kuortaneentien varsi on osoitettu (EV) alueeksi.

Jöllöntie on tällä hetkellä yksityistie. Tie on osoitettu katuna Keski-Nurmontieltä Perkiönpääntiehen saakka.



Kuva 12. Ote kaavaluonnoksesta.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olostä on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa xx.x.202x. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä xx.x. – xx.x.202x.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa _ lausuntoa ja _ mielipidettä. Lausunnon antoivat _.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Asemakaava-alueella on käytössä olevaa infraa. Lausunnossa annettiin ohjeita mahdollisia kaapeleiden siirtoja varten.



- Asemakaavan muutos on tarkoituksenmukainen, kun huomioidaan alueen käyttö. Kaavaluonnoksessa on huomioitu riittäväällä tavalla alueen radanpidon tarpeet, kuten nykyinen raiteisto ja huoltotieyhteyden tilavaraus.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

Luonnosvaiheen palautteesta ja siihen laadituista vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)

4.4 Ehdotusvaihe

4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydennetään myöhemmin.

4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025 välisen ajan. Kaavasta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

-

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

-

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)

4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

-



Tarkistukset ovat merkitykseltään vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan __.__.2025 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2025.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan laajennuksella alueelle muodostuu Jöllöntien nykyistä kyläasutusta täydentävä asuinalue (AO). Asuntorakentamisen lisäksi nykyistä peltoaluetta on osoitettu viheralueina (VL). Melusuojauksen toteuttamiseen Kuortaneentien varteen on osoitettu suojaviheralue (EV). Uudet tontit sijaitsevat kaupungin omistamilla mailla.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 92 285 m² (9,2 ha). Erillispientalojen (AO) rakentamisen korttelialueen pinta-ala on 51 402 m² (5,1 ha), virkistysalueiden (VL) pinta-ala on 13 721 m² (1,4 ha) ja suojaviheralueen (EV) pinta-ala on 8375 m² (0,8 ha). Erillispientalojen tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee tonttikoon mukaan välillä 300–400 k-m².

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

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

5.1.2 Palvelut

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keski-Nurmon koulu sekä päiväkot, noin 300–500 metriä alueesta. Seinäjoen keskustan palvelut sekä ylemmät kouluasteet sijaitsevat reilun 9 km päässä. Seinäjoen Roveksen työpaikka-alue sijaitsee 7 km päässä.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen ilmeen halutaan säilyvän kylämäisenä. Rakennusten sijoittelulla ja tyylillä pyritään kehittämään alueen viihtyisyyttä sekä luomaan kauniita pihapiirejä. Puustoa ja alueelle sijoittuvaa metsikköä säilytetään. Alueet on kaavassa osoitettu viheralueiksi (VL). Tonteilla toivotaan myös säilyttämään siellä jo sijaitsevaa puustoa sekä kannustetaan uusien puiden istuttamiseen. Hulevesiojan ympäristö on jätetty viheralueeksi.



5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Pien- ja omakotitalo rakentamisen aluetta (AO)

Uusille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 300–400 k-m². Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 2.

Lähivirkistysalue (VL-1)

Jöllöntien eteläpuolella sijaitseva nykyinen metsikkö on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-1), jolta tarpeetonta puun kaatamista tulee välttää.

Lähivirkistysalueet (VL-2)

Suunnittelualan itäpuolella olevat kaksi suurimmaksi osaksi peltoa olevat on osoitettu lähivirkistysalueena, jolle tulee istuttaa puustoa (VL-2). Toiselle isommalle alueelle, joka rajautuu rantaan, on osoitettu rakennuspaikka rantasaunalle sekä veneiden säilytys/laskupaikka.

Lähivirkistysalue (VL-18)

Suunnittelu alueen länsipuolella sijaitse metsä on osoitettu lähivirkistysalueena, joka tulee säilyttää riittävän puustoisena ja tarvittaessa istuttaa sekapuustoa, jotta turvataan liito-oravan elinpiirin riittävä liikkumismahdollisuus. Alue rajautuu pohjoisesta Nurmonjoen Autionkoskeen.

5.2.2 Erityisalueet

Suojaviheralue EV

Kuortaneentien varressa on osoitettu aluetta suojaviheralueeksi. Alueelle on mahdollista toteuttaa tarvittaessa meluvalli. Jöllöntien ja Kuortaneentien välissä sijaitsevan nykyisen laskuojan varsi on osoitettu suojaviheralueeksi. Laskuoja toimii huilvesiverkoston osana ja johtaa vedet Kuortaneentien varresta Nurmonjokeen. Ojan sijaintia on tarkistettu.

5.3 Vaikutusten arviointi



5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalaajennus täydentää Jöllöntien kylärakennetta ja lisää tonttitarjontaa alueella. Alue on otettavissa pääosin käyttöön tukeutuen Jöllöntiehen ja sen varteen toteutettuun kunnallisteknisiin verkostoihin.

5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavalla on vaikutuksia alueen maisemaan. Maisema muuttuu peltoalueesta rakennetuksi alueeksi. Asemakaavan isoilla tonteilla ja rakentamisen pihapiirimuotoisella rakentamisella ohjataan kylämäiseen rakentamiseen. Tarkoitus muodostaa hyvin maisemaan istuvaa kylämaista uudisrakentamista. Viheralueen puustoistutukset pehmentävät alueen sulautumista maisemaan myös alueen rakentuessa vaihteittain.

Mahdollinen meluvalli puuistutuksineen muuttaa näkymää Kuortaneentieltä päin Jöllöntien suuntaan katsottaessa.

5.3.1.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset, koska 16 uuden kiinteistön aiheuttama liikenne ei lisää merkittävästi Jöllöntien liikennettä. Osan kiinteistöjen tonttiliittymiä on pyritty ohjaamaan uusille rakennettaville kaduille vähentääkseen suoria Jöllöntien tonttiliittymiä. Jöllöntien varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä, joka mahdollistaa turvallisen yhteyden kouluun pyöräillen ja kävellen.

5.3.1.4 Sosiaaliset vaikutukset

Mahdollinen meluvallin toteuttaminen mahdollistaa rakentamisen Kuortaneentien varteen. Jöllöntien pohjoispuolinen alue on rakennettavissa ilman meluvallia. Alueen rakentaminen ja asutuksen lisääntyminen tukevat koulun ja päiväkodin toimintaedellytyksiä.

5.3.1.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Jöllöntie ja Perkiönpääntie toimivat yhteyksinä pääosin alueen rakennuspaikoille. Jöllöntien varteen sijoittuvat kunnallistekniset verkostot, joten alueen käyttöön-otossa ei synny merkittäviä kustannuksia. Kahden uuden kadun rakentaminen tuottaa vähäisessä määrin kustannuksia. Mahdollinen Perkiönpääntien uudelleen rakentaminen lisää rakentamisen kustannuksia. Mahdollinen meluvalli aiheuttaa kustannuksia.

5.3.1.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuva liito-oravan elinpiiri on huomioitu jättämällä metsikkö rakentamisen ulkopuolelle. Alueen läpikulkeva laskuoja on huomioitu osana alueen hulevesiverkostoa.



5.3.1.6.1 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Kunnallistekniset verkostot ovat pääosin toteutettu. Alueen tonteilla on edellytetty hulevesien pidättämistä. Tontin pinta-alasta 40 prosenttia on edellytetty jätettäväksi vettäläpäiseväksi pinnaksi. Lisäksi alueelle osoitettujen viheralueiden ja puustoistutusvelvoite lisää alueen viherkerrointa nykyiseen peltoalueeseen verrattuna.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen laadusta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksessa alueelle tulee kaksi uutta kiinteistöille johtavaa tietä. Tiet haarahtavat Jöllöntiestä. Uusien katujen nimet ovat Jöllönluhdankuja ja Jöllönmäensyrjä.



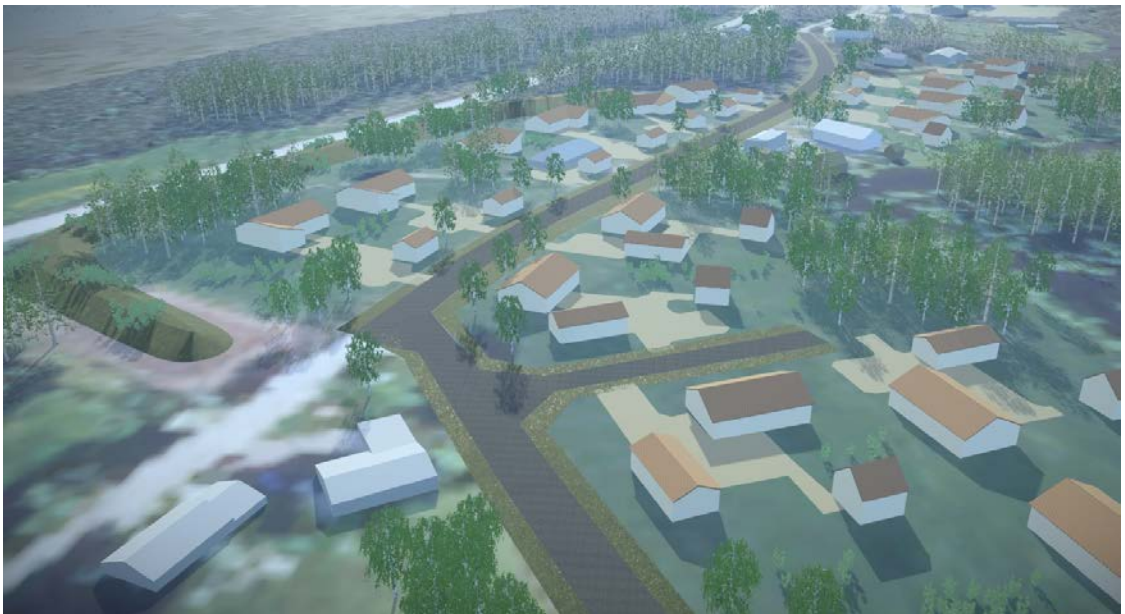
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueesta on tehty havainnekuvia, jossa rakennusten massat on mallinnettu ohjeellisille rakennuspaikoilleen.



Kuva 13. Havainnekuva idästä päin alueelle katsottaessa.



Kuva 14. Havainnekuva Perkiönpääntien suunnalta alueelle katsottaessa.





Kuva 15. Havainnekuva lännen suunnalta alueelle katsottaessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan laajennuksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Alue voidaan ottaa pääosin käyttöön ilman suurempia kunnallisteknisiä investointeja. Pääosa uusista rakennuspaikoista sijoittuu Jöllöntien varteen, jossa kulkevat vesi- ja viemärijohdot. Tontit laitetaan jakoon kuitenkin tontinmyynnin aikataulujen mukaan.

Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Alueelle on osoitettu kaksi uutta katua, joiden kautta tapahtuu kulku kolmelle rakennuspaikalle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennushankkeita ohjataan rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.



