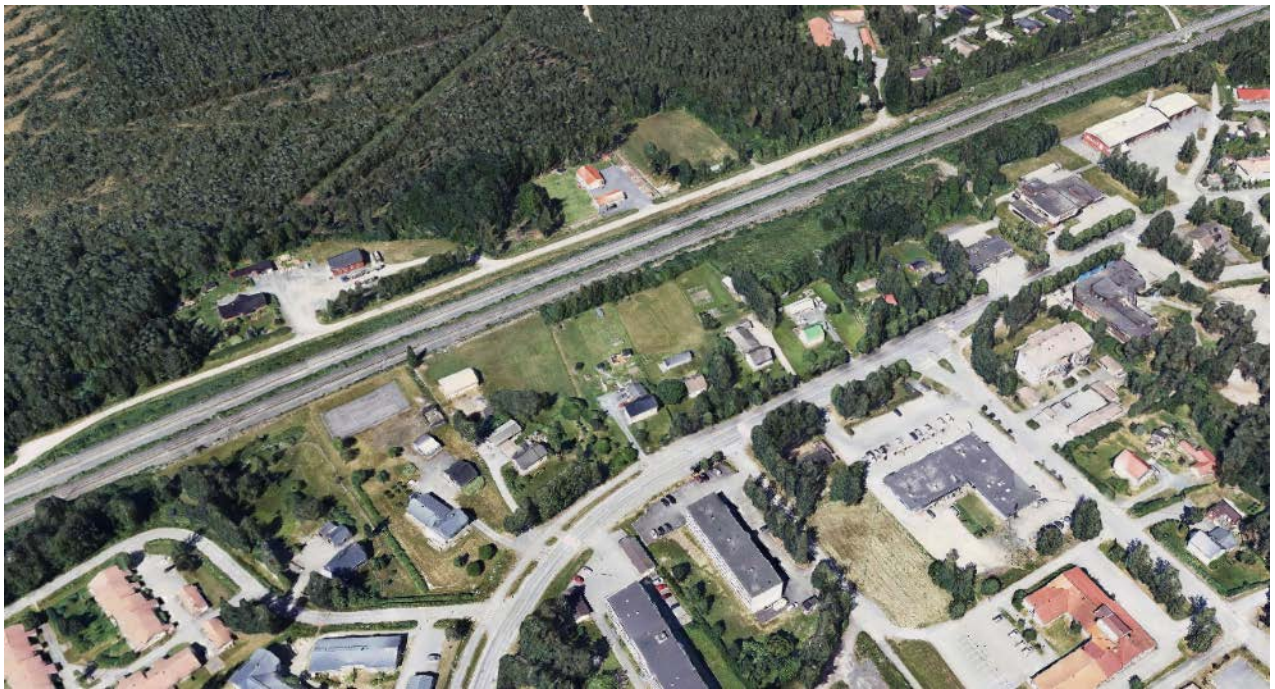


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

NURMO, KORTTELI 1004 JA RAUTATIEALUE

51058

17.12.2025



SJK/616/2023

KAUPUNGINHALLITUS __.__.____

KAUPUNGINVALTUUSTO __.__.____

SISÄLLYS

1. TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaava-alue	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	5
1.3 Kaavaprosessin vaiheet	5
1.4 Asemakaavan toteuttaminen	5
1.5 Yhteystiedot	6
2. LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. TAVOITTEET	23
3.1 Suunnittelun tarve	23
3.2 Asemakaavan tavoitteet	23
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.2 Aloitusvaihe	26
4.3 Luonnosvaihe	26
4.4 Ehdotusvaihe	28
4.5 Hyväksymisvaihe	29
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	30
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	30
5.2 Aluevaraukset	31
5.3 Vaikutusten arviointi	33
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.5 Nimistö	34
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3 Toteutuksen seuranta	34



SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Ote Nurmon kulttuuriympäristöselvityksestä. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
4. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
5. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Raideliikenteen melumittaukset Nurmossa. Ramboll Finland Oy 2018

Seinäjoen seudun radan melusuojaussuunnittelu. Nurmon ratasillan kohta. Destia Oy Infrasuunnittelu 2011

Nurmon entinen kunnantalo Nurmotalo inventointi. Seinäjoen kaupunki 2020

Nurmon kulttuuriympäristöselvitys. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015

Nurmon keskustan osayleiskaava-alueen rakennuskannan inventointi 2004. Jaakko Pöyry Infra 2005

Nurmon kaupunginosakeskuksen kehittämissuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy 2022



1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee 17. päivänä joulukuuta 2025 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 51058.

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Nurmon kaupunginosassa. Suunnittelualueen pohjoispuolella on rautatiealuetta ja eteläpuolella Nurmontie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,4 ha.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 51. kaupunginosa, Nurmon, kortteliä 1004 ja siihen liittyvää katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen 51. kaupunginosa Nurmon kortteli 1004 ja rautatiealue.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.



1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Vuonna 2010 hyväksyttiin asemakaavan muutos Nurmossa pääradan ympäristössä. Asemakaavalla mahdollistettiin muun muassa junanradan kaksoisraiteen rakentaminen ja melusuojaustoimenpiteet pääradan varressa. Kaavamutoksen hyväksymisvaiheessa kortteli 1004 jäi pois asemakaavasta, koska osa maanomistajista ei hyväksynyt asemakaavaan esitettyjä täsmennyksiä ja kortteliin jäi voimaan 8.5.1985 hyväksytty asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole korttelin 1004 koko pituudelta tilavarauksia meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamiseksi. Nyt vireillä olevalla asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tarvittavat tilavaraukset. Samalla tonttien rakennusoikeus päivitetään siten, että nykyinen rakennusoikeuden määrä säilyy tonteilla suunnilleen samana, vaikka osan pinta-ala pienenee. Asemakaavamääräykset päivitetään tarvittavilta osin.

Tontilla 10 mahdollistetaan liikerakennuksen kiinteistön, nk. Pelttarin talon, kehittäminen osoittamalla tontille lisärakennusoikeutta.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

8.3.2023 Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli lautakunta-aloitteen

21.6.2023 Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan

17.12.2025 Asemakaavan vireilletulopäivä

17.12.2025 – 16.1.2026 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

..-..-.. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville

..-..-..-..-.. Kaavaehdotus nähtävillä

..-..-.. Kaupunginhallituksen käsittely

..-..-.. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen elinympäristöön vaikuttavia, kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Tavoitteena on, että Väylävirasto lunastaa laajennetun rautatiealueen maa-alueet ennen hankkeen toteuttamista ja toteuttaa kaksoisraiteen rakentamisen yhteydessä toteuttamattomat melusuojaustoimenpiteet tarvittavilta osin.



1.5 Yhteystiedot

Veli-Matti Prinkkilä
asemakaavapäällikkö

Merja Suomela
kaavasuunnittelija

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki
Käyntiosoite: Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki
Puh. 06 416 2111



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nurmon kaupunginosakeskuksessa Nurmontien varrella. Kaavamuutos koskee kortteliä 1004. Kaavamuutosalueella olevat asuinpienalojen tontit omistavat yksityiset maanomistajat ja liikerakentamisen tontin omistaa kaupunki. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3,4 ha.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua erillispientalojen ja vähäisiltä osin liikerakentamisen aluetta. Suunnittelualue rajautuu rautatiealueeseen, jossa on kaksoisraide, ja Myllytiehen, Nurmontiehen sekä Junatiehen.

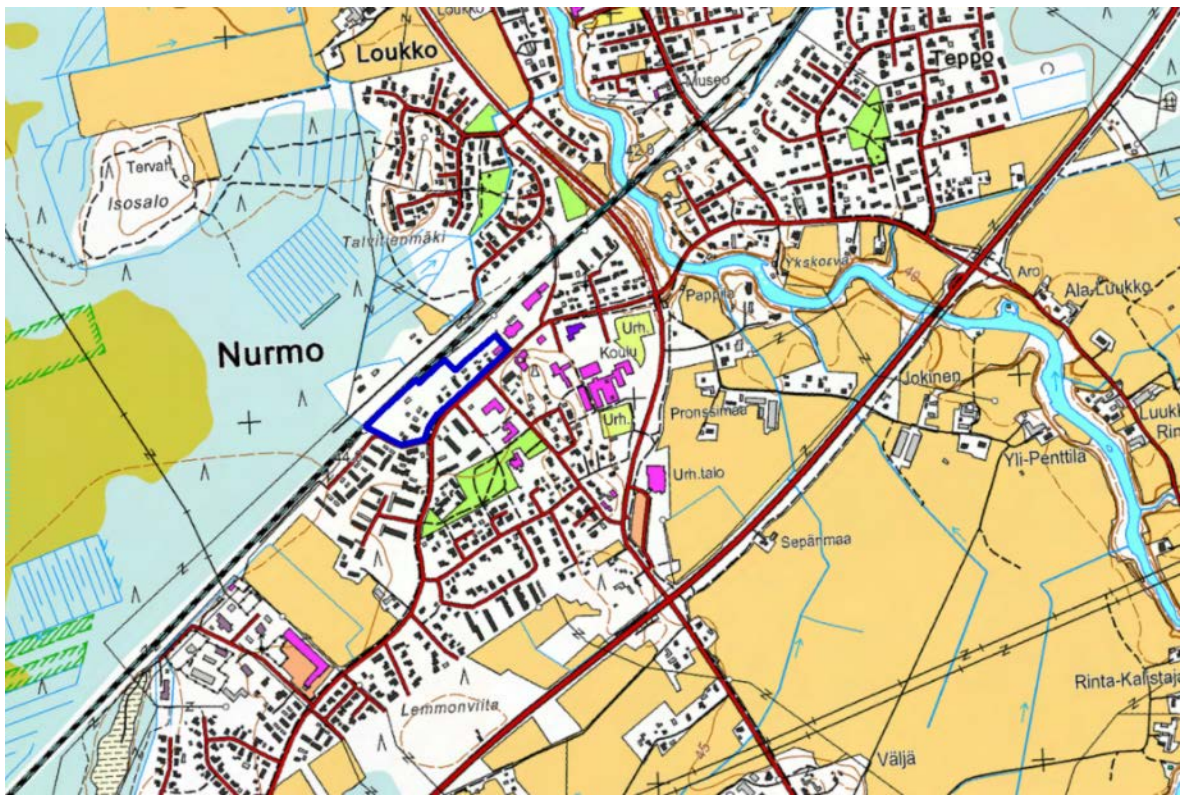


2.1.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rautatiealueen viereistä rakennettua asuinpienalojen ja liikerakennusten ympäristöä. Lähiympäristö koostuu tyypillisestä entisen kuntakeskuksen ympäristöstä.

2.1.1.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Nurmon kaupunginosakeskuksessa. Rautatie kulkee Nurmon kaupunginosakeskuksen läpi koillis-lounaissuunnassa ja Nurmontie kulkee suunnittelualueen kohdassa rautatien kanssa samansuuntaisesti. Kauppa sijaitsee suunnittelualueen vastapäätä Nurmontien eteläpuolella. Koulukeskus sijaitsee viistosti alueen kaakkoispuolella. Suunnittelualue on noin 6,5 kilometrin päässä Seinäjoen keskustasta.



Kuva 3. Ote peruskartasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

2.1.1.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on pääosin 1 ½-kerroksista harjakattoisten asuinpienalojen aluetta. Asuintalot tonteilla 1-2 ja 6 ovat tiilipintaisia ja tonteilla 4-5 ja 7-9 puuverhottuja. Suunnittelualueen pohjoispäässä oleva liikerakennus on 2-kerroksinen, jossa ensimmäinen kerros on lasipintaa Nurmontien puolella. Korttelin eteläpäässä tontit 1-6 ovat suuria ja pitkänomaisia. Niiden laajat nurmikko ja puutarha-alueet jatkuvat rata-alueeseen saakka. Seuraavat kolme asuintonttia ovat pinta-alaltaan pienempiä. Niiden ja rautatien välissä on kapea



lähivirkistysalue. Nurmontien varressa on puuistutuksia rajaamassa tontteja katualueesta. Kaksikerroksinen liikerakentamisen tontti sijaitsee Nurmontien ja Junatien kulmauksessa. Suunnittelalueen lähiympäristö on tyypillistä pääosin matalahkoa entisen kuntakeskuksen aluetta liike- ja palvelurakennuksineen. Asuminen sijoittuu omakotitaloihin, rivitaloihin ja muutamiin 3-kerroksisiin kerrostaloihin.



Kuva 4. Suunnittelalueen rakennukset tonteilla 1-2. Kuva: Google Street View 2023.



Kuva 5. Suunnittelalueen rakennukset tonteilla 3-5 ja 7. Kuva: Google Street View 2023.



Kuva 6. Suunnittelalueen rakennukset tonteilla 6-8. Kuva: Google Street View 2023.





Kuva 7. Suunnittelualan rakennukset tontilla 9 ja tontilla 10 sijaitseva liikerakennus, nk. Pelttarin talo. Kuva: Google Street View 2023.



Kuva 8. Suunnittelualan lähiympäristöä. Etualalla suunnittelualue rautatiealueen puolelta kuvattuna. Kuva: Seinäjoen 3D kaupunkimalli. Bentley® Open Cities™ Planner.

2.1.1.4 Rakennuskanta

Alueen ja lähiympäristön rakennuskanta koostuu omakotitaloista, rivitaloista, kerrostaloista, liikerakennuksista sekä opetus- ja palvelurakennuksista.

2.1.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on rakennuskantaa 1940-luvun lopulta 1950-luvun alkupuolelle. Muutama rakennus on 1980-luvulta tai peruskorjattu sen tyyliksi. Alue on kulttuuriympäristöltään kerroksellista. Alueella on muutama hyvin alkuperäisyytensä säilyttänyt rakennus. Osa alueesta, tontit 3-9, on yleiskaavassa osoitettu kaupunki tai kyläkuvallisesti tärkeänä alueena. Eniten alkuperäisenä



säilyneet rakennukset tonteilla 5 ja 8 on merkitty yleiskaavassa suojeltavina rakennuksina tai rakennusryhminä. Niiden asuinrakennukset on rakennettu 1952–1953 ja piharakennuksen suunnilleen samoihin aikoihin.



Kuva 9. Yleiskaavalla suojeltu rakennus tai rakennusryhmä tontilla 5. Kuva: Google Street View 2023.



Kuva 10. Yleiskaavalla suojeltu rakennus tai rakennusryhmä tontilla 8. Kuva: Google Street View 2023.

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee yleiskaavassa suojelukohteiksi merkittyjä rakennuksia, joihin radan melusuojauksen mahdollistamisella ei kuitenkaan ole vaikutuksia. Tällaisia kohteita ovat muun muassa Nurmon entinen kunnantalo, Nurmon alakoulu, Nurmon entinen apteekki ja omakotitalo Valkiavuorentien varrella. Suojelukohteiden ja kyläkuvallisesti tärkeän alueen sijainnit on osoitettu yleiskaavaotteessa kuvassa 12.

Yleiskaavassa suojelukohteeksi merkityt rakennukset on inventoitu ja arvotettu Nurmon keskustan osayleiskaavan inventoinnin ja kulttuuriympäristöselvityksen yhteydessä. Tiedot on viety kulttuuriympäristösovellus Kioskiin.



Liite 1. Ote Nurmon kulttuuriympäristöselvityksestä. Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2015

2.1.1.6 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on pääosin pientalomaista asuinympäristöä. Alueen itäosassa on liikerakennus, nk. Pelttarin talo. Kävelymatkan etäisyydellä sijaitsevat kauppa, kirjasto ja nuorisotilat. Lähialueella on monimuotoista ja eri-ikäistä asuinrakentamista omakotitaloista kerrostaloihin.

2.1.1.7 Palvelut

Nurmon apteekki sijaitsee suunnittelualueella sijaitsevassa liikekiinteistössä, nk. Pelttarin talossa. Alue sijaitsee Nurmon kaupunginosakeskuksessa, jossa palvelut, kauppa, kirjasto, hammashoitola, päiväkotia, ala- ja yläkoulu ja lukio ovat kävelymatkan etäisyydellä. Hyllykallion Prisman kauppakeskuksen palvelut sijaitsevat alle 4 kilometrin päässä ja Seinäjoen keskustan palvelut noin 6,5 kilometrin päässä.

2.1.1.8 Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella on kaksoisraiteet, jotka palvelevat henkilö- ja tavaraliikennettä. Itäpuolelta suunnittelualue rajautuu Nurmontiehen. Paikallisliikenne kulkee alueen vieressä Nurmontiellä.

2.1.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

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

Suunnittelualueen länsipuolella on junanradan kaksoisraiteet.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua asuinalueita ja osin liikerakentamisen aluetta. Suunnittelualue rajautuu osittain kapeaan viheralueeksi kaavoitettuun alueeseen, joka sijaitsee tonttien ja radan välisellä alueella.

2.1.3 Maanomistus

Yksityiset maanomistajat omistavat asuinrakennusten tontit ja liikerakentamisen tontti on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.



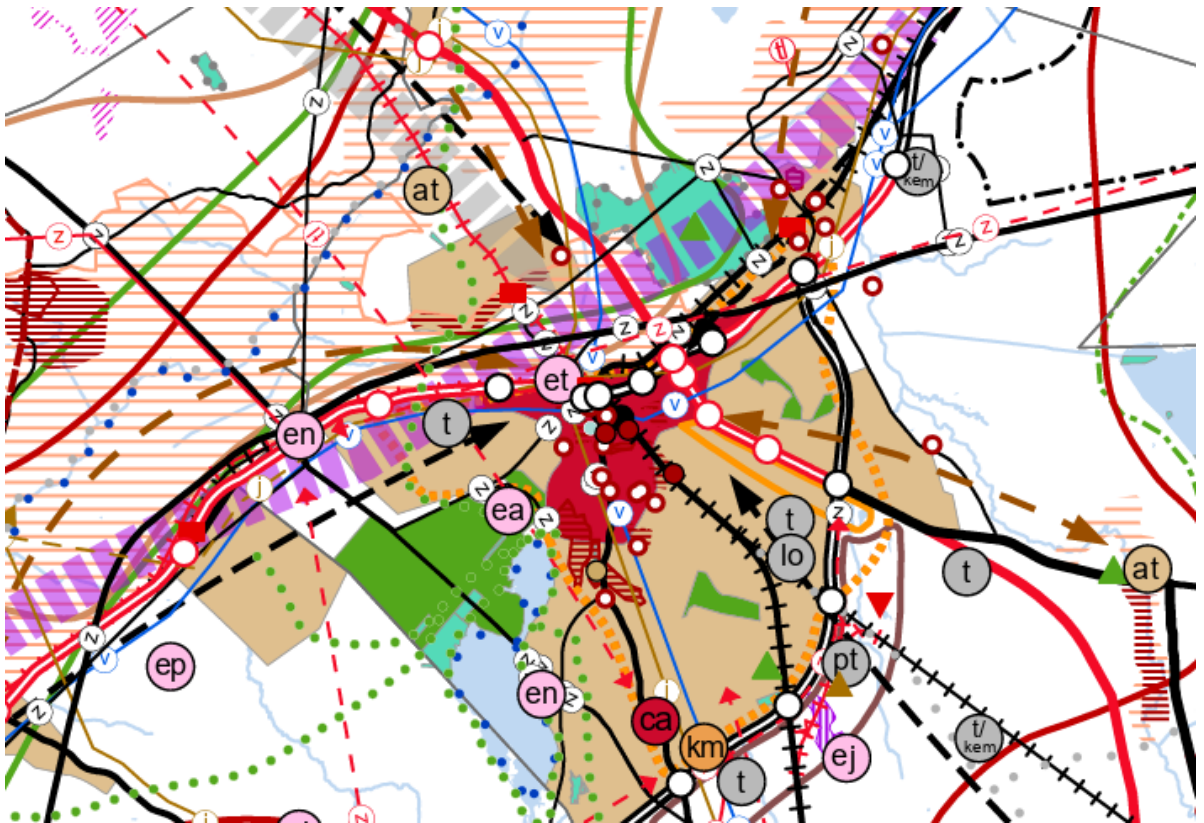
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan 20.12.2024. Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.

Suunnittelumääräyksen mukaan alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, työpaikkatoiminnoille ja palveluille. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta sekä turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään ja kytkeytyneisyyteen tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle ympäristölle, ei tule rakentaa.



Kuva 11. Ote Etelä-Pohjanmaa maakuntakaavasta 2050.



2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan osayleiskaava 2035, joka on tullut voimaan 23.12.2020. Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1).

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueelle (C-1) saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koon yläraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan suuryksikön koon yläraja on 10 000 k-m². Alueelle ei voi sijoittua seudullisesti merkittävää kauppaa.

Meluntorjuntatarve on esitetty rautatiealueen (LR) ja keskustatoimintojen alueen rajalle.

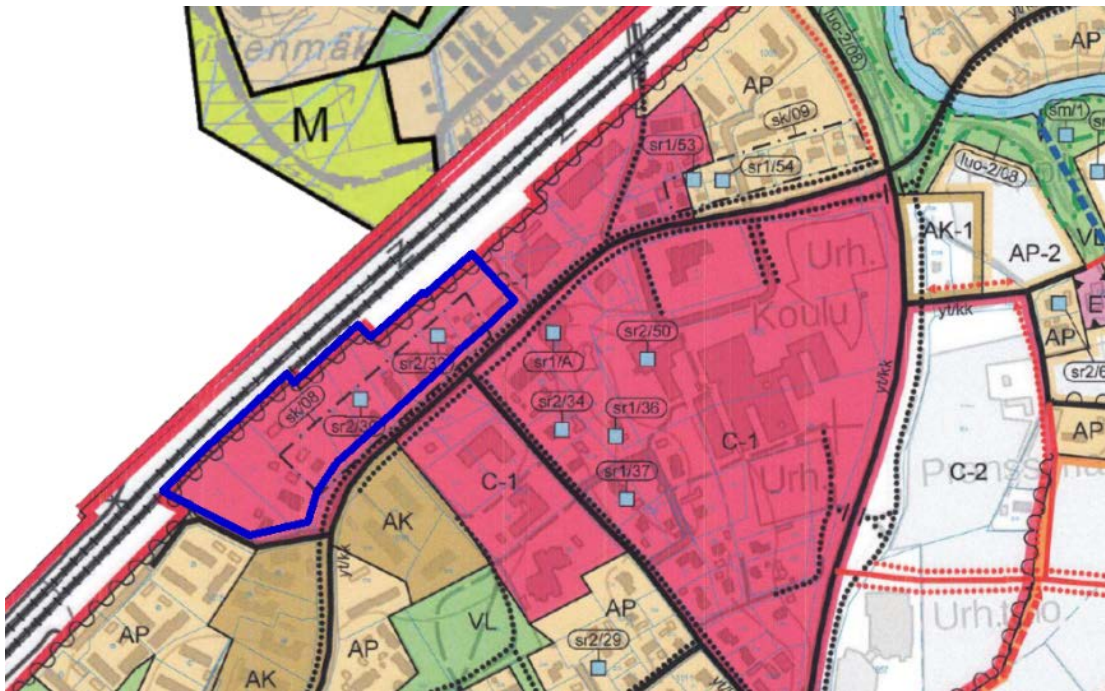
Alueen taajamaluonteelle tyypilliset maiseman piirteet, kuten puistot, muut julkiset kaupunkitilat, palvelut ja julkiset veistokset tulisi pyrkiä säilyttämään. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä, sen mittakaavaan ja rakennustapaan. Nurmontien ja Valkiavuorentien tielinjat tulee säilyttää.

Alue on yleiskaavassa osittain kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeää aluetta tai alueen osaa (sk/08) ja alueella on kaksi suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (sr2/30 ja sr/32).

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeän alueen tai alueen osan (sk/08) määräyksen mukaan alueen kaupunki- tai kyläkuvalle tyypilliset maiseman piirteet tulee pyrkiä säilyttämään. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä, sen mittakaavaan ja rakennustapaan. Vanhimmat tielinjaukset tulee säilyttää. Kohdenumerointi viittaa selvitykseen: Nurmon kulttuuriympäristöselvitys 2015.

Suojeltava rakennusta tai rakennusryhmä on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti taikka maisemallisesti merkittävä kohde, joka on paikallisesti ja/tai aluekokonaisuuden osana tärkeä. Kohteet ovat vähintään kohtalaisen hyvin säilyneitä ja edustavat alueen rakennuskulttuurin arvokasta osaa. Kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua saa muuttaa ilman lupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kohdenumero viittaa selvitykseen: Nurmon kulttuuriympäristöselvitys 2015.





Kuva 12. Ote Seinäjoen yleiskaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.

2.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

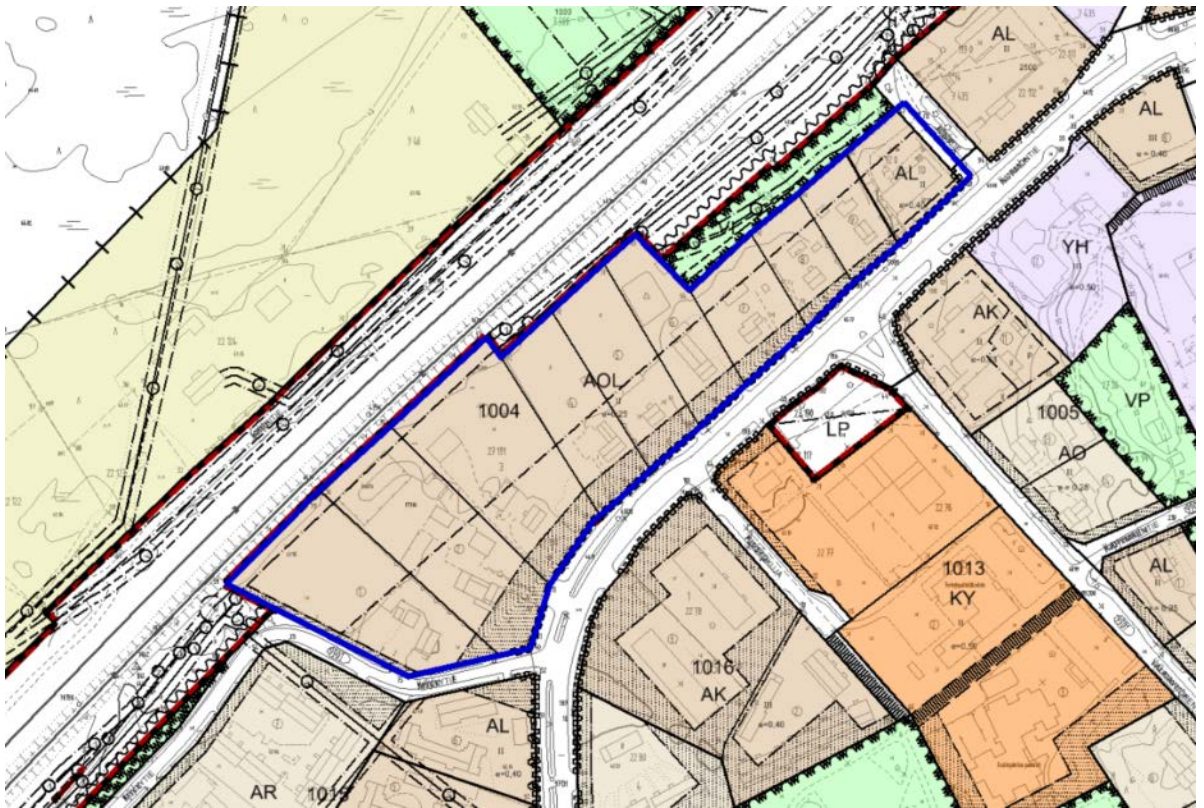
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 51021, joka on hyväksytty vuonna 1985.

Korttelin 1004 tontit 1-9 ovat asemakaavassa Erillispientalojen ja liikerakennusten korttelialuetta (AOL) ja tontti 10 on Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusoikeus on esitetty tehokkuuslukuna. AOL-alueella tehokkuusluku on 0,25, mikä vastaa rakennusoikeutta 7863 k-m² ja AL-alueella tehokkuusluku on 0,40, mikä vastaa rakennusoikeutta 789 k-m². Alueella kerrosluku on kaksi.

Suunnittelualue rajautuu pääosin rautatie- ja katualueisiin. Tonttien 7-10 ja radan välissä on Lähivirkistysaluetta (VL), johon on osoitettu puhelinkaapelit (p). Kaavamuutosalue ulottuu Junatien katualueelle.

Melusuojaustarve on osoitettu suunnittelualueen ulkopuolelle rata-alueelle (LR) tonttien 7-10 kohdalle. Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso vireisillä korttelialueilla ja virkistysalueilla ei ylitä yleisiä melutasojen ohjearvoja. Tonttien 1-6 kohdalta asemakaavasta puuttuu melusuojausten tilavaraus ja melusuojausmerkintä.





Kuva 13. Ote ajantasaisesta asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu kuvaan sinisellä.

2.2.1.4 Muut aluetta koskevat päätökset

Väyläviraston ja maanomistajien kesken tulee neuvotella rautatiealueen laajentamisesta johtuvan alueen lunastamisesta.

2.2.1.5 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Raideliikenteen melumittaukset Nurmossa. Ramboll Finland Oy 2018

Työssä on mitattu raideliikenteen melua kolmen eri kiinteistön pihalta Nurmossa, joista yksi kiinteistö, Nurmontie 38, sijoittuu kaavamuutoksen alueelle. Mittauksen tarkoituksena oli selvittää kiinteistöjen pihalle kohdistuvat raideliikenteen päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Työn tilaajana on Maanmittauslaitos.

Raideliikennemelumittaukset suoritettiin junien äänialtistustason mittauksina. Äänialtistustasomittausten perusteella on laskettu vuoden 2030 ennusteliikenteeseen ajallisesti laajennetut päivä- ja yöajan keskiäänitasot, joita voidaan verrata melutasoista annettuihin ohjearvoihin. Päivämelun ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB ylittyvät kaavamuutosalueen kiinteistössä.



Seinäjoen seudun radan melusuojaussuunnittelu. Nurmon ratasillan kohta. Destia Oy Infrasuunnittelu 2011

Työn tavoitteena on ollut laatia teknisesti ja taloudellisesti hyväksyttävä meluntorjuntaratkaisu Nurmon ratasillan molemmin puolin rataosuudella kmv 423-100-425+000. Selvityksessä on tarkasteltu meluntorjuntaratkaisuna korkeaa meluaitaa, meluvalleja sekä matalaa melukaidetta.

Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, ettei melutaso saa ylittää ulkona päiväohjearvoa 55 dBA eikä yöohjearvoa 50 dBA. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dBA.

Selvityksessä on kuvattu tilanne, jossa kaksoisraide on rakennettu ja käyttöön otettu, nopeudet on nostettu tavoitetasoon (200 km/h) ja liikennemäärä on sama kuin yksisraidetilanteessa (nk. nykytilanteen liikennemäärä v. 2011) ja tilanne, jossa liikennemäärien on arvioitu kasvavan rataosalla vuoteen 2030 mennessä.

Melulaskentojen tulosten perusteella meluntorjunnan tarve on koko suunnitteluosuudella. Liikennemäärän kasvaessa rataa lähinnä oleville asuinpihoille kohdistuu voimakkaita melutasoja. Melutasoille asetetut ohjearvot ylittyvät lähimmillä asuinkiinteistöillä, kun kaksoisraide on käyttöön otettu. Yöllä ohjearvot ylittyvät kaikissa tarkastelluissa tilanteissa. Kaksoisraidetilanteessa rataa lähinnä olevien asuinrakennusten radan puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään yli 60 dB keskiäänitasoja, joten on mahdollista, että radan puoleisissa asuinhuoneissa sisätiloille asetettu ohjearvo 30 dB ylittyy.

Korkeillakaan melusteillä ei voida poistaa raideliikenteen aiheuttamaa melua kokonaan ja erityisesti yöajan ohjearvo 50 dB mukaisiin keskiäänitasoihin on radan läheisyydessä vaikea päästä kohtuullisilla melusteillä. Laskennallisesti tarvittaisiin paikoin yli viiden metrin korkuisia melusteitä ohjearvojen saavuttamiseksi. Toisaalta, vaikka ohjearvoja ei saavutettaisikaan, kaikki meluselvityksessä tarkastellut melusteet paransivat melutilannetta useita desibelejä.

Tavoitetilana suunnittelussa oli vähentää raidemelun vaikutuksia teknisesti ja taloudellisesti kohtuullisella meluntorjuntaratkaisulla. Maanvaraan perustettavat kevennettävät tai pohjaolosuhteista riippuen keventämättömät meluvallit osoittautuivat kustannuksiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan edullisimmiksi. Siltapaikat, ja kohdat, missä meluvallille ei ole riittävästi tilaa kapean rautatiealueen, johtojen, kaapeleiden, kuivatuksen tai muiden teknisten syiden takia, meluntorunta esitetään toteutettavaksi matalalla melukaiteella.



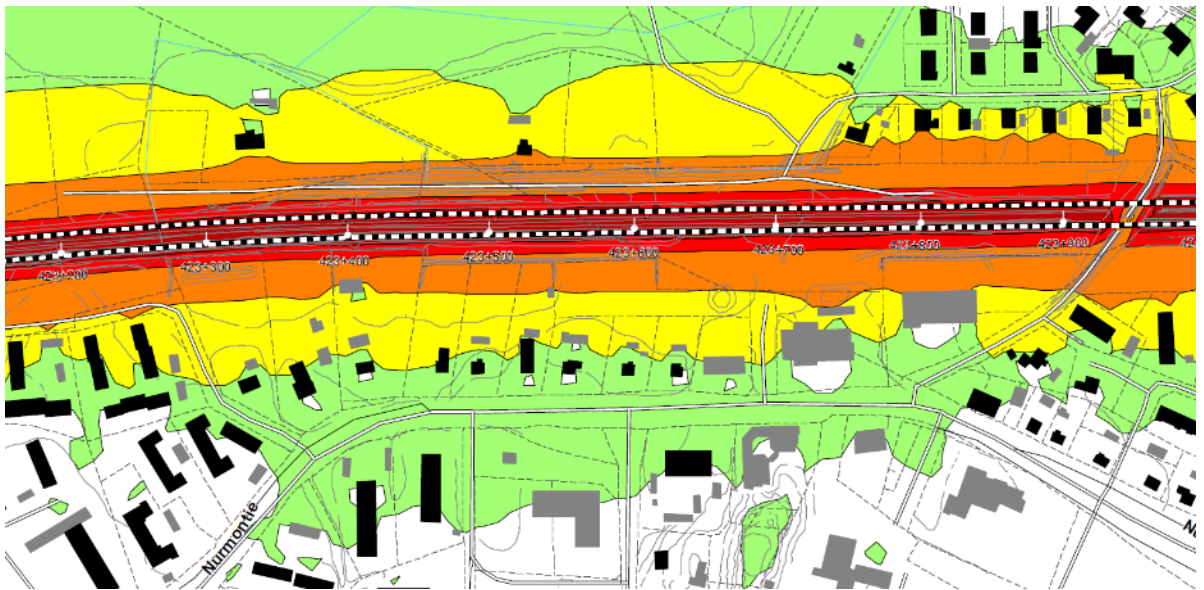


Kuva 14. Ote Seinäjoen seudun melusuojaussuunnittelun raideliikenteen melukartasta. Päiväaikaisen melun leviäminen selvityksen tekoaikana 2011. Päiväaikaisen melun ohjearvo alle 50 dB on esitetty vihreänä vyöhykkeenä.



Kuva 15. Ote Seinäjoen seudun melusuojaussuunnittelun raideliikenteen melukartasta. Yöaikaisen melun leviäminen selvityksen tekoaikana 2011. Yöaikaisen melun ohjearvo alle 55 dB on esitetty vihreänä vyöhykkeenä.





Kuva 16. Ote Seinäjoen seudun melusuojaussuunnittelun raideliikenteen melukartasta. Päiväaikaisen melun leviäminen ennustetilanteessa 2030. Päiväaikaisen melun ohjearvo alle 55 dB on esitetty vihreänä vyöhykkeenä.



Kuva 17. Ote Seinäjoen seudun melusuojaussuunnittelun raideliikenteen melukartasta. Yöaikaisen melun leviäminen ennustetilanteessa 2030. Yöaikaisen melun ohjearvo alle 50 dB on esitetty vihreänä vyöhykkeenä.

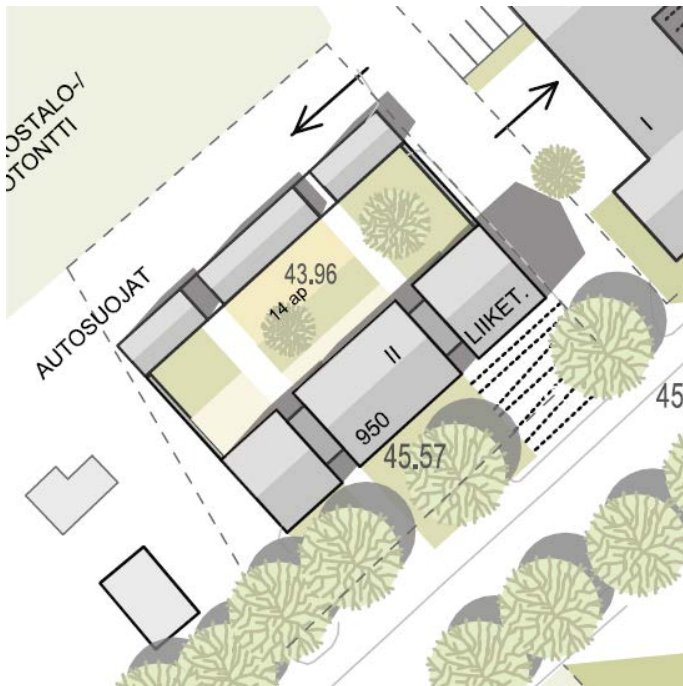


Tontin 10 viitesuunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy on laatinut vuonna 2022 Nurmon kaupunginosakeskuksen kehittämissuunnitelman, jossa tutkittiin Nurmon kaupunginosakeskuksen kehittämistä. Asemakaavan muutosalueella, osoitteessa Nurmontie 19, sijaitseva tontti 10 sisältyi suunnittelualueeseen. Tontilla sijaitsevaa liikerakennusta kutsutaan Pelttarin taloksi.

Suunnitelman tavoitteita olivat kehityskuvan hahmottaminen Nurmon kuntakeskuksen alueelle, Nurmon paikallisidentiteetin vahvistaminen, julkisten ulkotilojen ja Nurmontien laadun parantaminen, uudisrakentamisen mahdollisuuksien tutkiminen sekä liikenteellisten ratkaisujen selkiyttäminen.

Pelttarin talon tontille esitettiin 2-kerroksisia harjakattoisia kytkettyjä pienkerrostaloja, joihin mahdollistettiin vähäisiltä osin liiketilaa. Autosuojat sijaitsivat radan puolella suojaten piha-alueita ratamelulta. Tontille esitetty kerrosala oli yhteensä 950 k-m².



Kuva 18. Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy 2022

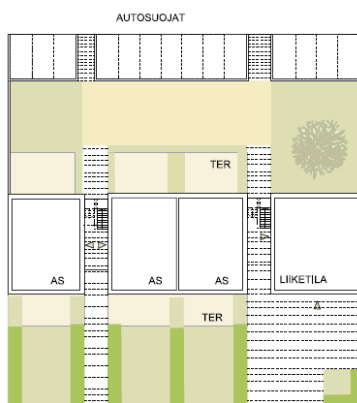




Kuva 19. Havainnekuva idästä. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy 2022



Kuva 20. Havainnekuva lounaasta. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy 2022



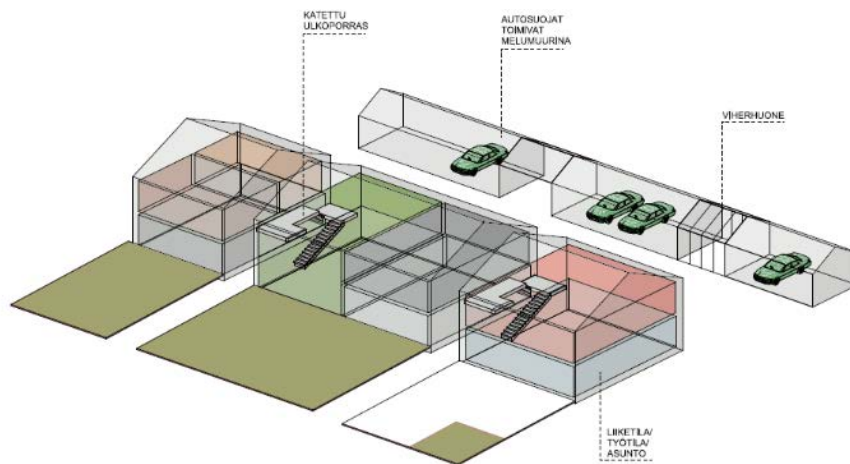
1. KERROS

Kuva 21. Pohjakaavio 1. kerroksesta. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy 2022





Kuva 22. Julkisivu. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy 2022



Kuva 23. Aksonometrinen periaatekuva. Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy 2022



3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Kaavamuutoksella varataan tilavaraus meluvallille suojaamaan ratamelulta. Rata-aluetta laajennetaan tarvittavan tilavarauksen verran tonttien puolelle. Melusuojaus on jäänyt toteutumatta korttelin 1004 kohdalle kaksoisraiteen rakentamisen yhteydessä silloisen Liikenneviraston nykyisen Väyläviraston toimesta. Korttelin 1004 tonttien 1-6 osalle ei ole pystytty osoittamaan tilavaroja asemakaavaan, koska osa maanomistajista eivät hyväksyneet täsmennettyä asemakaavaehdotusta vuonna 2010 ja korttelin 1004 osalle jäi voimaan vuoden 1985 asemakaava. Rautatiealueen asemakaavassa melusuojaus on osoitettu, korttelin 1004 tonttien 7-10 kohdalla rautatien liikennealueelle, jossa tilavaraukset olivat riittävät.

Rata-alueen kaavan tultua voimaan vuonna 2010, liikennevirasto lähestyi maanomistajia tavoitteenaan toteuttaa melusuojaus tonttien puolelle maavalliratkaisulla niiden tonttien osalle, jossa melusuojausta ei ole osoitettu rautatiealueelle. Tarkoitus oli rakentaa meluvalli tonttien puolelle, niin että se jäisi tontin omistajien omistukseen ja osoittaa se rasitteena kiinteistörekisteriin. Meluvallin rakentamisesta ei päästy sopimukseen liikenneviraston ja maanomistajien kesken.

Melusuojausta ei ole toteutettu myöskään korttelin 1004 niiden tonttien kohdalle, jossa suojaus on osoitettu rautatiealueelle. Väyläviraston mukaan ei olisi pystytty rakentamaan riittävän pitkää ja yhtenäistä melusuojausta maavalliratkaisulla, joka vaikuttaisi oleellisesti alueen melutasoon.

Maanomistajat ovat vaatineet melusuojauksen toteuttamista vuosien ajan. Alueelta on tehty viimeisin melumittaus vuonna 2018 ja melulta suojaamistarve on olemassa.

Tontilla 10 sijaitsevan Pelttarin talon tekninen kunto edellyttäisi mittavaa ja kallista peruskorjausta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on syytä tutkia uudisrakentamisen mahdollisuuksia tontilla.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaksoisraiteen rakentamisen yhteydessä Väyläviraston aikomuksena oli tehdä yhtenäinen meluvalli suojaamaan kortteliä 1004 ratamelulta. Asemakaavassa melusuojaustarve on esitetty osalle korttelialuetta (tontit 7-10) rata-alueelle.



Osalle korttelialuetta (tontit 1-6) melusuojaustarvemerkintää ei ole esitetty asemakaavassa ollenkaan, koska tilavarauksia maavalliratkaisulle rata-alueella ei ole, koska asemakaavaa ei kaikilta osin saatu muutettua. Melusuojausta ei ole toteutettu korttelin 1004 osalle ollenkaan kaksoisraiteen toteutuksen yhteydessä, vaikka melutason ohjearvot tonteilla ylittyvät. Liikenneviraston tavoitteena oli toteuttaa melusuojaus maavalliratkaisulla, mutta tilavarauksia rakentamiselle ei ollut.

Vuoden 2011 Seinäjoen seudun radan melusuojaussuunnittelun melumallinnuksissa on todettu ohjeellisten meluarvojen ylittyvän korttelissa 1004 kaksoisraiteen toteutumisen jälkeen ennustetilanteessa 2030. Alueelle on esitetty melusuojausta.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa meluntorjuntatarve on esitetty rautatiealueen ja korttelialueen välisellä rajalla.

Vuoden 2018 raidemelun mittauksissa on todettu ohjeellisten meluarvojen ylittyvän korttelin 1004 mittauspisteessä.

3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa tarpeellisen tilavarauksen melusuojausrakenteille, joiden tarve on syntynyt kaksoisraiteen rakentamisen myötä. Kaksoisraide on valmistunut Seinäjoki-Ruha välillä vuonna 2012. Kaksoisraiteen rakentamissuunnittelun yhteydessä ja sen jälkeen laaditussa meluselvityksessä on todettu, että korttelissa 1004 on raideliikenteen osalta melusuojaustarvetta. Kaupunki katsoo, että melun- ja tärinätorjuntavastuu kuuluu sille taholle, jonka toteuttamista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Kaupunki mahdollistaa asemakaavan muutoksella tilavaraukset ja Väyläviraston tehtävänä on melusuojausratkaisun suunnittelu ja toteutus.

Tontilla 10 kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen osoittamalla sille lisärakennusoikeutta. Nykyisen liikerakennuksen tontti sisältyi Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy:n laatimaan Nurmon kaupunginosakeskuksen kehittämissuunnitelmaan vuonna 2022. Suunnitelmassa tontille esitettiin asuin- ja liikerakennusta, jonka kerrosala on 950 k-m².

3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan yhteydessä tutkitaan melusuojauksen tilantarvetta. Maavalliratkaisu on katsottu edullisimmaksi toteutustavaksi, mutta tilaa tonttien 1-6 osalta ei ole nykyisessä asemakaavassa. Asemakaavan rautatiealuetta laajennetaan tarvittavilta osin ja Väylävirasto joutuu lunastamaan maa-alueita, jotta



melusuojaus voidaan toteuttaa. Riittävän melunsuojauksen saavuttamiseksi, melusuojaus tulee rakentaa yhtenäisenä.

3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Kaavaratkaisun tulee mahdollistaa korttelialueen melusuojaus ratamelulta ja melusuojaukselle on varattava riittävä tila. Tilavarauksessa on huomioitava myös huoltotoimenpiteet.

3.2.5 Osallisten tavoitteet

Rautatiealueen asemakaavaehdotuksen yhteydessä vuonna 2009 maanomistajien tavoitteena on ollut saada tontit suojattua rautatiemelulta lain vaatimusten tasolle, ilman, että ratkaisu vaikuttaa tonttien rakennusoikeuteen. Melusuojauksen toteutuessa maavalliratkaisuna, maanomistajat eivät halua meluvallia omalle tontilleen ja rasitteena esitettäväksi, vaan meluvallin alue tulee lunastaa ja hoitaa ja pitää siistinä muiden kuin maanomistajien toimesta.

3.2.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on suojata asuinkorttelialue rautatiemelulta siten, että asumisen olosuhteet alueella paranevat.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosta 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 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvotteluin.



4.2 Aloitusvaihe

Maanomistajat ovat edellyttäneet korttelialueen melunsuojausta, jota kaksoisraidehankkeen yhteydessä ei ole toteutettu, eikä koko korttelialueella ole tilavarausta toteutukselle.

Kaavamuutos on mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 21.6.2023. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 17.12.2025. Tuolloin on tiedotettu myös maanomistajia ja naapureita kirjeitse.

Kaava tulee vireille kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on myös nähtävillä.

4.3 Luonnosvaihe

4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on olemassa olevan asuntokorttelialueen suojaaminen ratamelulta, siten etteivät yleiset melulle annetut ohjearvot alueella ylity. Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei laadittu, koska niitä ei katsottu tarpeellisiksi.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa on tutkittu rautatiealueen laajentamista tonttien 1–6 kohdalla. Laajennetulle alueelle varataan tarvittava tila melusuojauksen rakentamista varten. Tonttien 7–10 osalla rautatiealueella on riittävä tilavaraus ja melusuojaustarvemerkinä on esitetty voimassa olevassa asemakaavassa, joten niiden tonttien osalta asemakaava on ajantasainen tilavarauksen osalta ja mahdollistaa melusuojaustoimenpiteiden rakentamisen.

Rautatiealueen laajentaminen pienentää nykyisten tonttien 1–6 pinta-alaa. Asemakaavalla mahdollistetaan tonteille samat rakennusoikeudet, kuin ne ovat nykyisessä asemakaavassa ja samalla tarkistetaan asemakaavamerkintä tarkoituksenmukaiseksi. Rakennusoikeudet on esitetty tästä syystä tehokkuusluvun sijaan tonttikohtaisina kerrosalaneliömetreinä. Rakennusalan rajat tarkastellaan uudelleen.

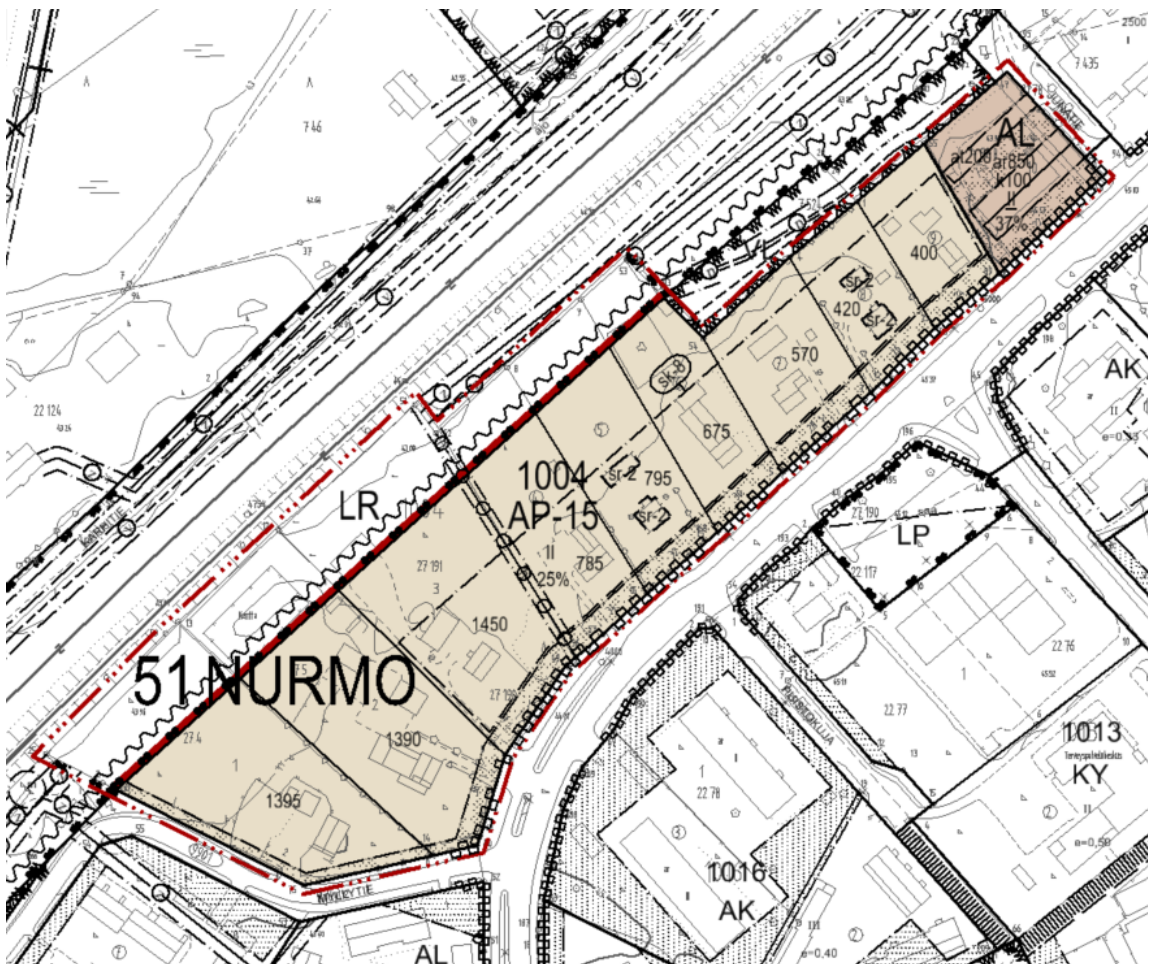
Nurmon keskustan osayleiskaava 2035 on hyväksytty 9.11.2020 ja tullut voimaan 23.12.2020. Osayleiskaavassa korttelialueelle on osoitettu kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa, joka huomioidaan asemakaavassa aluerajausmerkinnällä. Korttelialueella yleiskaavalla suojellut kaksi rakennusta tai



rakennusryhmää merkitään suojelukohteina asemakaavaan ja niille annetaan tarvittavat suojelumääräykset.

Tontti 10 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Korttelialueelle saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liike- ja toimistotilaa. Asuinrakennuksen kerrosluvun tulee olla 2. Rakennuksen tulee olla harjakattoinen ja harjasuunta tulee olla Nurmontien suuntainen. Autosuojien rakennusalat sijaitsevat radan puolella suojaten pihalueita ratamelulta. Tontille osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 950 k-m² ja lisäksi autosuojille sekä varastoille 200 k-m². AL-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta 850 k-m² saa käyttää asumiseen ja 100 k-m² liike- ja toimistotiloiksi. Liikennöinti tulee järjestää Junatien kautta tontille 10.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät on osoitettu uuden pysäköintinormin mukaisesti ja ne on esitetty kohdassa 5.1.1 Mitoitus. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös nykyisten rakennusten säilymisen ja käytön.



Kuva 24. Ote asemakaavaluonnoksesta 17.12.2025.



Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyllä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolovaiheissa.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olostä on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 17.12.2025. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 17.12.2025 – 16.1.2026.

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

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

-

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

-

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

Liite 3. 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 __. - __.2026 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 4. 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 __.__.2026 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2026.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuvat asuinpientalojen korttelialue (AP-15), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä rautatiealue (LR). Rautatiealuetta laajennetaan asuinrakennusten tonteille 1-6, jolloin mahdollistetaan riittävät tilavaraukset melusuojauksen toteuttamiselle rautatiealueelle. Rautatiealueelle osoitetaan melusuojaustarvemerkinä. Tonttien rakennusoikeudet esitetään tonttikohtaisina rakennusoikeuksina. Asuinpientalojen alueen kaavamerkinä päivitetään tarkoituksenmukaiseksi. Asemakaavaan merkitään kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alueenosa ja suojeltavat rakennukset.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 33 688 m² (3,4 ha). Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 2 248 m² (0,2 ha), asuinpientalojen korttelialueen pinta-ala on 24 660 m² (2,4 ha) ja rautatiealueen pinta-ala on 6 780 m² (0,6 ha).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 950 k-m² ja lisäksi autosuojille sekä varastoille 200 k-m². AL-korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta 850 k-m² saa käyttää asumiseen ja 100 k-m² liike- ja toimistotiloiksi. Kokonaisrakennusoikeus vastaa tehokkuutta 0,51. Tontin pinta-alasta saa peittää rakennuksilla enintään 37 %.

Asuinpientalojen korttelialueella rakennusoikeutta on yhteensä 7 880 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,32. Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialueen rakennusoikeus pysyy suunnilleen ennallaan. Lisäystä tulee ainoastaan muutamia kerrosalaneliöitä.

AP-korttelialueella tontille sallitusta kerrosalasta voidaan enintään 30 % käyttää ympäristöhaiiriöitä tuottamattomia liike-, toimisto- ja työtiloja varten. Tontin pinta-alasta saa peittää rakennuksilla enintään 25 %.

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä asuin- ja toimistorakennuksille on 1 ap / 85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto, rivitaloille ja kytketyille pientaloille 1,5 ap / asunto ja erillispientaloille 2 ap / asunto. Liike-, toimisto- ja muiden tilojen pysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 70 k-m².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat asunnoille 1 pp / 40 k-m² muissa kuin erillispientaloissa ja liike- ja toimistotiloille vähintään 1 pp / 50 k-m².



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

[Liite 5. Asemakaavan seurantalomake \(lisätään myöhemmin\)](#)

5.1.2 Palvelut

Kaava alueen olemassa olevat palvelut voivat säilyä. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontilla on nykyisin apteekki. Uudisrakentamisen yhteydessä asemakaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteliin 100 k-m² liike- ja toimistotilaa. Asemakaava mahdollistaa asuinpientalojen tonteille ympäristöhäiriötöntä työtilaa 30 % rakennusoikeudesta.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa melusuojausten toteuttamisen rautatiealueelle. Tonttien melutasot alenevat melusuojausten toteuduttua.

AL-korttelialueen uudisrakennuksen toteutusta varten ei ole laadittu erillistä rakennustapaohjetta. Toteutusta ohjaavat asemakaavaselostuksen kohdassa 2.2.1.5 esitetyt tontin 10 viitesuunnitelmat ja kaavakartan yleismääräykset. Uudisrakentamisen toteutusta ohjataan kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisen yhteistyöllä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL) muodostaa tontin numero 10. Korttelialuetta on laajennettu Junatien katualueelle, siten että Junatien leveydeksi on jätetty 12 metriä. Korttelialueen pinta-ala on 2248 m².

- Asuinrakennuksen kerrosluvun tulee olla 2.
- Tontin pinta-alasta saa peittää rakennuksilla enintään 37 %.
- Asuinrakennuksen harjansuunta tulee olla Nurmontien suuntainen.
- Uudisrakentamisessa on huomioitava soveltuminen alueella sijaitsevaan kulttuuriympäristöön.



Asuinpientalojen korttelialue AP-15

Asuinpientalojen korttelialueen muodostavat tontit 1-9. Korttelialueen pinta-ala on 24 660 m² ja tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 7880 k-m². Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 2. Tonteille mahdollistetaan suunnilleen sama rakennusoikeus kuin ennen asemakaavamuutosta. Tonteille saa rakentaa enintään neljä asuntoa. Yhtä rakennusta kohti saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Tonteille on mahdollista rakentaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 30 % sallitusta kerrosalasta.

- Tontin pinta-alasta saa peittää rakennuksilla enintään 25 %.
- Korttelissa on kaupunki- tai kyläkuvalisesti tärkeä alue sekä kahdella tontilla suojeltuja rakennuksia.
- Uudisrakentamisessa on huomioitava soveltuminen alueella sijaitsevaan kulttuuriympäristöön.

5.2.2 Liikennealueet

Rautatiealue LR

Rautatiealuetta laajennetaan korttelin 1004 tonteille 1-6. Rautatiealueen pinta-ala on noin 6780 m². Rautatiealueelle osoitetaan melunsuojaustarvemerkintä.



5.3 Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos mahdollistaa melusuojauksen toteuttamisen. Melusuojausten toteuttaminen parantaa oleellisesti asuinkorttelin melutasoja. Piha-alueen melusuojaus parantaa oleellisesti ulko-oleskelua. Piha-alueiden turvallisuus radan suuntaa paranee ja näkymät muuttuvat. Asuinpientalotonttien pinta-ala pienenee melusuojaukseen varattavan alueen kohdalla, mutta tonttien rakennusoikeus ei vähene.

Muilta osin asemakaavan muutos ei aiheuta oleellisia muutoksia nykyiseen asemakaavaan nähden.

5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ratamelulta suojaaminen, jolla on vaikutuksia korttelin 1004 ja Nurmon kaupunginosakeskuksen ratameluntorjuntaan.

5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutusta maisemaan ja näkymiin. Melusuojausten sijoittaminen asuinkorttelin ja rata-alueen väliin vaikuttaa näkymiin asuintonteilta radalle päin.

AL-korttelialueen kaavan mukainen rakentuminen muuttaa kaupunkikuvaa jonkin verran. Uudisrakentaminen soveltuu paremmin viereisten pientalojen hahmoon. Kaksikerroksinen kadunsuuntainen rakennusmassa parantaa myös Nurmontien katualueen mittakaavaa korostamalla alueen roolia kuntakeskuksena.

5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alueella sijaitsee kaksi yleiskaavalla suojeltua 1950-luvun alun asuinrakennusta piharakennuksineen ja alueella on kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeä alue. Kulttuuriympäristön kohteet huomioidaan asemakaavassa. Kaavamuutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat vähäiset, koska rakennukset voivat säilyä nykyisellään. Uudisrakentaminen sopeutetaan hahmoltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kulttuuriympäristöön.

5.3.1.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ratamelulta suojaaminen.

Kaavaratkaisussa AL-korttelialueen liikennöinti toteutetaan Junatien kautta, mikäli asemakaavan mukainen uudisrakentaminen toteutetaan.



5.3.1.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuinkorttelin suojaaminen ratamelulta.

5.3.1.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen lunastamisesta rautatiealueeksi ja melusuojauksen toteuttamisesta syntyy kustannuksia Väylävirastolle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.5 Nimistö

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asuinpienalojen alueella asemakaavan muutos koskee enimmäkseen korttelialueen rajojen muutoksia, joten erillisten havainnekuvien laatimista ei ole katsottu toistaiseksi tarpeelliseksi. Havainnekuvia voidaan laatia tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa. Asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelista on esitetty kaavaselostukseen alustavia havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen jälkeen Väylävirasto sopii maa-alueiden lunastamisesta yksityisten maanomistajien kanssa. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan Väyläviraston investointiresurssien mukaan.

Asemakaavan muutos edellyttää kiinteistötekniisiä toimenpiteitä, kuten uusien tonttijakojen laatimisen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Melusuojaus toteutuu Väyläviraston omien investointien mukaan. Kaupunki seuraa toteuttamisaikataulua.



