

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KESKI-NURMON ASEMAKAAVA

Jöllöntie

56004

30.9.2025



SJK/1417/2021

KAUPUNGINHALLITUS 8.12.2025

KAUPUNGINVALTUUSTO 15.12.2025

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	11
3. TAVOITTEET	17
3.1 Suunnittelun tarve	17
3.2 Asemakaavan tavoitteet	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.2 Aloitusvaihe	19
4.3 Luonnosvaihe	19
4.4 Ehdotusvaihe	21
4.5 Hyväksymisvaihe	23
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	24
5.2 Aluevaraukset	25
5.3 Vaikutusten arviointi	26
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.5 Nimistö	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3 Toteutuksen seuranta	29



SELOSTUKSEN LIITTEET

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

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



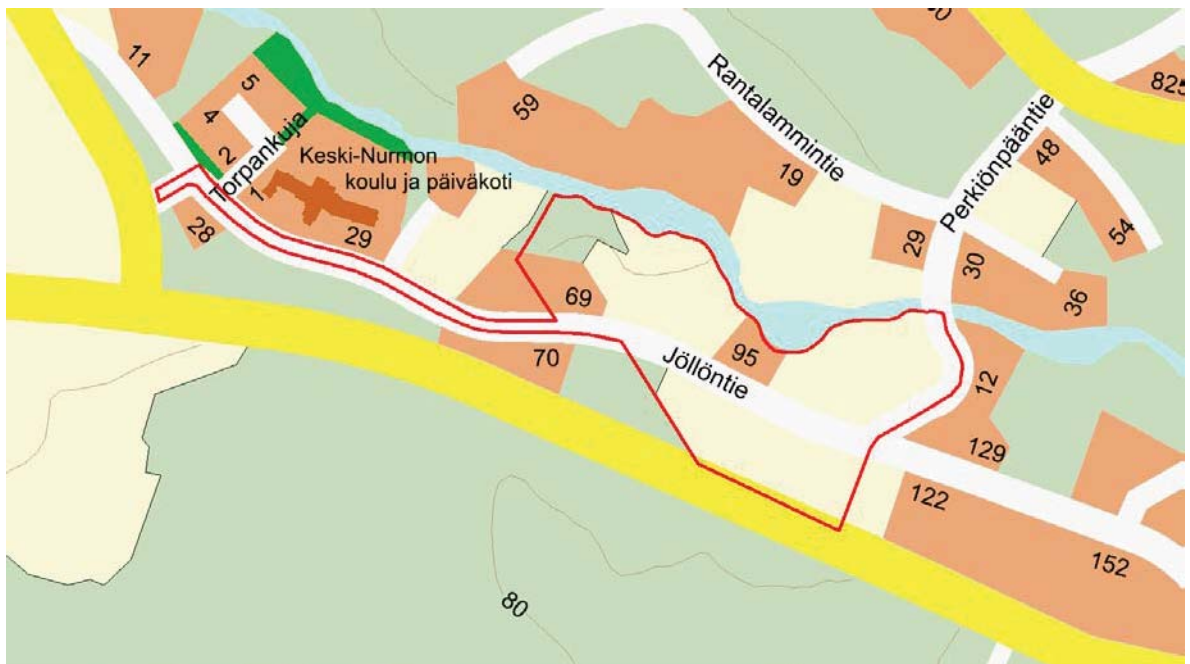
1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee 30. päivänä syyskuuta 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. 9,4 ha.

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



Kuva 1. Suunnittelualueen raja-
us 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 17 erillispientalon (AO) tonttia, joista 15 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.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

17.11.2021	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
11.10.2024	Asemakaavan vireilletulopäivä
11.6. – 8.7.2025	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
6.10.2025	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
15.10.–13.11.2025	Kaavaehdotus nähtävillä
8.12.2025	Kaupunginhallituksen käsittely
15.12.2025	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

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

1.5 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-Nurmantieltä Perkiönpääntielle saakka. Seinäjoen kaupunki omistaa kaavoitettavasta alueesta suurimman osan. Asemakaavan laajennuksen pinta-ala on n. 9,4 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 sijoittunutta 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. Alueella on suurin osa rakennuksista 60–80-luvulta, mutta yksi ihan uusikin sijaitsee juuri suunnittelualueella. Alueen vieressä sijaitsee Keski-Nurmon koulu ja päiväkotia, jotka valmistuivat vuonna 2009. Alueen ja lähiympäristön rakennuskanta koostuu tavanomaisista haja-asutusalueen rakentamisesta ja maatiloista.



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





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



Kuva 5. Toinen suunnittelualueella 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 suunnittelualueesta noin 7 km etäisyydellä. Lisäksi Seinäjoen keskustan palvelut sijaitsevat noin 10 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

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 sähköverkostot ulottuvat alueelle ja sen läheisyyteen.

2.1.1.9 Nurmonjoen tulva-alue

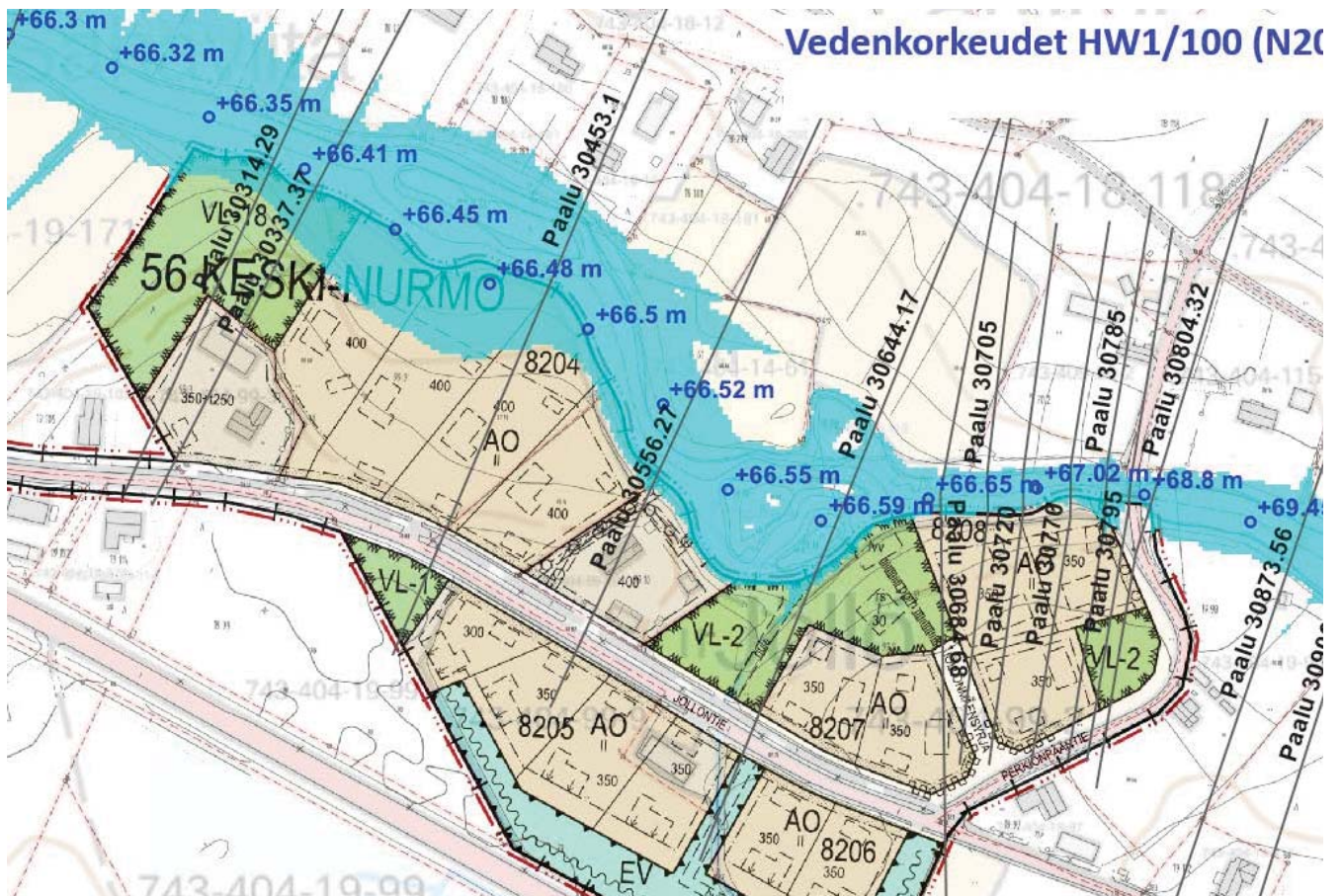
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut vuonna 2012 lausunnon Keski-Nurmon osayleiskaavan laadinnan yhteydessä Nurmonjoen tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista. Lausunnon mukaan tulvakorkeus vaihtelee kaava-alueella välillä +66.00 - +66.20 (HW 100 N60), mikä tarkoittaa korkeuksia +66.41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

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen vesienhallintaryhmä antoi lausunnon alueen tulvakorkeuksista 13.11.2025. Nurmonjoen virtausmallinnusta on päivitetty ja sen pohjalta tehty tulvavaarakartta tulee julkaisuun joulukuun alussa. Todennäköisesti myös vuonna 2012 annettu lausunto tulvakorkeuksista ja alimmista rakentamiskorkeuksista tulee uusittavaksi. Lausunnon mukaan tulvakorkeudet vaihtelevat suunnittelualueella korkeuksien + 66.35 m - +67.02 m (N2000) korkeuksien välillä. Perkiönpääntien sillan kupeessa on pohjapato ja tulvakorkeus nousee +68.94 m tasoon. Alla olevassa kartassa on esitetty suunnittelualueen tulvavedenkorkeuksia ja joen poikkisuuntaan merkittyjä paalulukemia.

Lausunnon ja kuvan perusteella kaavaehdotuksessa korttelissa 8204 kostuessaan varioituville rakenteille asetettu alin rakentamiskorkeus + 67.41 m (N2000) riittää. Korttelissa 8208 korkeutta tulee nostaa korkeuteen + 67.82 m (N2000). Korttelin



8208 itäpäähän sijoittuva korkein tulvakorkeus +68.94 m (N2000) sijoittuu rakentamiskäyttöalueen ulkopuolelle.



Kuva 6. Ote tulvakorkeuksista suunnittelualueella. ELY-keskus 13.11.2025.

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 massanvaihto on esisijainen vaihtoehto perustamiselle. Kortteleissa 8205 ja 8207 tukipaalu on taas ensisijainen vaihtoehto perustamiselle. Korttelista 8204 suurin osassa maanvaihto on ensisijainen vaihtoehto, mutta korttelin itäreunassa tukipaalu on suositeltava vaihtoehto. Löyhien kerrosten päättymissyvyys kairauspisteiden ulkopuolisilla ja niiden välisellä alueella tulee varmistaa vielä erikseen.



2.1.3 Maanomistus

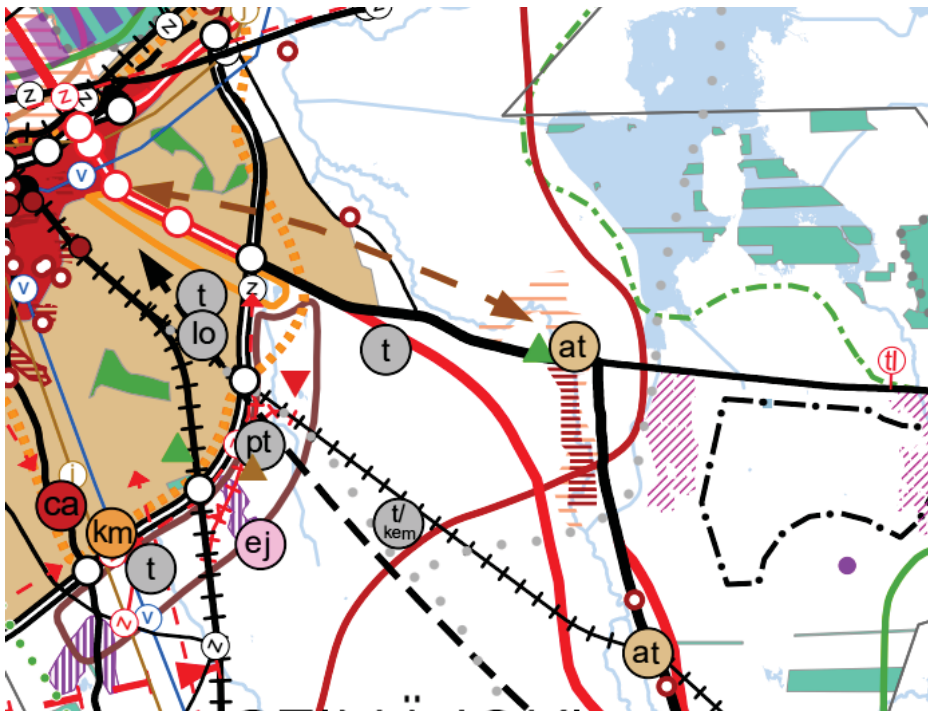
Alue on suurimmaksi osaksi Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Kaksi yksityistä kiinteistöä sijaitsee suunnittelualueella.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita 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. Maakuntakaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Seinäjoen keskustan ja Veneskosken välillä.

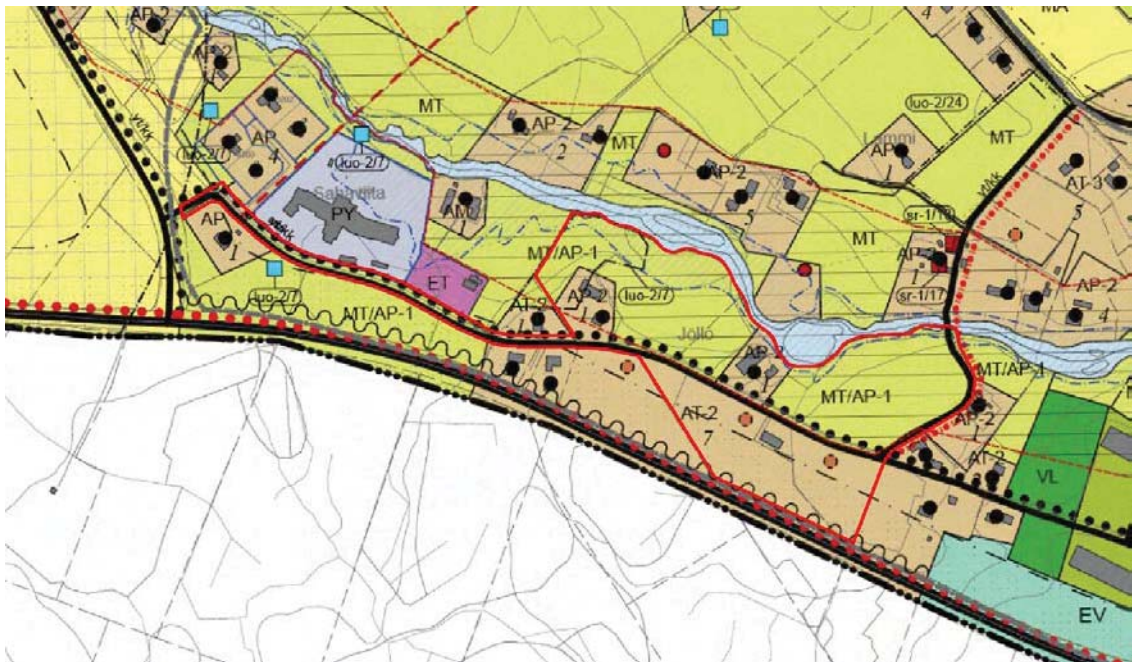


Kuva 7. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050.



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). Perkiönpääntien varteen merkitty kevyenliikenteen yhteystarve.

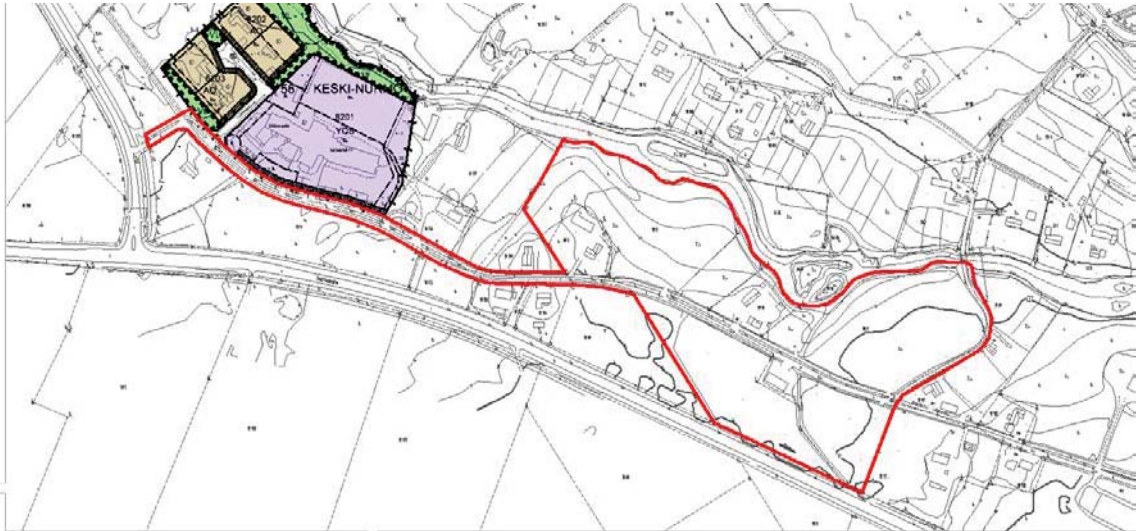


Kuva 8. Ote Keski-Nurmon osayleiskaavasta.

2.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta 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, sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOS), Erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä Lähi-virkistysaluetta (VL-1).





Kuva 9. Ote ajantasakaavasta.

2.2.1.4 Muut aluetta koskevat päätökset

Alueella ei ole muita sitä koskevia päätöksiä.

2.2.1.5 Meluselvitys

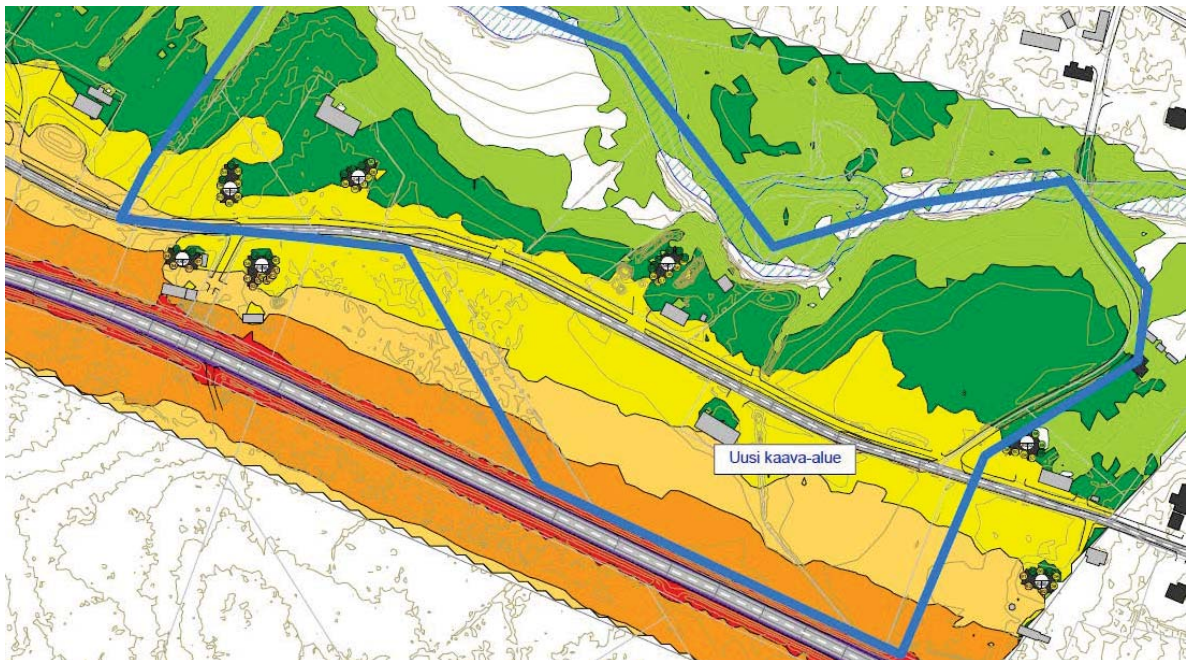
Alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2025, jonka on laatinut WSP Finland Oy. Selvityksen tarkoitus oli selvittää Kuortaneentien ja Jöllöntien liikenteen aiheuttamaa melua suunnittelualueelle. Selvityksessä tutkittiin nykytilanteen sekä vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä.

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.

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 melusuojuksi Jöllöntien suuntaisesti Jöllöntien varteen, jos alue rakennetaan ennen Jöllöntien eteläpuolista aluetta.





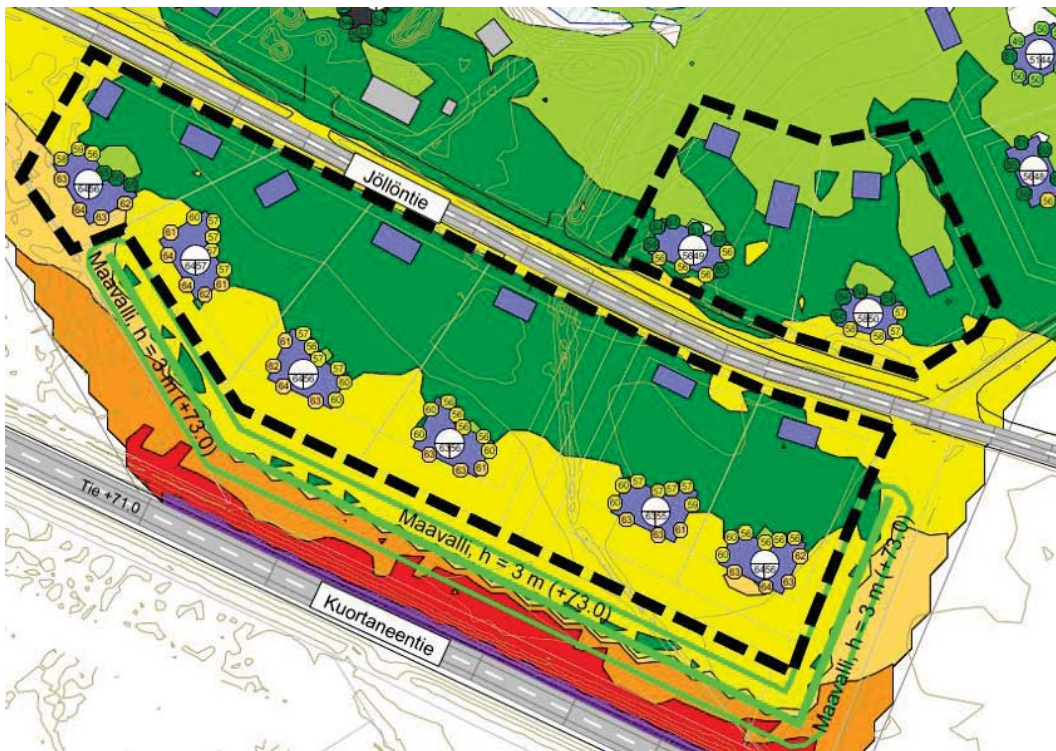
Kuva 10. Ote meluselvityksestä. Päiväaikainen melun leviäminen, nykytilanne. Päivämelun ohjearvo 55 dBA (keltainen vyöhyke) ulottuu hieman Jöllöntien pohjoispuolelle.



Kuva 11. 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 12. 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 huomiotava 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. Yhteenvetona 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 päiväkotiä. 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 päiväkoti. 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 päiväkotiä. 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 istutamaan 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

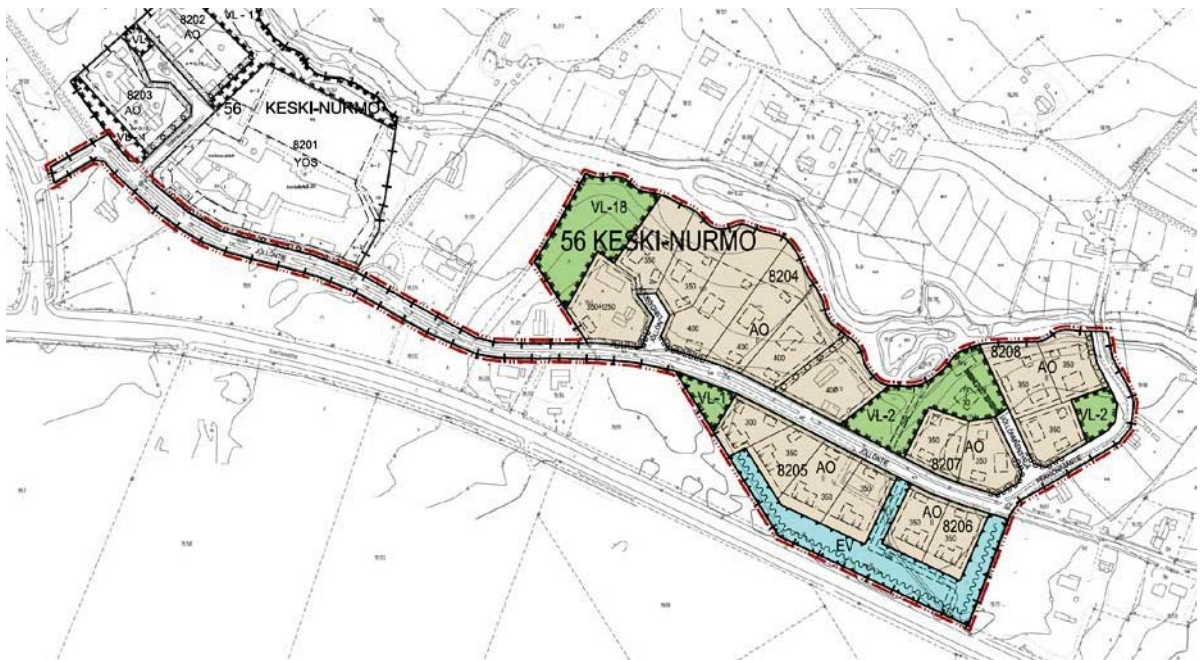
Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on muodostaa Keski-Nurmon koulun sekä päiväkodin lähelle uusia omakotitalontontteja. Alueelle muodostuu 18 AO tonttia, joista 2 on olemassa olevaa. Uudet tontit tulevat kaupungin omistamille maille molemmin puolin Jöllöntietä. Uusista rakennuspaikoista seitsemän on 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 13. Ote kaavaluonnoksesta.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 11.6.2024. Kaavaluonnos ja OAS on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.6. – 8.7.2025.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen museot, Fingrid sekä Telia Finland Oy. Fingrid, Seinäjoen museo ja Telia ilmoittivat joko etteivät antaa lausuntoa tai ei ole lausuttavaa.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Maakuntakaavan kevyenliikenteen yhteystarpeen lisääminen kaavaselostukseen.



- Palovesiasemia tulee olla lähialueella käytettävissä.
- Tulvariskit tulee huomioida rakentamisessa.
- Tulee ottaa huomioon, että tulevien tonttien ajoliittymät tai muu maanalainen infra ei estä vesihuollon turvallista käyttöä ja kunnossapitoa.
- Vesihuolto ja sähkö-/tietoliikennekaapelit tulisi toteuttaa eri puolille Jöllömäensyrjällä.

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

- Huoli rantapuuston ja ympäristön säilymisestä.
- Uusien tonttien määrä ja koko.
- Mahdollinen liikenteenmäärän lisääntyminen.
- Meluvallille olisi tarvetta jo nykyään.
- Jöllöntien turvallisuus, ajetaan huomattavan kovaa.
- Meneekö uudet tontit kaupaksi nykyisessä taloudellisessa tilanteessa.
- Tyypillisen maalais-/haja-asutusalueen yleisilmeen säilyminen.
- Perkiönpääntien sijoittuminen jatkossa, nyt jo lähellä olemassa olevia rakennuksia.

Liite 2. Yhteenvedo luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet

Lisäksi Keski-Nurmon koulun läheisyydestä oli kiinteistön omistaja yhteydessä puhelimitse kaavoitukseen ja tiedusteli Jöllöntien katualueen vaikutuksista omaan kiinteistöön. Maanomistajalle kerrottiin, että kaavan katualue on hallinnollinen eikä nykyiseen tiehen tule muutoksia.

4.4 Ehdotusvaihe

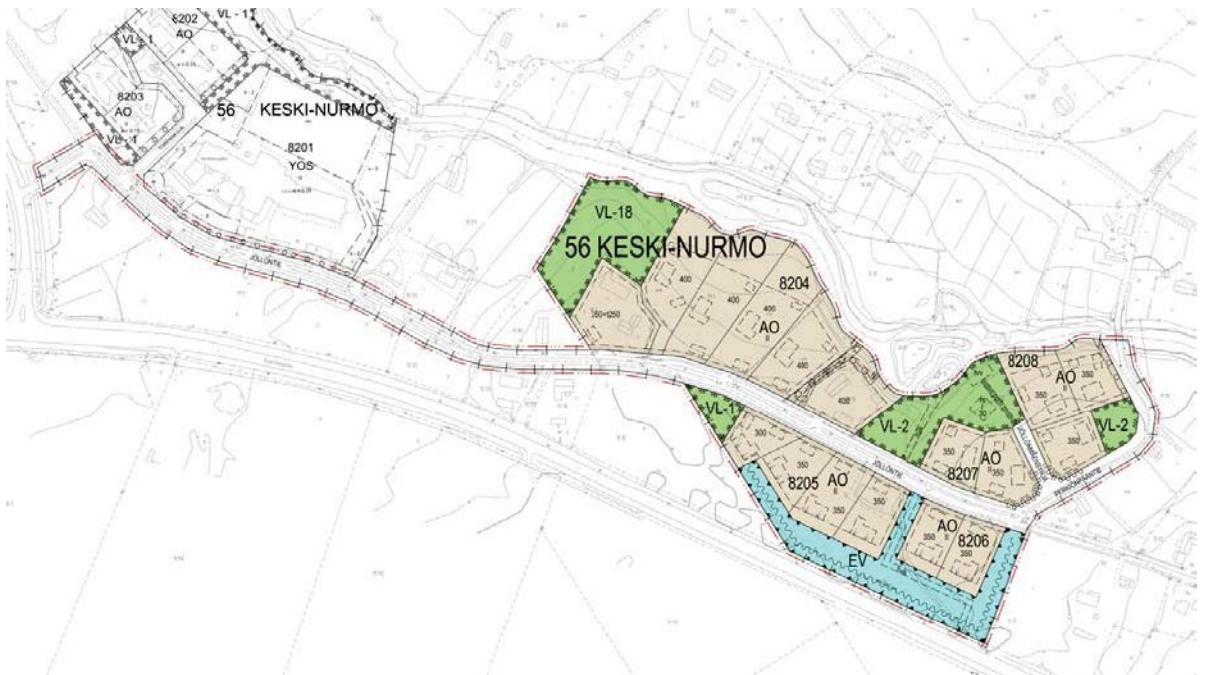
4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen, tarkistettujen tavoitteiden ja neuvottelujen perusteella alueella on laadittu asemakaava ehdotus 30.9.2025.

Tonttien kokoa ja määrää tarkasteltiin sekä uusien katujen tarpeellisuutta pohdittiin. Asemakaavaehdotukseen päädyttiin poistamaan Jöllönluhdankujan katu ja yksi tontti. Jäljelle jäävien tonttien kokoja suurennettiin ja ne sijoitettiin niin, että metsää saatiin säästymään enemmän. Yhden kadun poistuminen vähentää myös jonkun verran kustannuksia. Luontoarvojen parempaa säilyttämisen mahdollisuuteen kiinnitettiin huomiota lisäämällä määräys rantapuuston säilyttämisestä. Pienet maisemahoidolliset toimenpiteet kuitenkin sallitaan. Lisäksi suositellaan istuttamaan lisää puustoa tontille, sekä välttämään koko tontin istuttamista nurmikolle.





Kuva 14. Ote kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Luonnoksessa ollut Jöllönluhdankuja katu jätettiin pois kaavaehdotuksesta. Samalla yksi tontti poistettiin korttelista 8204 ja jäljelle jäävien neljän tontin kokoa suurennettiin. Uudet tontit ovat kooltaan 3700–5000 m².
- Jöllöntien katualueen leveyttä on tarkistettu Keski-Nurmontien liittymän läheisyydessä niin, että tienvarren ojat kuuluvat katualueeseen.
- Asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin määräys ranta-alueen puuston säilyttämisestä ja suositus puuston istuttamisesta tontille.
- Asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin määräys rakennuksen, ensisijaisesti autotalli- / varastorakennuksen, sijoittamisesta Jöllöntien varteen suojaisan piha-alueen muodostumisen vuoksi.

4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 15.10. – 13.11.2025 välisen ajan. Kaavasta saatiin 9 lausuntoa ja 3 muistutusta. Lausunnon antoivat Elenia Verkko Oyj, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Seinäjoen Energia Oy /Seinäjoen Vesi, Telia Finland Oyj ja Väylävirasto. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen vesienhallintaryhmä antoi erikseen lausunnon.

ELY-keskuksella, Etelä-Pohjanmaan liitolla, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksella, Fingridillä ja Telialla ei ollut lausuttavaa.



Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Esitettiin vesihuoltoverkoston huomioimisesta katualueella ja tulevien tonttien liittymissä sekä, että se sijaitsisi eri puolella katua kuin sähkö- ja tietoliikennekaapelit.
- Tuotiin esille, että istutukset saattavat haitata vesihuollon kunnostustöitä, eikä kunnostustöissä voida taata, että istutukset selviävät.
- Puistomuuntamolle esitettiin varattavaksi ohjeellinen en-alue lähivirkistysalueelle tai sen välittömään läheisyyteen.
- Tuotiin esiin päivittyneet tulvakorkeudet suunnittelualueella. Korttelissa 8208 kaavassa mainittu alin rakentamiskorkeus ei riitä ja itäisimmässä osassa korttelia aivan sillan kupeessa tulvakorkeus on korkeudessa + 68,94 m

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

- Tuotiin esiin havainnekuvaan jäänyt ylimääräinen rakennus Jöllöntien 69 kohdalla, joka ei kuulu kaava-alueeseen.
- Huolestuneisuutta katualueen kaupungin haltuun otettavan alueen leveydestä ja sen vaikutuksesta omaan tonttiin esim. puustoon ja istutuksiin.
- Toivottiin kevyen liikenteen rakentamista Kuortaneentien varteen välille Keski-Nurmon koulu – Veneskoski.

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

Liite 3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet

4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

- Puistomuuntamolle on lisätty ohjeellinen et-2 alue EV-alueelle.
- Korttelin 8208 alin rakentamiskorkeus on päivitetty tasoon + 67.82 m.
- Selostukseen on täydennetty päivitetty tulvakorkeudet.

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

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan 8.12.2025 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.12.2025.



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 93 782 m² (9,4 ha). Erillispientalojen (AO) rakentamisen korttelialueen pinta-ala on 49 796 m² (5,0 ha), virkistysalueiden (VL) pinta-ala on 14 924 m² (1,5 ha) ja suojaviheralueen (EV) pinta-ala on 8350 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

5.1.2 Palvelut

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keski-Nurmon koulu sekä päiväkoti, 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

Erillispientalojen korttelialue AO

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

5.2.2 Muut alueet

Katualue

Jöllöntien osuus Keski-Nurmontiestä Perkiönpääntien liittymään asti on osoitettu kaavassa katualueeksi. Jöllöntien varressa kulkee kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu Perkiönpääntien liittymä kohdasta vielä eteenpäin. Perkiönpääntie on osoitettu kaavassa katualueeksi Nurmonjoen sillalle asti.

Suojaviheralue EV

Kuortaneentien varressa on osoitettu aluetta suojaviheralueeksi (EV). Jöllöntien eteläpuolisten tonttien toteutuessa tulee alueelle toteuttaa meluvalli. Jöllöntien ja Kuortaneentien välissä sijaitsevan nykyisen laskuojan varsi on osoitettu suojaviheralueeksi. Laskuoja toimii hulevesiverkoston osana ja johtaa vedet Kuortaneentien varresta Nurmonjokeen. Rakentamisen toteutuessa ojan sijaintia tulee tarkistaa. EV alueelle on varattu puistomuuntamolle ohjeellinen et-2 alue.

Lähivirkistysalue VL-1

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

Lähivirkistysalueet VL-2

Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu kaksi lähivirkistysaluetta (VL-2), jotka ovat suurimmaksi osaksi peltoa. Alueille tulee istuttaa puustoa. Toiselle isommalle alueelle, joka rajautuu rantaan, on osoitettu rakennuspaikka rantasaunalle sekä veneiden säilytys/laskupaikka.

Lähivirkistysalue VL-18

Suunnittelu alueen länsipuolella sijaitseva metsä on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-18), joka tulee säilyttää riittävän puustoisena ja tarvittaessa istuttaa sekapuustoa, jotta turvataan liito-oravan elinpiiriin riittävä liikkumismahdollisuus. Alue rajautuu pohjoisesta Nurmonjoen Autionkoskeen.



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 puustoistutuksineen muuttaa näkymää Kuortaneentielle päin Jöllöntien suuntaan katsottaessa.

5.3.1.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset, koska 15 uuden kiinteistön aiheuttama liikenne ei lisää merkittävästi Jöllöntien liikennettä. Osan kiinteistöjen tonttiliittymiä on pyritty ohjaamaan uudelle kadulle 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. Yhden 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 osoitetut viheralueet ja puustoistutusvelvoitteet lisäävät alueen viherkerrointa nykyiseen peltoalueeseen verrattuna.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.5 Nimistö

Kaavassa alueelle tulee yksi uusi asuntokatu. Katu haarautuu Perkiönpääntiestä. Uuden kadun nimi on Jöllönmäensyrjä.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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



Kuva 15. Havainnekuva ylhäältä koillisesta päin alueelle katsottaessa.



Kuva 16. Havainnekuva luoteen suunnalta alueelle katsottaessa.





Kuva 17. Havainnekuva ylhäältä etelän 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 yksi uusi katu, jonka 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.



