

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## YLISTARO (25) KORTTELIT 74, 6 (osa) JA 189 (osa)

Asemakaavan muutos ja laajennus

### Suunnittelualan sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylistarossa, Pelmaan liittymän ja Rapakujan ympäristössä. Suunnittelualan laajuus on n. 8,9 ha.



Alueen sijainti

### Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Valtatie 18 on kolmea maakuntaa ja maakuntakeskusta yhdistävä länsi-itä-suuntainen päätieyhteys. Valtatie 18 muodostaa liikenteellisen pääsuunnan, missä on ollut selkeä epäjatkuvuuskohdan Pelmaan liittymässä. Epäjatkuvuuskohdan korjaamiseksi ja pääsuunnan muuttamiseksi on vuonna 2014 käynnistetty tiesuunnitelman laatinta. Suunnitelma on valmistunut vuonna 2016 ja sen on laatinut WSP Finland Oy. Traficom on hyväksynyt tiesuunnitelman 25.02.2020. Tiejärjestelyjen vaatimien muutosten rakentaminen on käynnistynyt keväällä 2020. Uudet tiejärjestelyt ovat valmistuneet marraskuussa 2020.

Ylistarontien syrjään jäävä osuus Asulan kohdassa lakkaa maantienä. Ylistarontie on asemakaavassa yleisen tien aluetta (LT). Asemakaavan muutoksella muutetaan Ylistarontien yleisen tien alue (LT) kaduksi. Tie muuttuu lopullisesti kaduksi kadunpitopäätöksen myötä. Asemakaavoiituksen yhteydessä on tarkoitus osoittaa uusi katuyhteys Ylistarontieltä Rapakujalle parantamaan Asulan alueen liiketoiminnan saavutettavuutta.

Kulkuyhteydet ovat jatkossa mahdollisia Ylistarontieltä, joten viereinen Matinpäälöntien katu jää tarpeettomaksi. Kaavan yhteydessä tutkitaan

mahdollisuus liittää tarpeettomaksi jäänyt Matinpäälöntien katualue viereisiin tontteihin ja korvata kulkurasitteet uudella katuyhteydellä. Korttelit 6 (osa), 74 ja 189 (osa) ovat tarpeen ottaa kaavaan mukaan katuympäristömuutosten ja uuden katuyhteyden takia.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kumotaan myös Pelmaan liittymän uusien liikennejärjestelymuutosten vuoksi tarpeettomaksi jäävä yleisen tien alueen osa.

Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.4.2020. Asemakaavamuutosaluetta on laajennettu kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 11.11.2020.

### Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

#### Lähtökohdat

Suunnitteluala on suurelta osin rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee pääosin liikerakennuksia sekä lisäksi huoltoasema ja pari omakotitaloa liikerakennuksien takana. Ylistarontie kulkee Asulan liikealueen länsipuolella ja toimii jatkossa sisäisenä yhteytenä, jolta voi olla suorat liittymät tonteille. Alue rajautuu itäpuolella puistoalueeseen, jossa Kainastonluoma virtaa Kyrönjokeen.



Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

Suunnittelualan maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +25,00 -+27,00 (N2000) välillä.

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pohjois- ja eteläosistaan savea (S) ja alueen keskiosissa hiesua (Hs).

### Voimassa olevat kaavat

**Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava**, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue kuuluu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, jonka suunnittelumääräys on: Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

**Etelä-Pohjanmaan Vaihe- ja Asemakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot** on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Suunnittelualueen viereen on merkitty uusi valtatie (vt). Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan liikenneverkon palvelutason parantamisen kannalta olennaiset valtateiden uudet linjaukset. Suunnittelumääräys: Tielinjaukset on sovitettava ympäristöön ja maisemaan. Tiesuunnittelussa ja maankäytön suunnittelussa tulee varautua kevyen liikenteen järjestelyihin taajamien ja kylämaisen asutuksen kohdalla. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Suunnittelualueen länsipuolelle on merkitty Uusi eritasoliittymä tai merkittävästi parannettava liittymä. Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantateiden uudet eritasoliittymät, kevennetyt eritasoliittymät tai olemassa olevien eritasoliittymien ja liittymien parantamiset. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa

on otettava huomioon päätieverkon liikennemäärät, liikenteen sujuvuus ja kasvu sekä liikenneturvallisuus. Uusia eritasoliittymiä ja merkittävästi parannettavia risteysjärjestelyjä ja muita parannustoimenpiteitä on mahdollista toteuttaa kevennetyksi edellä mainittujen näkökohtien perusteella huomioiden nykyinen ja tuleva tarve.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa vuodelta 1983 oikeusvaikutteeton Ylistaron yleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK). Suunnittelumääräys: Alue on varattu pääasiassa liiketiloja, toimistoja ja yksityistä hallintotoimintaa varten. Alueelle saa rakentaa asuintiloja ja käyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja. Osa alueesta on merkitty puistoksi.

Alueella on vireillä yleiskaavan tarkistus. Ylistaron yleiskaava 2020 on ollut nähtävillä vuonna 2008. Kaava-alueen selvityksiä on päivitetty vuosien 2018 - 2020 aikana. Selvitystäydennysten pohjalta laaditaan uusi kaavaehdotus Ylistaron yleiskaava 2035.



Ote 1983 hyväksytystä oikeusvaikutteettomasta Ylistaron yleiskaavasta

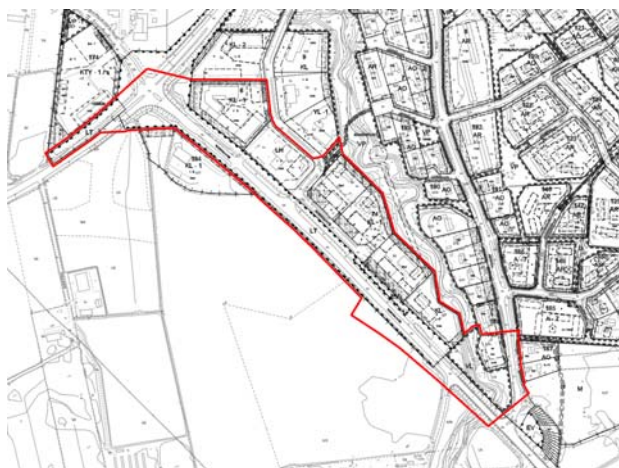
### Asemakaava

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Alueella on pääosin voimassa vuonna 1990 hyväksytty asemakaava. Ylistarontie on yleisen tien aluetta (LT) ja Matinpäälöntie katualuetta. Kortteli 74 on pääosin Liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennuspaikalle saa rakentaa asunnon kiinteistöhoitajalle (KL-1) sekä yhden tontin osalta Liikerakennusten korttelialuetta (KL-1).

Vuoden 2007 hyväksytyn kaavan yhteydessä on osoitettu osa Kyrönmaantietä Yleisen tien alueeksi (LT), mikä uusien tiejärjestelyin jää tarpeettomaksi ja kumotaan. Vuoden 2008 hyväksy-

tyssä kaavassa korttelin 6 (osa) on Huoltoaseman korttelialuetta (LH) sekä Liikerakennusten korttelialuetta, jossa alueelle mahdollisesti tulevat erityyppiset liiketoiminnalliset tilat ja järjestelyt on toteutettava terveellisyys-, turvallisuus- ja viihtyvyysnäkökohdat huomioiden (KL-1).

Vuoden 2013 hyväksytyssä kaavassa Rapakujan varteen on osoitettu Erillispientalojen korttelialuetta (AO) kortteliin 189 (osa) ja lähivirkistysaluetta (VL). Rakentumaton AO tontti korvautuu uusilla katujärjestelyillä.



Ote ajantasa-asemakaavasta

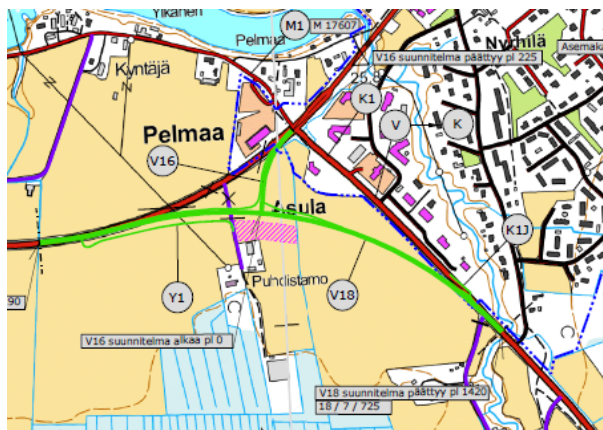
### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

### Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

#### Tiesuunnitelma

Tiesuunnitelman laadinta pääsuunnan muuttamiseksi on käynnistetty vuonna 2014. Tiesuunnitelma on valmistunut vuonna 2016 ja se on hyväksytty 25.02.2020.



Ote tiesuunnitelmasta, WSP Finland Oy

Tiesuunnitelmassa valtatie 18 on linjattu Ylistarontiestä lännemmäksi. Valtatie 16 (Lapuantie)

liittyy tasoliittymänä valtatiehen 18. Ylistarontie Asulan kohdassa lakkaa maantienä. Uusien tiejärjestelyjen rakentaminen on aloitettu keväällä 2020 ja ne ovat valmistuneet marraskuussa 2020.

### Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

### Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

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

**Kaupungin viranomaiset:** Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukyvyyn toimiala, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy ja Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitosliikelaitos.

**Valtion ja muut viranomaiset:** Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus

**Yritykset ja yhdistykset yms:** Elisa Oyj, Elenia Oy, Telia Sonera, Ylistaron Kirkonkylän Asukasyhdistys ry sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

### Osallistumismenettely ja tiedottaminen

#### Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Epari) ja kaupungin internetsivulla ([www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu)) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla ([www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus](http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnittelujakaavoitus)).

#### Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksillä 15.4.2020 ja 11.11.2020.

### **Aloituis- ja luonnosvaihe**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-luonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.

### **Ehdotusvaihe**

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laite-taan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

### **Hyväksyminen**

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuus-ton hyväksyttäväksi. Kaavamutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomai-sille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöil-le, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kir-jallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoit-teensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston pää-töksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulu-tetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoitus-lehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

### **Viranomaisyhteistyö**

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjes-tetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotte-luin.

### **Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvi- oinnin menetelmät**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaa-vaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvi-tettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristö-vaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudel-liset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutuk-set.

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muu-hun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltujen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

### **Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksente- ko**

#### **Aikatauluarvio**

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointi-suunnitelma ovat nähtävillä joulukuussa 2020
- Kaavaehdotus on nähtävillä helmikuussa 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan maaliskuussa 2021

#### **Yhteystiedot ja palaute**

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunni-telmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

#### **Valmistelusta vastaavat**

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen  
p. 044 754 1645  
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi

kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö  
p. 044 470 0247  
maija.hakola-aijo(at)seinajoki.fi