

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### YLISTARO

#### KORTTELIT 74 JA 6 (osa)

Ylistaro, 25. Kaupunginosa, korttelit 74 ja 6 (osa) sekä niihin liittyvät katu-, erityis-, liikenne-, ja viheralueet.

Asemakaavan selostus koskee 11. päivänä joulukuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 25051.



#### Vireilletulo

Asemakaavamuutos ja -laajennus on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.4.2020. Asemakaavamuutosaluetta on laajennettu kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 11.11.2020.

#### Laatija

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus  
Kirkkokatu 6, PL 215  
60100 Seinäjoki  
p. 06 416 21111 (vaihde)

## SISÄLLYS

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 TUNNISTETIEDOT.....                                                   | 4  |
| 2 TIIVISTELMÄ .....                                                       | 5  |
| 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....                                          | 5  |
| 2.2 ASEMAKAAVA .....                                                      | 5  |
| 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....                                       | 6  |
| 3 LÄHTÖKOHDAT .....                                                       | 6  |
| 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....                               | 6  |
| 3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS.....                                             | 6  |
| 3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ.....                                               | 6  |
| 3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....                                           | 8  |
| 3.1.4 MAANOMISTUS.....                                                    | 9  |
| 3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....                                               | 11 |
| 3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET ..... | 11 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                  | 15 |
| 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....                                   | 16 |
| 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....          | 16 |
| 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....                                     | 16 |
| 4.3.1 OSALLISET .....                                                     | 16 |
| 4.3.2 VIREILLETULO .....                                                  | 16 |
| 4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....                      | 16 |
| 4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....                                            | 17 |
| 4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....                                | 17 |
| 4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET .....                       | 17 |
| 4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET .....                     | 18 |
| 5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE .....                                       | 19 |
| 5.1.2 PALVELUT .....                                                      | 19 |
| 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....           | 19 |
| 5.3 ALUEVARAUKSET .....                                                   | 19 |
| 5.3.1 KORTTELIALUEET .....                                                | 19 |
| 5.3.3 SUOJELUKOhteet .....                                                | 20 |
| 5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....                           | 20 |
| 5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN .....                    | 20 |
| 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....                                         | 20 |
| 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....                                   | 20 |
| 5.7 NIMISTÖ .....                                                         | 20 |
| 5.8 KAAVATALOUS .....                                                     | 21 |
| 5.8.1 YLEISTÄ .....                                                       | 21 |
| 5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET .....                                        | 21 |
| 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....                                     | 21 |

**LIITTEET:**

|         |                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------|
| Liite 1 | Ote tiesuunnitelmasta                                  |
| Liite 2 | Alustava katusuunnitelma                               |
| Liite 3 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                  |
| Liite 4 | Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa) |

**MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:**

Valtatien 18 rakentaminen Pelmaan liittymässä, Seinäjoki, Tiesuunnitelma,  
WSP Finland Oy 2016

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 11. päivänä joulukuuta 2020 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 25051.

**Asemakaavan muutos koskee** Ylistaron (25) kaupunginosa kortteileita 74, 6 (osa) ja 189 (osa) sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, puisto- ja erityisalueita.

**Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat** Ylistaron (25) kaupunginosa kortteli 74, 6 (osa) ja 189 (osa) sekä niihin liittyvät erityis-, liikenne-, katu- ja puistoalueet. Asemakaavalla kumotaan osaa Ylistaron (25) kaupunginosa liikennealuetta (Vt 19/ Kyrönmaantie).

#### Alueen sijainti ja laajuus

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



Kaavamuutosalueen sijainti

#### Kaavan tarkoitus

Valtatie 18 on kolmea maakuntaa ja maakunta-keskusta yhdistävä länsi-itä-suuntainen päätieyhteys. Valtatie 18 muodostaa liikenteellisen pääsuunnan, missä on selkeä epäjatkuvuuskohta Pelmaan liittymässä. Epäjatkuvuuskohtaan korjaamiseksi on laadittu vuonna 2010 ehdotus pääsuunnan muuttamiseksi. EPOELYN toimesta on käynnistetty tiesuunnitelman laadinta pääsuunnan muuttamiseksi vuonna 2014. Tiesuunnitelma 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. Asemakaavan muutoksella muutetaan Ylistarontien yleisen tien alue (LT) kaduksi. Tie muuttuu lopullisesti kaduksi kadunpitopäätöksen myötä. Asemakaavoituksen 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 uuden liikennejärjestely-muutosten vuoksi tarpeettomaksi jäävä yleisen tien alueen osa.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 11.12.2020 – 5.1.2021. Nähtävillä olosta kuulutetaan Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla ja virallisessa ilmoituslehdessä, Eparissa 9.12.2020 ja Pohjankyrö lehdessä 10.12.2020. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta pyydetään asianosaisilta lausunnot. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan \_\_.\_\_.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Eparissa \_\_.\_\_.2021. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä \_\_.\_\_.2021 ja kaupungin valtuusto hyväksyy asemakaavan \_\_.\_\_.2021.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan Ylistarontien maantienä lakkaava osuus kaduksi. Ylistarontien vieressä kulkeva Matinpäälöntien katu on liitetty viereisiin liiketontteihin. Kaksi liiketonttia Matinpäälöntien varressa muodostuvat kahdesta tilasta, joiden perimmäiselle tilalle on toteutunut asuinkiinteistö. Kulku asuinkiinteistölle tapahtuu liikekiinteistön kautta rasitteena. Asemakaavassa esitetään korvattavaksi rasitteet katuna, jolloin kadun rakentamisen myötä kadun hoito tapahtuu jatkossa kaupungin toimesta. Kahden kulkuyhteyden korvautuessa yhdellä säästyy myös tilaa. Ylistarontien uusi linjaus on huomioitu yleisen tien alueena (LT) tarvittavilta osin.

Matinpäälöntien varren korttelin 74 käyttötarkoitus on ollut liikerakennusten korttelialue (KL-1), jolla on sallittu kiinteistöhoidon kannalta tarpeellinen asuminen. Osa nykyisistä tonteista on rakentunut täysin liikekiinteistöinä omakotitalokiinteistöjä lukuun ottamatta. Kiinteistön omistajat ovat toivo-

neet korttelissa asumisen sallimista laajemmin. Koska alueella on kahdella kiinteistöllä omakotitaloasumista ja muilla kiinteistöillä on esitetty toive sen lisäämistä käyttötarkoituksena asemakaavaan, on asemakaavassa alueen käyttötarkoituksen muutettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Koska alueen vieritse kulkee valtatie 19, jolla asumisen yhteydessä huomioida suojautuminen liikennemelun suhteen.

Ylistarontien yleisen tien alue on laaja korttelin 6 huoltoaseman korttelialueen (LH) ja liikekorttelialueen (KL) kohdalla. Katualueena ei ole tarvetta yhtä laajaan alueeseen, joten huoltoaseman korttelialuetta on voitu laajentaa Ylistarontien suuntaan. Liikekorttelialuetta on laajennettu myös Ylistarontien suuntaan huomioiden kuitenkin mahdollinen kevyen liikenteen toteuttamismahdollisuus myöhemmin.

Asemakaavan yhteydessä kumotaan Pelmaan liittymässä uusien liikennejärjestelymuutosten vuoksi tarpeettomaksi jäävä yleisen tien alueen osa.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ylistarontien lakkaa yleisenä maantienä ja maanmittauslaitos suorittaa tie-toimituksen keväällä 2021. Kaavan saatua lainvoiman Ylistarontie on mahdollista muuttaa kadunpitopäätöksellä kaduksi. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen kaupunki laatii uusien katualueista suunnitelmat. Uusien katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Alustavan tiedon mukaan Ylistarontien jatkaminen Rapakujaan on mahdollista toteuttaa vuoden 2021 kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan mukainen muu rakentaminen toteutuu tonteilla maanomistajan tarpeen mukaan ja maanomistajan kustannuksella.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Ylistarossa, Pelmaan liittymän ja Rapakujan ympäristössä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Valtatie 16:sta ja etelässä uuteen Ylistarontiehen ja Rapakujaan.

Suunnittelualue on suurelta osin rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee pääosin liikerakennuksia, niiden lisäksi huoltoasema ja muutama omakotitalo liikerakennuksien takana. Ylistarontie jäljelle jäävä osa kulkee Asulan liikealueen länsipuolella ja toimii jatkossa sisäisenä yhteytenä. Alue rajautuu itäpuolella puistoalueeseen, jossa Kainastonluoma virtaa Kyrönjokeen. Uusi tiejärjestelyiden myötä valtatie 18 kulkee lännempänä ja valtatie 16 liittyy tasoliittymänä valtatiehen 18. Pääsuunta on Vaasa – Seinäjoki.

Suunnittelualueen pohjoisosan ympäristössä on liikerakennuksia, päiväkotia ja paloasema. Alueen länsipuolella sijaitsee liikerakennusten kortteli, valtatie 18 uuden tielinjauksen länsipuoli on pelto-alue. Rapakujan varressa sijaitsee asutusta.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu itäosistaan puistoalueeseen, jonka läpi kulkee ja Kainastonluoma. Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee korkeuskäyrien +25,00 -+27,00 (N2000) välillä.



Ote peruskartasta.

### Maaperä

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



Ilmakuva vuodelta 2018.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Seinäjoen kaupungin väkiluku on noin 64 000, joista kaavamuutosalueen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin \_\_\_\_ asukasta ja 1,5 km säteellä noin \_\_\_\_ asukasta.

| Vuosi | Asukasluku 31.12.            | Kasvu, % |
|-------|------------------------------|----------|
| 2020  | 64 084 (ennakkotieto 31.10.) |          |
| 2019  | 63 781                       | 0,78     |
| 2018  | 63 288                       | 0,98     |
| 2017  | 62 676                       | 1,01     |
| 2016  | 62 052                       | 0,85     |

Suunnittelualueella sijaitsee muutama omakotitalo. Suunnittelualueen itäpuolella puistoalueen takana sijaitsee asuntoalue. Myös valtatie 16:n toisella puolella on asutusta.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Ylistaron kaupunginosan taajamarakenteessa.

#### Rakennuskanta

Suunnittelualueella on kuusi liikerakennusta ja kaksi omakotitaloa. Rakennukset ovat pääosin 1980- ja 1990 -luvuilta. Huoltoasemarakennus on 1970 -luvun vaihteesta. Rakennuskanta on tavanomaista.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Täydentyy...

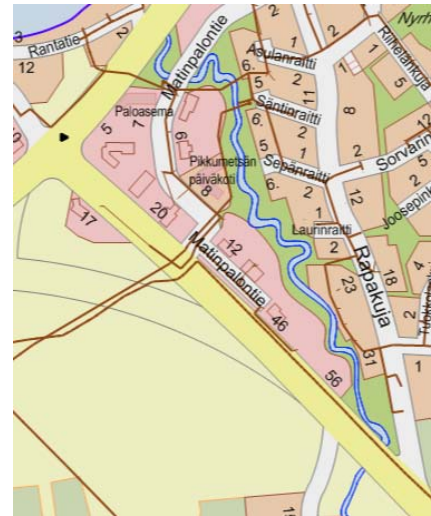
#### Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, apteekki ja postipalvelu sijaitsevat Ylistaron kaupunginosakeskuksessa noin 0,7 km suunnittelualueesta itään Kaukolanraitin varrella. Koulukeskus sijaitsee noin 1,8 km suunnittelualueesta itään Kaukolanraitin varrella. Koulukeskuksessa sijaitsee Ylistaron yläkoulu ja lukio. Alakoulu (Kirja-Matin koulu) sijaitsee koulukeskusta vastapäätä Kyrönjoen toisella puolen.

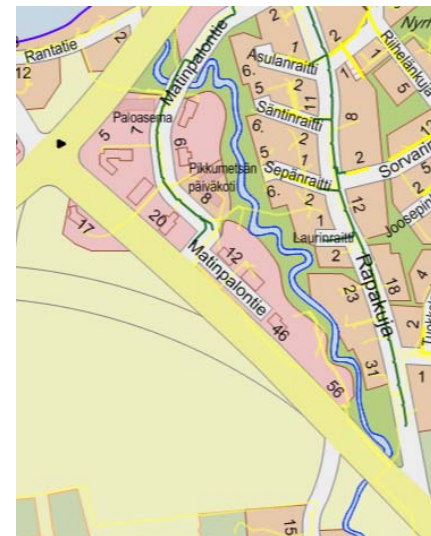
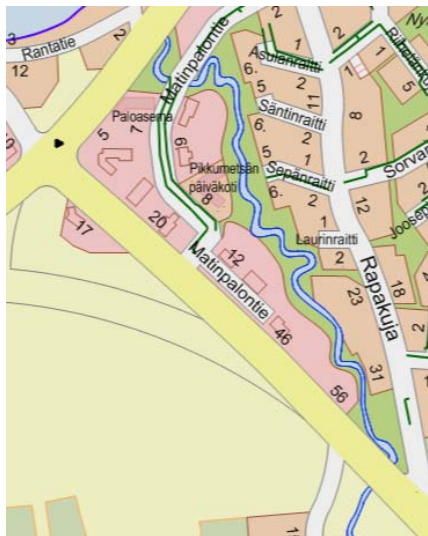
Suunnittelualueen läheisyydessä Matinpalontien varressa sijaitsee lähin päiväkotikoti, Pikkumetsän päiväkotikoti.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja jätevesiverkosto sijaitsevat suunnittelualueella.

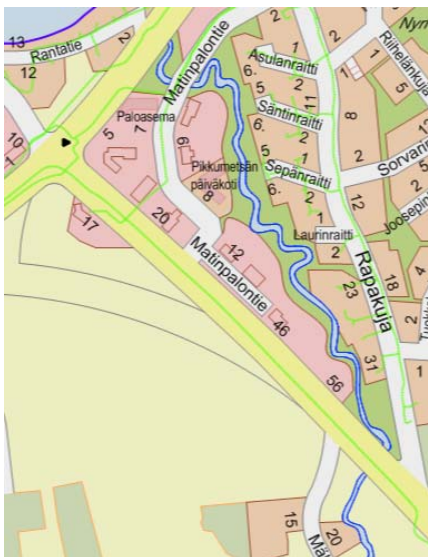


Alueen vesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



Alueen hulevesiverkosto

Alueen sähköjohdot



Ulkopuoliset valokuitujohdot

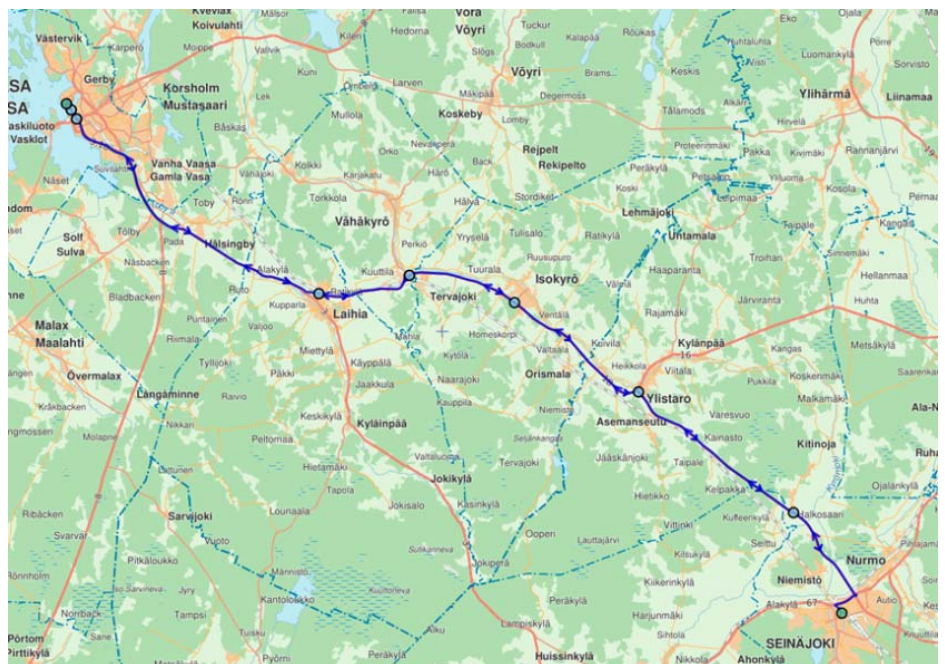
Ulkopuoliset tietoliikennejohdot

## Liikenne

Alueen länsipuolitse kulkee valtatie 18, joka on pääväyläasetuksen mukainen maantie välillä Seinäjoki – Vaasa. Alueen pohjoispuolitse kulkee valtatie 16 Lapuan suuntaan. Valtatien 18 ja 16 liittymäjärjestelyt ovat muuttuneet ja pääsuunta on nykyään valtatie 18 Seinäjoki – Vaasa. Vuonna 2019 valtatie 18 liikennemäärät oli 6787 ajon./vrk ja valtatie 16 liikennemäärä oli 3772 ajon./vrk.

## Joukkoliikenne

Seudullinen liikenne kulkee Seinäjoelta Vaasaan 2 vuoroa aamulla ja iltapäivällä molemmista suunnista. Liikennöintiä on maanantaista perjantaihin ja liikennöintiä välillä on Härmän liikenteellä ja Urpolan liikenteellä.



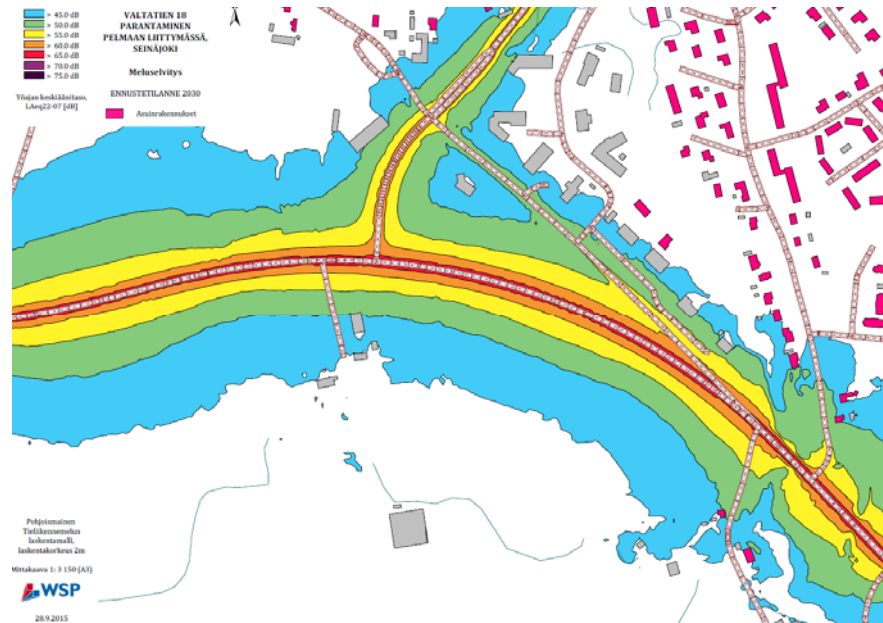
Ote reittikartasta, linjat 34 ja 35, Härmän liikenne

## Ympäristöhäiriöt

Tiesuunnittelun yhteydessä on selvitetty liikennemelun vaikutuksia Ylistaron tien varressa. Nykytilanteessa laskennallisen arvioinnin perusteella valtatie 18 liikenteen aiheuttama päiväaikainen 55 dB äänitaso ulottuu noin 180 metrin päähän valtatie reunaan. Yöaikainen 50 dB meluvyöhyke ulottuu noin 100 metrin päähän tien reunaan. Maasto teiden ympäristössä on hyvin tasaista, jolloin melu pääsee esteettä etenemään.

Ennustetilanteessa liikennemäärien kasvu kasvattaa melutasoja noin 1-1,5 dB, kun oikaisua ei ole tehty. Ennustetilanteessa, jolloin Pelmaan oikaisu on tehty, myös liikennemäärien on oletettu hieman kasvaneen nykytilanteesta. Ennustetilanteessa päiväaikainen 55 dB meluvyöhyke ulottuu noin 110-140 metrin etäisyydelle valtatie 18 reunaan. Samalla yöaikainen 50 dB meluvyöhyke ulottuu noin 80-100 metrin etäisyydelle tien reunaan. Oikaisun myötä meluvyöhykkeet sijoittuvat laskennallisesti hieman puhdistamon suuntaan, jossa ei ole asuinrakennuksia. Samalla meluvyöhykkeet pienenevät vanhan risteysalueen ympäristössä.

Liikerakennusten osalta liikennemelulla ei vaikutusta. Nykyiset asuinrakennukset jäävät edessä olevien liikerakennusten vuoksi suojaisalle puolen, eikä 55 dBA:n päivämelu- tai yöaikainen melualue ylitä.



Ote tiesuunnitelman meluselvityksestä, yöaikainen melu ennustetilanteessa 2030, WSP Finland Oy 2015

### 3.1.4 Maanomistus

Katualueet ja Rapakujalla sijaitseva rakentamaton tontti on Seinäjoen kaupungin omistuksessa, muilta osin omistaa yksityiset maanomistajat.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

### **Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavayhdistelmä** Alueella on voimassa useita maakuntakaavoja.

#### **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.*

**Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustoiminnot** 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: *Tielinjaus on sovitettava ympäristöön ja maisemaan. Tiesuunnittelussa ja maankäytön suunnittelussa tulee varautua kevyen liikenteen järjestelyihin taajamien ja kylämäisen 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 otettavahuomioon 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.*



Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

#### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa vuonna 1983 valtuuston hyväksymä Ylistaron yleiskaava. Yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia. Yleiskaavassa suunnittelualue on yksi-

tyisten 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.



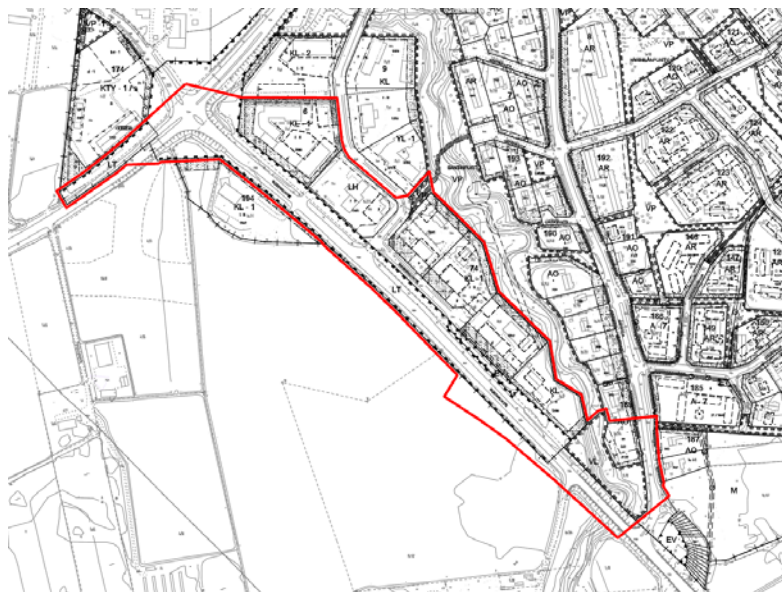
Ote 1983 hyväksytystä oikeusvaikutteettomasta Ylistaron yleiskaavasta

#### Ylistaron keskustan osayleiskaava

Alueella on vireillä yleiskaavan päivitys. 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.

#### 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 kiinteistön-hoitajalle (KL-1) sekä yhden tontin osalta Liikerakennusten korttelialuetta (KL-1)



Ote ajantasa-asemakaavasta

Vuoden 2007 hyväksytyn kaavan yhteydessä on osoitettu osa Kyrönmaantietä Yleisen tien alueeksi (LT), mikä uusien tiejärjestelyin jää tarpeettomaksi ja kumotaan. Vuoden 2008 hyväksytyssä kaavassa korttelin 6 (osa) on Huolto-aseman 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.

### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

### **Kiinteistörekisteri ja tonttijako**

Asemakaavamuutosalue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

### **Pohjakartta**

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan kartta- ja paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaineistoa.

### **Rakennuskiellot**

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### **Tiesuunnitelma**

#### **Valtatien 18 rakentaminen Pelmaan liittymässä, Seinäjoki**

Valtatien 18 ja 16 liittymän pääsuunnan muuttamiseksi on laadittu tiesuunnitelma vuonna 2016. Tiesuunnitelman on laatinut WSP Finland Oy. Valtatie 18 on kolmea maakuntaa ja maakuntakeskusta yhdistävä länsi-itäsuuntainen päätieyhteys. Pelmaan liittymässä Seinäjoen Ylistarossa valtatie 18 muodostaa selkeän liikenteellisen pääsuunnan ja lisäksi valtatiellä Vaasan ja Seinäjoen välinen liikenne kasvaa prosentuaalisesti eniten koko maassa.

Valtatiellä 18 on Pelmaan liittymässä epäjatkuvuuskohta, eikä liittymä pysty nykyisellään palvelemaan kasvavaa liikennevirtaa tyydyttävästi. Kääntymiset, pysähtymiset ja odottamiset aiheuttavat liikenteelle yhä enemmän viivästyksiä ja kustannuksia. Suunnitteluosuudella on viimeisen viiden vuoden aikana sattunut seitsemän onnettomuutta, joista neljässä on tapahtunut henkilövahinkoja. Onnettomuudet ovat pääosin risteysonnettomuuksia.

Hankkeen ensisijaisena tavoitteena on poistaa valtatie 18 epäjatkuvuuskohdasta aiheutuvat ongelmat ja parantaa voimakkaasti kasvavan liikenteen sujuvuutta Vaasan ja Seinäjoen välillä Ylistaron keskustan kohdalla. Tiesuunnitelman tärkeimpiä toimenpiteitä ovat:

- Valtatie 18 Vaasa-Seinäjoki -suunnassa muutetaan Pelmaan liittymän pääsuunnaksi.
- Valtatie 18 uudelle linjaukselle rakennettava kanavointi käsittää vassemmalle kääntyvien kaistan Vaasan suunnasta sekä rakenteellisesti erotetun oikealle kääntyvien kaistan Seinäjoen suunnasta.
- Valtatielle 16 rakennetaan liittyvän suunnan vapaa oikea liittymis- ja hidastuskaistoinen.

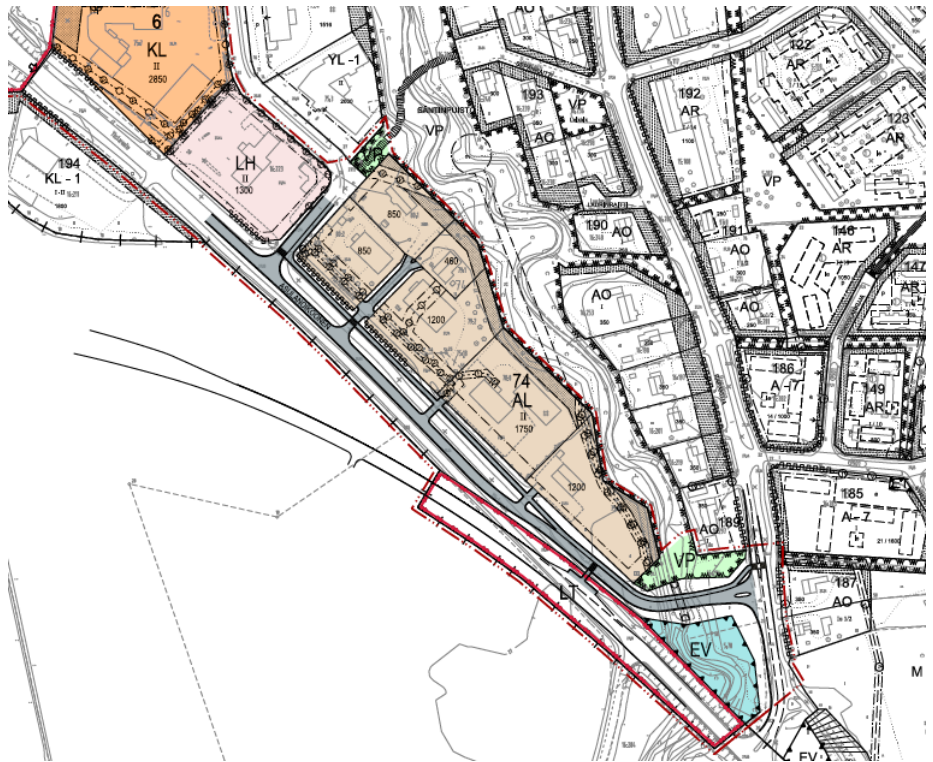
- Joukkoliikenteen olosuhteita parannetaan tekemällä uusi linja-autopysäkki Asulan liikealueen kohdalle ja varustamalla kaksi pysäkkiä ajanmukaisella katoksella.



Ote tiesuunnitelmasta 2016, WSP Finland Oy  
Liite 1. Ote tiesuunnitelmasta

### Katusuunnittelu

Seinäjoen kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu on tehnyt alustavan suunnitelman uusista katuyhteyksistä ja uusista liittymistä korttelin 74 kiinteistöille. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen laaditaan viralliset katusuunnitelmat ja ne tarkentuvat siinä vaiheessa.



Alustavaa katusuunnitelmaa kaavan kanssa, Seinäjoen kaupunki

Liite 2. Alustava katusuunnitelma

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtateiden 18 ja 16 liittymän tiejärjestelyt ovat muuttuneet. Seinäjoen kaupunki on ilmoittanut antamassaan lausunnossaan tiesuunnitelmasta ELYlle, että muuttaa asemakaavalla Ylistarontien valtatieä lakkaavan osan kaduksi. Samassa yhteydessä kaupunki on ilmoittanut, että asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet kytkeä Ylistarontie tai Matinpäälantie Rapakujalle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 15.4.2020 ja laajennusosan osalta 11.11.2020.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 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 kilpailukyyn 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.

*Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

#### 4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueita koskevan kaavoituspäätöksen 15.4.2020 ja laajennusosan osalta 11.11.2020.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 9.12.2020 ja Pohjankyrö lehdessä 10.12.2020. OAS ja kaavaluonnos sekä siihen liittyvät asiakirjat ovat maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.12.2020 – 5.1.2021.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta tiedoksi. Mui-

ta viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olostä sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olostä kirjeitse. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtävillä \_\_\_\_\_.2021. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_\_\_\_. - \_\_\_\_\_.2021 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olostä on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa \_\_\_\_\_.2021. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle tiedoksi sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olostä sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olostä kirjeitse. Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallituksen käsittely \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin. Etelä-Pohjanmaa ELY-keskus ja Seinäjoen kaupunki ovat tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä pitäneet neuvotteluja. Kaupunki on tiedottanut ja ollut yhteydessä Elyyn asemakaavan ratkaisusta kaavan valmisteluvaiheessa.

#### 4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Asemakaavalla muutetaan Ylistarontien jäljelle jäävä osa yleisen tien alueesta kaduksi. Samassa yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet kytkeä Ylistarontie Rapakujalle.

###### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

**Kokonaismaakuntakaavassa** alue on Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

**Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot** suunnittelualueen viereen on merkitty uusi valtatie (vt) ja suunnittelualueen länsipuolelle on merkitty Uusi eritasoliittymä tai merkittävästi parannettava liittymä.

**Yleiskaavassa** alue on pääosin Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK). Osa alueesta on merkitty puistoksi. Ylistaron yleiskaavan tarkistus on valmisteilla.

###### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Liikekiinteistöillä korttelialueella toteutunut maankäyttö poikkeaa asemakaavasta, mikä tarpeen korjata vastaamaan nykyistä. Suunnittelualue rajautuu vilkkaasti liikennöidyn tien läheisyyteen, joten asumisen uudisrakentamisessa tulee huomioida liikennemelun vaikutukset.

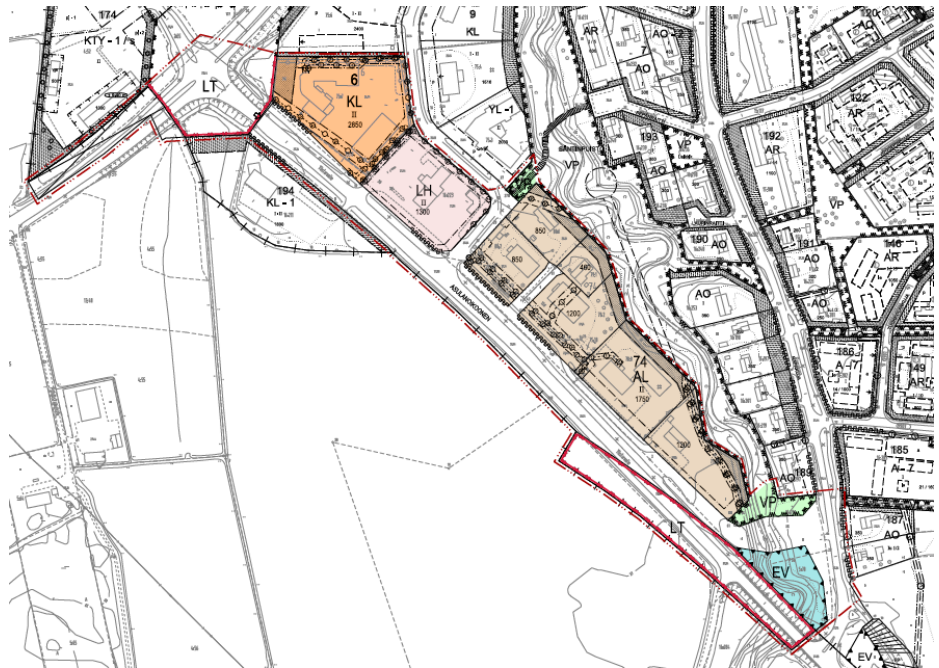
#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

###### Asemakaavaluonnos 11.12.2020

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden, nykyisten lähtökohtien ja selvitysten pohjalta kaavaluonnos. Ylistarontie (Asulanoikoonen) on osoitettu katuna ja sitä on jatkettu uutena katuyhteytenä Rapakujaan. Matinpalontien katualue on poistettu ja liitetty viereisiin tontteihin. Korttelissa 74 olleet kulkuyhteysrasitteet on korvattu katuna. Korttelin käyttötarkoitus on muutettu liikekiinteistöjen korttelialue merkinnästä (KL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) olemassa olevan asutuksen ja liikekiinteistöjen toiveesta.

Kaavassa Ylistarontien katualuetta ei ole osoitettu yhtä leveänä kuin tiealue on ollut korttelin 6 huoltoaseman (LH) ja liikekiinteistön (KL) kohdalla. Muutos mahdollistaa huoltoaseman piha-alueen laajentamisen Ylistarontien (Asulanoikoonen) suuntaan. Katualueen leveydessä on huomioitu mahdollinen myöhemmin toteutettava kevyen liikenteen väylä.



Ote kaavaluonnoksesta 11.12.2020

###### Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.12.2020 - 5.1.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin \_\_ lausuntoa ja \_\_ mielipidettä.

###### Asemakaavaehdotus \_\_. \_\_. 2021

Saatujen lausuntojen, mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu kaavaehdotus \_\_. \_\_. 2021.

Ote asemakaavaehdotuksesta \_\_. \_\_. 2021

### **Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet**

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin \_\_ lausuntoa ja \_\_muistutus.

*Ote kaavaehdotuksesta KH \_\_.\_\_.2021*

### **Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2021**

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan \_\_.\_\_.2021 ja päättänyt esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ilman uutta nähtävillä oloa.

## **5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan muutoksen rakenne**

Kaavamuuotoksella mahdollistetaan valtateiden 18 ja 16 liittymän uusien tiejärjestelyt vaikutukset katuverkkoon ja katuverkon kehittäminen.

#### **5.1.1 Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 8,9 ha.

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

*Liite 4. Asemakaavan seurantalomake*

#### **5.1.2 Palvelut**

##### **Palvelut**

Lähimmät palvelut (kaupat, apteekki, koulut) sijaitsevat Ylistaron kaupunginosa-keskuksessa Kaukolanraitin varrella. Päiväkotii sijaitsee melkein vieressä Matinpalontieellä.

##### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavamuuotoksella ei vaikutuksia työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaa.

### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Kaavamääräyksillä ohjataan mahdollista asumisen lisärakentamista alueella. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyöllä.

### **5.3 Aluevaraukset**

#### **5.3.1 Korttelialueet**

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä ks. kohta 5.6 *Kaavamerkinnät ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

#### **5.3.2 Muut alueet**

##### **Puisto VP**

Aiempi pieni lähivirkistysalue (VL) on osoitettu osaksi viereistä Kainastonluoman puistoaluetta.

### **Suojaviheralue EV**

Lähivirkistysalue on muutettu osittain suojaviheralueeksi.

### **Katualueet**

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan uusi katuyhteys Ylistarontieltä (Asulanoikoonen) Rapakujalle. Lähivirkistysalue (VL) on muutettu osittain katualueeksi.

### **5.3.3 Suojelukohteet**

Alueella ei ole suojelukohteita.

## **5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alue rakennettua ympäristö ja toteutunut pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Liiketonteista erotetut tilat eivät ole kaavan mukaisia, mutta kaavamuutos korjaa tilanteen. Alueella on toteutunut kunnallistekniset verkostot ja sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

#### **Kaupunkikuva**

Kaupunkikuvallisesti ei ole odotettavissa muutoksia.

#### **Asuminen**

Alueen ympäristössä asumista on pääosin etäämpänä. Suunnittelualueella on asuntoja osin liikekiinteistöjen takana. Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäämisen alueella.

#### **Virkistys**

Kainastonluoman puistoalue sijaitsee vieressä.

#### **Liikenne**

Alueen liikennöinti tapahtuu jatkossa Asulanoikoosen (ent. Ylistarontie) kautta.

#### **Tekninen huolto**

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Koska alue on rakennettua ympäristöä, ei kaavamuutoksella ole vaikutusta luonnonympäristöön.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava-alue on valtatie 18 liikennemelun vaikutuksen alueella, mikä tulee ottaa huomioon asumisen uudisrakentamisessa.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

## **5.7 Nimistö**

Nimistötoimikunta on nimennyt kokouksessaan 16.6.2020 maantienä lakkaavan Ylistarontien osan uudelleen Asulan kohdassa Asulanoikooseksi.

## 5.8 Kaavatalous

### 5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

### 5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille katualueiden ja verkostojen rakentamisesta.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, kevyen liikenteen reittien ja sekä kunnallistekniikan rakentamisen.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman, alueen rakentaminen alkaa tarpeen mukaan. Katujen ja vesihuollon rakentaminen tapahtuu kaupungin kunnallisteknisen budjetoinnin mukaan.

## 7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö.

### 7.1 Käsittelyvaiheet

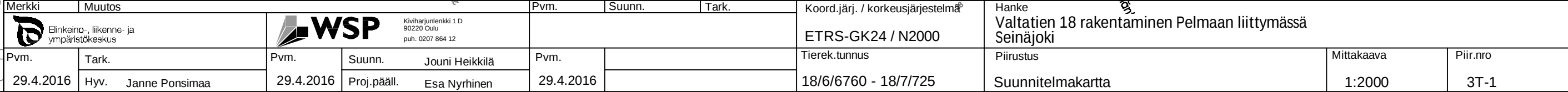
|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 15.4.2020                | Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen               |
| 11.11.2020               | Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti laajennusosan kaavamuutoksen |
| 11.12.2020 – 5.1.2021    | Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä |
| ___. __. 2021            | Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville |
| ___. __. - ___. __. 2021 | Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä                               |
| ___. __. 2021            | Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi       |
| ___. __. 2021            | Kaupunginvaltuusto hyväksyi                                        |

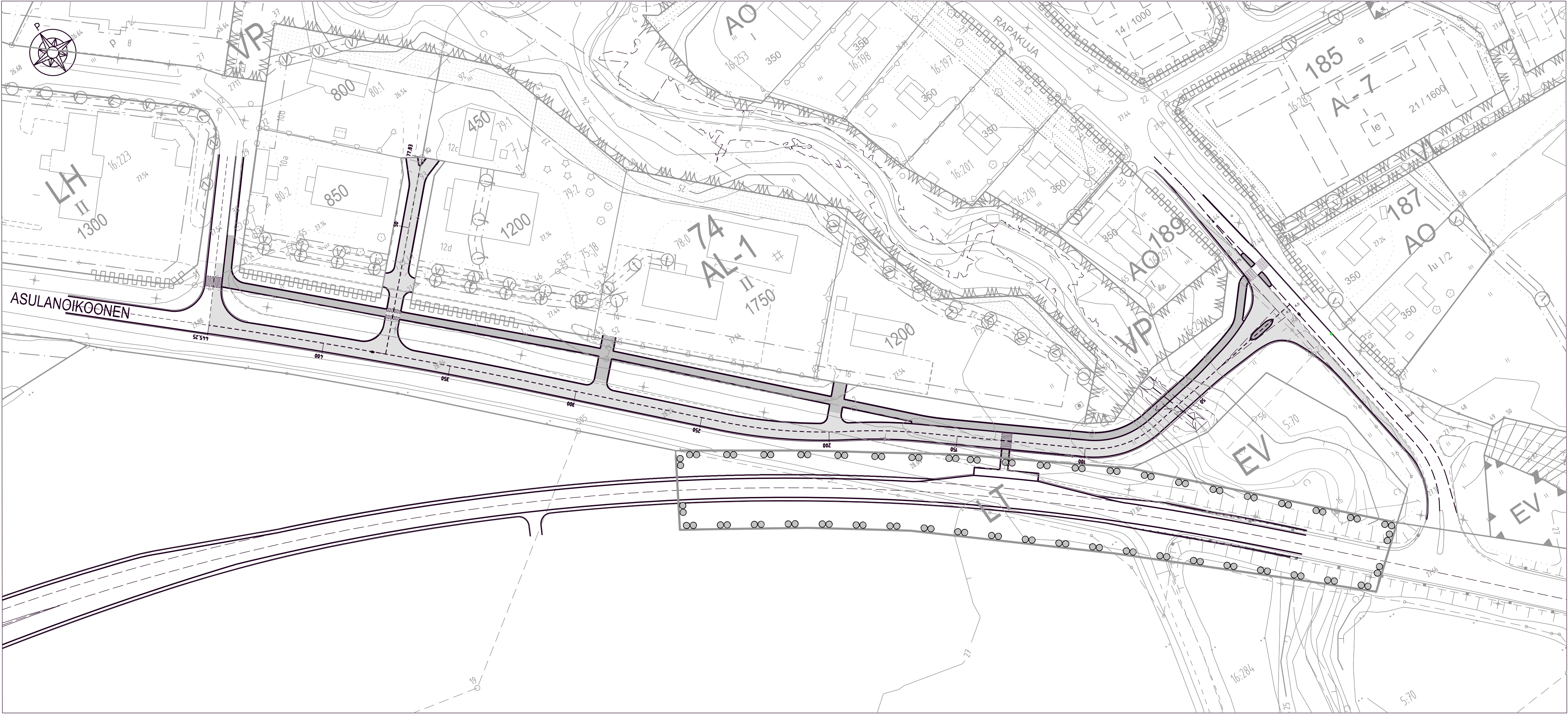
SEINÄJOEN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

11.12.2020  
Täydennykset \_\_\_. \_\_. 2021

Jyrki Kuusinen  
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja  
kaavoitusjohtaja





# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

Asemakaavan muutos ja laajennus

### Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylistarossa, Pelmaan liittymän ja Rapakujan ympäristössä. Suunnittelualueen 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 katuysteys Ylistarontieltä Rapakujalle parantamaan Asulan alueen liiketoiminnan saavutettavuutta.

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

mahdollisuus liittää tarpeettomaksi jäänyt Matinpallontien katualue viereisiin tontteihin ja korvata kulkurasitteet uudella katuysteillä. Korttelit 6 (osa), 74 ja 189 (osa) ovat tarpeen ottaa kaavaan mukaan katuymäristömuutosten ja uuden katuysteiden 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

Suunnittelualue 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

Suunnittelualueen 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 Vaihekaakuntakaava 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 otettavahuomioon 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

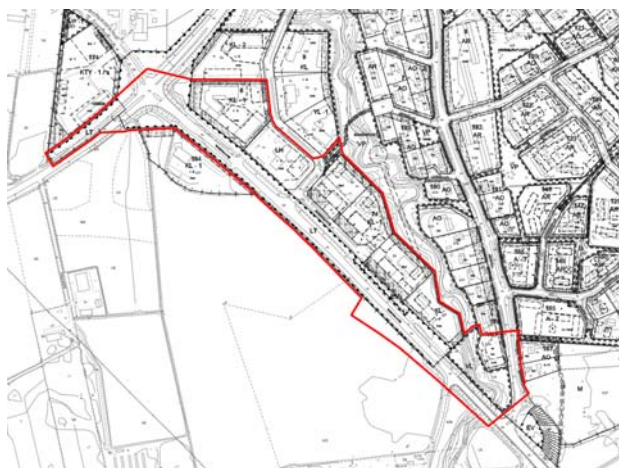
### Asemakaava

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 kiinteistönhoitajalle (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

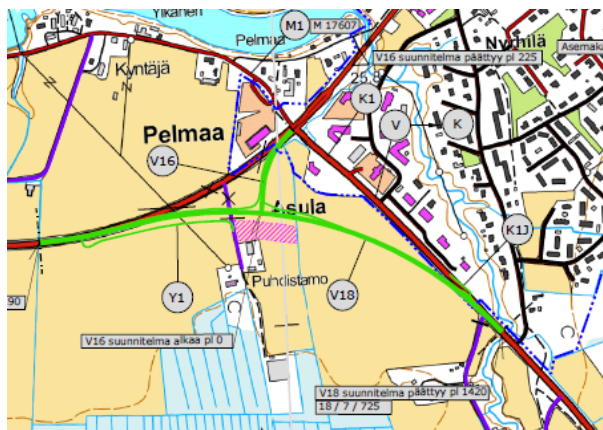
### Rakennusjärjestys

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 kilpailukyyn 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.

### **Aloitus- 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. Kaavamuutoksen 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