Diaarinumero	SJK/458/2020	09.02.2021
Toimielinkäsittely	Kaup.valt __.__.2021	
Kaavanumero	25051	

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

YLISTARO
KORTTELIT 74, 6 (osa) JA 9 (osa)

Ylistaro, 25. Kaupunginosa, korttelit 74, 6 (osa) ja 9 (osa) sekä niihin liittyvät katu-, erityis-, liikenne-, ja viheralueet.

Asemakaavan selostus koskee 9. päivänä helmikuuta 2021 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 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4

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 7
3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ 8
3.1.4 MAANOMISTUS 11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 11
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET 11

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 17

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 17
4.3.1 OSALLISET 17
4.3.2 VIREILLETULO 17
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT 17
4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ 18
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 18
4.4.1 LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 19
4.5.1. ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET 19

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 29

5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE 29
5.1.2 PALVELUT 29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 29
5.3 ALUEVARAUKSET 29
5.3.3 SUOJELUKOHTEET 31

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET 31

5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN 31
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN 32
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 32
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 32
5.7 NIMISTÖ 32
5.8 KAAVATALOUS 33
5.8.1 YLEISTÄ 33
5.8.2 RAKENTAMISKUSTANNUKSET 33

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 33

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 33

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA 34

7.1 KÄSITTELYVAIHEET 34

LIITTEET:

Liite 1	Ote tiesuunnitelmasta
Liite 2	Alustava katusuunnitelma
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake

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 9. päivänä helmikuuta 2021 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 25051.

Asemakaavan muutos koskee Ylistaron (25) kaupunginosan kortteleita 74, 6 (osa), 9 (osa) ja 189 (osa) sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, puisto- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Ylistaron 25. kaupunginosan korttelit 74, 6 (osa) ja 9 (osa) sekä niihin liittyvät erityis-, liikenne-, katu- ja puistoalueet. Asemakaavalla kumotaan osaa Ylistaron 25. kaupunginosan liikennealuetta (Vt 18/ Kyrönmaantie).

Alueen sijainti ja laajuus
Kaava-alue sijaitsee Ylistarossa, Pelmaan liittymän ja Rapakujan ympäristössä. Suunnittelualueen laajuus on n. 9,5 ha.

Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavan tarkoitus
Valtatie 18 on kolmea maakuntaa ja maakunta-keskusta yhdistävä länsi-itäsuuntainen päätieyhteys. Valtatiellä 18 Pelmaan liittymässä oli liikenteellinen epäjatkuvuuskohta, jonka muuttamiseksi ELY-keskus käynnisti vuonna 2014 tiesuunnitelman laadinnan. Suunnitelma on valmistunut vuonna 2016 ja Traficom on hyväksynyt sen helmikuussa 2020. Tiesuunnitelman mukaiset rakennustyöt aloitettiin keväällä 2020. Uudet tiejärjestelyt ovat valmistuneet marraskuussa 2020, jolloin ne ovat otettu myös käyttöön.

Asemakaavan muutos tehdään marraskuussa 2020 käyttöön otetun uuden liikennejärjestelyn mukaisesti. Valtatie 18, Vaasa – Seinäjoki (Jyväskylä) on nyt

Pelmaan risteysalueella selkeä pääliikennesuunta ja valtatie 16 Ylistaro – Kyyjärvi liittyy valtatiehen 18 tasoliittymänä.

Entinen Ylistarontien osuus Asulan kohdassa muutetaan kaavassa yleisen tien (LT) alueesta kaduksi. Tie muuttuu lopullisesti kaduksi kadunpitopäätöksen myötä. Asemakaavoituksen yhteydessä on tarkoitus osoittaa uusi katuyhteys Ylistarontieltä Rapakujalle parantamaan Asulan alueen liiketoiminnan saavutettavuutta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä kumotaan osa Ylistaron Pelmaan liittymän nykyistä liikennealuetta (Vt19/ Kyrönmaantie).

Kulkuyhteydet ovat jatkossa mahdollisia Ylistarontieltä, joten viereinen Matinpalontien katu jää tarpeettomaksi. Kaavan yhteydessä tutkitaan mahdollisuus liittää tarpeettomaksi jäänyt Matinpalontien 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. Päiväkodin tontti korttelissa 9 on tarpeen ottaa mukaan muutosalueeseen nykyisen käytön mukaisesti.

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 15.2.2021 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Eparissa 24.2.2021 ja Pohjankyrö -lehdessä 25.2.2021. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 25.2. – 26.3.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä __.__.2021 ja kaupungin valtuusto hyväksynee asemakaavan __.__2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan Ylistarontien maantienä lakkaava osuus kaduksi. Ylistarontien vieressä kulkeva Matinpalontien katu on liitetty viereisiin liiketontteihin. Kaksi liiketonttia Matinpalontien 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.

Matinpalontien 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 toivoneet korttelissa asumisen sallimista laajemmin. Koska alueella on kahdella kiinteistöllä omakotitaloasumista ja muilla kiinteistöiltä on esitetty toive sen lisäämistä käyttötarkoituksena asemakaavaan, on asemakaavassa alueen käyttötarkoituksen muutettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Koska alueen vieritse kulkee valtatie 18, on asumisen yhteydessä tarve 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. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnittelualuetta on laajennettu niin, että suunnittelualueeseen rajautuva päiväkodin tontti korttelissa 9 on otettu mukaan kaava-alueeseen toteutuneen käytön mukaisesti.

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 tietoimituksen keväällä 2021. Kaavan saatua lainvoiman Ylistarontie on mahdollista muuttaa kadunpitopäätöksellä kaduksi. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen kaupunki laatii uusista katualueista suunnitelmat. Uusien katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen tapahtuu kaupungin budjetoinnin mukaan. Alustavan tiedon mukaan jäljelle jäävän 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

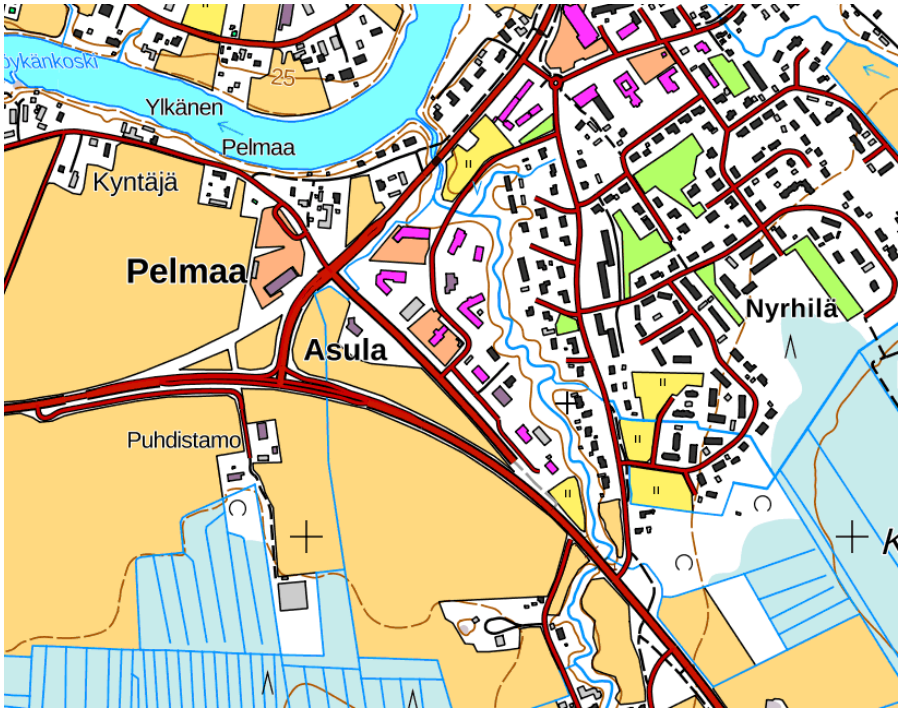
Asemakaava-alue sijaitsee Ylistarossa, Pelmaan liittymän ja Rapakujan ympäristössä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Lapuantiehen (vt 16) ja etelässä uuteen Ylistarontiehen (vt 18) ja Rapakujaan.

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

Suunnittelualueen pohjoisosan ympäristössä on liikerakennuksia ja paloasema. Alueen länsipuolella sijaitsee liikerakennusten kortteli, valtatien 18 uuden tielinjauksen länsipuoli on peltoaluetta. Rapakujan varressa sijaitsee asutusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu itäosistaan puistoalueeseen, jonka läpi kulkee 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. Seinäjoen kaupungin väestön on kasvanut 2000 -luvulla noin 1 % vuodessa. Väestön kehitys Ylistaron kaupunginosakeskuksessa (Alapää, Keskusta, Kylänpää ja Asema) on ollut viime vuosikymmenet vähenevää.

1990	2000	2005	2010	2015	2019
3167	3086	3054	2947	2953	2787

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä 500 metrin säteellä asuu noin 270 asukasta ja 1,5 km säteellä noin 1020 asukasta.

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

Yhdyskuntarakenne
Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen kaupungin Ylistaron kaupunginosan taajamarakenteessa.

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Alueella toimii automyyntiliike Auto-TISA, uusien ravintola- ja suurkeittiölaitteiden maahantuonnin ja myynnin erikoisliike Restahovi Oy, käytettyjen ravintola- ja suurkeittiölaitteiden vuokrauksen ja myynnin erikoisliike Kyröhovi Oy, Maakunnan antiikkiliike sekä huoltoasema ST-1. Alueella on noin 10 – 20 työpaikkaa.

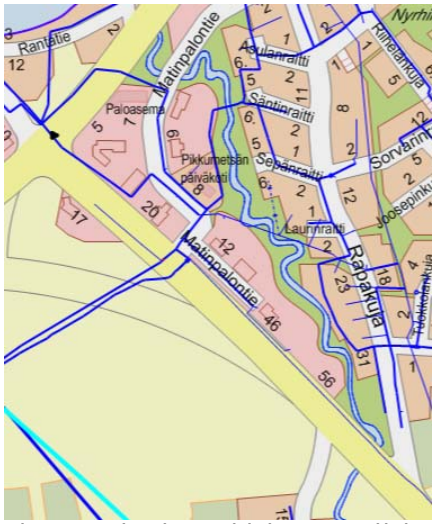
Suunnittelualueen ulkopuolella, korttelissa 6 ja Restahovin viereisellä tontilla sijaitsee Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Ylistaron paloasema. Paloasemalle on sijoitettu myös Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin ensihoitoyksikkö. Korttelissa 9 päiväkodin viereisillä tonteilla sijaitsee sähkö- ja lvi-alan yritykset Sähkö Hautala ja LVI-Saari sekä Vuorelan Rauta.

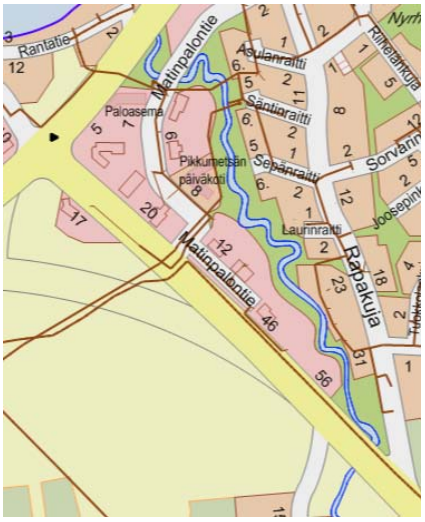
Palvelut
Alueen lähin päivittäistavarakauppa, apteekki ja postipalvelu sijaitsevat Ylistaron kaupunginosakeskuksessa noin 0,7 km suunnittelualueesta itään Kaukolanraitin varrella. Koulukeskus sijaitsee noin 1,8 km suunnittelualueesta itään Kaukolanraitin varrella. Koulukeskuksessa sijaitsee Ylistaron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

Suunnittelualueella Matinpalontien varressa sijaitsee Pikkumetsän päiväkoti.

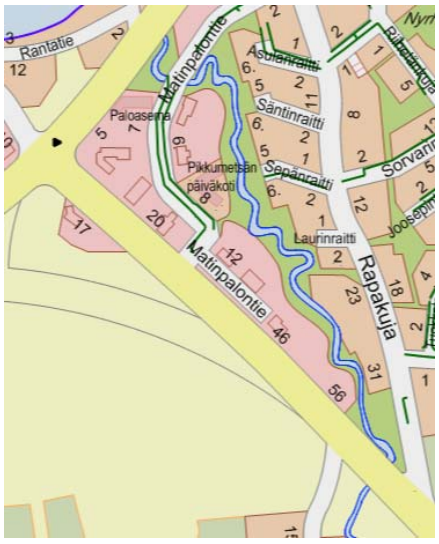
Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi- ja jätevesiverkosto sijaitsevat suunnittelualueella.

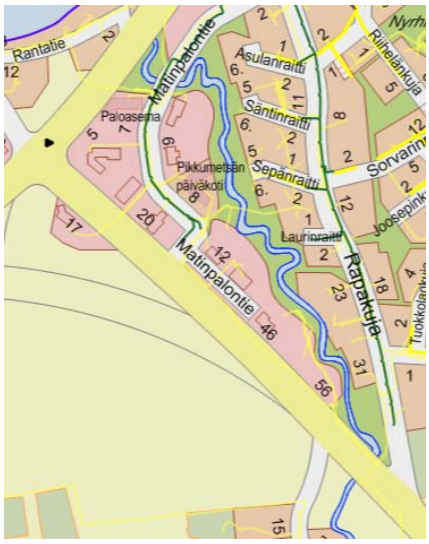




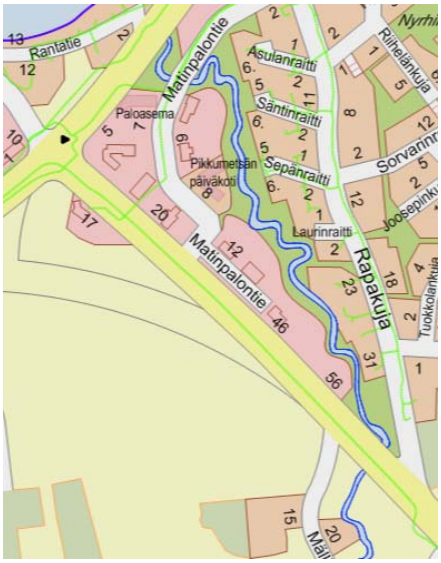
Alueen vesiverkosto (sininen = vesijohto, ruskea = jätevesi)



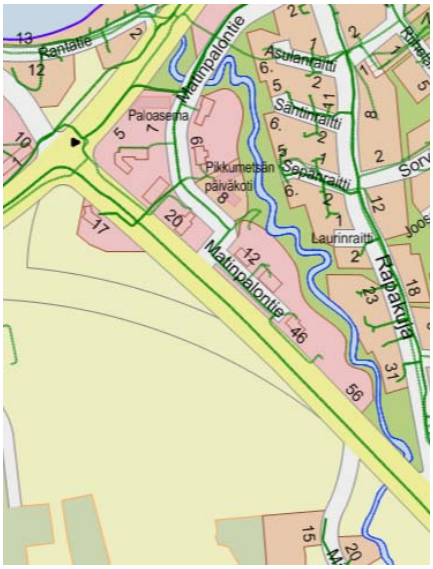
Alueen hulevesiverkosto



Alueen sähköjohdot



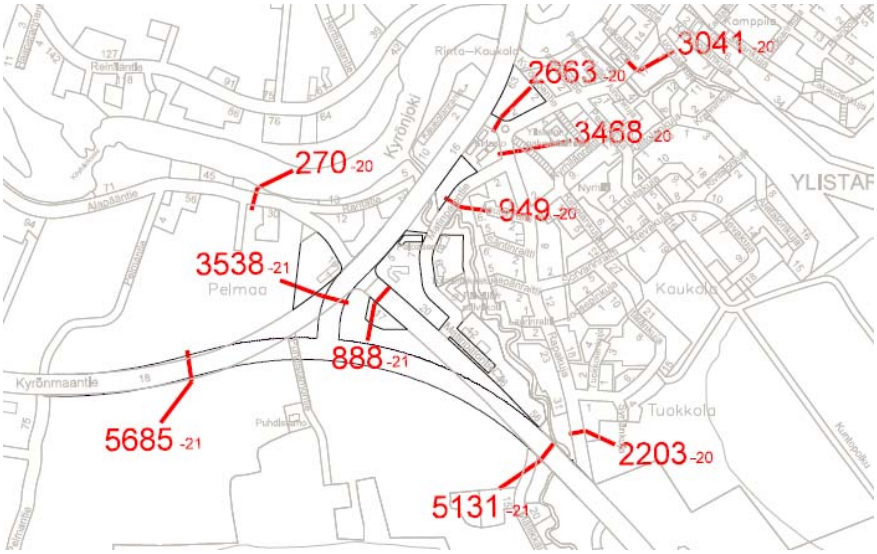
Ulkopuoliset valokuitujohdot



Ulkopuoliset tietoliikennejohdot

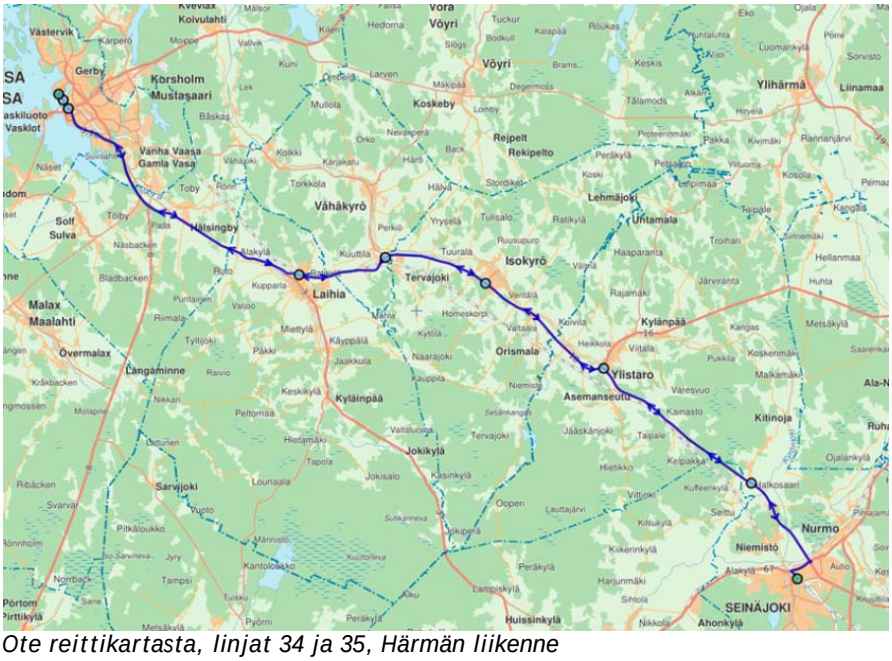
Liikenne

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 valtatien 18 liikennemäärät oli 6787 ajon./vrk ja valtatien 16 liikennemäärä oli 3772 ajon./vrk. Katuverkolla liikennemäärät ovat olleet vuonna 2020 Rapakujalla välillä Matinapalontie – Ylistarontie 2203 ajon./vrk ja välillä Matinpalontie – Kaukolanraitti 3468 ajon./vrk sekä Matinpalontiellä 949 ajon./vrk. Vuoden 2021 tammikuussa on tehty liikennelaskentaa, missä jäljelle jäävän Ylistarontien liikennemäärä oli 888 ajon./vrk, Kyrönmaantien 5685 ajon./vrk, Ylistarontien 5131 ajon./vrk ja Lapuantien 3538 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. Linjat kulkevat Ylistaron keskustan kautta.

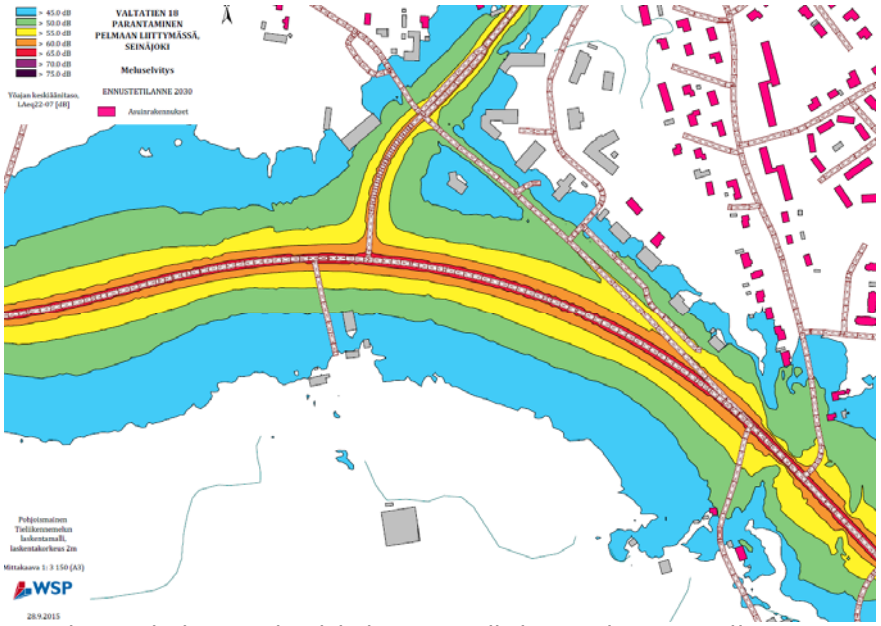


Ote reittikartasta, linjat 34 ja 35, Härmän liikenne

Ympäristöhäiriöt
Tiesuunnittelun yhteydessä on selvitetty liikennemelun vaikutuksia Ylistarontien varressa. Nykytilanteessa laskennallisen arvioinnin perusteella valtatien 18 liikenteen aiheuttama päiväaikainen 55 dB äänitaso ulottuu noin 180 metrin päähän valtatien reunasta. Yöaikainen 50 dB meluvyöhyke ulottuu noin 100 metrin päähän tien reunasta. 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 valtatien 18 reunasta. Samalla yöaikainen 50 dB meluvyöhyke ulottuu noin 80–100 metrin etäisyydelle tien reunasta. 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 ylity.



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 alueet omistavat yksityiset maanomistajat. Päiväkodin omistaa Kiinteistö Oy Seinäjoen Palvelutalot, joka on kaupungin tytäryhtiö.

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 kulttuuriym-

päristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen 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 merkittävissä 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.

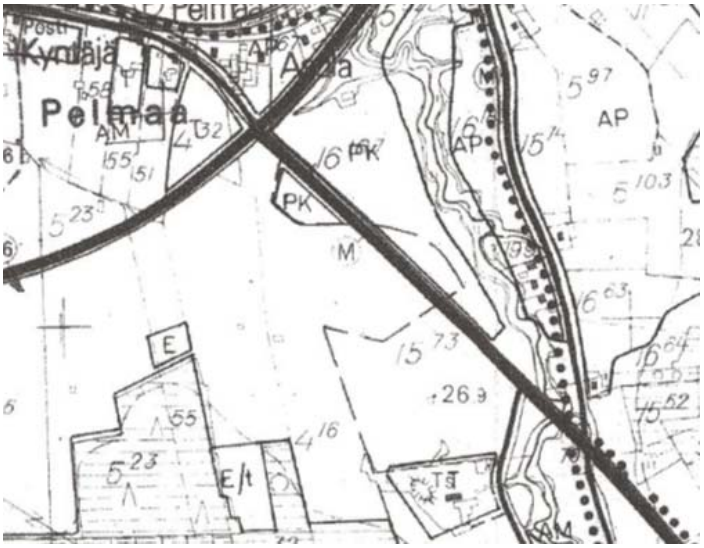
Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005.
Alue kuuluu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen, jonka suunnittelumääräys on: *Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien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

Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmästä © MML, Esri Finland

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava 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: *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 kevennetysti edellä mainittujen näkökohtien perusteella huomioiden nykyinen ja tuleva tarve.*

Yleiskaava
Alueella on voimassa vuonna 1983 valtuuston hyväksymä Ylistaron yleiskaava. *Yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.* 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.



Ote 1983 hyväksytystä oikeusvaikutteettomasta Ylistaron yleiskaavasta

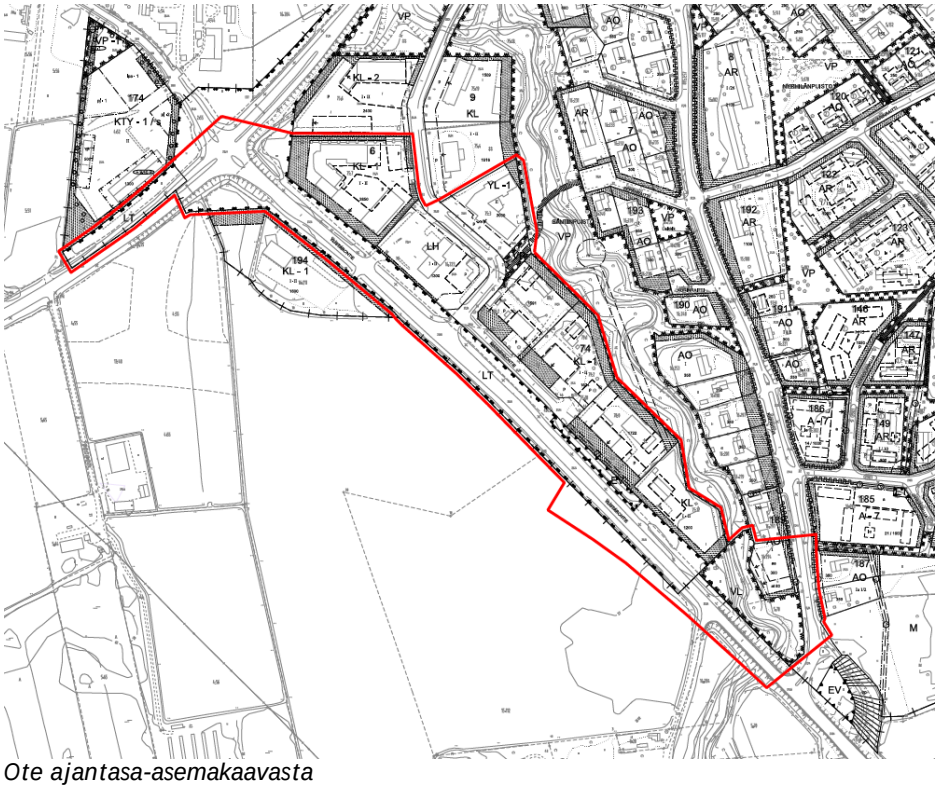
Ylistaron keskustan osayleiskaava
Alueella on vireillä yleiskaavan päivitys. Ylistaron yleiskaava 2020 on ollut nähtävillä vuonna 2008. Kaava-alueen selvityksiä on päivitetty vuosien 2018 – 2020 aikana. Selvitystäydennysten pohjalta laaditaan uusi kaavaehdotus Ylistaron yleiskaava 2035.

Asemakaava
Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Alueella on pääosin voimassa vuonna 1990 hyväksytty asemakaava. Ylistarontie on yleisen tien aluetta (LT) ja Matinpalontie katualuetta. Kortteli 74 on pääosin Liikerakennusten kortte-

lialuetta, jossa rakennuspaikalle saa rakentaa asunnon kiinteistön-hoitajalle (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 hyväksytyssä kaavassa korttelin 6 (osa) on Huoltoaseman korttelialuetta (LH) sekä Liikerakennusten korttelialuetta (KL-1), jossa alueelle mahdollisesti tulevat erityyppiset liiketoiminnalliset tilat ja järjestelyt on toteutettava terveellisyys-, turvallisuus- ja viihtyvyysnäkökohdat huomioiden. Vuoden 2006 hyväksytyssä asemakaavassa päiväkodin tontti on Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-1). Alueelle saa sijoittaa lasten päivähoitoon liittyviä tiloja. Alueen sallitusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää liiketiloiksi.

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.

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

Pohjakartta
Suunnittelualueen pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot
Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

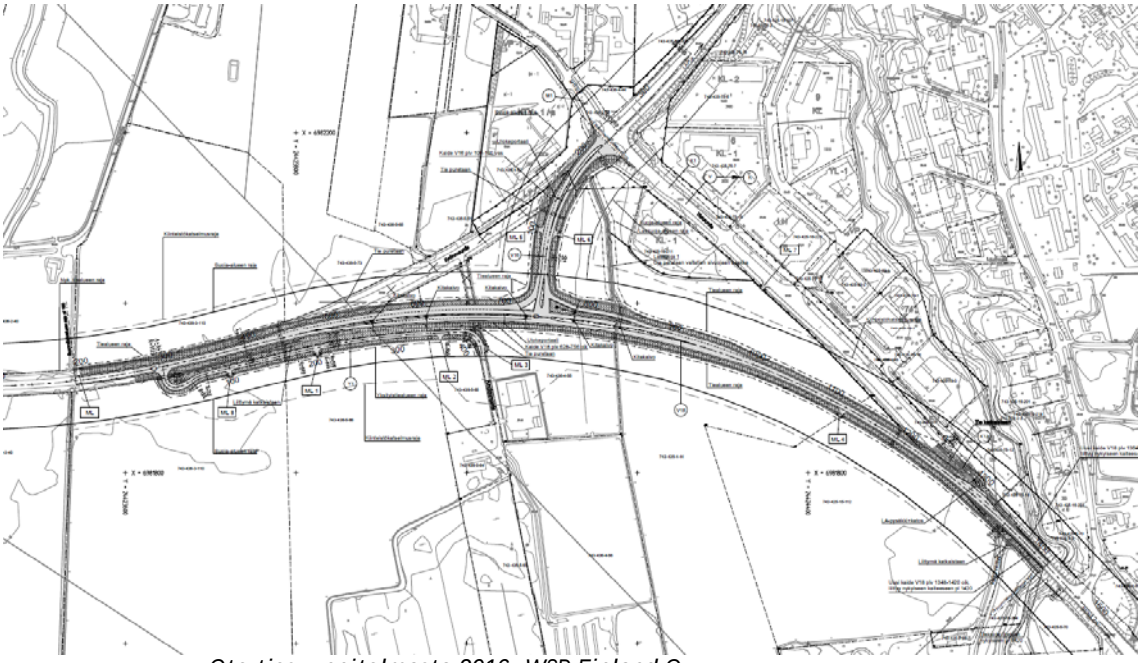
Tiesuunnitelma
Valtatien 18 rakentaminen Pelmaan liittymässä, Seinäjoki

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 valtatien 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.
- Valtatien 18 uudelle linjaukselle rakennettava kanavointi käsittää vasemmalle kääntyvien kaistan Vaasan suunnasta sekä rakenteellisesti erotetun oikealle kääntyvien kaistan Seinäjoen suunnasta.
- Valtatielle 16 rakennetaan liittyvän suunnan vapaa oikea liittymis- ja hidastuskaistoineen.
- Joukkoliikenteen olosuhteita parannetaan tekemällä uusi linja-autopysäkki Asulan liikealueen kohdalle ja varustamalla kaksi pysäkkiä ajanmukaisella katoksella.

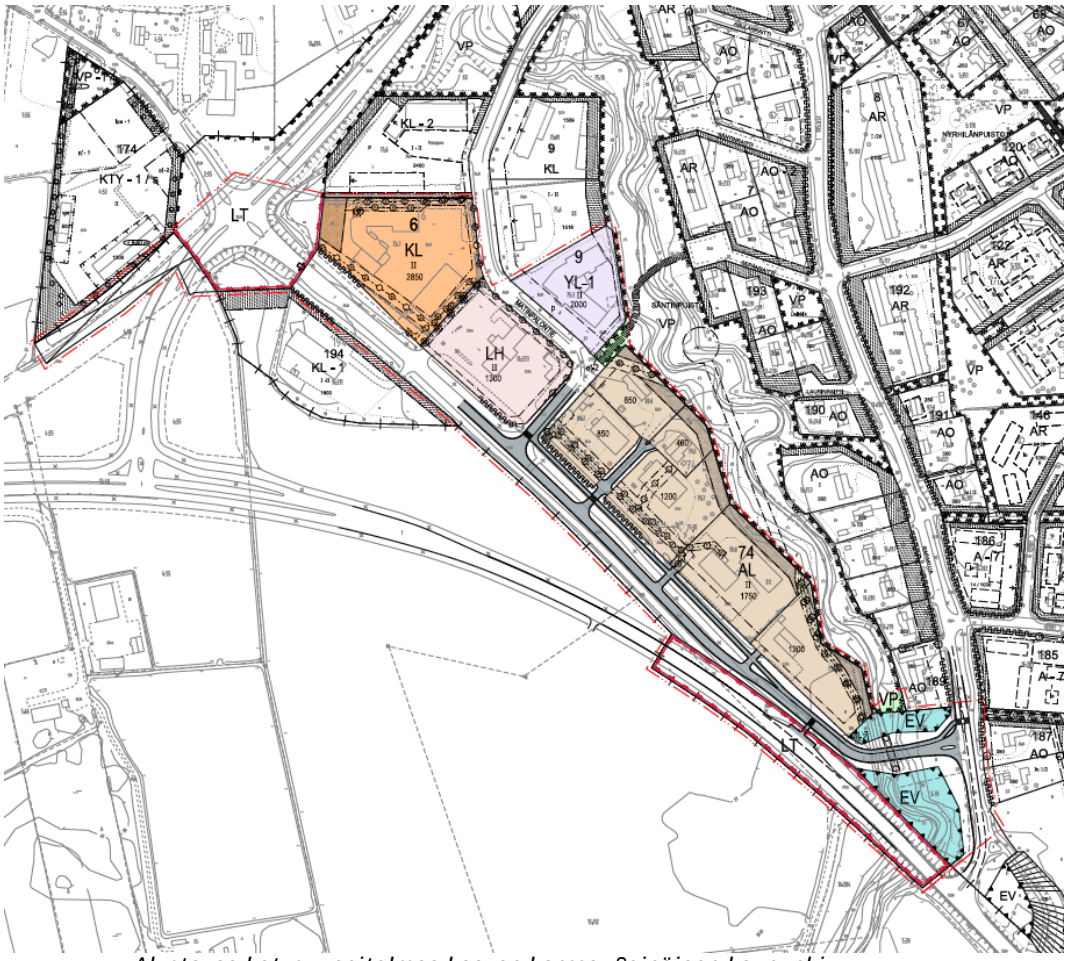


Ote tiesuunnitelmasta 2016, WSP Finland Oy

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 ELY:lle, että muuttaa asemakaavalla Ylistarontien valtatienä lakkaavan osan kaduksi. Samassa yhteydessä kaupunki on ilmoittanut, että asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet kytkeä Ylistarontie tai Matinpalontie Rapakujalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualuetta 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, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukyvyn 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, Adven Oy, 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 suunnittelualuetta 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 olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta kirjeitse. Osalliset voivat esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 15.02.2021. Kaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 24.02. – 25.03.2021 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 24.2.2021 ja Pohjankyrössä 25.2.2021. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle tiedoksi sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa. Naapureita on tiedotettu nähtävillä olosta 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 ratkaisuista 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.

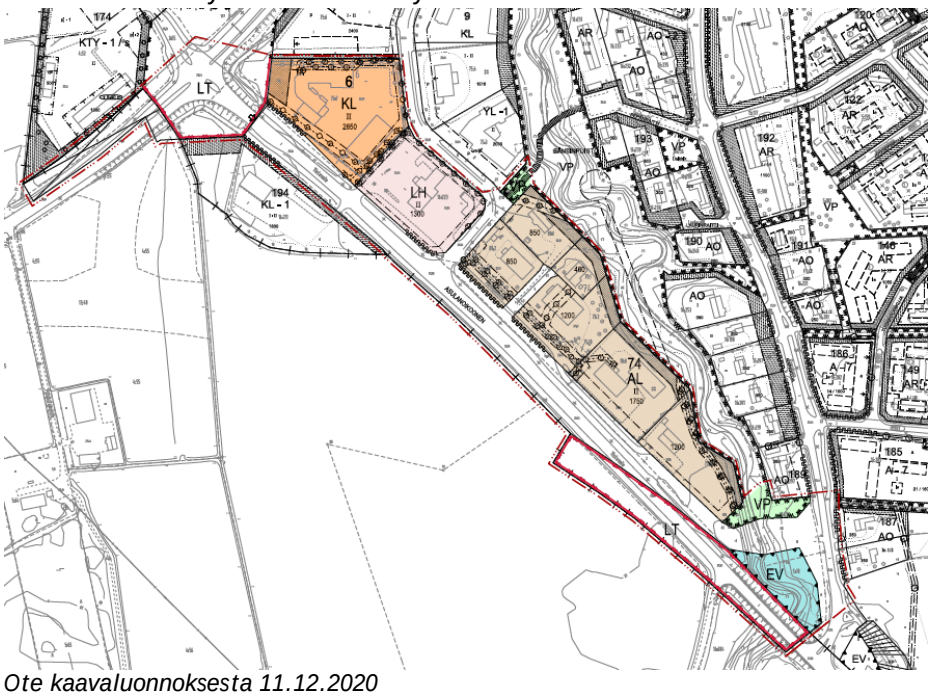
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Liikekiinteistöillä korttelialueella toteutunut maankäyttö poikkeaa asemakaavasta, mikä tarpeen korjata vastaamaan nykyistä. Suunnittelualue rajautuu vilkkaasti liikennöidyn tien läheisyyteen, joten asumisen uudisrakentamisessa tulee huomioida liikennemelun 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 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 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 8 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELYltä, Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiriltä, Adven Oy:ltä, Elenia Verkko Oyj, Telia Oyj:ltä sekä Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa lausunnossaan, että toteutetut uudet liikennejärjestelyt ovat Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan mukaisia. Ylistaron keskustan osayleiskaavan päivitys on vireillä. Yleiskaava 2020 on ollut nähtävillä vuonna 2008. Kaava-alueen selvityksiä on päivitetty 2018-2020 ja niiden pohjalta ollaan laatimassa uutta Ylistaron yleiskaavaa 2035. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa käytettyjä sanamuotoja liikennejärjestelyiden toteuttamisen osalta voisi päivittää. Liikennemelua on käsitelty kaavaselostuksessa, kaava-aineiston oheismateriaalina olevassa Vt 18 tiesuunnitelmassa 2016 sekä vuonna 2016 laaditussa meluselvityksessä. Liikennemelu on myös huomioitu asemakaavamääräyksissä. ELY-keskus pitää hyvänä, että Asu-

lanoikoosen ja Rapakujan alustavat katusuunnitelmat on esitetty jo kaavaluonnosvaiheessa selostuksen yhteydessä.

Asemakaavan pohjakarttaa tulisi täydentää siten, että siinä näkyisi myös jo käyttöön otetut tiejärjestelyt. Pohjakartan osalta selostuksessa viitataan kaavoitusmittausasetukseen (1284/1999), joka on kumottu asetuksella 10.4.2014/328. Asemakaavan pohjakartasta on säädetty vuodesta 2014 lukien MRL 54 a §:ssä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa varsinaisen asemakaavaratkaisun sisällöstä, mutta esittää, että kaava-aluetta laajennettaisiin koskemaan myös Vt 16 ja Vt 18 risteys- ja tiealueita riittävällä laajuudella.

Vastine

Korjataan OAS:iin sanamuoto liikennejärjestelyjen toteuttamisesta. Huomioidaan pohjakartan osalta kaavoitusmittausasetuksen päivitys. Koska tiejärjestelyt ovat toteutuneen loppuvuodesta 2020, pyritään pohjakartta päivittämään toteutuneen tilanteen mukaisesti. Pohjakartan ajantasaisuudesta vastaa Seinäjoen kaupungin kiinteistö- ja paikkatietopalvelut. Valtateiden 18 ja 16 liittymäalue ei kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, koska Ylistaron kunnan aikaisessa yleiskaavan valmistelussa ja vt 18 ja 16 liittymän toimenpideselvityksessä liittymään on esitetty eritasoliittymää. Eritasoliittymään varautuminen tarvitsisi tarkempaa suunnitelmaa, mitä ei tässä vaiheeseen aikataullisesti pystytä tekemään. Alue on lisäksi suurelta osin yksityisessä omistuksessa, mistä johtuen kaavan yhteydessä tulisi myös maankäyttösopimukset valmisteltavaksi.

Tarkistetaan OAS sekä päivitetään viittaukset ajantasaiseen kaavoitusmittausasetukseen ja pohjakartta.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Maakuntakaavoituksen lähtökohdat on esitelty kaavaselostuksessa. Suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Valtatien 18 uusi linjaus on osoitettu maakuntakaavassa uutena valtatienä, jonka suunnittelumääräys on seuraava: tielinjaus on sovitettava ympäristöön ja maisemaan. Tiesuunnittelussa ja maankäytön suunnittelussa tulee varautua kevyen liikenteen järjestelyihin taajamien ja kylämäisen asutuksen kohdalla. Liitto pitää hyvänä, että alustavassa katusuunnitelmassa on osoitettu ja tässä asemakaavaluonnoksessa varattu tila jalankulku- ja pyöräilyväylälle Ylistarontielle (Asulanoikoonen). Yhteys ulottuu valtatie 18 varressa olevalle bussipysäkille. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miten ja missä liityntäpysäköinti järjestetään jatkossa. Liitto pyytää jatkosuunnittelussa huomioimaan liityntäpysäköinnin tarpeet kestävän liikkumisen mahdollistamiseksi. Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavan laadintaan.

Vastine

Tiesuunnitelmassa osoitettu pysäkki on uusi. Liityntäpysäköinnin tarve on vähäinen. Mahdollinen liityntäpysäköinnin tarve voidaan huomioida kaavan jälkeisessä katusuunnittelussa. Ylistarontien tiealue on leveämpi kuin katualueena tarvitaan, joten kadunvarsipysäköinti toiminee tarvittaessa liityntä- ja jättöpysäköintinä. Linjat poikkeavat pääosin Ylistaron kaupunginosakeskuksessa, josta myös tullaan kyytiin. Tiedotetaan mahdollisesta liityntäpysäköintiasiasta kaupungin katusuunnittelua.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos toteaa lausunnossaan, asemakaavassa käsitellyn alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Ylistaron paloasema. Paloasemalle on sijoitettuna myös Etelä-Pohjanmaan Sairaanhoitopiirin ensihoitoyksikkö (ambulanssi). Ylistarontielle toteutetun valtatiemuutoksen myötä nopea ja turvallinen kul-

kuyhteys paloasemalta Matinpalontien kautta Ylistarontielle (VT18) poistui. Hälytysajoneuvon tulee nykyisin VT18 saavuttaakseen kulkea ensin Matinpalontieltä Rapakujalle, jota pitkin kohti Seinäjoen keskustaa ja edelleen VT18:11e. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää asemakaavan muutosalueella olevaa Matinpalontien osuutta, entistä Ylistarontien osuutta, josta edelleen Lapuantielle ja VT18:lle. Edellä kuvatut reitit ovat mutkikkaita. Etenkin Rapakuja on kapea ja sisältää useita sivuteiden ja piha-alueiden liittymiä. Siirtymisen hidastumisen lisäksi hälytysajoon liittyvät onnettomuusriskit kasvavat. Ahdas tiestö ja mutkat ovat myös hankalia raskaille ajoneuvoille. Pelastuslaitos esittää, että hälytysajoneuvoille mahdollistetaan suoraviivainen ja turvallinen pääsy paloasemalta Ylistarontielle.

Kiinteistöjen pelastusteiden vaatimukset on otettava huomioon kaavaa tarkennettaessa (Pel 11 §). Pelastusteiden leveyden tulee olla vähintään 4 m ja kaarteissa 6 m. Vapaan korkeuden pelastustiellä tulee olla 4,5 m. Kaupungin on huolehdittava sammutusveden järjestämisestä (Pel 30 §).

Vastine

Valtateiden 18 ja 16 liittymäjärjestelyt ja katuverkon mahdollisuudet liittyä yleiseen tieverkkoon ovat ratkaistu tiesuunnitelmassa. Asemakaavassa huomioidaan tiesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut ja muutetaan jäljelle jäävä ja maantienä poistuva Ylistarontien osuus kaduksi. Samalla mahdollistetaan Ylistarontien jäljelle jäävän osuuden (Asulanoikoonen) jatkaminen katuna Rapakujalle, mikä parantaa yhteyksiä Seinäjoen suuntaan. Mikäli paloasemalta on tarve parantaa yhteyksiä yleiseen tieverkkoon, tulisi niistä keskustella Väyläviraston ja ELYn kanssa.

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen eivät liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan ovat joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. <u>Ei muutoksia kaavaan.</u>

Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin ensihoitoyksikkö esittää lausunnossaan, että asemakaavassa käsitellyn alueen välittömään läheisyyteen sijoittuu Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Ylistaron paloasema. Paloasemalle on sijoitettu Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin ensihoitoyksikkö.

Ylistarontielle toteutetun valtatiemuutoksen myötä nopea ja turvallinen kulkuyhteys paloasemalta Matinpalontien kautta Ylistarontielle (VT18) poistui. Hälytysajoneuvon tulee nykyisin VT18 saavuttaakseen kulkea ensin Matipalontieltä Rapakujalle, jota pitkin kohti Seinäjoen keskustan suuntaan josta on liikenneyhteys VT18:sta. Vaihtoehtoisena yhteytenä voidaan käyttää asemakaavan muutosalueella olevaa Matinpalontien osuutta sekä entistä Ylistarontien osuutta jonka kautta Lapuantielle josta on liikenneyhteys VT18:sta. Edellä kuvatut ajoreitit ovat mutkikkaita ja liikenneturvallisuus on turvatonta, etenkin Rapakujan kapeus sekä useat tien- ja piha-alueiden liittymät ovat ongelmallisia. Hälytysajon hidastuminen kapeilla ja mutkaisilla tieosuuksilla lisäävät onnettomuusriskiä sekä kohtaamishälytysvasteajat kasvavat tehtävillä.

Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin Ensihoitokeskus esittää, että hälytysajoneuvoille mahdollistetaan mahdollisimman suoraviivainen reitti paloasemalta Ylistarontielle. Tässä on otettava huomioon kiinteistöiden pelastusteiden vaatimukset kaavamuutosta muutettaessa. (PeL 11§).

Vastine

Valtateiden 18 ja 16 liittymäjärjestelyt ja katuverkon mahdollisuudet liittyä yleiseen tieverkkoon ovat ratkaistu tiesuunnitelmassa. Asemakaavassa huomioidaan tiesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut ja muutetaan jäljelle jäävä ja maantienä poistuva Ylistarontien osuus kaduksi. Samalla mahdollistetaan Ylistarontien jäljelle jäävän osuuden (Asulanoikoonen)

jatkaminen katuna Rapakujalle, mikä parantaa yhteyksiä Seinäjoen suuntaan. Mikäli paloasemalta on tarve parantaa yhteyksiä yleiseen tieverkkoon, tulisi niistä keskustella Väyläviraston ja ELYn kanssa.
Ei muutoksia kaavaan.

Adven Oy toteaa lausunnossaan, että Adven Oy:llä on kaukolämpöverkko Ylistaron kirkonkylällä. Kaukolämpöverkkoa ei ole asemakaavamuutoksen kohdalla. Lähin kaukolämpölinja on Rapakuja-Sepänraitti-Säntinraitti -alueella. Asemakaavassa mainittu muutos tiealueen muutoksesta ei vaikuta kaukolämpölinjoihin. Mikäli alueella tehdään kaivuutöitä, tulee kaukolämpöverkkojen sijainnit pyytää Advenilta. Asulan alueella on mahdollista liittyä kaukolämpöverkkoon.

Vastine
Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Elenia Verkko Oyj pyytää merkitsemään suunnitellulle kaava-alueelle 2 kpl ET-alueita olemassa olevia puistomuuntamoita varten liitekartan osoittamiin paikkoihin. Merkittävän alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa-antavan liitekartan mukaisesti.

Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset. Elenian nykyisille rakenteille ei puistomuuntamoita lukuun ottamatta ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.

Vastine
Puistomuuntamot ovat epähuomiossa jääneet kaavaluonnokseen merkitsemättä. Elenian esittämät varaukset (14 x 14 m) eivät ole mahdollisia toteutuneen maankäytön takia päiväkodin ympäristössä ja liikealueen päässä muuntamo sijoittuu osin katualueelle. Suojaetäisyydet (8 m) rakennuksiin toteutuvat. Tonteilla rakennusalat ovat jo ennestään kauempana kuin 8 metrin päässä. Puistomuuntamoille ei merkitä omaa ET aluevarusta vaan merkitään et-rakennusalat kaavan viheralueella tarkoituksen mukaisessa laajuudessa.

Telia Oyj ilmoittaa lausunnossaan, että sillä sijaitsee tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosalueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi. Kaapelikartat ja -näytöt voi pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Kaavamuutosalueella vaikuttavat Telian kaapelit on esitetty liitteenä olevalla kartalla.

Vastine
Telian ilmoittama kaapeli sijaitsee osin katualueella ja osin tontilla. Katualueella kulkevia johtoja tai kaapeleita ei merkitä asemakaavassa. Katusuunnittelussa ne ovat tavanomaisesti huomioitavia asioita. Tontilla sijoittuva kaapelin osuus on osa ko. kohdassa meneviä johtoja, jolle ei ole osoitettu rakentamista. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutostarve liittyy uusiin tiejärjestelyihin Pelmaan risteyksessä. Ylis-

tarontie lakkaa yleisenä maantienä ja maanmittauslaitos suorittaa tietoimituksen 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.

Matinpalontien varren korttelin 74 käyttötarkoitus on ollut liikerakennusten korttelialue (KL-1), jolla on sallittu kiinteistöhoidon kannalta tarpeellinen asuminen. Osa nykyisistä tonteista on rakentunut täysin liikekiinteistöinä ja osaan on rakentunut myös asuinrakentamista. Asemakaavan muutosalueella kiinteistön omistajat ovat toivoneet korttelissa asumisen sallimista laajemmin. Koska alueella on kahdella kiinteistöllä omakotitaloasumista ja muilla kiinteistöiltä on esitetty toive sen lisäämistä käyttötarkoituksena asemakaavaan, on asemakaavassa alueen käyttötarkoituksen muutettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tämän asemakaavan selostuksen sivun 6 lauseen ajatus on jäänyt vajaaksi: ”Koska alueen vieritse kulkee valtatie 19, jolla asumisen yhteydessä huomioida suojautuminen liikennemelun suhteen.”

Ympäristönsuojelu on huolestunut Asulan alueen kaavamuutoksen luonnoksessa olevasta asumisen laajentuneesta sallimisesta liikerakennusten korttelialueella. Kiinteistönhoitoon sidottu asuminen on mahdollista tälläkin hetkellä korttelissa 74 merkinnällä KL-1, lukuun ottamatta yhtä Seinäjoen kantakaupungin puoleista kiinteistöä, jossa kaavamerkintänä on KL.

Tällä hetkellä ja toimintaan mittavasti investoineenakin korttelissa on sellaista liiketoimintaa, jonka on Rapakujan puoleisten kiinteistöjen omistajien mukaan todettu aiheuttavan meluhaittaa. Lisäksi asumisen lisääminen asemakaavassa valtatien melualueelle ilman kaavassa esitettyjä tosiasiallisia mahdollisuuksia meluntorjuntaan tai rajoituksia melulle, ei ole ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan sellaista asuinympäristöä, joka oli MRL:n mukaan turvallista ja terveellistä. MRL:n 54§:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lisäksi, jos alueen liiketoiminnasta on tullut useita valituksia lähistön asuintaloista, voidaan liikerakennusten korttelialueella todeta olevan sellaista liiketoimintaa, joka häiritsee jatkossakin asumista. Vastaavasti, jos kaavassa lisätään asumista, se vaikeuttaa liiketoiminnan harjoittamista alueella, joka on ensisijaisesti ja liikenteellisesti sekä saavutettavuuden kannalta nimenomaan liikerakennuksille soveltuvaa aluetta. Liikenteellisesti kaavamuutokset ovat luonnollisesti välttämättömiä, mutta mielestämme jo nykyinen kaavamääräys mahdollistaa asumisen siinä mittakaavassa, mikä alueelle on terveellisen asumisen näkökulmasta mahdollista. Jos nykyistä asumista on tarve saada kaavanmukaiseksi, näkökulmamme mukaan, asumisen lisäämiseen soveltuvaksi voidaan katsoa olemassa olevat ja Pelmaan risteyksen puoleiset kiinteistöt. Seinäjoen puoleiset kiinteistöt, erityisesti Matinpalontien kaksi tai kolme viimeistä kiinteistöä ovat liian lähellä valtatietä ja niissä toiminta on ainakin yhdessä ympäristöhäiriötä aiheuttavaa, jolloin viereen ei ole mahdollista asutusta lisätä. Lisäksi näiden kiinteistöjen takareunaan on vain 70 -100 m valtatien tielinjauksesta, joten asutuksen lisääminen tämänkään vuoksi ei vaikuta mielestämme mahdolliselta.

Vastine
Mikäli selostukseen on jäänyt puuttuvia sanoja tai muuta epäjohdonmukaisuutta, ne tarkistetaan ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Tiesuunnitelman yhteydessä on laadittu meluselvitys, jossa uudella tielinjauksella ja ennustetulla liikennemäärällä päiväaikainen 55 dBA ja yöaikainen 50 dBA ulottuvat korttelin 74 tonteille, mutta tonteilla siitä huolimatta jää suojaisaa piha-aluetta. Selvityksen mukaan piha-alueilla pa-

ranee tilanne liikennemelun suhteen verrattuna siihen, jos Ylistarontien uusi linjaus ei olisi toteutunut. Tällä perusteella uudisrakentamisella ja rakenteellisella suojauksella on mahdollista suojata piha-aluetta lisää liikennemelun suhteen, mikäli alueelle sijoittuu asumista. Suojautuminen tulee tapahtua rakennuksilla tai aitaamalla, joten on tarpeen täsmentää kaavan melunsuojauksen ohjeistusta siltä osin.

Teollisuusalueilla ja liikealueilla vanhoissa asemakaavoissa on sallittu kiinteistöhoidon kannalta tarpeellinen asuminen, mutta siitä on luovuttu nykyisin asemakaavoissa. Menettelyllä on syntynyt asumiseen soveltumattomia ympäristöjä asfalttipihoineen yms. epäviihtyisyystekijöineen, eikä menettelyä enää tule jatkaa. Asemakaavan aiemman liikerakennusten korttelialueen (KL-1/KL) käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL) tarkoittaa, että mikäli asumista tuodaan nykyisille liiketonteille, tulee asumiselle olla olosuhteet viihtyisään, turvalliseen ja terveelliseen ympäristöön maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 §, 117 (a-j) § ja 135 § mukaisesti, mitkä tulee rakennusluvan yhteydessä todentaa. Asumista ei voi siten tuoda sellaiselle liiketontille, jolla harjoitetaan häiriötä tuottavaa toimintaa tai että sille ei ole osoitettavissa kaavaluonnoksessa edellytettyjä viihtyisyystekijöitä riittävine piha-alueineen. Todennäköistä on myös, että nykyinen liiketoiminta korvautuu kokonaan asumisella. Mikäli lausunnon mukaisesti liiketonteilla harjoitetaan häiriötä tuottavaa toimintaa, voinee olla paikallaan täsmentää asumisen uudisrakentamisen sijoittumista ohjaavaa lupakäytäntöä kaavalla.
Tarkistetaan kaavaselostuksen kirjoitusasu ja täsmennetään kaavamääräyksiä mahdollisen melusuojauksen toteutustavan ja asumisen uudisrakentamisen sijoittumisen ohjauksen osalta.

Mielipiteessä 1 esitetään huomioita asemakaavaluonnokseen koskien mahdollista uutta katuyhteyttä Asulasta Rapakujalle. Mielipiteen jättäjän mukaan liikennemäärät jo nykyisellään aiheuttavat meluhaittaa Rapakujan pientaloalueella. Rapakujalla tienpenkere on huomattavan ylhäällä kadun tonttien maapinnan korkoon nähden, joten liikennemelun lähde (ajoneuvojen moottori, renkaat ja pakoputki) on melkein korvan korkeudella tontilla seisottaessa. Tämä tekee normaalin keskustelun tontilla liikennehuipun aikaan mahdottomaksi. Kadun nopeusrajoitusta 40 km/h ei kokemustiedon perusteella noudateta.

Mahdollisen uuden katuyhteyden toteutuessa Asulasta Rapakujalle voidaan olettaa liikennemäärän edelleen kasvavan, jolloin esim. korttelien 187 ja 189 kiinteistöt altistuvat kasvavalle melusaasteelle. Tämä olisi huomioitava liikennemeluselvityksen laatimisella perustuen äänenpainetason mittauksiin eikä pelkästään simulointiin/laskentaan. Kadun suunnitteluvaiheessa olisi hyvä pohtia meluvallien ja hidasteiden hyödyntämistä liikenteen melutason laskemiseksi ja taajama-asutuksen viihtyisyyden parantamiseksi. Mielipiteessä on esitetty kartalla toivotut meluvallien paikat.

Valumavesien johtaminen Rapakujan alittavan rumpuputken länsipuolella tulisi liittää uuden katuyhteyden ojaan ja sitä myöden Kainastonluomaan. Rakentumattoman AO -tontin alittava ja nykyään käytössä oleva rumpuputki olisi maanrakennustöiden yhteydessä purettava. Maanalaisen putken ojan pohjalla sijaitseva sihtikansi tukkeutuu säännönmukaisesti kasvillisuudesta ja muovisesta pakkausjätteestä, jolloin oja tulvii haitaten valumavesien hallintaa Rapakujan pohjoispuolelta korttelien 185 ja 187 välisestä veto-ojasta. Tulvan purkamisesta on huolehtinut kiinteistön 16:297 omistaja. Mielipiteessä on esitetty kartalla toiveet valumavesin johtamisesta.

Tulevan katuyhteyden eteläpuolella Kainastonluoman itäpuolen rinteessä on rajapyykki nro 56 läheisyydessä vanhan kiinteistön purkujätteet. Jätettä on savitiilistä rikkinäisiin lasiastioihin, puuhellaan ja hetekaan asti. Jätteet ehdotetaan kunnan kustannuksella siivottavaksi kadunrakennuksen yhteydessä. Mielipiteessä on esitetty kartalla purkujätteen sijaintipaikka.

Tulevan katuyhteyden valaistussuunnittelussa olisi huomioitava valaisun suuntaus, ettei kortteleiden 187 ja 189 kiinteistöillä koeta sitä häikäisevänä.

Vastine

Rapakuja korttelin 189 kohdalla ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen, joten kaava ei ota kantaa melusuojauksen tarpeellisuuteen. Mikäli melusuojaukselle on tarvetta, jää sen toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan perusteella tontin omistajalle. Mikäli mielipiteen esittäjän toiveiden mukaisia meluesteille on tarve uuden katuyhteyden varrella, voidaan niiden tarve selvittää katusuunnittelun yhteydessä. Koska alueella on korkeuseroja ja maa viettää Kainastonluomaan päin, ei maavallit mahdollisina meluesteinä tule todennäköisesti kysymykseen. Mikäli katusuunnittelun yhteydessä todetaan laskennallisesti tarve meluesteelle, tulee se todennäköisesti toteutettavaksi melukaitein katualueella. Uuden katuyhteyden (Asulanoikoonen) katualue on riittävän leveä ja mahdollistaa melukaiteiden toteuttamisen. Korttelin 189 ja katualueen väli on varattu puistoksi (VP). Merkintä on suositeltavaa muuttaa suojaviheralue -merkinnäksi (EV), mikäli alueelle on tarve osoittaa myös melurakenteita.

Uuden katuyhteyden osalta laaditaan erikseen katusuunnitelma, jonka laatimisen yhteydessä huomioidaan alueella mahdolliset putket ja rummut. Ne eivät kuulu kaavasuunnitteluun. Mahdolliset ongelmat hulevesijärjestelyissä eivät kuulu kaavoitukseen. Katusuunnittelun yhteydessä on todennäköisesti tarve suunnitella myös hulevesijärjestelyjä, joten ne on mahdollista huomioida siinä yhteydessä. Katusuunnitelmat tulevat erikseen nähtäville asemakaavan hyväksymisen jälkeen ja siinä yhteydessä on mahdollisuus antaa muistutuksia. Kaavoitus toimittaa saadun mielipiteen kaupungin katusuunnittelun tietoon.

Alueella sijaitsevat purkujätteet eivät ole kaavoituksella hoidettavia asioita vaan rakennusvalvonnan tai ympäristönsuojelun asia. Kaavoitus informoi rakennusvalvontaa ja ympäristönsuojelua asiasta.

Muutetaan kaavan Kainastonluoman varren puistovaraus (VP) suojaviheralueeksi.

Mielipiteessä 2 ollaan huolissaan turvallisuudesta. Mielipiteessä toivotaan, että nopeusrajoitukset olisi selvemmin nähtäville esim. molemmin puolin tietä isommin merkein ja tiehen maalattuna. Nykyisin Rapakujalla nopeudet ovat 80 jopa 100 km tunnissa. Mielipiteessä toivotaan Rapakujalle ohituskieltoa, joka helpottaisi asukkaiden tielle pääsyä. Uudelle tielle ehdottomasti kävely- ja pyörätie, koska muun liikenteen ohella tästä tulee rallitie. Mielipiteen jättäjät kokevat uuden tien rakentamisen turhaksi ja kalliiksi.

Vastine

Kadun nopeusrajoitukset eivät ole kaavalla hoidettavia asioita vaan niistä päättää kaupunkiympäristön alainen liikennejaosto. Uuden katuyhteyden varteen on tulossa alustavien suunnitelmien mukaan kevyen liikenteen yhteys Rapakujalta Matinpalontien liittymään saakka.

Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 3 esitetään, että jos nykyinen suunnitelma ei vielä tätä sisällä, olisiko mahdollista jatkaa Asulanoikooseen suunniteltua pyörä- ja kävelytietä nykyisen suunnitelman lisäksi aina VT16 asti ja mahdollinen alikulku Alapääntielle.

Vastine
Kaavan Ylistarontien jäljelle jäävän osuuden (Asulanoikooonen) katualueen leveys mahdollistaa kevyen liikenteen jatkamisen Matinpalontieltä Alapääntielle Lapuantie (vt 16) alittaen. Lapuantien alitus edellyttää, että yhteyden suunnittelu tapahtuu yhteistyössä ELYn kanssa.
Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 4 esitetään, että uuden väylän tekeminen korttelin 189 läpi Rapakujalle tuntuu turhalta ja epäillään, onko sille käyttäjiä. Mielipiteen jättäjät epäilevät, että siitä tulisi nuorisolle rallitie. Kevyen liikenteen väylä alikulun kautta Rapakujalta seinäjoentielle on tähän mennessä toiminut hyvin kuljettaessa linja-autopysäkille. Linja-autopysäkki on puuttunut toiselta puolelta eli seinäjoelta päin tuleville. Mielipiteen jättäjien mielestä puisto alueet ovat hyviä, mutta epäilevät tuleeko puistoalueet hoidettua. Tähänkin asti kaupunki on hoitanut huonosti puistoalueita, paju ja pujo rehottavat.

Vastine
Valtatien tiesuunnittelun yhteydessä kaupunki on lupautunut selvittämään jäljelle jäävän Ylistarontien yhdistämistä Rapakujalle edesauttaakseen Asulan liikealueen saavutettavuutta. Uusien tiejärjestelyjen rakentamisen yhteydessä on rakennettu linja-autopysäkki valtatien 18 varteen, mikä palvelee Seinäjoen suunnalta tulevia matkustajia.
Ei muutoksia kaavaan.

Mielipiteessä 5 Asulan alueella toimivien yritysten edustajat esittävät, että alustavasta katusuunnitelmasta poiketen katuyhteys valtatieltä 18 on pääliikennesuunta, johon Rapakuja liittyy "sivutienä". Mielipiteen liitteenä kartta, johon on esitetty asia. Esittämämme järjestelyn myötä asiakasliikenne alueelle olisi mahdollisimman sujuvaa. Erityisen tärkeää tämä on pitkien ajoneuvoyhdistelmien kannalta, joita alueella käy runsaasti. Osa tästä on normaalia tavaraliikennettä alueen yrityksiin ja merkittävä osa asiakasliikennettä ST 1:lle, joka on ammattikuljettajien suosima taukopaikka.

Vastine
Uuden katuyhteyden (Asulanoikoonen) ja Rapakujan liittymäkohdan katualueen varaus on osoitettu kaavaan kaupungin katusuunnittelun suunnitelmien perusteella. Liikennemäärien perusteella Rapakuja on pääsuunta, mitä ei tulisi muuttaa. Rapakujan liikennemäärät ovat 2203 - 3468 ajon./vrk, Ylistarontie (Asulanoikoonen) 888 ajon./vrk ja Matinpalontien 949 ajon./vrk. Korttelin 187 kahden asuinrakennuksen tonttiliittymät voidaan säilyttää kaavan yhteydessä esitetyllä liittymäjärjestelyllä. Mielipiteessä esitetyllä ratkaisulla ne eivät ole mahdollisia. Liittymäkohdan alustavissa katusuunnitelmissa on huomioitu ajoneuvoyhdistelmien kääntymissääteet. Suunnitelmien perusteella ajoneuvoyhdistelmät pystyvät käyttämään hyvin liittymää. Ei muutoksia kaavaan.

Asemakaavaehdotuksen valmistelukokous 14.1.2021
Kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan suunnittelun, rakennusvalvonnan ja ympäristösuojelun kesken järjestettiin neuvottelu, jossa keskusteltiin saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä siitä, miten ne vaikuttavat kaavaratkaisuun.

Neuvottelussa todettiin, että Ylistarontien jäljelle jäävän osuuden ja Rapakujan liittymään ei ole muuta ratkaisua, kun huomioidaan liikenteen pääsuunta ja korttelissa 187 olevat asuinkiinteistöjen tonttiliittymät. Pääsuunnan muutos vaikuttaisi, että kaarresäteet tulevat liian jyrkiksi ja korttelin 187 asuinrakennuksille ei ole pystytä järjestämään tonttiliittymiä Rapakujalle lähelle syntyvien katuliittymien vuoksi. Tiesuunnittelun yhteydessä on ratkaistu katuverkollinen liittyminen yleiseen tieverkkoon, eikä kaavalla ole enää mahdollista muuttaa niitä hätäajoneuvojen suorimpien yhteyksien saa-

vuttamiseksi.

Neuvottelussa keskusteltiin asumisen osoittamisesta kortteliin 74. Ympäristösuojelu piti ongelmallisena sen lisäämistä jo olemassa olevien ongelmien takia ja sen takia, että alue on lähellä valtatietä ja liikennemelualueella. Kaavoitus totesi, että tiesuunnittelussa tehdyn meluselvityksen perusteella tonteille jää suotuisia alueita liikennemelun ohjearvojen täyttäen, millä perusteella rakenteellisella suojauksella on mahdollista toteuttaa asumisen vaatimat suojaukset. Todettiin, että meluvallit eivät sovi mahdollisiksi suojaustoimenpiteiksi.
Tarkistetaan kaavamääräyksiä liikennemeluun liittyvä suojaustoimenpiteiden osalta.

Rakennusvalvonta toi esiin, että mikäli korttelissa sallitaan asumista yhtäaikainen korjaamotoiminnan salliminen tuottaa ongelmia rakennusluvan yhteydessä. On syytä tarkistaa kaavamääräyksiä tältä osin, jotta turvataan asumisen edellytyksiä liiketoiminnan seassa. Korjaamotoiminta on liiketoimintaa luettavaa tilaa ja rakennusluvan yhteydessä arvioidaan, onko sitä mahdollisuus sijoittaa tontille, mikäli asumista on alueella tai sitä on tarkoitus osoittaa samassa yhteydessä tontille. Korjaamotoimintaa ei tarvitse erikseen mainita kaavamääräyksessä.
Poistetaan kaavamääräyksistä korjaamotoiminnan salliminen.

Neuvottelu/toimitilapalvelut
Kaavoitus ja toimitilapalvelujen isännöinti ovat tammikuun lopussa käyneet keskustelun, jossa isännöinti on esittänyt, että päiväkodin alue otettaisiin kaavaan mukaan ja todettaisiin YL -alue toteutuneen käytön mukaisesti kaavassa. Piha-alueet ovat toteutuneet kaavan mukaiselle puistoalueelle osin pysäköintialueen ja osin takapihan osalta.
Huomioidaan kaava-aluetta laajentamalla toteutunut YL-alueen käyttö.

Ehdotuksen valmistelu
Kaavan on tehty seuraavat muutokset luonnosvaiheen jälkeen:
- Kaavakarttaan on päivitetty pohjakartta toteutuneen tiejärjestelyjen osalta.
- Kaavoitettavaa aluetta on laajennettu koskemaan korttelin 9 YL-1 tonttia toteutuneen käytön mukaisesti.
- Kainastonluoman viheralue (VP) on muutettu suojaviheralueeksi (EV) uuden katuyhteyden pohjoispuolella mahdollisten suojaustoimenpiteiden mahdollistamiseksi.
- Olemassa olevat puistomuuntamot on huomioitu puistoalueella et-2 aluevarauksena.
- Kaavamääräyksiä on tarkistettu asumisen sijoittamisen ja suojaamisen osalta suhteessa liikennemeluun ja viereisten tonttien liiketoiminnan laatuun. Mahdollinen melusuojaus tulee toteuttaa rakennusten ja rakennelmien avulla (aitaaminen). Asumisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen viereisten tonttien häiriötä aiheuttava liiketoiminta.

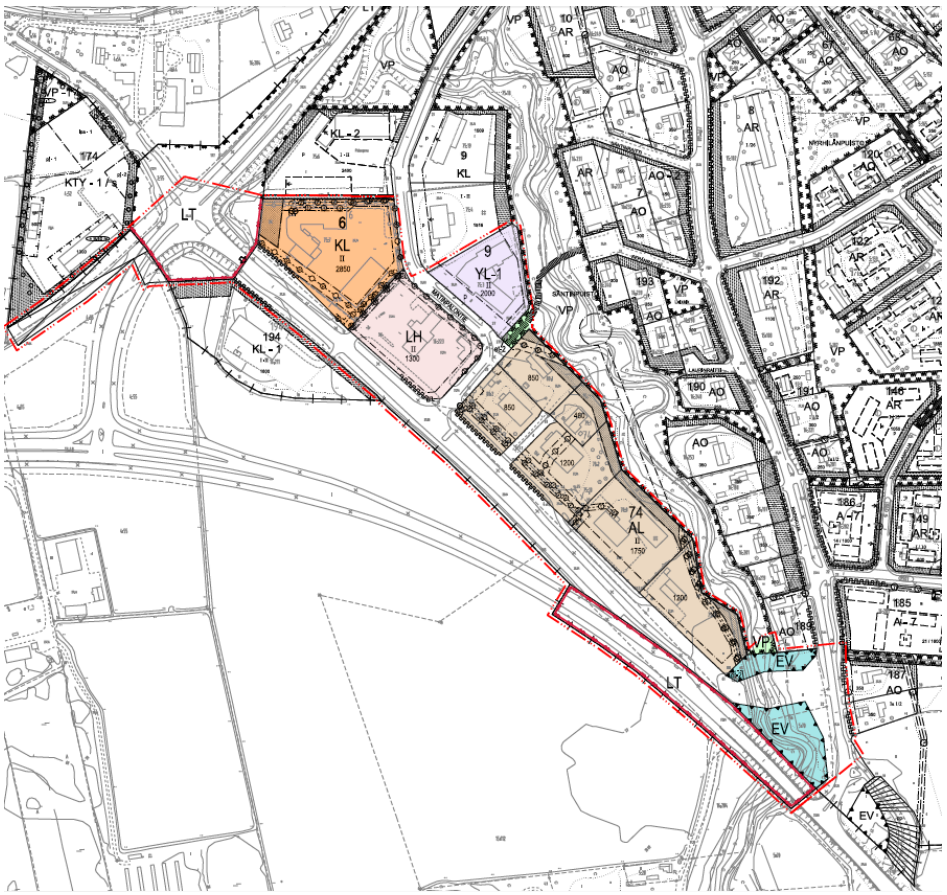
Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee Ylistarontien ja uuden kadun nimeämistä kokouksessaan 17.2.2021. Päätöksen mukaisesti katujen nimet lisätään kaavaehdotukseen ennen nähtävilläoloa.

Asemakaavaehdotus 09.02.2021
Saatujen lausuntojen, mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen pohjalta on laadittu kaavaehdotus 09.02.2021.

Ylistarontien jäljelle jäävä osuus on osoitettu katuna ja sitä on jatkettu uutena katuyhteytenä Rapakujaan saakka. Matinpalontien katualue on poistettu ja liitetty viereisiin tontteihin. Korttelissa 74 olleet aiemmat kulkuyhteys-

rasitteet on korvattu katuna. Korttelin käyttötarkoitus on muutettu liikekiinteistöjen korttelialue merkinnästä (KL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) olemassa olevan asutuksen ja liikekiinteistöjen toiveesta. AL -korttelissa tulee asuinrakentamisessa ottaa huomioon sekä liikennemelu että mahdollinen viereisten tonttien haitallinen liiketoiminta.

Kaavassa Ylistarontien katualue mahdollistaa kevyen liikenteen toteuttamisen Matinpalontiehen saakka ja aikanaan myös Alapääntielle saakka. Kaava mahdollistaa korttelin 6 huoltoaseman (LH) piha-alueen laajentamisen Ylistarontien suuntaan. Korttelin 9 YL-1 tontti on otettu mukaan kaavaan ja sitä on laajennettu puisto suuntaan toetutuneen maankäytön mukaisesti.



Ote asemakaavaehdotuksesta 9.2.2021

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.2. – 26.3.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin __ lausuntoa ja __muistutus.

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

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

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9,5 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 kaupunginosakeskuksessa Kaukolanraitin varrella. Liikerakennuksia sijaitsee Matinpalontien varrella. Päiväkoti sijaitsee suunnittelualueella Matinpalontiellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.

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

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue AL

- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Kaavaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto, 1 ap/50 myymälätilojen k-m2, 1 ap/85 muu liike- ja toimistotilojen k-m2
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- AL-korttelissa asumiseen liittyvässä uudisrakentamisessa tulee asumiselle olla riittävä ja viihtyisä piha-alue sekä niin, ettei niillä liikennemelulle asetettujen ohjearvojen enimmäistaso ylity mikä tulee rakennusluvan yhteydessä suunnitelmin esittää. Mahdollinen melusuojaus tulee toteuttaa rakennuksilla ja/tai äänieristyksen täyttävillä aidoilla.
- AL-korttelissa asumisen uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon viereisten tonttien käyttö viihtyisän ja suojatun piha-alueen toteuttamisen osalta.
- Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin. Varastoalueet tulee aidata rakennuksen kanssa yhteensopivalla aidalla.
- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiverkostoon. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää

materiaalia tai pintoja. Rakennuslupaan on liitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.
- Rakennusten etäisyys tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mikäli asemakaavassa ei ole muuta osoitettu.
- Palomuuri voi sijaita muualla kuin tonttien välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Liikerakennusten korttelialue KL
- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Kaavaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto, 1 ap/50 myymälätilojen k-m2, 1 ap/85 muu liike- ja toimistotilojen k-m2
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin. Varastoalueet tulee aidata rakennuksen kanssa yhteensopivalla aidalla.
- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiverkostoon. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pintoja. Rakennuslupaan on liitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.
- Rakennusten etäisyys tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mikäli asemakaavassa ei ole muuta osoitettu.
- Palomuuri voi sijaita muualla kuin tonttien välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, alueelle saa sijoittaa lasten päivähoitoon liittyviä tiloja. Alueen sallitusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää liiketiloiksi YL-1
- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto, 1 ap/50 myymälätilojen k-m2, 1 ap/85 muu liike- ja toimistotilojen k-m2
- Kortteliin on merkitty autojen pysäköintiin varattu alueenosa (p).
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin. Varastoalueet tulee aidata rakennuksen kanssa yhteensopivalla aidalla.
- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiverkostoon. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pintoja. Rakennuslupaan on liitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.
- Rakennusten etäisyys tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mikäli asemakaavassa ei ole muuta osoitettu.
- Palomuuri voi sijaita muualla kuin tonttien välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Huoltoaseman korttelialue LH
- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Kaavaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto, 1 ap/50 myymälätilojen k-m2, 1 ap/85 muu liike- ja toimistotilojen k-m2
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin. Varastoalueet tulee aidata rakennuksen kanssa yhteensopivalla aidalla.

- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen johtamista hulevesiverkostoon. Tontin maa-alasta vähintään 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pintoja. Rakennuslupaan on liitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.
- Rakennusten etäisyys tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta, mikäli asemakaavassa ei ole muuta osoitettu.
- Palomuuri voi sijaita muualla kuin tonttien välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

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

5.3.2 Muut alueet

Puisto VP
Pieni puistoalue YL-1 ja AL kortteleiden välissä. Puistoon on osoitettu ohjeellinen jalankululle varattu puistoalueen osa sekä puistomuuntamolle varattu alue (et-2). Aiempi pieni lähivirkistysalue (VL) on osittain osoitettu osaksi viereistä Kainastonluoman puistoaluetta uuden katuyhteyden pohjoispuolella.

Suojaviheralue EV
Suojaviheraluetta on osoitettu uuden katuyhteyden molemmin puolin Kainastonluoman varrella. Suojaviheraluetta voidaan käyttää tarvittaessa mahdolliseen liikennemelun suojaustoimenpiteisiin. Uuden katuyhteyden pohjoispuolella sijaitsevalle EV-alueelle on osoitettu puistomuuntamolle varattu alue (et-2).

Yleisen tien alue LT
Valtatie 16 (Lapuantie) ja valtatie 18 (Ylistarontie) ovat yleisen tien aluetta (LT).

Katualueet
Asemakaavan muutoksessa osoitetaan uusi katuyhteys Ylistarontieltä Rapakujalle sekä korttelissa 74 aiemmat kulkuyhteysrasitteet korvataan uutena katuyhteytenä. Kadunosoittamisen myötä kunnossapito ja hoito siirtyvät kaupungille.

5.3.3 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Kaupunkikuva
Kaupunkikuvallisesti ei ole odotettavissa merkittävää muutosta.

Asuminen
Alueen ympäristössä asumista on pääosin etäämpänä. Suunnittelualueella on asuntoja osin liikekiinteistöjen takana. Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäämisen alueella. Mikäli alue muuttuu asumisen, muuttaa se alueen luonnetta hieman.

Virkistys
Kainastonluoman puistoalue sijaitsee vieressä.

Liikenne
Alueen liikennöinti tapahtuu jatkossa jäljelle jäävän Ylistarontien (nimetään uudelleen) 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 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on nimennyt kokouksessaan 16.6.2020 maantienä lakkaavan Ylistarontien osan uudelleen Asulan kohdassa nimellä Asulanoikoonen. Kaupunkiympäristölautakunta palautti asian uudestaan nimistötoimikunnan käsittelyyn kokouksessaan 11.12.2020. Nimistötoimikunta on käsitellyt tien nimeämistä uudelleen kokouksessaan 15.1.2021. Nimistötoimikunnan ehdottamaa Asulanoikoosta oli pidetty sopimattomana sen murteellisuuden vuoksi. Nimistötoimikunta haluaa edelleen tähdentää, että se tarkoituksellisesti pyrkii nimistöllään kertomaan eteläpohjalaisten rikkaasta ja rehevästä puhetavasta. Eteläpohjalaisen identiteetin parhaita puolia on sen muista maakunnista erottava vahva murre. Nimistötoimikunta on päättänyt lisäperustein esittää, että tien nimenä pysyy Asulanoikoonen.

Nimistötoimikunta on käsitellyt 15.1.2021 kokouksessaan myös Asulanoikoosesta haarautuvan uuden kadun nimeämistä. Uuden kadun kautta tulee kulku liikerakennuksille sekä niiden takana sijaitseville omakotitaloille. Asulanoikoosesta haarautuva lyhyt kadunpätkä, jota monin paikoin Etelä-Pohjanmaalla sanottaisiin mukaksi, tarvitsi nimen. Nimistötoimikunta esittää samoin perustein kuin Asulanoikoosta kadun nimeksi Asulanmukkaa.

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee katujen nimiasiaa kokouksessaan 17.2.2021, minkä jälkeen nimet päivitetään kaavaan. Kaupunkiympäristölautakunta päätti katujen nimeksi Asulansuora ja Asulankuja.

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.

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman, alueen rakentaminen alkaa tarpeen mukaan. Katujen ja vesihuollon rakentaminen tapahtuu kaupungin kunnallisteknisen budjetoinnin mukaan. Ylistarontien jäljelle jäävä osuus muuttuu kaduksi tietoimituksen ja sen jälkeisen kaupungin kadunpitopäätöksen jälkeen. Uuden kadun rakentamiseksi Rapakujalle on varattu määräraha kaupungin vuoden 2021 budjetissa.

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

15.04.2020	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kaavamuutoksen
11.11.2020	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti laajennusosan kaavamuutoksen
11.12.2020 – 05.01.2021	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
15.02.2021	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
25.02. – 26.03.2021	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
__.__.2021	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
__.__.2021	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

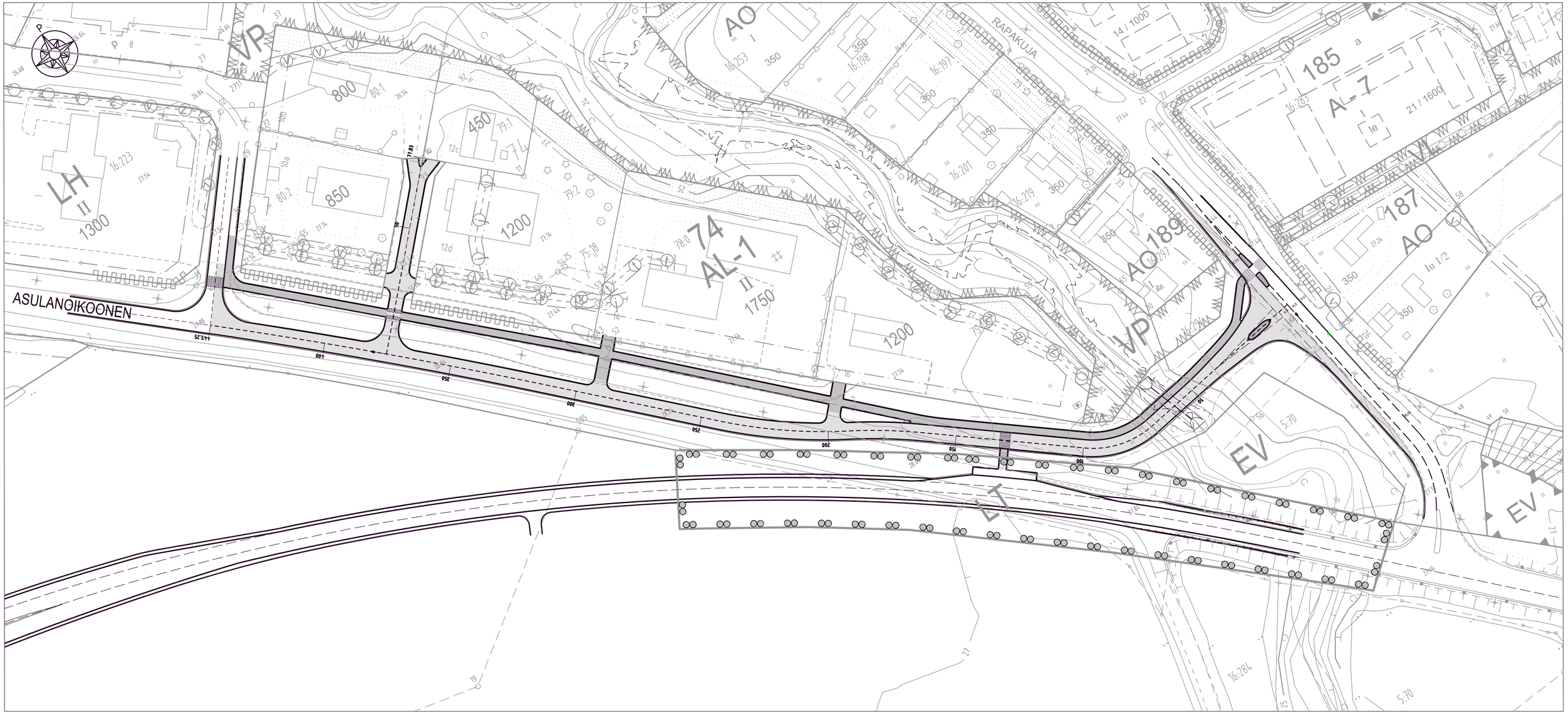
SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

09.02.2021
Täydennykset __.__.2021

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Merkki	Muutos			Pvm.	Suunn.	Tark.	Koord.järj. / korkeusjärjestelmä: ETRS-GK24 / N2000
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus		WSP, Kiviharjunlenkki 1 D, 90220 Oulu, puh. 0207 864 12					Hanke: Valtatien 18 rakentaminen Pelmaan liittymässä Seinäjoki
Pvm. 29.4.2016	Tark. / Hyv. Janne Ponsimaa	Pvm. 29.4.2016	Suunn. Jouni Heikkilä / Proj.päll. Esa Nyrhinen	Pvm. 29.4.2016			Tierek.tunnus: 18/6/6760 - 18/7/725
Piirustus: Suunnitelmakartta				Mittakaava: 1:2000		Piir.nro: 3T-1	



ASULANOIKOONEN
RAPAKUJA
LH
II
1300
VP
800
850
450
1200
74
AL-1
II
1750
1200
AO
I
350
189
AO
VP
185
A-7
187
AO
Iu 1/2
EV
LT
EV

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

YLISTARO (25)
KORTTELIT 74, 6 (osa) JA 9 (osa)

Asemakaavan muutos ja laajennus

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Ylistarossa, Pelmaan liittymän ja Rapakujan ympäristössä. Suunnittelualueen laajuus on n. 9,5 ha.

Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Valtatie 18 on kolmea maakuntaa ja maakuntakeskusta yhdistävä länsi-itä-suuntainen päätieyhteys. Valtatiellä 18 Pelmaan liittymässä oli liikenteellinen epäjatkuvuuskohta, jonka muuttamiseksi ELY-keskus käynnisti vuonna 2014 tiesuunnitelman laadinnan. Suunnitelma on valmistunut vuonna 2016 ja Traficom on hyväksynyt sen helmikuussa 2020. Tiesuunnitelman mukaiset rakennustyöt aloitettiin keväällä 2020 ja uudet tiejärjestelyt ovat valmistuneet marraskuussa 2020.

Asemakaavan muutos tehdään marraskuussa 2020 käyttöön otetun uuden liikennejärjestelyn mukaisesti: Valtatie 18, Vaasa – Seinäjoki (Jyväskylä) on nyt Pelmaan risteysalueella selkeä pääliikennesuunta ja valtatie 16 Ylistaro – Kyyjärvi liittyy valtatiehen 18 tasoliittymänä.

Entinen Ylistarontien osuus Asulan kohdassa muutetaan kaavassa yleisen tien alueesta kaduksi. Tie muuttuu lopullisesti kaduksi kadunpitopäätöksen myötä. Asemakaavoituksen yhteydessä on tarkoitus osoittaa uusi katuyhteys Ylistarontieltä Rapakujalle parantamaan Asulan alueen liiketoiminnan saavutettavuutta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä kumotaan osa Ylistaron Pelmaan liittymän nykyistä liikennealuetta (Vt19/ Kyrönmaantie).

Kulkuyhteydet ovat jatkossa mahdollisia Ylistarontieltä, joten viereinen Matinpalontien katu jää tarpeettomaksi. Kaavan yhteydessä tutkitaan mahdollisuus liittää tarpeettomaksi jäänyt Matinpalontien 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.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnittelualuetta on laajennettu niin, että suunnittelualueeseen rajautuva päiväkodin tontti korttelissa 9 on otettu mukaan muutosalueeseen nykyisen käytön mukaisesti.

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 huoltoasema, päiväkoti 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.

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).

Ilmakuva alueesta vuodelta 2018

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

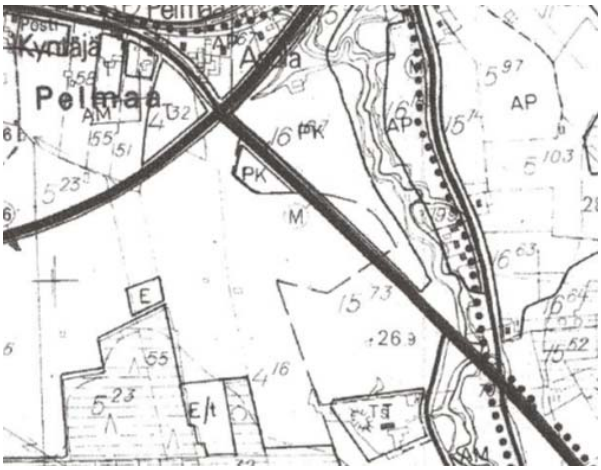
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Suunnittelualueen viereen on merkitty uusi valtatie (vt). Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan liikenneverkon palvelutason parantamisen kannalta olennaiset valtateiden uudet linjaukset. Suunnittelumääräys: 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 kevennetysti 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.

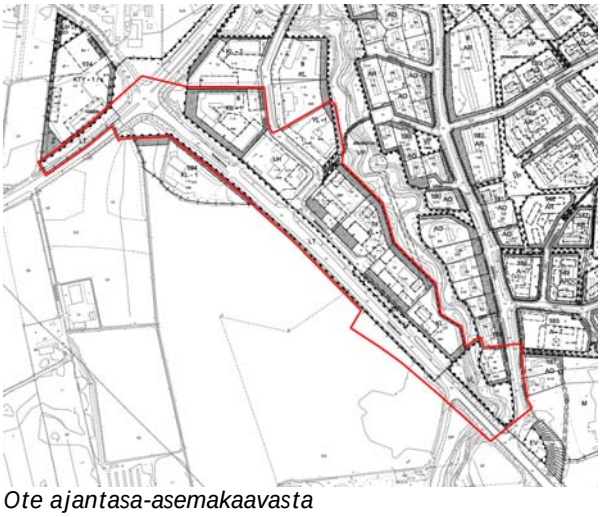


Ote 1983 hyväksytystä oikeusvaikutteettomasta Ylistaron yleiskaavasta

Asemakaava
Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Alueella on pääosin voimassa vuonna 1990 hyväksytty asemakaava. Ylistarontie on yleisen tien aluetta (LT) ja Matinpalontie 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 tiejärjestelyjen myötä jää tarpeettomaksi ja kumotaan. Vuoden 2008 hyväksytyssä kaavassa korttelin 6 (osa) on Huoltoaseman korttelialuetta (LH) sekä Liikerakennusten korttelialuetta (KL-1), jossa alueelle mahdollisesti tulevat erityyppiset liiketoiminnalliset tilat ja järjestelyt on toteutettava terveellisyys-, turvallisuus- ja viihtyvyysnäkökohdat huomioiden. Vuoden 2006 hyväksytyssä asemakaavassa päiväkodin tontti on Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-1). Alueelle saa sijoittaa lasten päivähoitoon liittyviä tiloja. Alueen sallitusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää liiketiloiksi.

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, Yhdyskuntatekniikka, Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, Ympäristönsuojelu, Puistotoimi, Elinvoiman ja kilpailukyvyn toimiala, Joukkoliikenne, Kehittämispalvelut, Seinäjoen Vesi 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, Adven, 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 ja kaupungin internetsivulla* (www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

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

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksillä 15.04.2020 ja 11.11.2020.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos 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 laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 11.12.2020 - 05.01.2021
- Kaavaehdotus on nähtävillä helmi-maaliskuussa 2021
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan keväällä 2021

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. 044 754 1645
jyrki.kuusinen(at)seinajoki.fi

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	**Täyttämispvm**	23.02.2021
Kaavan nimi	Ylistaro, Asulan alue		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	09.02.2021
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	15.04.2020
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	15025
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,4585	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,6465
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,8130

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,1366**	**96,6**	**9610**	**0,11**	**0,3219**	**-207**
A yhteensä	2,2889	25,1	6310	0,28	2,0771	5930
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4797	5,3	2000	0,42	0,0436	
C yhteensä						
K yhteensä	0,9997	10,9			-2,0867	-6137
T yhteensä						
V yhteensä	0,0602	0,7			-0,5796	
R yhteensä						
L yhteensä	4,8880	53,5	1300	0,03	0,5526	
E yhteensä	0,4201	4,6			0,3149	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,1366**	**96,6**	**9610**	**0,11**	**0,3219**	**-207**
A yhteensä	2,2889	25,1	6310	0,28	2,0771	5930
AO					-0,2118	-380
AL	2,2889	100,0	6310	0,28	2,2889	6310
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4797	5,3	2000	0,42	0,0436	
YL-1	0,4797	100,0	2000	0,42	0,0436	
C yhteensä						
K yhteensä	0,9997	10,9			-2,0867	-6137
KL	0,9997	100,0			0,5328	1650
KL-1					-2,6195	-7787
T yhteensä						
V yhteensä	0,0602	0,7			-0,5796	
VP	0,0602	100,0			-0,0311	
VL					-0,5485	
R yhteensä						
L yhteensä	4,8880	53,5	1300	0,03	0,5526	
Kadut	2,5932	53,1			1,9051	
LT	1,5964	32,7			-1,4421	
LH	0,6984	14,3	1300	0,19	0,0896	
E yhteensä	0,4201	4,6			0,3149	
EV	0,4201	100,0			0,3149	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						