

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

YLISTARON ASEMAKAAVA, ASEMANSEUTU MUUTOS, LAAJENNUS JA KUMOAMINEN

Kaavatunnus 25052

Seinäjoen kaupunginvaltuusto 23.9.2024

diarinumero SJK/1507/2023



Kuva 1 Rautatie Ylistaron asemansseudulla

Asemakaavan muutos ja laajennus. Ylistaro, 25. kaupunginosan korttelit 410 ja 422 sekä niihin liittyvät katu-, viher- ja rautatiealue. Asemakaavan kumoaminen osassa korttelia 411 ja siihen liittyvissä liikenne- ja erityisalueissa.

Asemakaavan selostus koskee 2.4.2024 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 25052.

Vireilletulo

Ylistaron asemakaavaan muutos ja laajennus on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnassa 7.2.2024 ja se on tullut vireille 21.2.2024

Laatija

Seinäjoen kaupunki, kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki
puh. 06-4162111

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.2 Tunnistetiedot	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.1.1 Mitoitus	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3 Aluevaraukset	27
5.3.1 Korttelialueet.....	27
5.3.2 Muut alueet	27
5.4 Kaavan vaikutukset	28
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	28
5.4.2 Kaavan suhde lainsäädäntöön ja kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin.....	28
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	29
5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
5.5. Ympäristön häiriötekijät	31
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7 Nimistö	31
5.8 Kaavatalous	31
5.8.1 Yleistä.....	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	32
7.1 Käsittelyvaiheet	32

Liitteet

- Liite 1 Suunnitelmapaketti (luonnos), Proxion Oy 2023
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3 Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaali

- Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto. 2005
- Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto. 2016
- Vaihemaakuntakaava III, Etelä-Pohjanmaan liitto. 2018
- Maakuntakaavan uudistus, Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050
- Ylistaron osayleiskaava V 2000 (oikeusvaikutteeton)
- Ylistaron keskustan osayleiskaavaehdotus II 2035
- Ylistaron keskustan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventoinnin 2008 päivitys ja täydentäminen 2022. Mikroliitti Oy 2022
- Ylistaron luontoselvitys Seinäjoen kaupunki 2018
- Yleiskaavaa varten tehty Kulttuuriympäristöselvitys (Seinäjoen Museot, 2022)
- Yleiskaavaa varten tehty Liikenne- ja hulevesiselvitys (WSP, 2021)
- Ratasuunnitelma ja niihin liittyvät selvitykset (melukartat ja tärinäkartat), (Väylävirasto 2023)
- Katusuunnitelma Asemantien uudesta linjauksesta (Väylävirasto 2024)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 2.4.2024 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 25052.

Asemakaavan muutos koskee 25. kaupunginosan, Ylistaron, kortteleita 411 ja 422, sekä niihin liittyviä rautatie-, liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavalla muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Ylistaron (25) kaupunginosan korttelit 410 ja 422 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu- ja rautatiealueet. Asemakaavalla kumotaan Könnintien varressa osaa korttelin 411 teollisuusaluetta (T), erityisaluetta (ET) ja yleisen tien aluetta (LYT).

Alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,78 ha. Lännen puoleinen kaava-alue rajautuu rautatiealueeseen ja Asemantien viereiseen ympäristöön. Idän puoleinen kaava-alue rajautuu Ekotiehen ja rautatiehen.



Kuva 2 Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla.

Kaavan tarkoitus

Väylävirasto laatii ratasuunnitelmaa Seinäjoki-Vaasa radan nopeudennostosta. Seinäjoki-Vaasa-hankkeella on tarkoitus sujuvoittaa henkilöliikennettä sekä turvata rataosan nykyinen liikennöinti. Hankkeen tavoitteena on nostaa radan nopeus nykyisestä nopeudesta 120 km/h nopeuteen 140 km/h sekä korjata nopeutta rajoittavat kohteet. Nopeudennosto tullaan toteuttamaan osana koko rataosan peruskorjausta. Ratasuunnitelma ulottuu pääsääntöisesti rautatieliikennealueelle, mutta edellyttää muutoksia Ylistaron asemanseudulla, radan läheisyydessä.

Könnintien tasoristeyksen parantaminen ja rautatiealueiden (LR) uudet laajuudet edellyttävät alueella voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Asemantien liittymän kohta Könnintiehen muuttuu tasoristeyksen parantamisen yhteydessä ja liittymä siirtyy kauemmaksi tasoristeyksestä. Lisäksi asemakaava rautatiealue (LR) laajenee pieneltä osin radan eteläpuolella Ekotien ympäristössä. Samalla tarpeeton LR alue liitetään teollisuusalueena (T) kortteliin 422.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Väylävirasto on laatinut ratasuunnitelmaa Seinäjoki - Vaasa rataosuudelle. Kuntaneuvottelussa 29.5.2023 on tullut esiin kaavamuutoksen tarve Ylistaron aseman seudulla.

Asemakaavan muutos ja laajennus on otettu mukaan vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta on 7.2.2024 käynnistänyt asemakaavan laadinnan.

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRL 30 §:n mukaisesti nähtävänä 22.2. - 6.3.2024. Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksessa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 21.2.2024 sekä Pohjankyrö -lehdessä. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot. Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 8.4.2024 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta ilmoitetaan kuulutuksella internet-sivuilla ja Eparissa 17.4.2024 sekä Pohjankyrö -lehdessä. Kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 17.4. - 16.5.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot asianosaisilta ja osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksia.

Kaava on ollut kaupunginhallituksen käsittelyssä 16.09.2024 ja kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä 23.09.2024.

2.2 Asemakaava

Asemantie tullaan muuttamaan katualueeksi ja sen liittymä Könnintiehen siirtyy kauemmas radasta. Korttelin 411 teollisuustontin rajauksia muutetaan Asemantien uuden linjauksen ja Könnintien tiealueen mukaisesti. Asemakaavaa kumoutuu niiltä osin mihin Könnintien tiealue laajenee. Korttelinumero 411 jää pois ja teollisuusalue (T) tulee olemaan osa korttelia 410. Rautatiealueiden laajuutta tarkistetaan. Asemantien pohjoispuolella LR-alue muuttuu nykyisen käytön mukaisesti AO-alueeksi. Ekotien päässä oleva, kaupungin omistama LR-alue on tarpeeton Väylävirastolle, joten se muutetaan T-alueena osaksi korttelia 422. Rautatiealue laajenee hieman korttelin 422 eteläpuolella, ulottuen osaksi myös korttelialueelle noin 1,3 m leveydeltä. Laajennusalueelle ei ollut aiemminkaan mahdollista rakentaa, joten muutoksella ei ole vaikutuksia korttelin rakennettavaan alueeseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Seinäjoki-Vaasa radan nopeuden noston vaatimien ratakohteiden korjausten tekemisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Väylävirasto toimittaa kaupungille Asemantien katusuunnitelma-aineiston. Ennen rakentamista toteutuksesta tehdään sopimus Väyläviraston ja kaupungin välillä ja katu rakennetaan tasoristeyksen parantamisen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemanseutu sijaitsee Ylistaron keskustaajaman kupeessa. Asemanseudun kylät sijaitsevat Ylistaro-Seinäjäki-tiestä risteävän historiallisen Könnintien varrella viljavan kulttuurimaiseman ympäröimänä. Sähköistetty Vaasan rata halkoo kylämaisemaa.

Suunnittelualue on osaksi asemakaavan mukaisesti rakentumatonta teollisuusaluetta ja rautatiealuetta. Alueella sijaitsee Lakeuden Etappi Oy:n Ylistaron jäteasema sekä teollisuus-, huolto- ja varastorakennuksia. Alueella sijaitsee myös yksi vakituiseen asumiseen käytetty rakennus. Alue on osittain peltoa ja metsittyä, puistomaista aluetta.

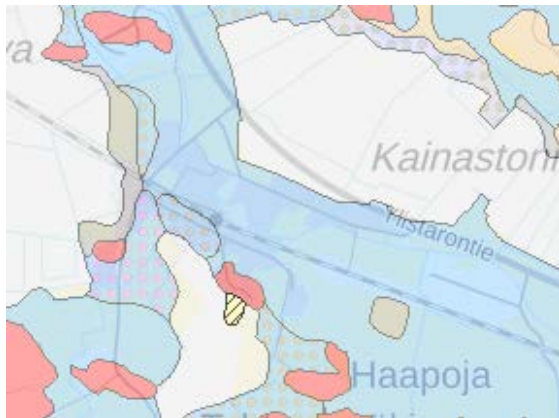
Suunnittelualueen pohjoispuolella Kainastonluoman ja vt 18 väliin sijoittuu tiheää kyläasutusta ja alue on asemakaavoitettu. Radan eteläpuoli, korttelin 411 kohdalla on kaavoittamatonta asutusaluetta. Radan eteläpuoli, korttelin 422 kohdalla on kaavoittamatonta viljelyaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue rajautuu osittain Kainastonluomaan, joka kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella.

Maaperä



Kuva 3 Maaperäkartta suunnittelualueelta

Suunnittelualueen korkeuserot vaihtelevat välillä +28,00 - +30,00 m tasolla (N2000). GTK:n maaperätietojen perusteella suunnittelualueen maaperä on savea (Sa)



Kuva 4 Korkeusmalli suunnittelualueelta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Rautatien varteen Ylistaron aseman seudulla. Vt 18 sijaitsee kohteista noin 200 - 400 m etäisyydellä pohjoisessa. Suunnittelualue on osittain rakentamatonta. Ekotien varsi on osittain, rakennettua teollisuusaluetta. Lakeuden Etappi Oy:n Ylistaron jäteasema sijaitsee korttelissa 422.

Asutus

Suunnittelualueen ja Vt 18 väliselle alueelle, Möllintien varrelle sijoittuu asuntoaluetta. Radan eteläpuolella sijaitsee myös asutusta Tapanintien varrella.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole kaupallisia palveluita.

Työpaikat

Ekotien varteen sijoittuu Ylistaron jäteasema ja kuljetusalan toimija.

Virkistys

Aluetta ei ole käytetty virkistykseen.

Liikenne

Suunnittelualuetta rajaa eteläpuolella Seinäjoki-Vaasa rata. Pohjoispuolella alueen läheisyydessä kulkee Vt18. Asemantielle kuljetaan Könnintien kautta ja Ekotielle kuljetaan Möllintien kautta.

Joukkoliikenne

Paikallisliikenne ja seudullinen liikenne eivät kulje alueen läheisyydessä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueeseen sekä Elenia Oy:n sähköverkon toiminta-alueeseen.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötekijöitä läheisyydessä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Väyläviraston, Seinäjoen kaupungin, Lakeuden Etappi Oy:n ja yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

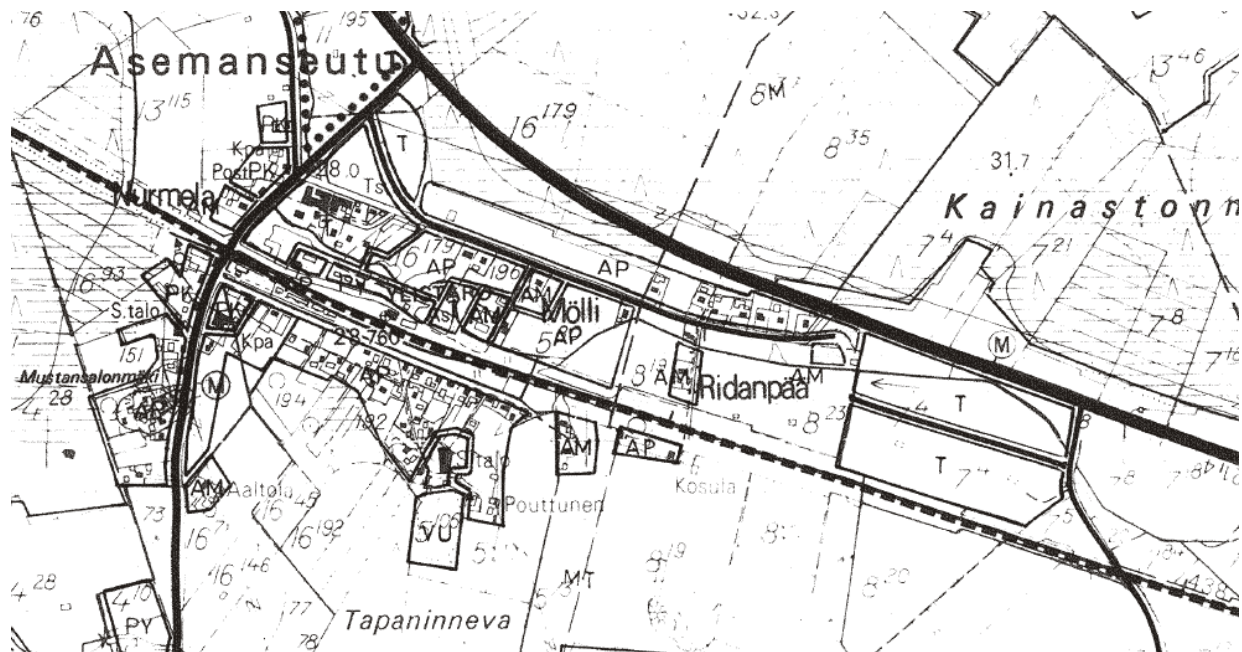
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,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

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue
- Ruoantuotannon ydinvyöhyke
- Matkailun ja virkistyksen kehittämisvyöhyke
- Seudullisesti merkittävä yhdystie (Könnintie)
- Rautatie, merkittävä parantaminen
- Liikennepaikka, uusi
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Ylistaron asemanseutu ja Kyrönkan-
kaantie (Könnintie)
- Seinäjoki-Vaasa-kehittämisvyöhyke

Yleiskaava

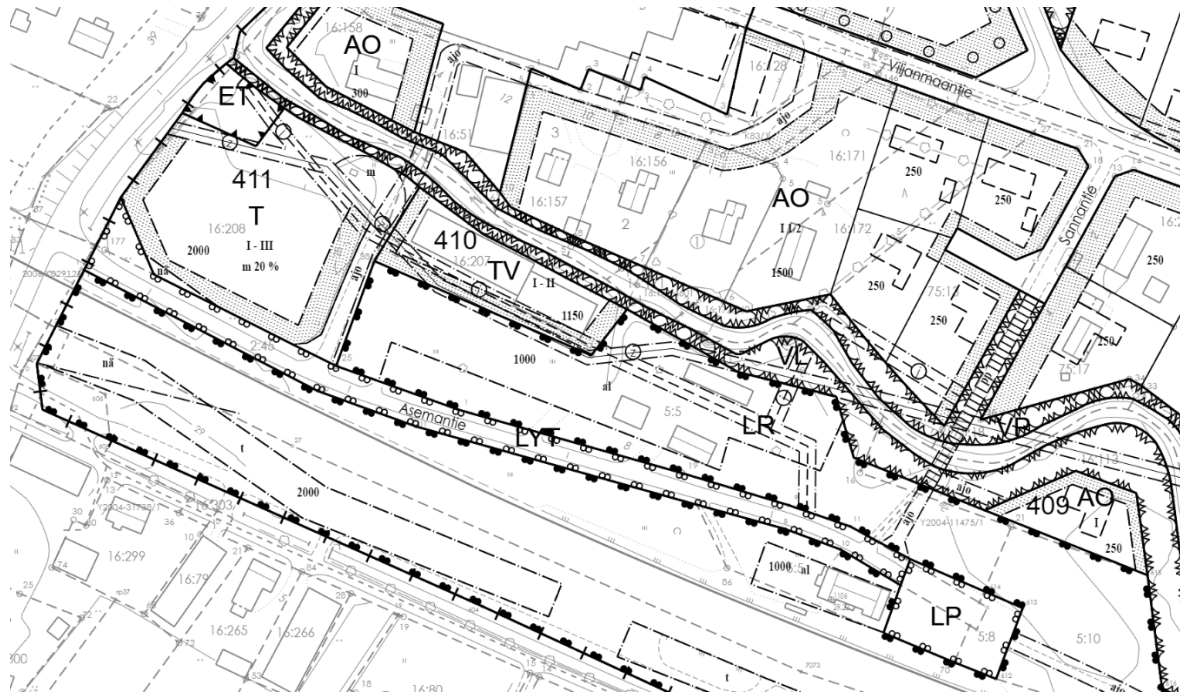
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Ylistaron osayleiskaava V 2000. Suunnittelualue on yleiskaavassa korttelin 411 ja 422 osalta teollisuusaluetta (T) ja radan vieressä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).



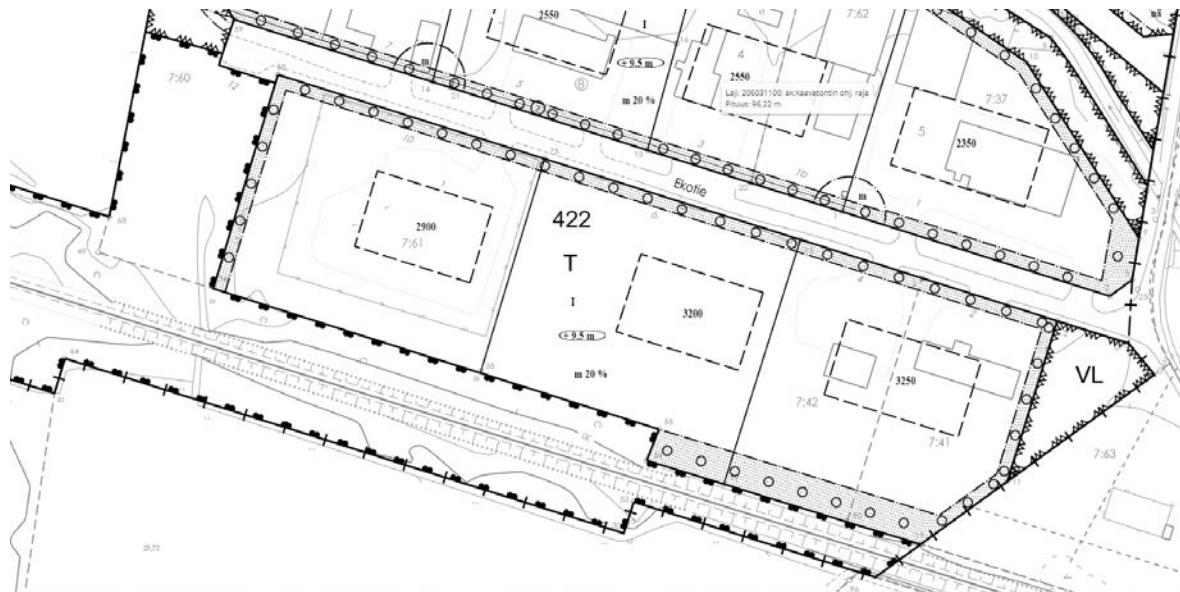
Kuva 7 Voimassa oleva oikeusvaikutukseton yleiskaava.

Yleiskaavaa ollaan uudistamassa. Ylistaron keskustan osayleiskaava 2035 on tulossa ehdotuksena nähtäville kesällä 2024. Yleiskaavassa tullaan huomioimaan muuttuneet rautatiealueet (LR) ja muu maankäyttö.

Asemakaava



Kuva 8 Ajantasa-asemakaavaote Asemantien ympäristöstä.



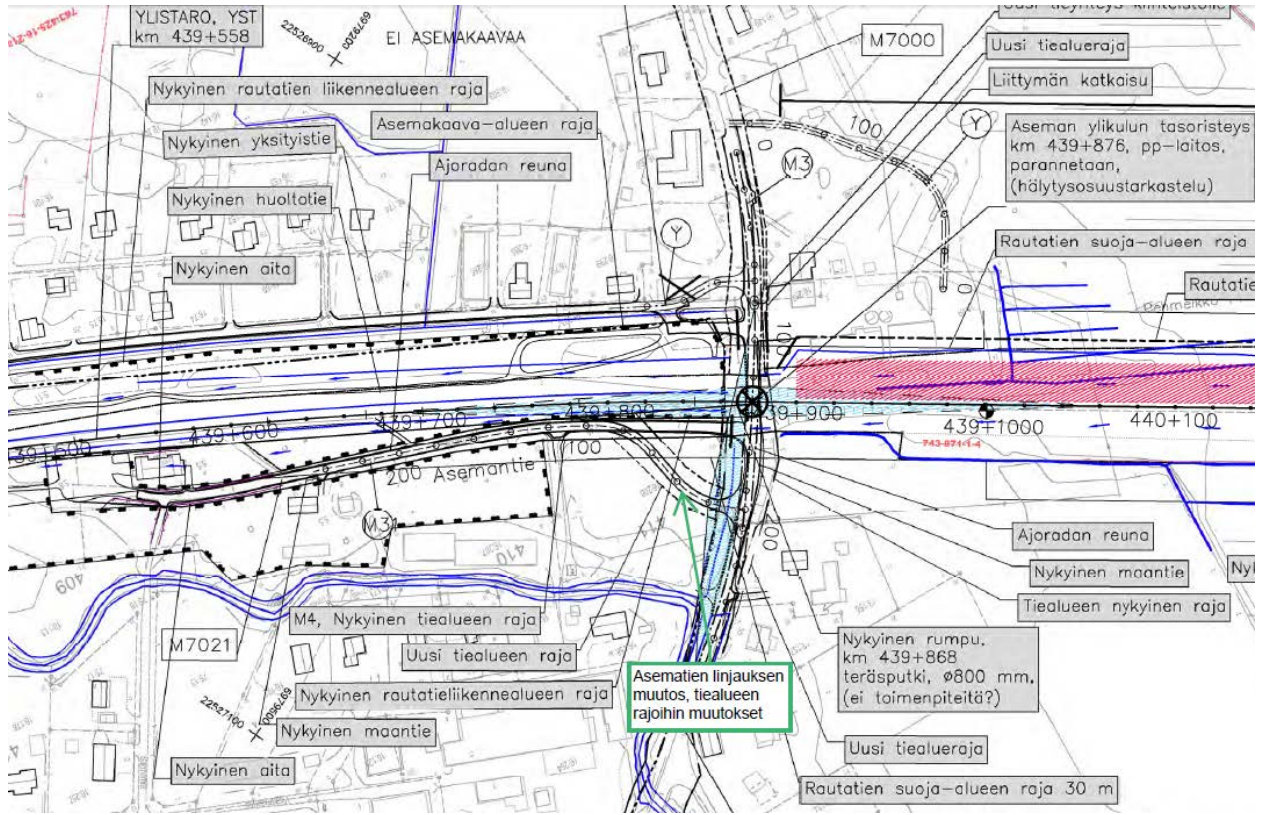
Kuva 9 Ajantasa-asemakaavaote Ekotien ympäristöstä.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1988 hyväksytty asemakaava nro 25003.

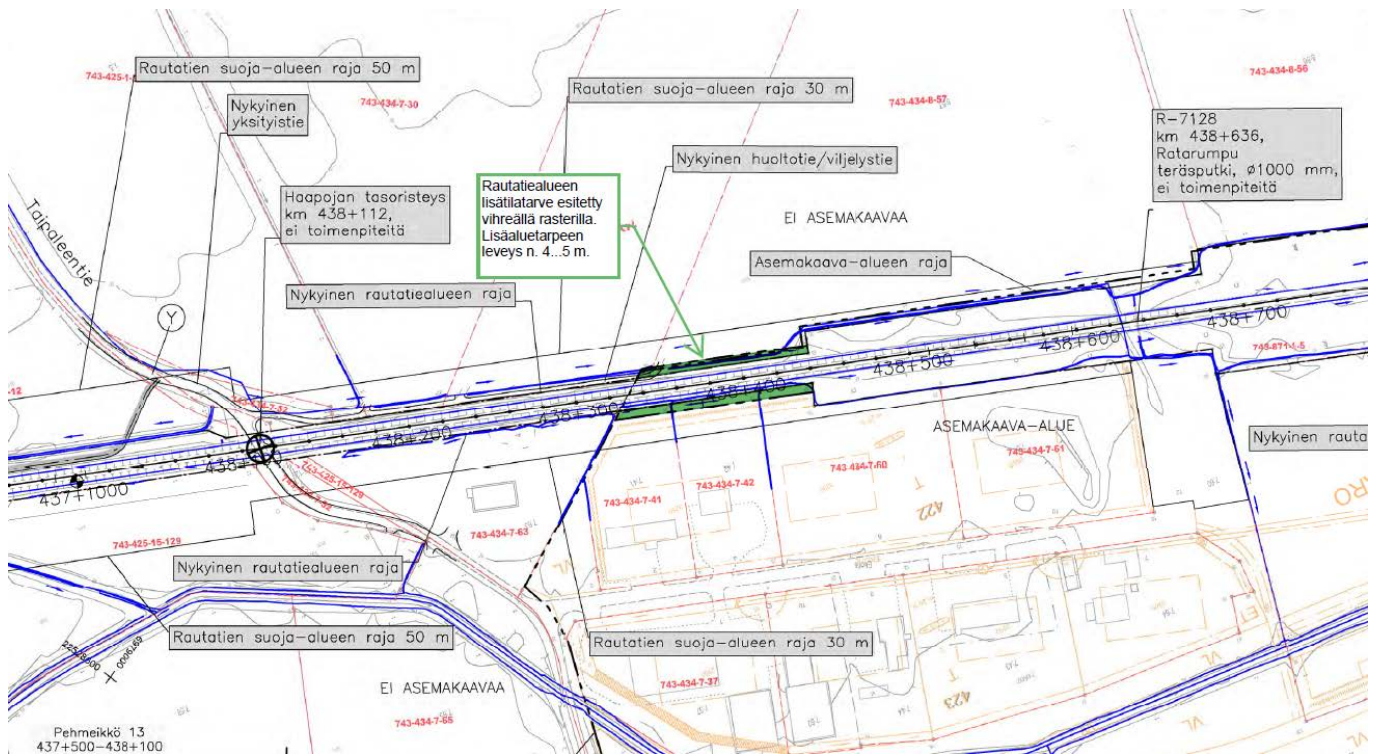
Kortteli 411 ja 422 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Asemantie on osoitettu yleiseksi tieksi vierialueineen (LYT). Kaavamuutokseen kuuluva muu alue on voimassa olevassa kaavassa rautatiealuetta (LR).

Ratasuunnitelma (luonnos)

Väylävirasto on laatinut ratasuunnitelman, joka hyväksyttäneen vuoden 2024 lopussa.

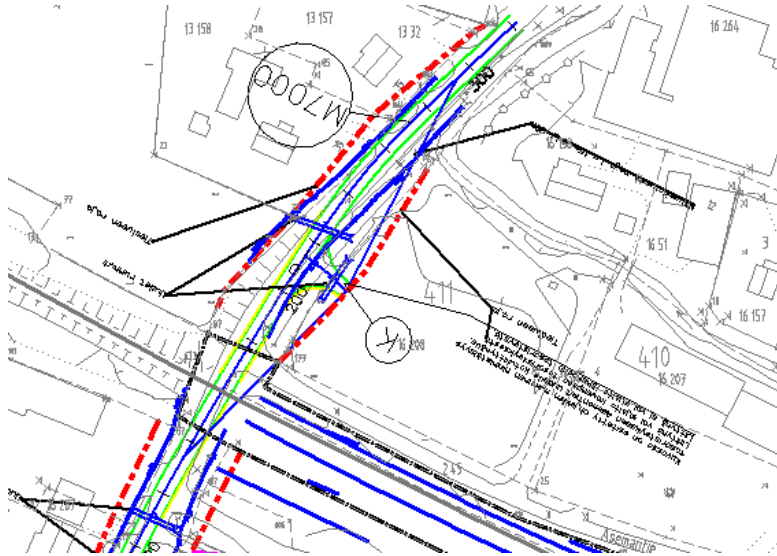


Kuva 10 Väyläviraston laatima ratasuunnitelma Asemantien kohdalta.



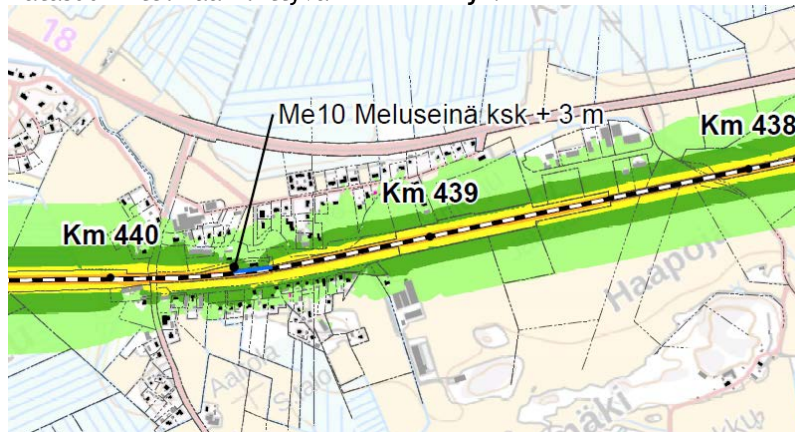
Kuva 11 Väyläviraston laatima ratasuunnitelma Ekotien kohdalta.

Aseman tasoristeyksen parantaminen on esitetty ratasuunnitelmassa. Asemantien liittymä siirtyy kauemmas radasta. Könnintien tiealueen raja muuttuu suunnitelman mukaisesti. Väylävirasto toimittaa kaupungille katusuunnitelmaan tarvittavan suunnitelma-aineiston. Seinäjoen kaupunki käsittelee ja hyväksyy Asemantien katusuunnitelman normaalin käytännön mukaisesti.



Kuva 12 Väyläviraston suunnitelma tasoristeyksen parantamisesta.

Ratasuunnitelmaan liittyvä meluselvitys.



Kuva 13 Melukartta vuoden 2050 ennustetilanteessa.

Merkintöjen selitys

— Meluntorjuntarakenne

— Kiinteistöraja

Rakennukset

■ Asuinrakennus

■ Vapaa-ajan rakennus

■ Muu rakennus

Keskiaänitaso LAeq

■ 45-50 dB

■ 50-55 dB

■ 55-60 dB

■ 60-65 dB

■ 65-70 dB

■ > 70 dB

Melulaskennan tiedot

Ennustetilanne 2050 meluntorjunnalla
 Päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)

Lasketahla 5 x 5 m
 Lasketakorkeus +2,0 m

Raideliikennetiedot:

IC2: 9 ohitusta päiväaikana ja

3 ohitusta yöaikana, 120-140 km/h, 140 m

Pendolino: 6 ohitusta päiväaikana,

120-140 km/h, 160 m

F-TäJu: 2 ohitusta päiväaikana, 80 km/h, 600 m

Kuva 14 Melukartan merkintöjen selitys.

Tärinäselvitys: Seinäjoki-Vaasa nopeudennosto ratasuunnitelma, Seinäjoki, Ilmajoki, Isokyrö, Laihia, Mustasaari, Vaasa (A-Insinöörit, 2022)

Kartoissa keltainen väri on C-luokan ylittävä tärinätaaso ja punainen väri on D-luokan ylittävä tärinätaaso. Vihreä väri on C-luokan täyttävä tärinätaaso.



Kuva 15 Tärinäkartta matkustajajuna -tarkastelussa.

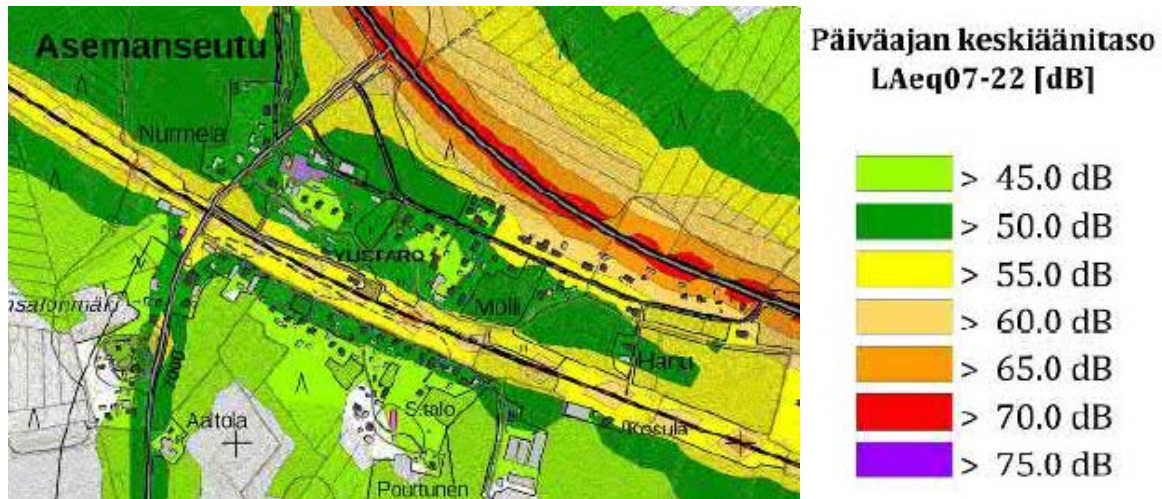


Kuva 16 Tärinäkartta tavarajuna -tarkastelussa.

Kaava-alueella asuinkäytössä olevan vanhan rakennuksen kohdalla täyttyy C-luokan tärinätaaso. Tarkemmat tiedot tärinän arvioinnista ja vaimennusratkaisuista ja niiden vaikutuksista löytyvät selvitysraportista.

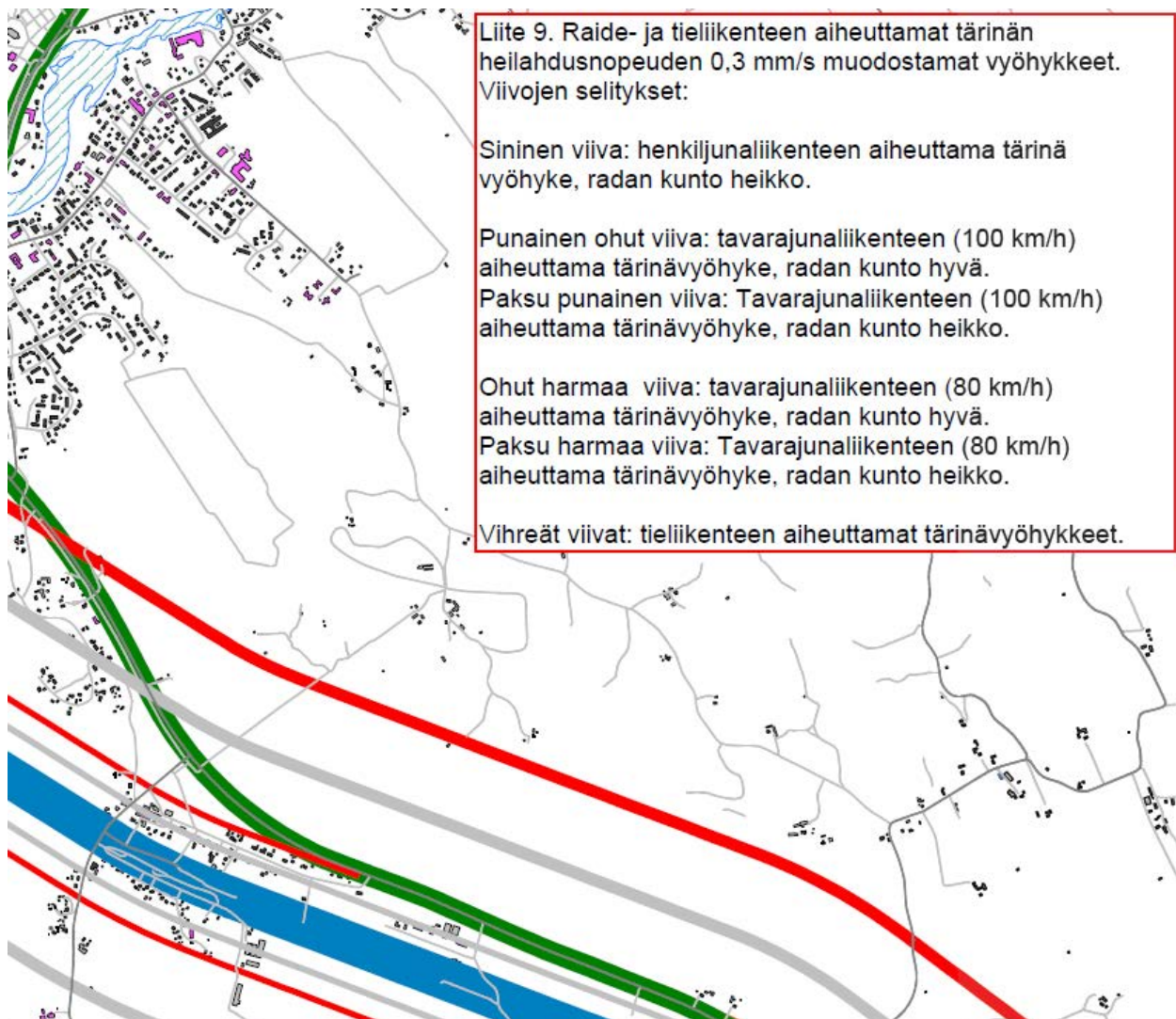
Ylistaro yleiskaava 2035 varten on tehty **Liikenneselvitys** (WSP, 2021)

Asemakaavassa tarkastellaan päiväajan melutaso merkittävyyttä. Yleiskaavaa varten tehdyssä liikenneselvityksessä ennustetilanne näyttää, että rataosuuden varrella melutasot nousevat noin 2 dB. Asemakaavassa alueelle ei tulla osoittamaan uutta asuinrakentamista. AO-alue on rakennettua ympäristöä ja sen rakennusala merkitään alle 55 dB alueelle.



Kuva 17 Tie- ja raideliikennemelun ennustetilanne 2040.

Ylistaro yleiskaava 2035 varten on tehty **tärinäselvitys** (WSP, 2021)



Kuva 18 Karttaote Ylistaron osayleiskaava 2035 tärinäselvityksestä.

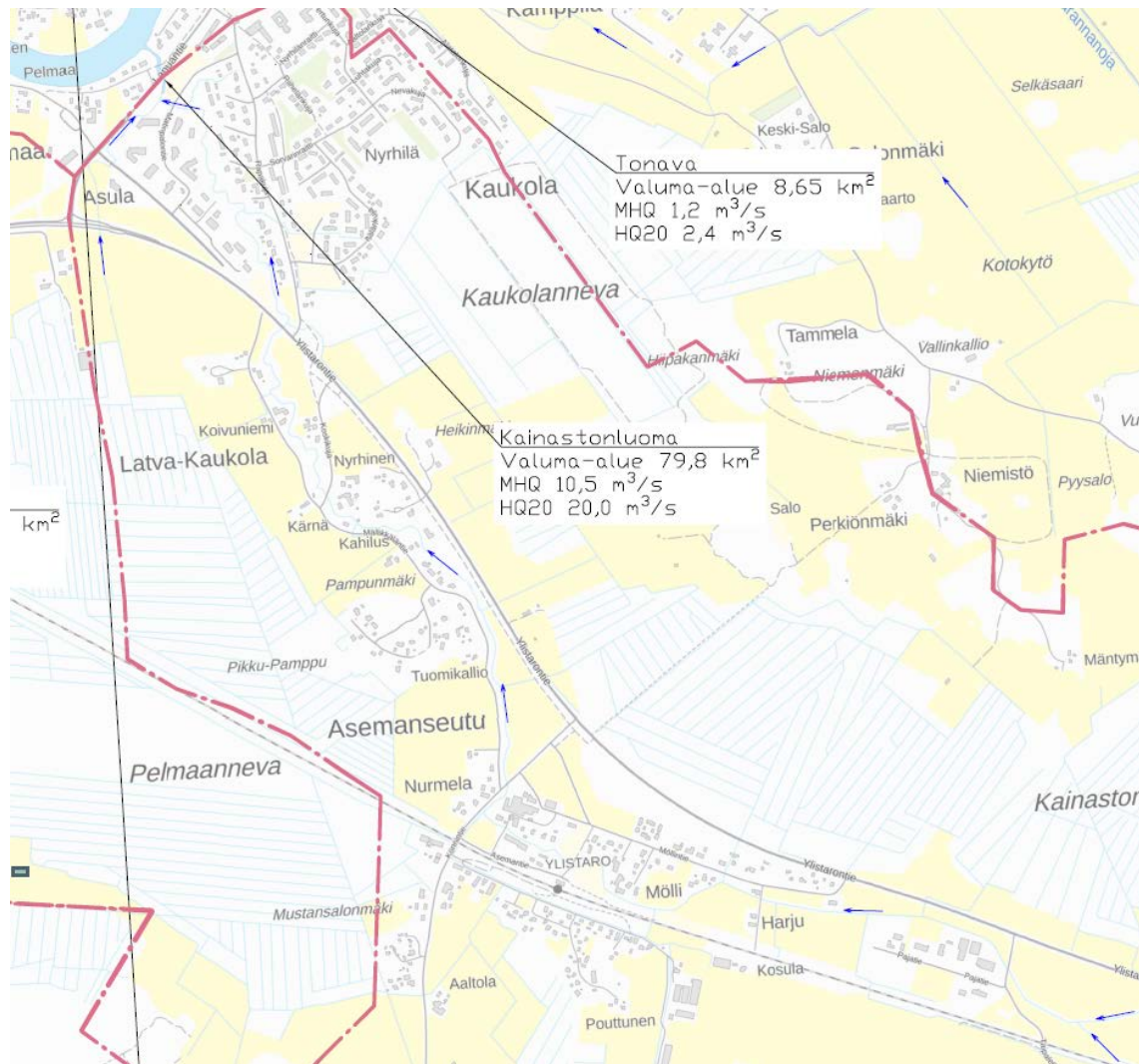
Tärinäarvioinnin johtopäätöksessä todetaan, että junaliikenteen aiheuttama tärinä saattaa aiheuttaa tärinää ratalinjauksen läheisyydessä. Tärinävaikutukset jäävät kuitenkin suhteellisen vähäisiksi, koska tavaraliikennettä on vähän tai ei ollenkaan Seinäjoki-Vaasa välillä. Seinäjoki-Vaasa henkilöliikenteen aiheuttamat tärinävaikutukset jäävät suhteellisen vähäisiksi, riippuen radan kunnosta. Huonokuntoisen junaradan 0,3 mm/s tärinävyöhyke ulottuu yli kolminkertaiselle etäisyydelle verrattuna hyväkuntoiseen rataan.

Ylistaro yleiskaava 2035 varten on tehty hulevesiselvitys (WSP, 2021)

Kainastonluoman valuma-alue on 79,8 km² ja järvisyys 0,2 %. Kainastonluomalla on kaksi isompaa sivuhaaraa, Taipaleenluoma ja Korvenoja. Sen latvaosilla on laajoja suoalueita, keskiosalla uoma kulkee Seinäjoki-Vaasa radan ja Vt18 välissä peltoalueilla ja alaosa Ylistaron taajaman vieritse luonnonmukaisesti meanderoiden kohti Kyrönjokea. Uoma alittaa sekä Vt18 että Vt 16 silta-aukon kautta. Kainastonluoman keskimääräinen tulva on noin 10,5 m³/s ja kerran 20 vuodessa toistuva tulva 20 m³/s.

Kainastonluoma on suunnittelualueella luonnontilainen. Uomien virtaamat ovat niiden kokoon nähden pienet, johtuen tasaisista ja luonnontilaisista muodostumisalueista. Pääteitä alittavat rummut ja siltaaukot ovat kapasiteeteiltaan riittävät kerran 20 vuodessa toistuviin virtaamiin nähden. Hulevesiselvityksen mukaan Kainastonluoman valuma-alueelle ei ole välitöntä tarvetta hulevesien hallintaan.

Ratasuunnitelman yhteydessä tutkitaan tarkemmin myös hulevesien hallinnan tarve.



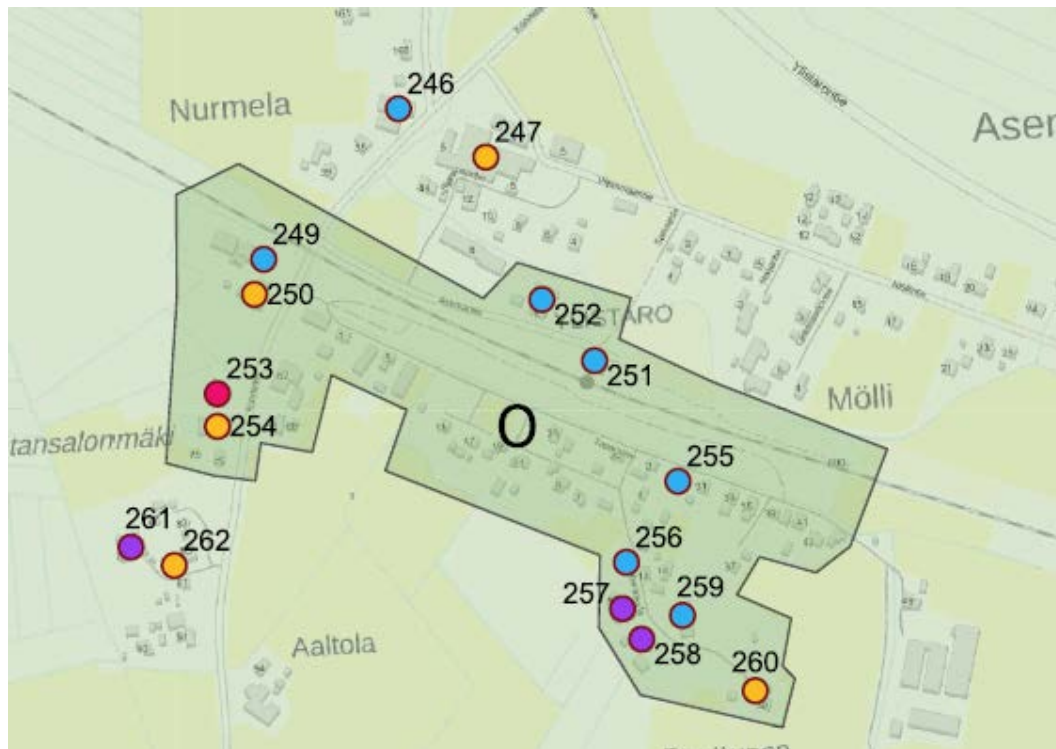
Kuva 19 Ote hulevesiselvityksen kartasta, Kainastonluoma.

Yleiskaavaa varten tehty **Luontoselvitys** (Tuomisto, 2018)

Luontoselvityksessä asemanseudun alueella ei ole todettu olevan merkittäviä luontokohteita.

Yleiskaavaa varten tehty **Kulttuuriympäristöselvitys** (Seinäjoen Museot, 2022)

Kaava-alue kuuluu osittain merkittävään ”Asema-alueen” aluekokonaisuuteen. Asemakaavan muutoksessa AO-alueeksi osoitetulla alueella on VR-rakennuksia, jotka on inventoitu. Rakennukset kuuluvat A-arvoluokkaan, eli kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan erityisen merkittävä kohde, joka on säilynyt erinomaisesti ja jolla on suuri merkitys osana maakunnan tai Ylistaron rakennusperinnettä. Kaava-alueen vieressä on myös A-luokkaan inventoitu Ylistaron asemarakennus, joka sijaitsee rautatiealueella.



Kuva 20 Aseman -alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas aluekokonaisuus.



Kuva 21 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Vanha VR-rakennus toimii nykyään asuinrakennuksena. Rakennus sijaitsee kaavoitettavalla alueella ja on osoitettu AO/s merkinnällä. Ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennus on merkitty suojeltavaksi sr-1 merkinnällä.

Maankäyttösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.01.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako tehdään kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kiinteistö- ja paikkatietopalvelu ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla mahdollistetaan Seinäjoki - Vaasa radan nopeuden nosto nykyisestä nopeudesta 120 km/h nopeuteen 140 km/h ja henkilöliikenteen sujuvoittaminen sekä turvata rataosan nykyinen liikennöinti. Asemakaavalla mahdollistetaan nopeutta rajoittavien korjausten tekeminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt 7.2.2024 asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaupungin viranomaiset:
 - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala
 - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
 - Seinäjoen museot
 - Ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - Seinäjoen Energia Oy
 - Seiverkot Oy
 - Seinäjoen Vesi Oy
 - Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

- Väylävirasto
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - Lakeuden Etappi Oy
 - Cinia Oy
 - Elisa Oyj
 - Elenia Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys
 - Ylistaron Tapanin Nuorisoseura ry
 - Asemanseudun kehittämissyhdystys ry

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 7.2.2024 ja se on tullut vireille 21.2.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 22.2.2024 lehdessä ja internetissä. OAS ja kaavaluonnos ovat MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 22.2. - 6.3.2024.

Viranomaisia ja lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, jossa materiaali on nähtävänä ja ladattavissa. Kaavaluonnoksesta on annettu 6 lausuntoa eikä yhtään mielipidettä.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 8.4.2024 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 17.4.2024 - 16.5.2024 välisen ajan. Kaavasta saatiin 4 lausuntoa, 1 muistutusta.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan 16.9.2024 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 23.9.2024.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Väylävirasto ja kaupunki ovat käyneet työneuvotteluja ratasuunnitelmaan ja Asemantien katusuunnitelmaan liittyen useasti vuoden 2023 aikana. Kaavaratkaisua koskevat työneuvottelut on käyty vuoden 2024 alkupuolella. Muutoin viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittyykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausunnotmenettelyin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on mahdollistaa Seinäjoki -Vaasa rataosuudelle tehtävän ratasuunnitelman mukaisen perusparannushankkeen. Asemakaavalla mahdollistetaan nopeutta rajoittavien korjausten tekemisen.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavat

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Taajamatoimintojen aluetta.

Vaihemaakuntakaavoissa II ja III ei ole suunnittelualueelle kohdistuvia aluevaraus- ja kohdemerkintöjä.

Maakuntakaavan uudistus

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on ollut ehdotusvaiheen kuulemista varten viranomaisten lausuttavana ja yleisesti nähtävillä keväällä 2024. Maakuntakaavan hyväksymiskäsittely on Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuuston kokouksessa 16.9.2024.

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- aluerakenne on Taajamatoimintojen aluetta
- Ruoantuotannon ydinvyöhyke
- Matkailun ja virkistyksen kehittämisvyöhyke
- Seudullisesti merkittävä yhdystie (Könnintie)
- Rautatie, merkittävä parantaminen
- Liikennepaikka, uusi
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Ylistaron asemanseutu ja Kyrönkankaantie (Könnintie)
- Seinäjoki-Vaasa-kehittämisvyöhyke

Maakuntakaavassa on esitetty rautatie merkittävänä parantamisen kohteena. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa Seinäjoki -Vaasa -kehittämisvyöhykkeelle. Maakuntakaavaehdotuksen mukaan Könnintie on seudullisesti merkittävä yhdystie. Ylistaron asemanseutu ja Kyrönkankaantie (Könnintie) on merkitty maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Ratasuunnitelma ja asemakaavan muutos ovat näin ollen uudistettavana olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukaisia.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Ylistaron osayleiskaava V 2000. Suunnittelualue on yleiskaavassa korttelin 411 ja 422 osalta teollisuusaluetta (T) ja radan vieressä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Yleiskaavaa ollaan uudistamassa ja siinä tullaan huomioimaan ratahankkeen vaatimat muutokset. Ylistaron keskustan osayleiskaava 2035 on edennyt hyväksymisvaiheeseen syksyllä 2024.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 22.2.2024

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 22.2.2024. Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on väyläviraston tekemä ratasuunnitelma, jossa Asemantien liittymä Könnintiehen siirtyy radasta pois päin ja Ekotien ympäristössä rautatiealue laajenee radan rakenteiden verran. Asemantien linjausmuutos kaventaa T-tonattia. Rakennusoikeus säilyy. Asemakaavassa Asemantie muuttuu kaduksi ja sen pohjoispuolinen asuinkäytössä oleva kiinteistö muutetaan rautatiealueesta (LR) erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.2. - 6.3.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa. Mielipiteitä ei ole saatu yhtään. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan ELY:ltä, Etelä-Pohjanmaan ELY:n ympäristö ja luonnonvarat vastualueen vesistöyksiköltä, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokelta, Telia Finland Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan liitolta ja Väylävirastolta.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutoksessa vanha VR-rakennus, nykyisin asuinrakennuksena, suojellaan sr-1 merkinnällä. ELY-keskus pitää kaavamääräyksen viittausta MRL 57 § 2. momenttiin tarpeettomana. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus pitää laadittua asemakaavan muutosluonnosta perusteltuna ja laadittuja selvityksiä kaavamuutoksen tarkoitus ja tavoitteet huomioiden riittävinä.

Vastine

Koska Sr-1 merkintä pyrkii jo sinällään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan VR-rakennuksen, voidaan määräyksessä oleva viittaus lakipykälään (MRL 57 § 2. mom) katsoa olevan tarpeeton. Kaavamääräystä tarkennetaan ja viittaus lakipykälään poistetaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY:n alueidenkäytön vesistöyksiköltä on saatu Kainastonluoman tulva-arviointi.

Kainastonluoma virtaa melko syvässä uomassa eikä ilmeisesti kovinkaan herkästi nouse tulvimaan rakennetulle alueella. Ilmeisesti alueella ei mitään isoja ongelmia ole tulvista ollut. Vesistöyksikön järjestelmistä on löytynyt ainoastaan v. 2010 kevään havaintoja. Tuolloin on ollut kyseessä tavallinen kevättulva.

Arkistomateriaaleista on löytynyt 1950-luvun perkaussuunnitelma, johon on merkitty kevään 1953 suur-
tulvanhavaintoja. Tulvakorkeus on tällä alueella ollut noin korkeudella N2000 +29,00 - 29,50 m. Uoma on kuitenkin tuon jälkeen perattu ja tulvakorkeudet ovat tuon jälkeen olleet alempia. Uoman nykyisestä perkaustarpeesta/kunnosta ei ole tietoja. Ilmastonmuutoksen myötä kovien rankkasateiden riski kasvaa edelleen ja pienetkin uomat saattavat tulvia yllättävän voimakkaasti.

Karkean arvion mukaan keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus (HW1/100) nousisi kaava-alueen länsireunan noin tasolta N2000 +28,00 m itäreunan noin tasolle +29,30 m. Jos uutta rakentamista alueelle tulee, olisi suositeltavaa määrittää rakentamiskorkeus vähintään alueella olevien vanhojen rakennusten perustamistason yläpuolelle huomioiden myös arvion HW1/100 korkeudesta.

Vastine

Kaavan länsiosissa maanpinta on pääosin korkeuden +28,00 m yläpuolella ja itäosissa korkeuden +29,00 m yläpuolella. Alustavaan hulevesitulvakarttaan (Syke) perustuen korttelin 410 kohdalla rakennusalan rajat on pyritty saamaan hulevesitulvan ulkopuolelle. Kortteliin 422 Kainastonluoman hulevesitulva ei vaikuta. Kaavan yleismääräyksiin on syytä lisätä lisä kaavamääräys perustamis- ja tulvakorkeuden huomioiden.

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos puoltaa kaavassa esitettyjä muutoksia. Asemantien siirtämistä kauemmaksi tasoylikäytävästä pidetään hyvänä ja turvallisuutta parantavana ratkaisuna. Pelastuslaitos esittää, että Asemantien, Könnintien ja tasoylikäytävään liittyvät korkeusasemat ja esteetön näkyvyys varmistetaan niin, että risteysalueelle saapuvan on mahdollista esteettä havaita Könnintietä tasoylikäytävän takaa saapuvat ajoneuvot.

Vastine

Väylävirasto tekee ratasuunnitelman ja huomioi suunnitelmassaan vaadittavat tasoylikäytävään liittyvät korkeusasemat ja esteettömän näkyvyyden risteysalueella. Kaavoitus toimittaa Pelastuslaitoksen lausunnon Väylävirastolle huomioitavaksi ratasuunnitelmissa. Ei muutoksia kaavaan.

Telia Finland Oy toteaa, että alueella ei ole Telian verkkoa.

Vastine

Merkitään lausunto tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan liitto nostaa esiin, että maakuntakaavaehdotuksessa on osoitettu Ylistaron asemalle henkilöliikenteen olemassa oleva liikennepaikka, joka käyttöön otettaessa toimii joukkoliikenteen solmupisteenä ja vaatii myös hitaampaa rataliikennettä. Liitto on huolissaan kaava-alueen ulkopuolelle jäävän asemarakennuksen suojelusta ja kysyy, että olisiko mahdollista ulottaa kaava-alue koskemaan myös sitä.

Liitto toteaa, että nopeuden nosto vaatii Väyläviraston alustavien suunnitelmien mukaan asemarakennuksen kohdalla meluntorjuntarakenteita. Liitto suhtautuu varauksella välittömästi maakunnallisesti merkittävän asemarakennuksen viereen mahdollisesti sijoitettavaan meluntorjuntarakenteeseen.

Liitto esittää, että tulisi tutkia asemakaavatasoisen luontoselvitys ja siihen liittyvä kulttuurikasvillisuus selvityksen tarpeellisuus.

Vastine

Asemakaavamuutosalue on rajattu koskemaan vain sitä aluetta, joka on välttämätön ratasuunnitelman hyväksymisen kannalta aikataulu huomioon ottaen. Asemarakennuksen alue säilyy edelleen asemakaavassa rautatiealueena, mikä mahdollistaa Ylistaron aseman kohdan säilymisen liikennepaikkana. Ratasuunnitelma asetetaan nähtävälle keväällä 2024, jonka yhteydessä on mahdollisuus ottaa kantaa ratasuunnitelmaan. Asemarakennusta koskeva meluntorjuntarakenne on esitetty ratasuunnitelmaan tehdyssä meluselvityksessä ja muu ratasuunnitelmassa olemassa oleva ympäristötieto kootaan erilliseksi selvitykseksi. Asemarakennuksen suojelu on huomioitu vireillä olevassa Ylistaron keskustan yleiskaava 2035:ssä.

Asemakaavassa AO-aluemerkintään on liitetty aluetta suojeleva /s merkintä. AO/s alueen rakennusala on rajattu mahdollisimman tiukasti olemassa olevien rakennusten läheisyyteen. Osalle istutettavista alueista on lisäksi merkitty ympäristön puustoa suojeleva s-1-merkintä. Rakennusalueen raja- ja ympäristön ominaispiirteiden säilyttämisvelvoite ja puuston säilyttämiseen tähtäävä merkintä säilyttävät merkittävän osan tontista ennallaan ja siten turvaa alueelle sijoittuvat mahdollisesti kasvillisuudeltaan merkittävät kohteet. Ei muutoksia kaavaan.

Väylävirasto on lausunnossaan tuonut esiin, että kaavassa osoitetulla AO-alueella on ratasuunnitelman yhteydessä tehtyjen tärinäselvitysten perusteella mahdollista, että junaliikenne aiheuttaa häiritsevää tärinää. Ratasuunnitelmassa on lisäksi esitetty kaavan mukaisen AO-alueen edustalle meluestettä. Kaavassa tulee huomioida, että asuinrakentamista ei tule sallia tärinälle tai melulle herkille alueille ilman asianmukaisia kaavamääräyksiä tai tarkennettuja selvityksiä.

Lisäksi viitataan kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn mainintaan, että katusuunnitelma Asemantien uudesta linjauksesta laaditaan Väyläviraston toimesta. Tarkennuksena, Väylävirasto toteaa, että tavoitteena on toimittaa katusuunnitelmaan tarvittava suunnitelma-aineisto, mutta varsinainen katusuunnitelman käsittelyn ja hyväksymisen tulee mennä normaalin käytännön mukaisesti Seinäjoen kaupungin kautta.

Vastine

Väylävirasto on myynyt voimassa olevan asemakaavan rautatiealueen (LR) rakennukset asumiskäyttöön. Ylistaron asemarakennuksen osalta selvitysten perusteella näyttää, että melun ja tärinän osalta ei täyty asumiselta vaadittavat ohjearvot. Kaavan AO-alue sijoittuu meluselvityksen perusteella päivä- ja yöaikaisten ohjearvojen ulkopuolelle. Yleiskaavan valmistelun yhteydessä tehdyn tärinäselvityksen mukaan henkilöjunaliikenteen osalta tärinä ei näyttäisi ulottuvan AO-alueelle. Tavaraliikenteen osalta AO-alue on tärinäalueella sekä 80 km/h ja 100 km/h kulkevan junan tärinän vaikutusalueella. Väyläviraston tulisi harkita tavaraliikenteen osalta nopeuden laskua tavaraliikenteen osalta aseman kohdalla. Väyläviraston kanssa on sovittu, että Väylävirasto laatii Asemantien linjauksen muutoksesta katusuunnitelmatasoiset suunnitelmat ratasuunnittelun yhteydessä ja kaupunki hyväksyy ne katusuunnitelmina. Asia on tullut kirjattua epäselvästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Tarkennetaan katusuunnitelman hyväksymiskäsittelyn osalta kirjauksia.

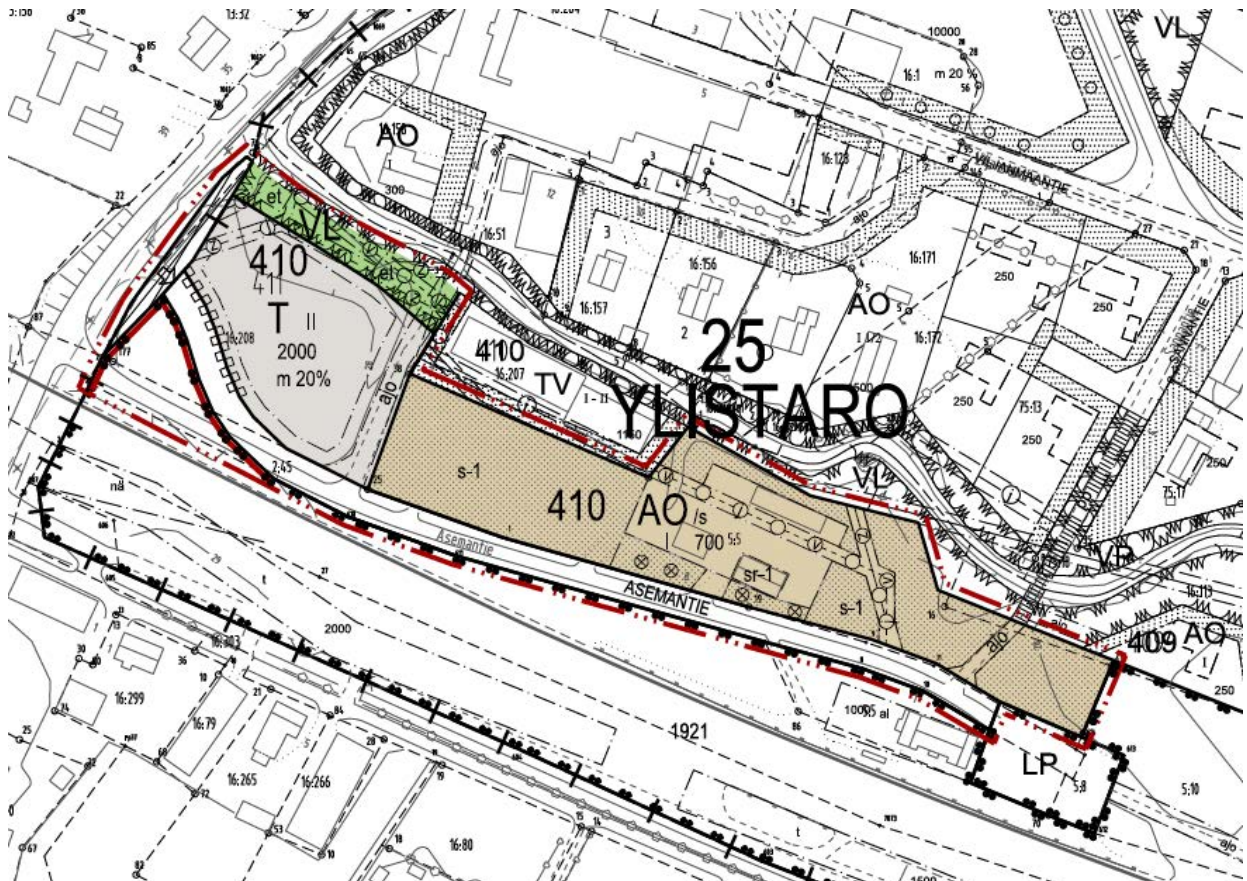
Tarkistukset asemakaavaan

Lausuntojen ja mielipiteen perusteella asemakaava-asiakirjoja on tarkistettu seuraavin muutoksin:

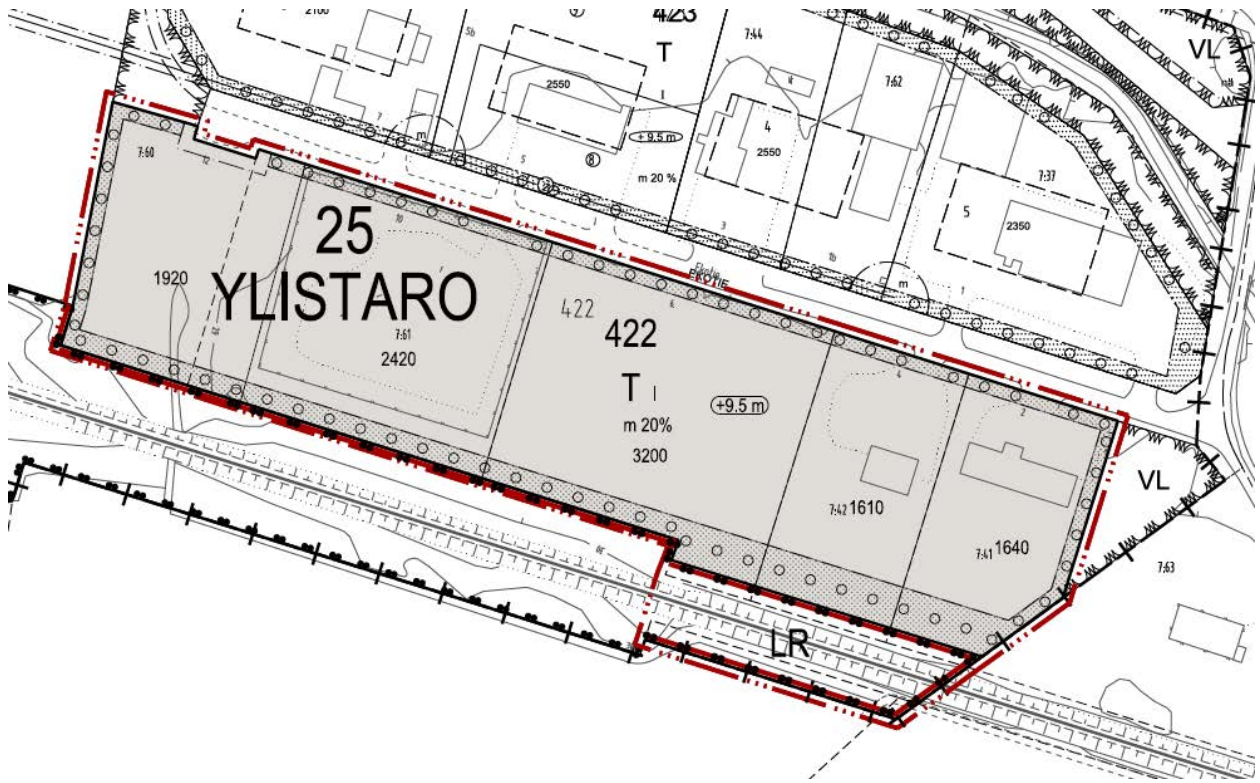
- Kaavakartan Sr-1 merkinnän kaavamääräystä tarkennetaan ja poistetaan viittaus MRL 57 §:ään. Kaavamääräyksen selitys kirjataan seuraavasti: ”Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja laajennustyöt on suoritettava siten, että rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Muutos- ja laajennustöiden yhteydessä on pyydyttävä lausunto museoviranomaiselta.”
- Kaavakartan yleismääräyksiin lisätään tulvakorkeuksia ja perustamisolosuhteita koskeva määräys: ”Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti. Rakentamiskorkeus tulee määrittää korkeammalle kuin olemassa olevien rakennusten perustamiskorkeus. Lisäksi tulee huomioida kerran 100 vuodessa toistuva tulvakorkeus (HW1/100).”
- Kaavaselostusta ja OASia tarkennetaan katusuunnitelman hyväksymiskäsittelyn osalta.
- Kaavakarttaan lisätään säilytettäviä tai istutettavia puita merkintä ja s-1 merkinnän aluetta tarkistetaan.

Asemakaavaehdotus 2.4.2024

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella on valmisteltu kaavaehdotus 2.4.2024. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.4.2024 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Kuva 24 Kaavaehdotus ote Asemantien ympäristö.



Kuva 25 Kaavaehdotus ote Ekotien ympäristöstä.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen on ollut ehdotuksena nähtävillä 17.4. - 16.5.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Etelä-Pohjanmaan liitto, Pelastuslaitos, Telia Finland Oyj ja Väylävirasto. Muistutuksia on saatu yksi.

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Pelastuslaitoksella ei ole tarvetta lausua.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Telia Finland Oyj:llä ei ole käytössä olevaa infraa alueella. Ei ole huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Osalliset muistuttavat asemakaavassa esitetystä Sannantien ja Asemantien välisestä ajoyhteydestä ja sr-merkinnästä. Ajoyhteys ja sr-merkintä esitetään poistettavaksi.

Muistutuksessa todetaan, että ajoyhteys on aikoinaan muodostettu kunnan toimesta ilman omistajan lupaa (VR-yhtymä). Kiinteistö on tämän jälkeen ostettu rasitteista vapaana. Kevyt liikenne on sallittu, koska se on lyhentänyt monen junalle tulevan matkaa. Nykyisin junat eivät pysähdy, eikä matkustajaliikennettä ole. Nykyisin kevyt liikenne tapahtuu vaarallisesti junanradan ylitse VR:n kieltotauluista huolimatta.

Muistuttajat katsovat, että asumiseen käytetty rakennus ja sen ympäristö eivät ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä.

Vastine

Voimassa olevassa, vuonna 1988 hyväksytyssä, asemakaavassa Asemantien ja Santintien jatkeena olevan kevyenliikenteen reitin välissä on ajoyhteys, joka on osoitettu asemakaavan mukaiselle AO- tontille (tilan 16:113 alueella). Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, tilalle 5:5 on vuonna 2005 perustettu kulkuyhteysrasite, joka oikeuttaa kulkuyhteyden AO-tontille. Voimassa olevan kaavan mukainen AO-tontti ei sisälly tähän asemakaavamuutokseen, joten ajoyhteyttä tilalle ei voida poistaa.

Vaaratilanteita aiheuttavaksi katsottua, alueella tapahtuvaa kevytliikennettä ei voida estää asema-kaavalla. Vaaratilanteet tulee estää muilla keinoin. Rautatien yli tapahtuvan kevyen liikenteen estäminen on Väyläviraston vastuulla.

Etelä-Pohjanmaan liitto on tehnyt vuosina 2016-2017 maakunnallisen rakennusinventoinnin, jossa Ylistaron asemanseutu on kyläympäristönä kuvattu arvokkaaksi asutus-, liikenne- ja tapahtumahistoriansa sekä kyläkuvan arvojen perusteella. Uudessa maakuntakaavaehdotuksessa Ylistaron asemanseutu on merkitty maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna ympäristönä.

Ylistaron keskustan osayleiskaavaa 2035 varten on Seinäjoen Museot tehnyt tarkemman rakennusinventoinnin, jossa rakennus on arvioitu olevan ”Tärkeä osa historiallisesti merkittävää asema-alueetta. Suuri osa rautatierakennuksista on kadonnut, joten on sitäkin tärkeämpää suojella jäljellä olevat. Hyvin säilynyt hyväkuntoinen pihapiiri.”

*Yleiskaavassa rakennukselle on esitetty sr-1/252 merkintä, jonka määräys on:
”SUOJELTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ.*

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti taikka maisemallisesti arvokas kohde, jolla on suuri maakunnallinen tai paikallinen arvo yksittäisenä rakennuksena tai osana aluekokonaisuutta. Kohteella on suuri merkitys alueen rakennusperinteen tai maakunnan rakennusperinteen osana. Kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman lupaa. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa pihapiiriin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Kohdenumero viittaa Ylistaron osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2022 - raporttiin.”

Asemakaava - ja yleiskaavamerkintä ei estä rakennuksen korjaamista ja kunnostamista rakennusluvan varaisissa toimitissa. Ei muutoksia kaavaan.

Kaupunginhallituksen käsittely 16.9.2024

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan vastineet ja esittää asemakaavan muutoksen, laajennuksen ja kumoutumisen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto 23.9.2024

Asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 23.9.2024.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan korttelialueet 410 ja 422 sekä niihin liittyvät katu-, rautatie- ja virkistysalueet. LR-alueiden laajuus tarkistetaan ja maankäyttötarkoitukset tarpeettomille LR-alueille. Asemantien linjaus tarkistetaan ja se muutetaan katualueeksi. Samalla nykyisen korttelin 411 teollisuustontin rajaukset muuttuvat.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 5 7769 m² (5,8 ha). Katualueen pinta-ala on 3235 m², rautatiealueen pinta-ala on 4480 m², virkistysalueen (VL) pinta-ala on 981 m², teollisuusalueiden korttelialueiden pinta-ala on 3 9634 m² ja erillispientalojen korttelialuetta on 8992 m². Könnintien vierestä asema-kaavaa kumoutuu yhteensä 447 m² (ET-aluetta 126 m², T-aluetta 280 m² ja LR-aluetta 41 m²). Asemakaavan laajennusta on 755 m².

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista pinta-aloista. LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa asiakirjoihin)

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) kortteleissa 410 ja 422.

Erillispientalojen korttelialue (AO), korttelissa 410. Asuinrakennus merkitään sr-1 merkinnällä ja pääkäyttötarkoitukseen AO liitetään /s -merkintä, jolla pihapiiri, ympäristö ja rakentaminen suojellaan. AO-tontin osa pyritään säilyttämään puustoisena ja vihreänä ympäristönä laajoilla istutettavilla alueille ja s-1 merkinnällä.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Könnintieltä on osoitettu Asemantien linjaus uudesta liittymäkohdasta. Asemantie muutetaan LYT-alueesta kaduksi.

Rautatiealue

Ylistaron aseman alueella ja Ekotien ympäristössä on tarkistettu rautatiealueiden (LR) laajuudet.

Virkistysalue

Kainastonluoman varren viheraluetta (VL) on laajennettu ja alueelle on osoitettu rakennusalat olemassa oleville puistomuuntamolle ja pumppaamolle (et). Virkistysalueen kohdalla kulkee johtorasitteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Asemakaavalla:

- edesautetaan valtakunnallista rataverkon perusparannustyötä
- edistetään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjen vähenemistä
- parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia
- säilytetään rakennettua kulttuuriympäristöä
- mahdollistetaan alueen asumiskäyttö

Alue on osa taajamarakenteen täydentyvää aluetta. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet.

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

Vaikutukset:

- liikenteeseen
- työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
- sosiaaliseen ympäristöön
- tekniseen huoltoon
- asumiseen
- ympäristöhäiriöihin

5.4.2 Kaavan suhde lainsäädäntöön ja kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava: Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Taajamatoimintojen aluetta.

Vaihemaakuntakaava II: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoimintot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppa- ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppa- ja palvelu- ja elinkeinotoimintojen muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuu- toksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuu- tos on tullut voimaan 21.4.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Vaihemaakuntakaava III: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suo- jelu, bioenergiailaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Maakuntakaavan uudistaminen

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n valmistelu on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Maakuntavaltuusto käsittelee kaavan hyväksymistä kokouksessaan 16.9.2024.

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- aluerakenne on Taajamatoimintojen aluetta
- Ruoantuotannon ydinvyöhyke
- Matkailun ja virkistyksen kehittämisvyöhyke
- Seudullisesti merkittävä yhdystie (Könnintie)
- Rautatie, merkittävä parantaminen
- Liikennepaikka, uusi
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Ylistaron asemanseutu ja Kyrön-kankaantie (Könnintie)
- Seinäjoki-Vaasa-kehittämisvyöhyke

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Ylistaron osayleiskaava V 2000. Suunnittelualue on yleiskaavassa korttelin 411 ja 422 osalta teollisuusaluetta (T) ja radan vieressä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Yleiskaavaa ollaan uudistamassa. Ylistaron keskustan osayleiskaava 2035 on hyväksymisvaiheessa loppuvuodesta 2024.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemantielle esitetty uusi liittymän kohta mukaillee Väyläviraston tekemää, Könnintien tasoristeyksen parannussuunnitelmaa. Liittymän muutos parantaa alueen liikenneturvallisuutta toteutuessaan. Suunnitelmassa on otettu huomioon turvallisuusnäkökohdat. Asemantie muutetaan katualueeksi.

Kaupunkikuva

Asemakaavallisesti alueen nykyinen kaupunkikuva ei muutu merkittävästi. Voimassa olevassa asemakaavassa on ollut mahdollisuus toteuttaa teollisuusrakentamista Könnintien ja Asemantien kulmaukseen. Sen toteutuessa alue muuttuu hieman rakennetumpaan suuntaan.

Asuminen

Kaava-alueen vieressä on vanhaa asuntoaluetta.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Tarpeeton, kaupungin omistamalle maalle osoitettu rautatiealue Ekotien päässä muutetaan teollisuusalueeksi. Ekotien varsi on nyt kokonaisuudessaan esitetty teollisuus- ja varastoalueen korttelialueeksi elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Liikenne

Asemantien katu tulee olemaan yhteytenä alueen asuinrakennuksiin. Könnintien tasoristeyksen parantaminen mahdollistaa turvallisen liikkumisen Tehtaanmäen asuntoalueelle.

Virkistys

Alueen läheisyydessä virtaa Kainastonluoma, jonka varressa nykyistä viheraluetta on hieman laajennettu ja osoitettu virkistysalueena (VL).

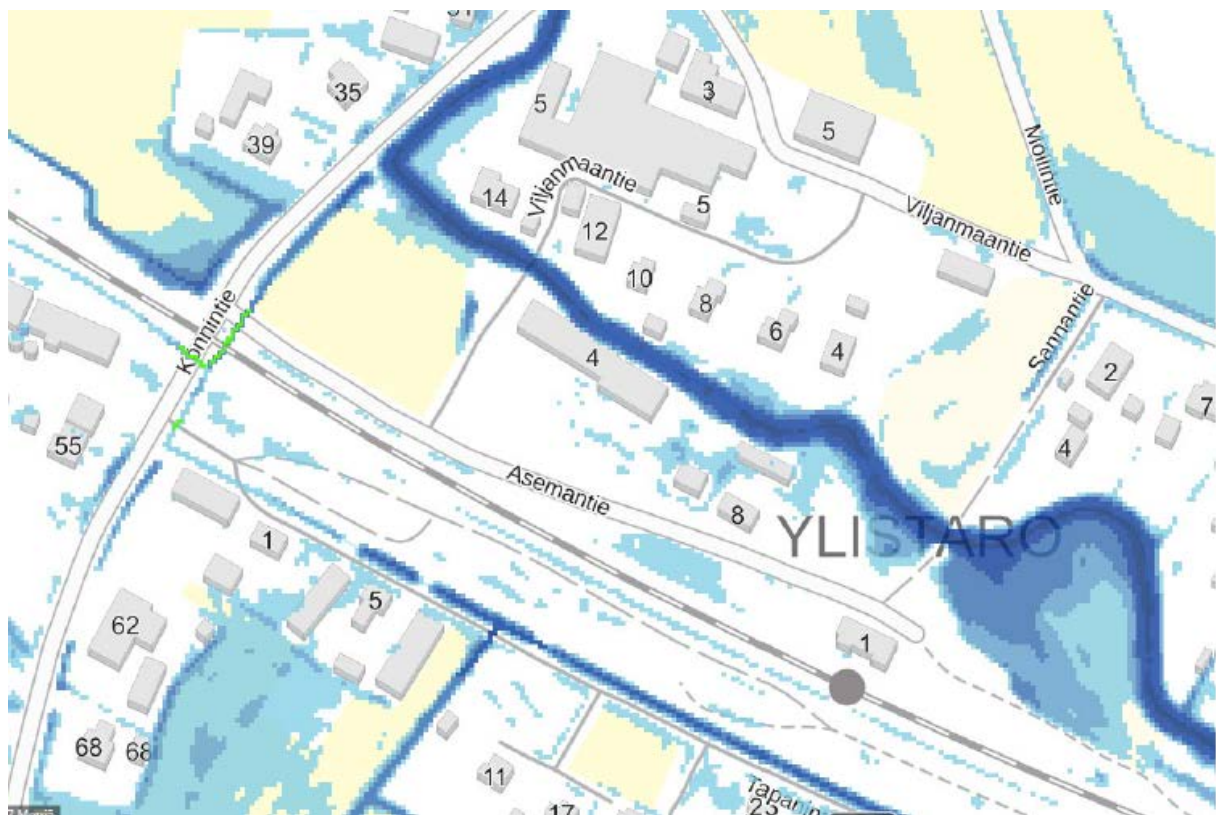
Tekninen huolto

Kaava-alueella olemassa olevat tekniset verkostot pysyvät samoilla paikoilla. Luoman varteen osoitetulle viheralueelle on merkitty olemassa olevien pumppaamon ja muuntamon kohdalle rakennusalat teknisiä laitteita varten. Kadun rakentamisen yhteydessä tutkitaan mm. hulevesien johtaminen Kainastonluomaan.

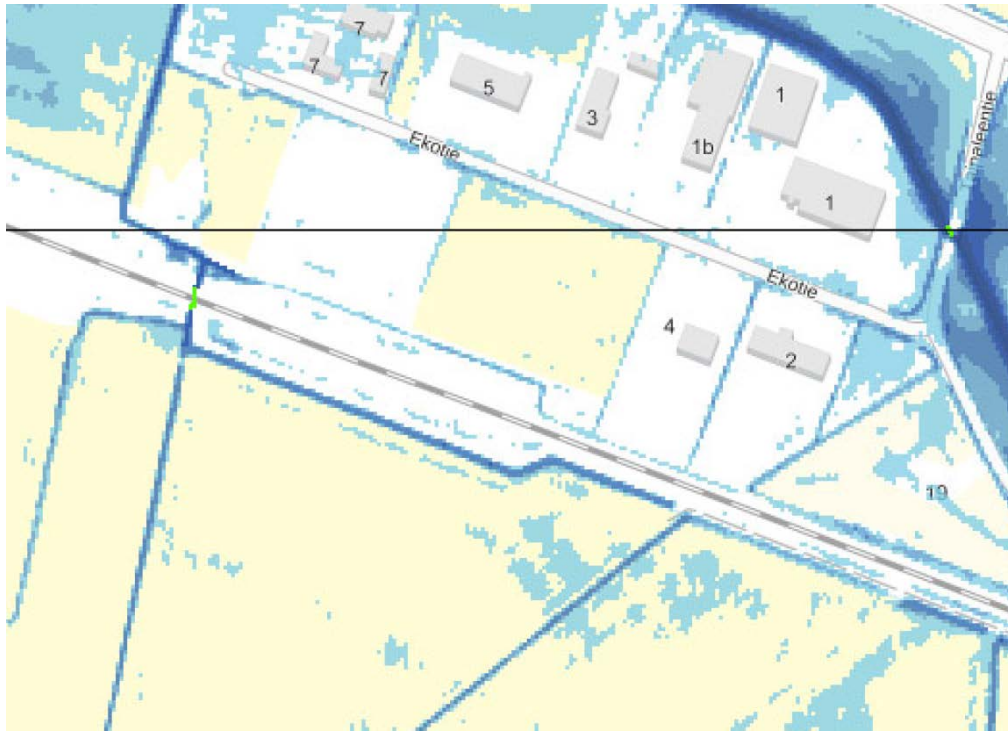
Kestävä kehitys ja ilmastonmuutos

Radan nopeuden nostolla on tarkoitus vastata päästövähennystavoitteisiin sekä parantaa saavutettavuutta ja yhteyksiä.

Ilmastonmuutoksen myötä koviin rankkasateiden riski kasvaa edelleen ja pienetkin uomat saattavat tulla yllättävän voimakkaasti. Kainastonluoma on suunnittelualueella luonnontilainen. Alustavaan hulevesitulvakarttaan (Syke) verraten korttelin 410 kohdalla rakennusalan rajat on pyritty rajaamaan hulevesitulvan ulkopuolelle. Kortteliin 422 Kainastonluoman hulevesitulva ei vaikuta.



Kuva 26 Ote alustavasta hulevesien tulvakartasta (Syke 2020)



Kuva 27 Ote alustavasta hulevesien tulvakartasta (Syke 2020)

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema ja luonnonolot

Kaava-alueella ei ole luontoympäristön kannalta merkittäviä kohteita. Katualueen uusi linjaus Könnintien päässä tulee kulkemaan alkuosaltaan avonaisella peltoalueella. Kaavassa on, aikaisemmin rautatiealueena kaavoitettu, vanhan VR-rakennuksen alue osoitettu asuinalueeksi. Kyseessä oleva asuttu asuinrakennus laajoine pihapiireineen osoitettu kaavamerkinnoin säilymään luonnontilaltaan puustoisena.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Seinäjoki-Vaasa radan nopeuden nosto on suunnitteluvaiheessa. Alueelle on tehty melu- ja tärinäselvitykset. Ratasuunnitelmassa on esitetty melusuojausta asemarakennuksen kohtaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei esitetä uusia nimettäviä katuja tai muita nimettäviä alueita.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Väylävirasto tilaa asemakaavassa esitetyn Asemantien linjauksen mukaisen katusuunnitelmatasoisien suunnitelma-aineiston ja vastaa kadun rakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Katusuunnitelma hyväksytään kaupungin toimesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Seinäjoki-Vaasa rataosuuden nopeudennoston toteutus on kytköksissä rataosan peruskorjaukseen, joka toteutuu vasta tulevaisuudessa. Mahdollisuuksien mukaan katu saattaa rakentua ennen rataosan peruskorjausta siinä tapauksessa, että aseman ylikulun tasoristeys päätettäisiin parantaa erillisen tasoristeys-hankkeen yhteydessä. Kaupunki toteuttaa kaava-alueen muun kunnallisteknisen rakentamisen vuosittain tehtävän budjetoinnin mukaan tarpeen mukaan.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Väylävirasto on tehnyt ratasuunnitelman, joka on nähtävillä syksyllä 2024.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen ja kaavasunnittelija Eija Tuomaala.

7.1 Käsittelyvaiheet

07.02.2024	Kaupunkiympäristölautakunta käynnistää asemakaavan laadinnan
22.02. - 06.03.2024	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
08.04.2024	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
17.04. - 16.05.2024	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
16.09.2022	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
23.09.2022	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

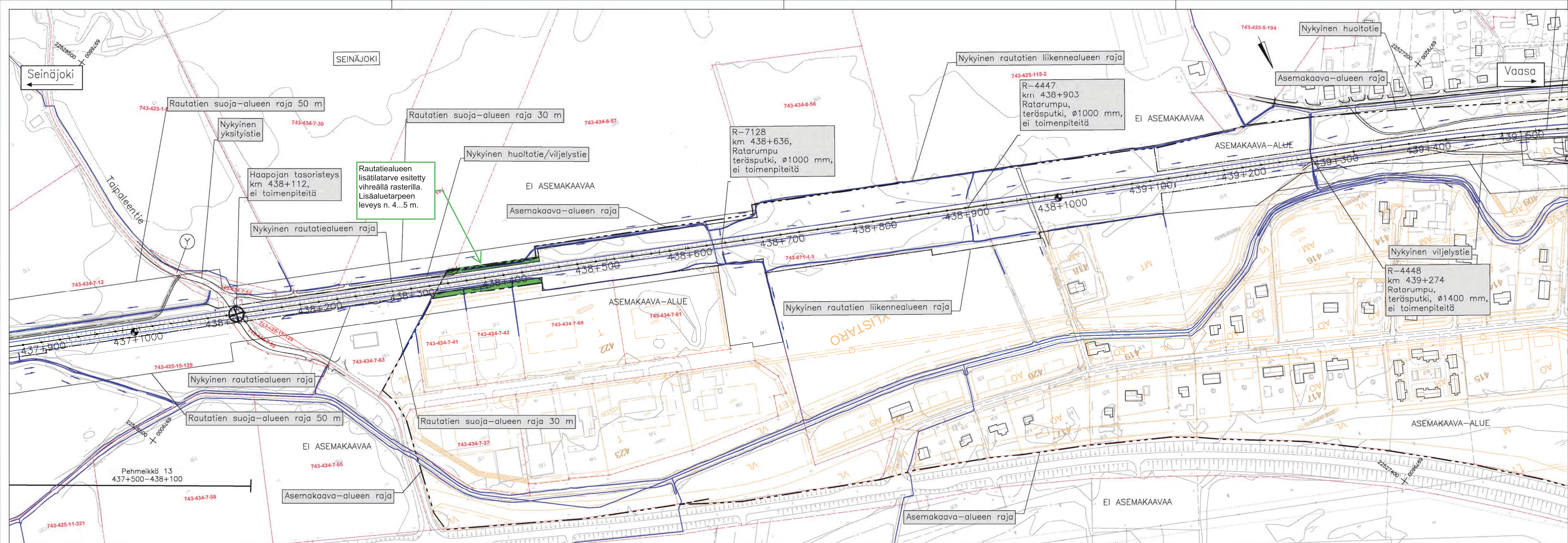
SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

8.4.2024
Täydennykset 10.9.2024

Jyrki Kuusinen, yleiskaavapäällikkö

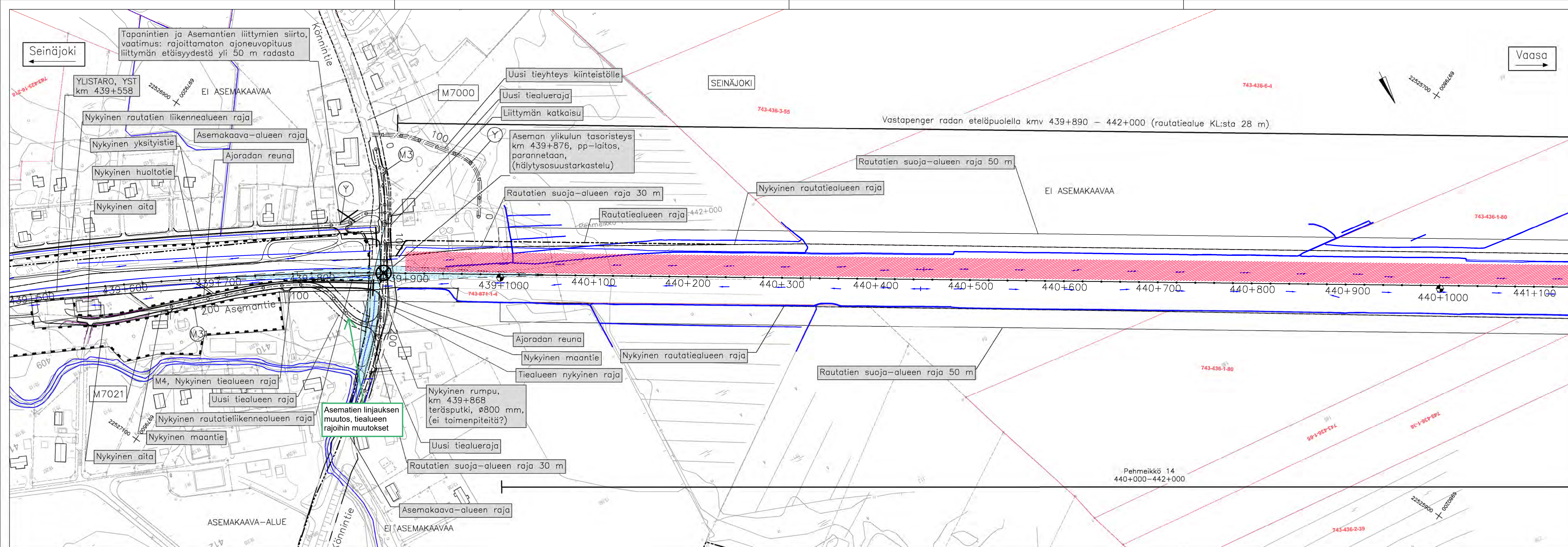
Martti Norja, kaavoitusjohtaja



- KIINTEISTÖRAJA
- ASEMAKAAVAMERKINNÄT
- ASEMAKAAVA-ALUEEN RAJA
- NYKYINEN RAUTATIEALUEEN RAJA
- NYKYINEN RAUTATIEEN LIIKENNEALUEEN RAJA
- NYKYINEN RAIDE
- OJAN POHJA + VIETTOSUUNTA

Luonnos 25.5.2023

Muutos	Sisältö	Pvm	Tehnyt	Pvm	VV hyv.
		HANKE TAI RATAOSA Seinäjoki-Vaasa nopeudenosto ratasuunnitelma, Seinäjoki, Ilmajoki, Isokyrö, Laihia, Mustasaari, Vaasa			
		SUUNNITTELUVAIHE Ratasuunnitelma PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ			
PIIRT.	31.10.2022	Minna Volanen			
SUUNN.	31.10.2022	Henri Lindholm			
TARK.	31.10.2022	Jonna Anias			
HYV.	31.10.2022	Jonna Anias			
		MITTAKAAVA 1:2000 KOORDINAATTI- JA KORKEUSJÄRJ. GK22/N2000 RATAOSAN NRO 1505			
TARK.	XXXX	XXXX	PAIKKA	LAJI	PIIRI-NRO
HYV.	XXXX	XXX	LAJI	PIIRI-NRO	MUUT. LEHTI
VV HYV.	XXXX	XXX	LAJI	PIIRI-NRO	LEHTIÄ
			XXXX	XXXX	XXXX
					13 47



Luonnos 23.05.2023

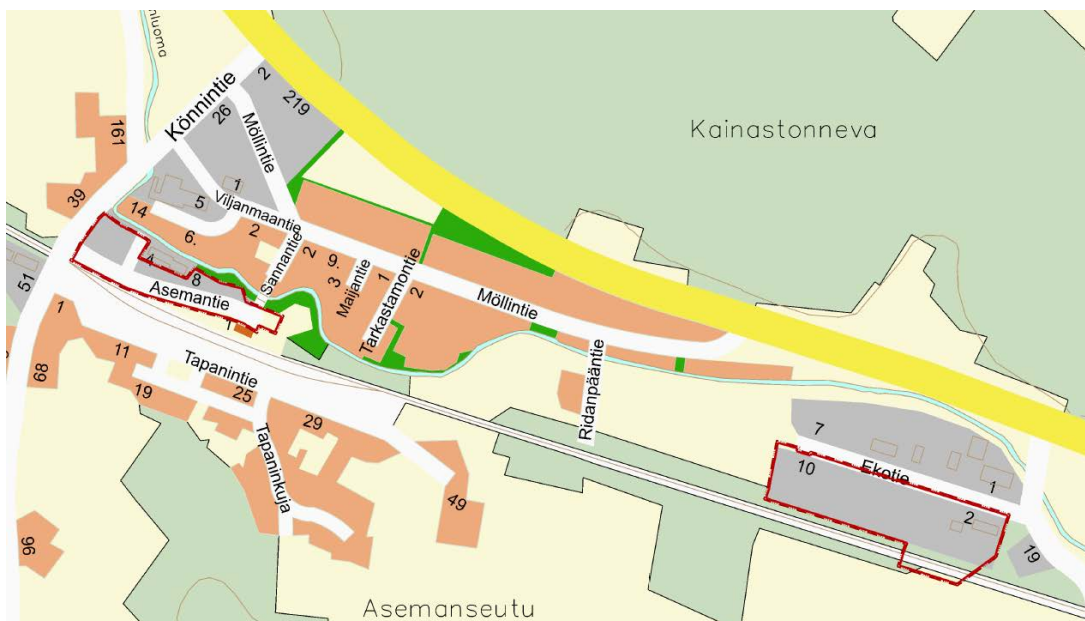
Muutos	Sisältö	Pvm	Tehnyt	Pvm	VV hyv.			
Väylävirasto Trafikledsverket		HANKE TAI RATAOSA Seinäjoki-Vaasa nopeudenosto ratasuunnitelma, Seinäjoki, Ilmajoki, Isokyrö, Laihia, Mustasaari, Vaasa						
proxion		SUUNNITTELUVAIHE Ratasuunnitelma PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ						
PIIRT.	31.10.2022	Minna Volanen	Suunnitelmapaketti km 439+500 - 441+100					
SUUNN.	31.10.2022	Henri Lindholm						
TARK.	31.10.2022	Jonna Anias						
HYV.	31.10.2022	Jonna Anias						
TARKASTAJA		WV WELADO		MITTAKAAVA 1:2000 KOORDINAATTI- JA KORKEUSJÄRVI GK22/N2000 RATAOSAN NRO 1505				
TARK.	XXXX	XXXX	PAIKKA	LAJI	PIIRI/NRO	MUUT.	LEHTI	LEHTIÄ
HYV.	XXXX	XXX	XXXX	XXXX	XXXX	-	14	47
VV HYV.	XXXX	XXX						

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

YLISTARON ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 25052

29.1.2024 (päivitetty 2.4.2024, 4.9.2024)



Kuva 2 Kaava-alueen rajaukset opaskartalla



Kuva 1 Ilmakuva suunnittelualueelta.

Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 25. kaupunginosan, Ylistaron, kortteleita 411 ja 422, sekä niihin liittyviä rautatie-, tie ja erityisalueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,78 ha. Länteen sijoittuva kaava-alue rajautuu etelässä rautatiealueeseen Asemantien eteläpuolella, lännessä Könnintiehen ja pohjoisessa Kainastonluoman läheisyyteen. Itään sijoittuva kaava-alue rajautuu Pohjoisessa Ekotiehen ja etelässä rautatiehen.

Väylävirasto laatii ratasuunnitelmaa Seinäjoki-Vaasa radan nopeudennostosta. Seinäjoki-Vaasa-hankkeella on tarkoitus sujuvoittaa henkilöliikennettä sekä turvata rataosan nykyinen liikennöinti. Hankkeen tavoitteena on nostaa radan nopeus nykyisestä nopeudesta 120 km/h nopeuteen 140 km/h sekä korjata nopeutta rajoittavat kohteet.

Nopeudennosto tullaan toteuttamaan osana koko rataosan peruskorjausta. Ratasuunnitelma ulottuu pääsääntöisesti rautatieliikennealueelle, mutta edellyttää muutoksia Ylistaron asemansuodulla, radan läheisyydessä.

Könnintien tasoristeyksen parantaminen ja rautatiealueiden (LR) uudet laajuudet edellyttävät alueella voimassa olevan asemakaavan muuttamista radan pohjoispuolella. Lisäksi asemakaava laajenee pieneltä osin radan eteläpuolella, rautatiealueen (LR) siellä laajentuessa.

Asemantien liittymän kohta Könnintiehen muuttuu tasoristeyksen parantamisen yhteydessä. Väylävirasto on ratasuunnitelmassaan turvallisuussyistä esittänyt liittymän siirtämisen kauemmaksi tasoristeyksestä. Asemantie tullaan muuttamaan katualueeksi. Rautatiealueiden laajuutta tarkistetaan. Asemantien pohjoispuolella LR-alue muuttuu AP-alueeksi. Ekotien eteläpuolella oleva, kaupungin omistama LR-alue on tarpeeton Väylävirastolle, joten se muutetaan T-alueena osaksi korttelia 422.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Seinäjoki-Vaasa radan nopeuden noston vaatimien ratakohteiden korjausten tekemisen.

Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki
www.seinajoki.fi
kaavoitus(at)seinajoki.fi
p. 06 416 2111 (vaihde)

Suunnittelijat

yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
044 754 1645

kaavasuunnittelija Eija Tuomaala
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
050 421 1320

Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 7.2.2024.

Kaavamuuotos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuuotoksen hakija on Seinäjoen kaupunki.

Suunnittelualueen nykytilanne

Ylistaron asemanseutu

Asemanseutu sijaitsee Ylistaron keskustaaajaman kupeessa. Asemanseudun kylät sijaitsevat Ylistaro-Seinäjoki-tiestä risteävän historiallisen Könnintien varrella viljavan kulttuurimaiseman ympäröimänä. Sähköistetty Vaasan rata halkoo kylämaisemaa.

Suunnittelualue on osaksi asemakaavan mukaisesti rakentumatonta teollisuusaluetta ja rautatiealuetta. Alueella sijaitsee Lakeuden Etappi Oy:n Ylistaron jäteasema sekä teollisuus-, huolto- ja varastorakennuksia. Alueella sijaitsee myös yksi vakituiseen asumiseen käytetty rakennus. Alue on osittain peltoa ja metsittyä, puistomaista aluetta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Kainastonluoman ja vt 18 väliin sijoittuu tiheää kyläasutusta ja alue on asemakaavoitettu. Radan eteläpuoli, korttelin 411 kohdalla on kaavoittamatonta asutusaluetta. Radan eteläpuoli, korttelin 422 kohdalla on kaavoittamatonta viljelyaluetta.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain kaupungin omistuksessa. Muut alueet omistaa Väylävirasto, Lakeuden Etappi ja yksityiset maanomistajat.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava: Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Taajamatoimintojen aluetta.

Vaihemaakuntakaava II: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppa- ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuuotoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Vaihemaakuntakaava III: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bio-energiailaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Maakuntakaavan uudistaminen

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on ollut ehdotusvaiheen kuulemista varten viranomaisten lausuttavana ja yleisesti nähtävillä keväällä 2024. Maakuntakaavan hyväksymiskäsittely on Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuuston kokouksessa 16.9.2024.

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- aluerakenne on Taajamatoimintojen aluetta
- Ruoantuotannon ydinvyöhyke
- Matkailun ja virkistyksen kehittämisvyöhyke
- Seudullisesti merkittävä yhdystie (Könnintie)
- Rautatie, merkittävä parantaminen
- Liikennepaikka, uusi
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Ylistaron asemanseutu ja Kyrönkankaantie (Könnintie)
- Seinäjoki-Vaasa-kehittämisvyöhyke

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Ylistaron osayleiskaava V 2000. Suunnittelualue on yleiskaavassa korttelin 411 ja 422 osalta teollisuusaluetta (T) ja radan vieressä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Yleiskaavaa ollaan uudistamassa. Ylistaron keskustan osayleiskaava 2035 on edennyt hyväksymisvaiheeseen syksyllä 2024.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1988 hyväksytty asemakaava nro 25003.

Kortteli 411 ja 422 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Asematie on osoitettu yleiseksi tieksi vierialueineen (LYT). Kaavamuutokseen kuuluva muu alue on voimassa olevassa kaavassa rautatiealuetta (LR).

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Ratasuunnitelma

- Väylävirasto on laatinut ratasuunnitelmat ja niihin liittyvät selvitykset (melukartat ja tärinäkartat).

Katusuunnitelma

- Väylävirasto toimittaa kaupungille Asemantien katusuunnitelmaan tarvittavan suunnitelma-aineiston. Seinäjoen kaupunki käsittelee ja hyväksyy katusuunnitelman normaalin käytännön mukaisesti.

Vireillä oleva Ylistaron keskustan osayleiskaava 2035

- Yleiskaavaehdotus on tulossa virallisesti nähtäville kesällä 2024.
- Yleiskaavaa varten tehty Liikenne- ja hulevesiselvitys (WSP, 2021)

- Yleiskaavaa varten tehty Luontoselvitys (Tuomisto, 2018)
- Yleiskaavaa varten tehty Kulttuuriympäristöselvitys (Seinäjoen Museot, 2022)

Maankäyttösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaupungin viranomaiset:
 - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - Elinvoiman- ja kilpailukyvyn toimiala
 - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
 - Seinäjoen museot
 - Ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - Seinäjoen Energia Oy
 - Seiverkot Oy
 - Seinäjoen Vesi Oy
 - Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Väylävirasto
 - Etelä-Pohjanmaan liitto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - Lakeuden Etappi Oy
 - Cinia Oy
 - Elisa Oyj
 - Elenia Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys
 - Ylistaron Tapanin Nuorisoseura ry
 - Asemanseudun kehittämissyhdystys ry

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

Vaikutukset:

- liikenteeseen
- työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
- sosiaaliseen ympäristöön
- tekniseen huoltoon
- asumiseen
- ympäristöhäiriöihin

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Tieto kaavan vaikutuksista syventyy ja täydentyy kaavaprosessin edetessä. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan, vaikutusarvioinnin syventyessä tarvittavat lisäselvitykset.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos liittyy kiinteästi Seinäjoki-Vaasa radan nopeuden nostoon, joten yhteistyöneuvottelut Väyläviraston kanssa ovat tarpeen, sopivaa kaavaratkaisua haettaessa. Ratasuunnitelmasta on käyty kuntaneuvottelut.

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittyykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausunnotmenettelyin.

Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun arvioimalla sen vaikutuksia ja lausumalla kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Asemakaavoituksen aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu ja lisäksi Pohjankyrö -lehdessä. Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ak25052.

Aloitusvaihe (joulukuu 2023)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla kaavalle asetetaan tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit seurata kaavoitusta asemakaavan verkkosivulta, jossa voit myös tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kaavoitus@seinajoki.fi

Luonnosvaihe (alkuvuosi 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vähintään 14 päivää. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.2. - 6.3.2024.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä.

Ehdotusvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet kirjataan kaavaselostukseen. Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen tiedote viikkoa ennen nähtävillä oloa. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään tiedote viimeistään nähtävillä olon alussa.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdestä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina määräaikaan mennessä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut kannanotot ja ne kirjataan kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kirjallisesti.

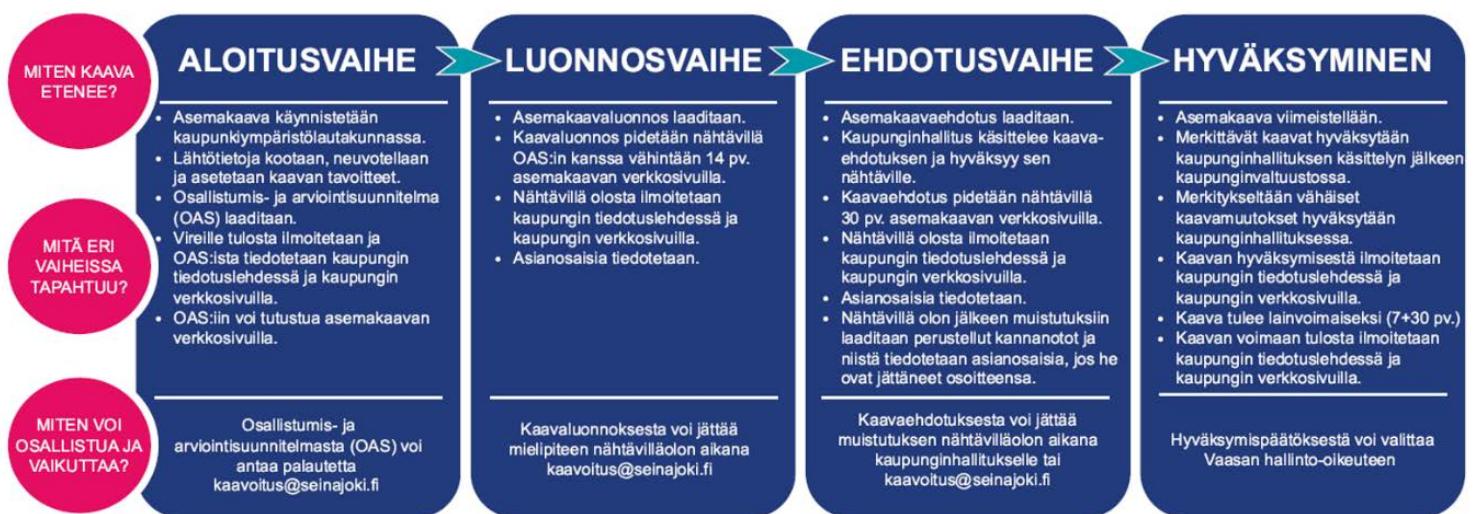
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

Hyväksymisvaihe (syksy 2024)

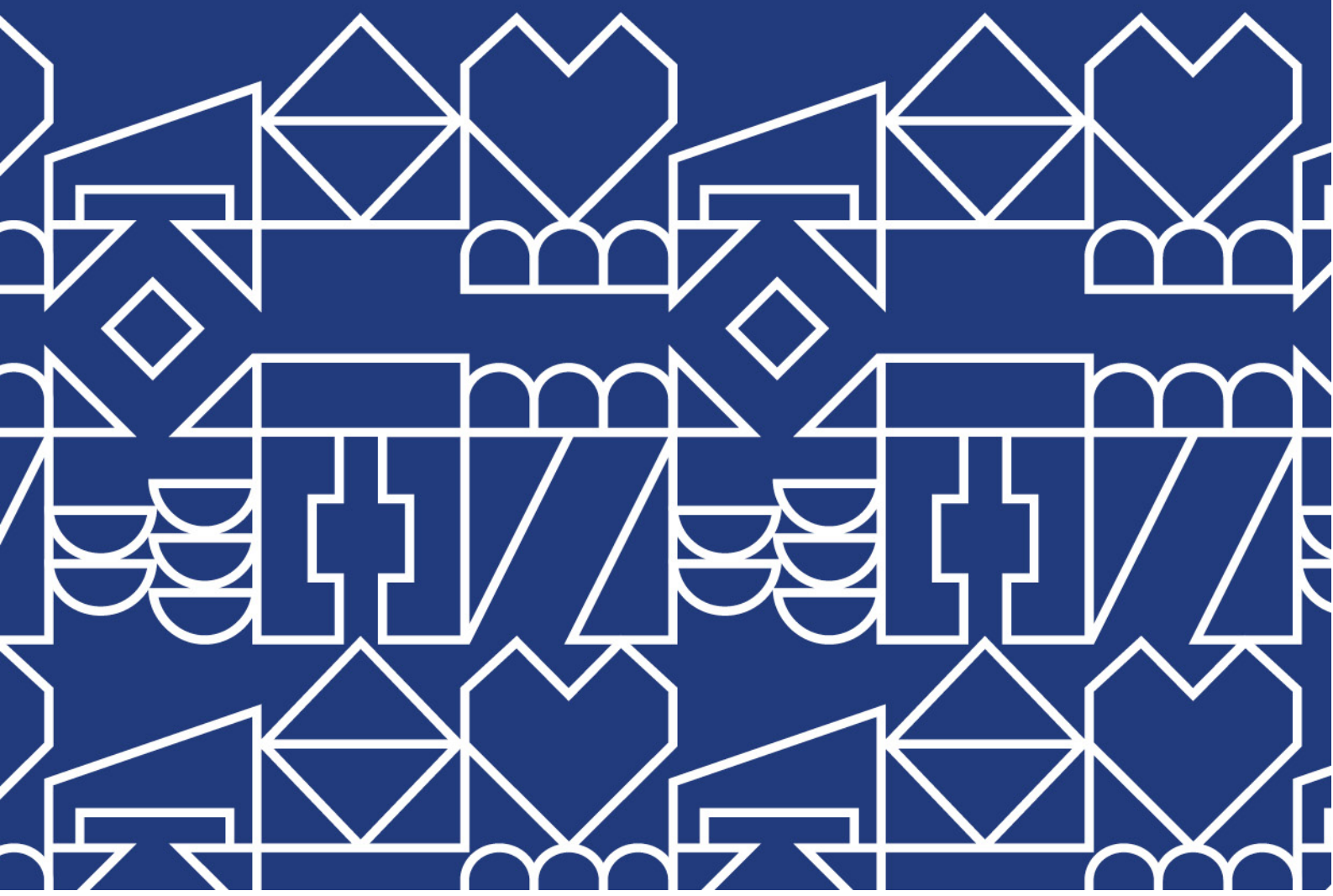
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Voit hakea hyväksymispäätökseen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.

ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kuva 3 Kaavio asemakaavan etenemisestä



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Seinäjäki	Täyttämispvm	22.8.2024
Kaavan nimi	Ylistaron aseman alueen kaavamuutos,-laajennus ja kumoaminen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	21.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	25052
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7769	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0755
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,7014

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7322	99,23	13490	0,24	0,0447	1140
A yhteensä	0,8992	15,7	700	0,08	0,8992	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,9634	69,1	12790	0,32	0,2396	1440
V yhteensä	0,0981	1,7	0	0,00	0,0981	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7715	13,5	0	0,00	-1,1349	-1000
E yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0573	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	148	1	148

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7322	99,23	13490	0,24	0,0447	1140
A yhteensä	0,8992	15,7	700	0,08	0,8992	700
AO	0,8992	100,0	700	0,08	0,8992	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,9634	69,1	12790	0,32	0,2396	1440
T	3,9634	100,0	12790	0,32	0,2396	1440
V yhteensä	0,0981	1,7	0	0,00	0,0981	0
VL	0,0981	100,0	0	0,00	0,0981	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7715	13,5	0	0,00	-1,1349	-1000
LYT	0,0000	0,0	0		-0,3382	0
Kadut	0,3235	41,9	0	0,00	0,3235	0
LR	0,4480	58,1	0	0,00	-1,1202	-1000
E yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0573	0
ET	0,0000	0,0	0		-0,0573	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	148	1	148
Asemakaava	1	148	1	148