

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### KITINOJAN ASEMAKAAVA HALKOSAAREN ERITASOLIITTYMÄ

26014

18.11.2024



SJK/843/2023

KAUPUNGINHALLITUS .....

KAUPUNGINVALTUUSTO .....

## SISÄLLYS

<b>1. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Kaava-alue .....	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta .....	5
1.3 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
1.4 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
1.5 Yhteystiedot .....	5
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.2 Suunnittelutilanne .....	8
<b>3. TAVOITTEET</b> .....	<b>14</b>
3.1 Suunnittelun tarve .....	14
3.2 Asemakaavan tavoitteet .....	14
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>15</b>
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
4.2 Aloitustaihe .....	15
4.3 Luonnosvaihe .....	15
4.4 Ehdotustaihe .....	18
4.5 Hyväksymistaihe .....	18
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>19</b>
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus .....	19
5.2 Aluevaraukset .....	20
5.3 Vaikutusten arviointi .....	21
5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset .....	22
5.5 Nimistö .....	22
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>22</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	22



## SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote tiesuunnitelmakarttaluonnoksesta. Destia 11.10.2024
3. Asemakaavaluonnos ja tiesuunnitelma
4. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet (lisätään myöhemmin)
5. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet (lisätään myöhemmin)
6. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

## MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Vt 18 Välimaa-Kiikku tiesuunnitelma, luontokartoitus. Destia 2023

Vt 18 Välimaa-Kiikku tiesuunnitelma, meluselvitys. Destia 2024

Vt 18 Välimaa-Kiikku tiesuunnitelma. Destia (käynnissä)



# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee 18. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 26014.

## 1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Kitinojan kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 9 km Seinäjoen keskustasta luoteeseen Halkosaaren asuntoalueella. Kaava-alue sijoittuu Ylistarontien, Kitinojantien ja Munakantien risteysalueelle ja niiden lähiympäristöön. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29,2 ha.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 26. kaupunginosan, Kitinojan, korttelia 11 (osa) ja korttelia 41 sekä niihin liittyviä katu-, erityis-, maatalous- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen 26. kaupunginosan, Kitinojan, korttelit 11 (osa), 41, 42 ja 43 sekä niihin liittyvät katu-, erityis-, maatalous-, viher- ja liikennealueet. Asemakaavalla kumotaan vähäiseltä osin Ylistarontien yleisen tien aluetta kaavan kaakkoisosassa.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.



## 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on käynnistänyt valtatiellä 18 välillä Välimaa - Kiikku tiesuunnitelman laatimisen vuonna 2022. Tiesuunnitelmalla parannetaan valtatie liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta muuttamalla Halkosaaren nykyinen nelihaa-raliittymä eritasoliittymäksi. Samalla Kitinojantien ja Munakantien liittymät siirty-vät lännemmäksi. Tiesuunnitelmassa esitetään myös muutoksia Ylistarontien tiealu-eseen ja melusuojausrakenteita Ylistarontien varteen. Kitinojantie linjataan uu-teen paikkaan. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollistetaan uudet tiejärjestelyt, jotta tiesuunnitelma voidaan hyväksyä.

## 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

26.06.2023	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
15.12.2023	Asemakaavan vireilletulopäivä
18.11. - 04.12.2024	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtä-villä
__._.2024	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
__._. - __._.2024	Kaavaehdotus nähtävillä
__._.2024	Kaupunginhallituksen käsittely
__._.2024	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan
__._.2024	Lainvoimaisuuspäivä
__._.2024	Voimaantulopäivä

## 1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan tultua voimaan Traficom hyväksyy tiesuunnitelman. Asemakaavan mukaisten tiejärjestelyjen toteuttaminen on riippuvainen valtion tiehankkeiden rahoituksesta.

## 1.5 Yhteystiedot

Jyrki Kuusinen  
yleiskaavapäällikkö

Jenni Ström  
kaavasuunnittelija

Martti Norja  
kaavoitusjohtaja

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus  
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki  
Käyntiosoite: Alvar Aallon katu 10, E-ovi, 60100 Seinäjoki  
Puh. 06 416 2111





## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 9 km Seinäjoen keskustasta luoteeseen Halkosaaren asuntoalueella. Kaava-alue sijoittuu Ylistarontien, Kitinojantien ja Muna-kantien risteysalueelle ja niiden lähiympäristöön. Kaavamuutos koskee korttelia 11 (osa) ja 41 sekä niihin liittyviä katualueita, yleisen tien aluetta ja maatalousalueita sekä suojaviheralueita. Kaavoitettavat maa-alueet ovat Seinäjoen kaupungin, valtion ja yksityisen omistuksessa. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 29,2 ha.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta



## 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskettaa pääosin Ylistarontietä, nykyistä Kitinojantietä ja sen länsipuolisia pelto- ja metsikköalueita Kuninkaansaarentiehen saakka sekä vähäiseltä osin Munakantietä ja sen länsipuolisia peltoalueita. Alueelle sijoittuu neljä asuinpihapiiriä ja yksi liikerakennus. Ylistarontie on valtatieluokkainen tie.

### 2.1.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on Ylistarontien, Munakantien ja Kitinojantien tieympäristöä. Kitinojantien ja Munakantien uudet linjaukset sijoittuvat pelto- ja metsikköalueille. Alueella on muutama asuinpihapiiri ja liikerakennus.

### 2.1.1.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on tieympäristöä. Alue kytkeytyy viereiseen Halkosaaren asuinalueeseen.

### 2.1.1.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvaltaan maantieympäristöä sekä maa- ja metsätalousaluetta. Alueen lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Alueella on vähäisesti varastohallimaista rakentamista Munakantien ympäristössä.

### 2.1.1.4 Rakennuskanta

Alueen ja lähiympäristön rakennuskanta koostuu pientaloista, maatalousrakennuksista sekä vähäiseltä osin varastorakennuksista. Alueen lähiympäristössä sijaitsee Halkosaaren koulu ja päiväkoti.

### 2.1.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä.

### 2.1.1.6 Palvelut

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat koulu ja päiväkoti. Seinäjoen keskustan kaupalliset palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta noin 9 km etäisyydellä.

### 2.1.1.7 Liikenne

Suunnittelualueen vierestä kulkee Seinäjoen paikallisliikenne koulupäivisin. Reitti kulkee Seinäjoen keskustasta, Halkosaaren ja Kitinojan kautta Ylistaroon.

Suunnittelualueella kulkee valtatie 18, joka on kaksikaistainen ja nopeusrajoitukseltaan 60-80 km/h. Liikennemäärä on vt 18 suunnittelualueella noin 8290 ajoneuvoa vuorokaudessa (keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2021). Valtakunnallisen liikenne-ennusteen perusteella vuonna 2050 liikennemäärä valtatiellä 18 on noussut 10300 ajoneuvoon/vuorokausi.



### 2.1.1.8 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Vesi-, jätevesi-, kaukolämpö-, hulevesi-, tietoliikenne- ja sähköverkostot ulottuvat alueelle ja sen läheisyyteen.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on rakennettua tiealuetta, pelto- ja metsikköalueita sekä asuinpihapiirejä ja liikerakennus. Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2023. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on kuivaa pellonreunuskettoa, rehevöitynyttä niittyä, entistä hakamaata sekä maisemallisesti merkittäviä suuria kuusia. Kitinojantien varresta löytyy maisemallisesti arvokas mäntyryhmä sekä yksittäisiä arvokkaita mäntyjä. Arvokasta luontoa ei löytynyt.

## 2.1.3 Maanomistus

Seinäjoen kaupungin omistuksessa ovat suunnittelualueen erityisalueet ja osa uudesta Kitinojantiestä. Asuinpihapiirit, maatalousalueet ja teollisuusalueet ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. Valtio omistaa Ylistarontien, Kitinojantien ja Munakantien.

## 2.2 Suunnittelutilanne

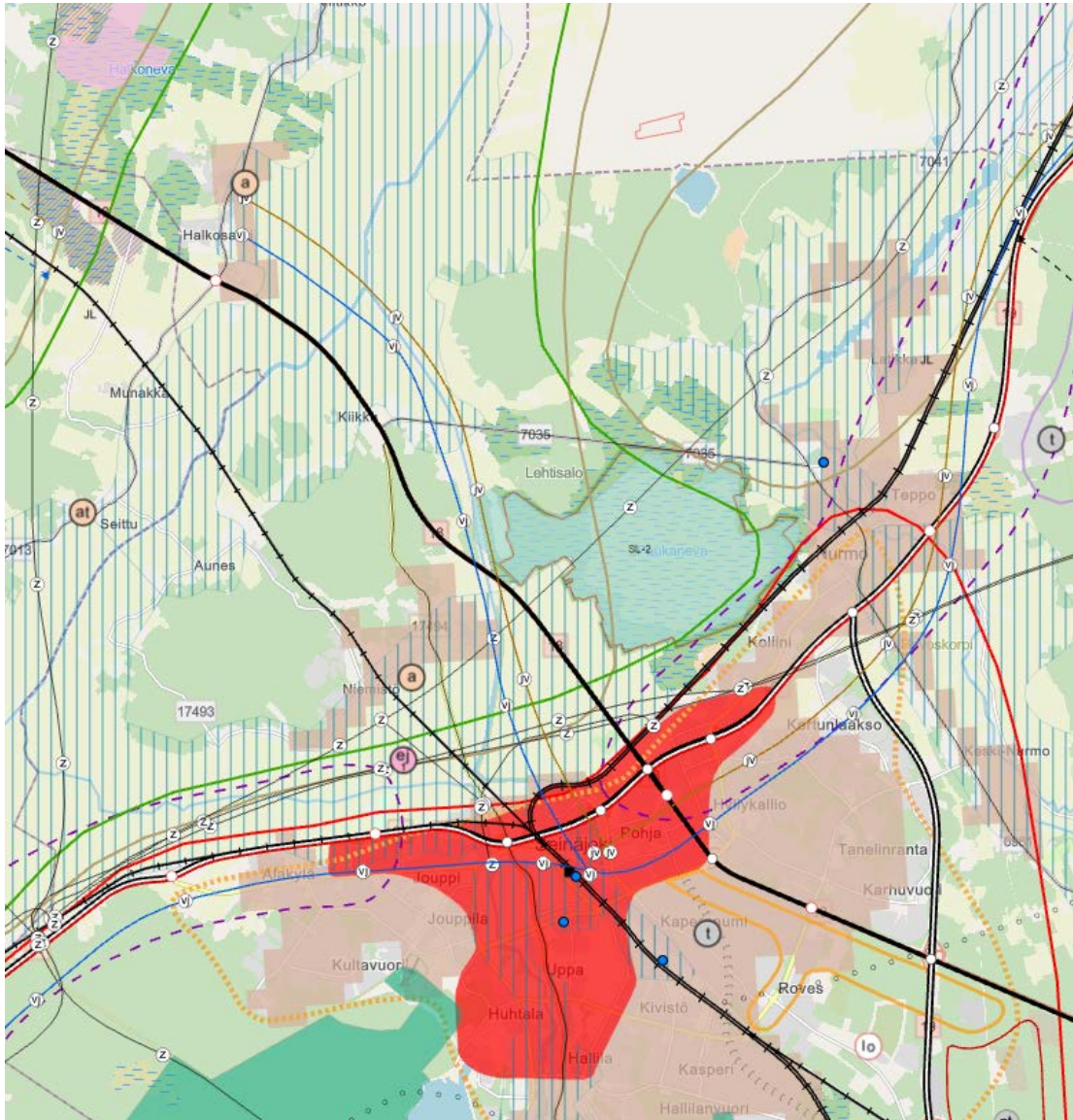
### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 2.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Suunnittelualue kuuluu osin taajamatoimintojen alueeseen sekä pieneltä osin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. 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 kaavamutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuu-  
tuos on tullut voimaan 21.4.2020. Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergiailaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.





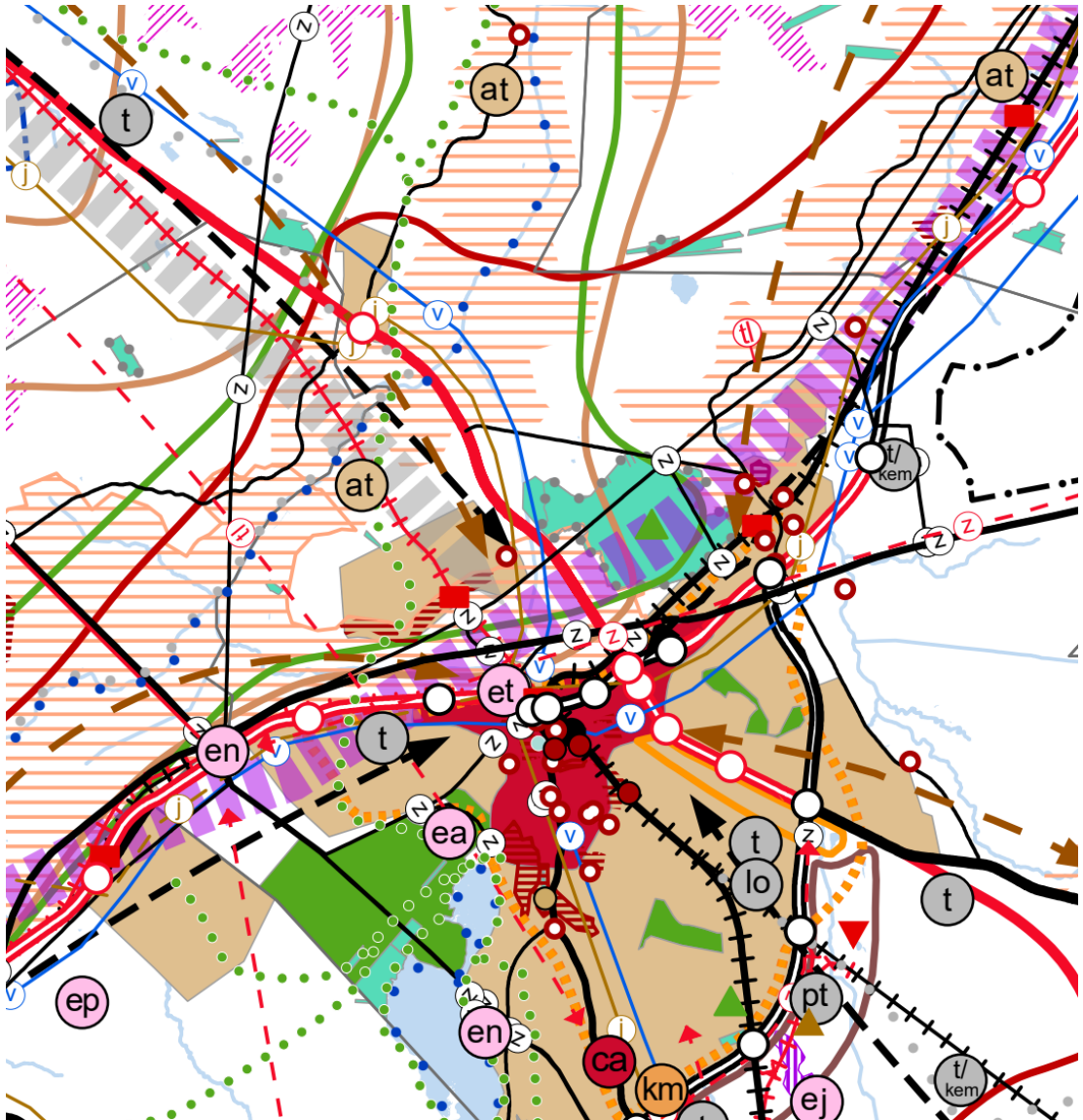


Kuva 3. Ote kokonaismaakuntakaavasta.

### 2.2.1.2 Maakuntakaava 2050

Maakuntakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa syyskuussa 2024. Voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan. Maakuntahallitus käsittelee Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n voimaantuloa valitusajan jälkeen loppuvuonna 2024.





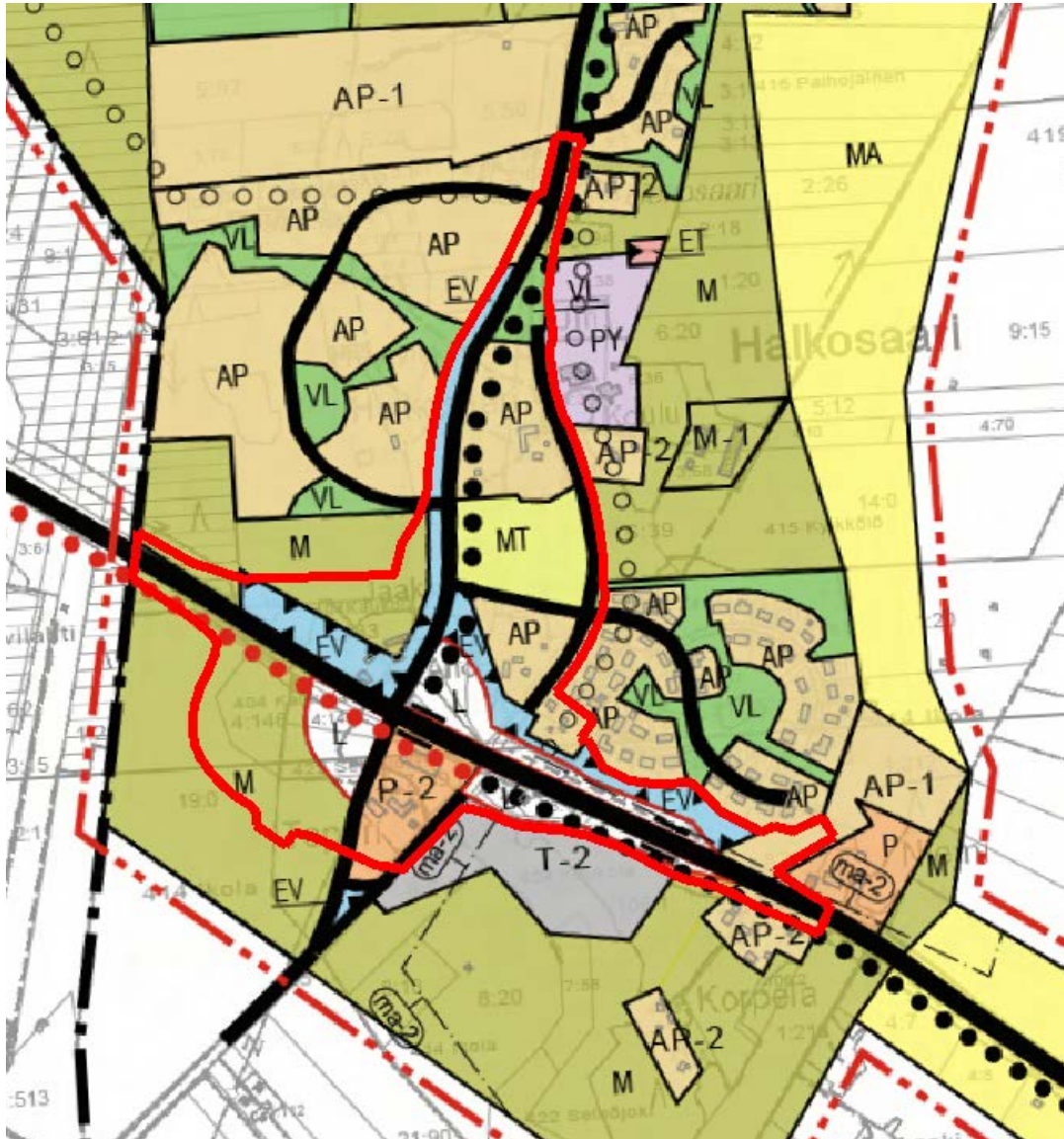
Kuva 4. Ote maakuntakaava 2050

### 2.2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Halkosaaren ja Kitinojan osayleiskaava. Suunnittelualue on yleiskaavassa liikennealuetta (L), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-2), suojaviheraluetta (EV), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP, AP-1 ja AP-2) sekä pieneltä osin teollisuus ja varastoaluetta (T-2). Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen suunnittelumääräyksen mukaan alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä haja-asutusmuotoisesti asuinrakennuksia kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Palvelujen ja hallinnon alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.





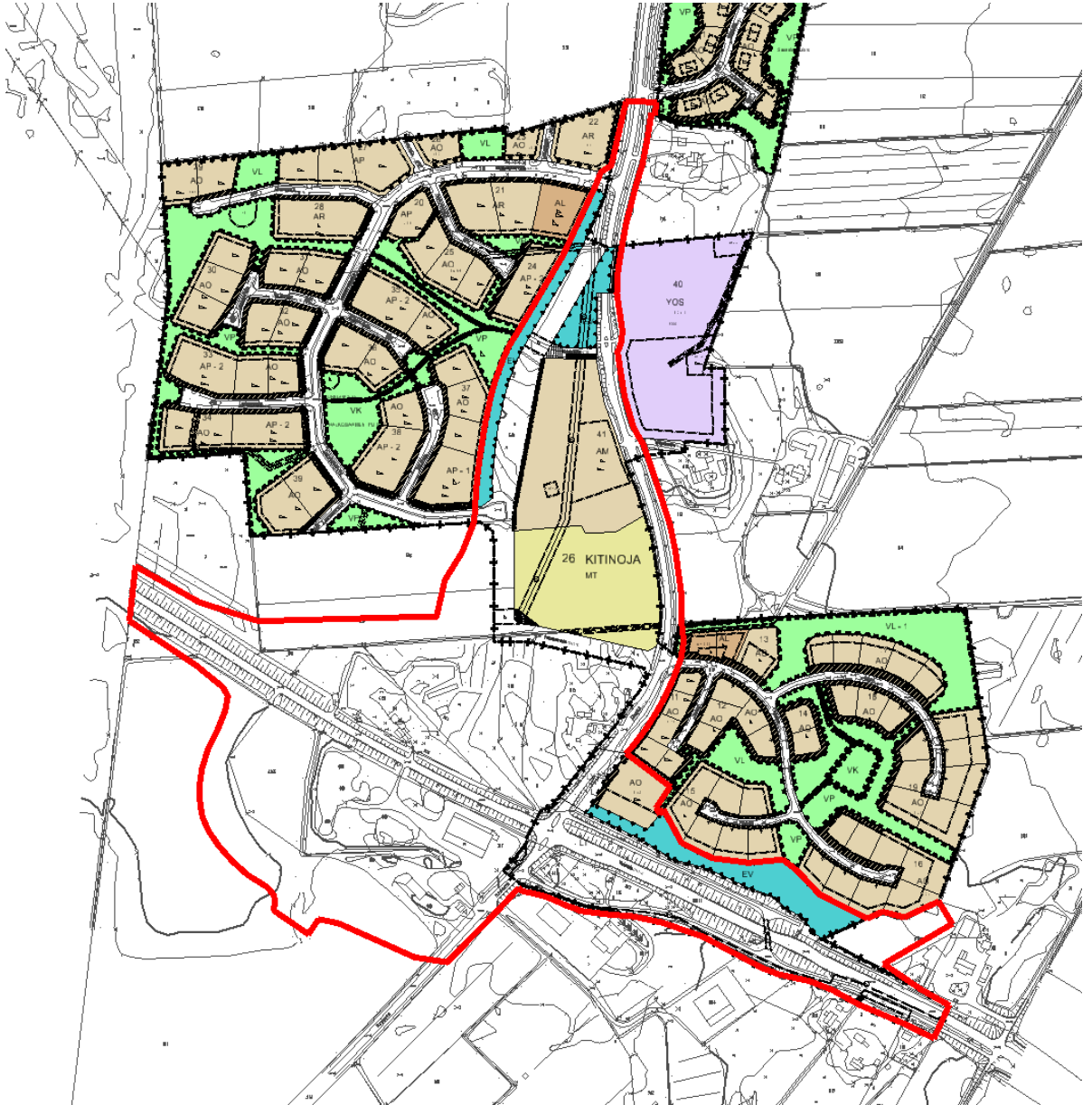


Kuva 5. Ote yleiskaavasta.

#### 2.2.1.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Asemakaava 26013, joka on hyväksytty vuonna 2007. Yleisen tien alueella on voimassa asemakaava 26009, vuodelta 1993. Asemakaava 26002, vuodelta 1883 on voimassa suunnittelualueella pieneltä osin.





Kuva 6. Ote ajantasakaavasta.

### 2.2.1.5 Valtatie 18 Välimaa Kiikku, tiesuunnitelma

Etelä-Pohjanmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus on käynnistänyt tiesuunnitelman laatimisen " Valtatien 18 parantaminen välillä Välimaa-Kiikku. Seinäjoki, Ilmajoki".

Tiesuunnittelu on käynnistetty vuonna 2022. Tiesuunnitelman tavoitteena on parantaa valtatie liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Suunnittelualueelle toteutetaan noin 2,5 kilometrin pituiset ohituskaistaosuudet (kaksi kaistaa molempaan suuntaan (2+2 kaistainen)) Halkosaaren länsipuolelle Vaasan suuntaan ajettaessa. Tällöin osuudella on liikenteen käytössä kaksi kaistaa molempiin suuntiin. Halkosaaren nykyinen vaarallinen nelihaaraliittymä muutetaan eritasoliittymäksi. Lisäksi

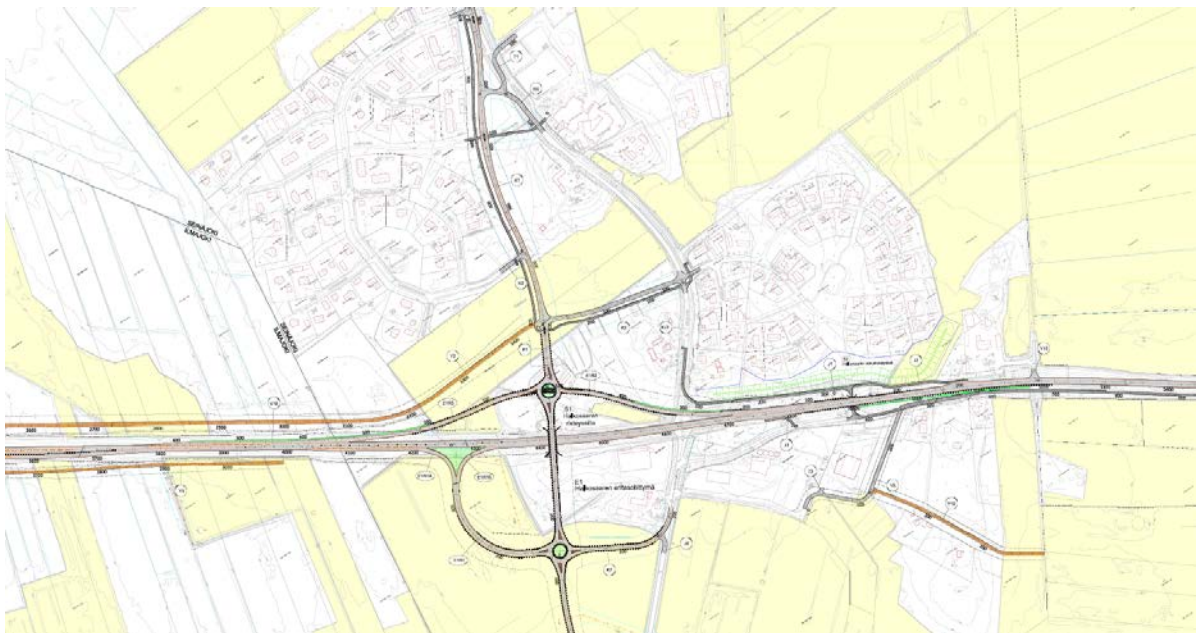




Halkosaaren eritasoliittymän ja Kiikun välillä valtatieä parannetaan sekä osin levennetään. Tieosuudelle tehdään liikenneturvallisuutta parantavia liittymäjärjestelyitä sekä rakennetaan korvaavia yhteyksiä. Suunnittelualue kuuluu osaksi täydentävää erikoiskuljetusverkkoa.

Valtatie 18 kuuluu pääväyläasetusten mukaiseen pääväyläverkkoon (palvelutasoluokka 1) ja on tärkeä poikittainen tieyhteys Vaasasta Seinäjoen kautta Jyväskylään. Puutteelliset liittymäjärjestelyt aiheuttavat vaaratilanteita kääntyvien ja suoraan ajavien kesken. Sivutieltä valtatielle liittyminen on paikoin hankalaa vilkkaassa liikenteessä. Tämä aiheuttaa ongelmia logistiikan toimivuuden lisäksi myös henkilöautoliikenteen sujuvuudelle ja turvallisuudelle.

Tiesuunnitelma valmistuu loppuvuodesta 2024. Suunnittelukonsulttina hankkeessa toimii Destia Oy.



Kuva 7. Ote tiesuunnitelmasta.

#### 2.2.1.6 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu Vt 18 Välimaa-Kiikku luontokartoitus Destian toimesta vuonna 2023. Luontokartoituksen tarkoituksena oli selvittää, esiintyykö Välimaa-Kiikku alueella sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitava alueen maankäyttöä suunniteltaessa.





## 3. TAVOITTEET

### 3.1 Suunnittelun tarve

Suunnitteilla olevan Halkosaaren eritasoliittymän ympäristössä on tarpeen käynnistää Kitinojan asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen, jotta voidaan varautua tiesuunnittelun mukaisiin yhteyksiin ja tiesuunnitelma voidaan hyväksyä.

### 3.2 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Halkosaaren eritasoliittymä uusine tielinjauksineen on osoitettu oikeusvaikutteisessa Kitinoja - Halkosaaren osayleiskaavassa.

#### 3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa uudet tiejärjestelyt, jotta uusi tiesuunnitelma voidaan hyväksyä.

#### 3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaista liikennejärjestelyä.

#### 3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Suunnittelualueen kohdalla on yksi Vt 18 tiejakson turvattomimmista liittymistä. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan Halkosaaren liittymään uusi eritasoliittymä. Uudella tiesuunnitelmalla parannetaan liikenteen sujuvuus valtatiellä.

#### 3.2.5 Osallisten tavoitteet

Etelä-Pohjanmaan ELY on käynnistänyt tiesuunnitelman laadinnan välille Vt 18 Välimaa - Kiikku. Tiesuunnitelman hyväksyminen edellyttää asemakaavan muutosta.

#### 3.2.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosta varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan hankkeen tavoitteita, arvioitavia vaikutuksia, osallistumismahdollisuuksia ja aikataulua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osalliset on lueteltu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvotteluin.

### 4.2 Aloitusvaihe

Kaavamuutos on mukana vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 21.6.2023. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 15.12.2023. Tuolloin on tiedotettu myös naapureita kirjeitse.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.

### 4.3 Luonnosvaihe

#### 4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

##### Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Halkosaaren nykyinen vaarallinen nelihaaraliittymä muutetaan eritasoliittymäksi. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Halkosaaren eritasoliittymän ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt ja melunsuojaus. Tiesuunnitelman mukaisesti Ylistarontie ja eritasoliittymän alueet on osoitettu yleisen tien alueina. Tiesuunnitelman perusteella olemassa olevaa suojaviheraluetta on laajennettu ja alueelle on osoitettu melunsuojaustarve.

Asemakaavassa on huomioitu olemassa oleva rakennuskanta ja osoitettu nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti erillispientalojen, maatilojen talouskeskusten sekä teollisuusrakennusten ja varistorakennusten korttelialueina. Tonteille on annettu jonkin verran lisärakennusoikeutta.





Kuva 8. Ote kaavaluonnoksesta.

#### 4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa ja Pohjankyrössä 13.11.2024. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 18.11. - 4.12.2024.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa \_ lausuntoa ja \_ mielipidettä. Lausunnon antoivat \_.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

Mielipiteissä esille nostetut asiat:



Luonnosvaiheen palautteesta ja siihen laadituista vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)



## 4.4 Ehdotusvaihe

### 4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydennetään myöhemmin.

### 4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024 välisen ajan. Kaavasta saatiin \_ lausuntoa ja \_ muistutusta.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- 

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

- 

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

Liite 3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)

## 4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

- 

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

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan \_\_.\_\_.2024 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.2024.





## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan myötä Ylistarontien yleisen tien alue (LT) laajenee käsittämään Halkosaaren eritasoliittymän liikennejärjestelyt. Kitinojantie on linjattu uuteen paikkaan ja osoitettu katualueena. Jäljelle jäänyt Kitinojantie on nimetty uudelleen ja osoitettu katuna. Jäljelle jäänyt Munakantien on nimetty uudelleen ja osoitettu katuna. Katu liittyy eritasoliittymään. Muutoin alueelle muodostuvat erillispientalojen korttelialue (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueet (AM), teollisuus- ja varastoalue (T), yleisen tien alue (LT), suojaviheralueet (EV) ja maatalousalueet (MT).

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 29,2 ha, josta kaavamuutosta on 12,65 ha, kaavan laajennusta on 16,5 ha ja kumottavaa asemakaavaa on 0,05 ha. Erillispientalojen korttelialueen (AO) pinta-ala on 0,4 ha, maatilojen talouskeskusten korttelialueiden (AM) pinta-ala on 2,7 ha, teollisuus- ja varastoalueen pinta-ala on 2 ha, yleisen tien alueen (LT) pinta-ala on 12,7 ha, suojaviheralueiden (EV) pinta-ala on 1,8 ha, maatalousalueen (MT) pinta-ala on 3,1 ha, kevyen liikenteen pinta-ala on 0,2 ha, katualueiden pinta-ala on 7 ha ja puiston pinta-ala on 0,01 ha.

Erillispientalojen korttelialueen rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>. Maatilojen talouskeskusten korttelialueiden rakennusoikeus on 1320 k-m<sup>2</sup>. Teollisuus- ja varastoalueen rakennusoikeus on 2020 k-m<sup>2</sup>.

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

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

#### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen läheisyydessä toimivat Halkosaaren koulu ja päiväkoti Satulinna.

#### 5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudet liikennejärjestelyt melunsuojauksineen parantavat asuintonttien suojautumista liikennemelulta.



## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

#### Erillispientalojen korttelialue AO

Erillispientalojen korttelialuetta on korttelissa 11. Tontti on rakennettu. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta (300) tai kerroslukua (1 ½) ei ole muutettu. Tonttiin on liitetty osaa voimassa olevan asemakaavan liikennealuetta.

#### Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM

Maatilojen talouskeskusten aluetta on kortteleissa 41 sekä 42. Kortteleissa on olemassa olevaa rakennuskantaa. Korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1470 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueiden enimmäiskerrosluku on 2.

#### Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) on osoitettu eritasoliittymän kaakkoispuolinen alue. Alueella sijaitsee olemassa olevaa rakennuskantaa. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2620 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 2.

### 5.2.2 Muut alueet

#### Katualue

Tiesuunnitelman perusteella voimassa olevan kaavan Kitinojantien aluetta on jatkettu Halkosaaren eritasoliittymän alueelle. Tiesuunnitelman perusteella Prunnisaarentien katualueen linjausta on hieman muutettu. Halkosaarentie (ent. Kitinojantie) on osoitettu kokonaisuudessa katualueeksi. Halkosaarentien liittymä Ylistarontiehen poistuu, mutta säilyy kevyen liikenteen yhteytenä.

#### Suojaviheralue EV

Ylistarontien pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheralue (EV), jolle on osoitettu rakennettavaksi melueste. Korttelin 41 pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheralue osana Halkosaarentien ja Kitinojantien liittymä aluetta.

#### Yleisten tien alue LT

Ylistarontie ja siihen liittyvät Kitinojantien ja Munakantien rampit on osoitettu yleisen tien alueena (LT).

#### Maatalousalue MT

Voimassa olevan asemakaavan maatalousalue (MT) säilyy ennallaan. Maatalousalueeksi on osoitettu metsäinen alue Halkosaaren eritasoliittymän ympäristössä.



## Puistoalue VP

Kitinojantien ja Saarelantien kulmauksessa on puistoaluetta (VP) jatkettu tien hal-  
tuunottoraajaan saakka.

## 5.3 Vaikutusten arviointi

### 5.3.1 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Halkosaaren eritasoliittymä liikennejärjestelyineen muuttaa liikenne- ja katuympä-  
ristöä alueella.

#### 5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Maisemakuva muuttuu Halkosaaren eritasoliittymän sekä uusien Kitinojantien ja  
Munakantien linjauksien vuoksi.

#### 5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Suunnittelualue kuuluu pieneltä osin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen  
kannalta tärkeään alueeseen. Maisema-alue käsittää Kyrönjoen varren peltoalueet.  
Halkosaaren eritasoliittymän ja maisema-alueen väliin jää Halkosaaren asuntoalu-  
eet ja siihen liittyvät metsäiset alueet. Vaikutukset Kyrönjoen kulttuurimaisemaan  
ovat vähäiset.

#### 5.3.1.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ja laajennuksella valtatie liikenteen sujuvuus ja liikenneturval-  
lisuus paranee. Halkosaaren eritasoliittymän väylät valaistaan. Kitinojantien lin-  
jaukselle suunnitellaan jalankulku- ja polkupyörävyälyä.

#### 5.3.1.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella parannetaan asuinkortteleiden suojautumista liikennemelulta  
rakentamalla melusuojuuksia tien parannustoimenpiteiden yhteydessä. Joillekin  
kiinteistönomistajille tulee kiertohaittaa nykytilanteeseen verrattuna, mutta liitty-  
minen valtatielle tulee sujuvammaksi sekä on turvallisempaa.

#### 5.3.1.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Halkosaaren eritasoliittymä ja katualueiden rakentaminen synnyttävät rakennusai-  
kaisia kustannuksia. Uudet liikennejärjestelyt ja liikenneturvallisuuden parantami-  
nen vähentävät mahdollisia henkilö- ja ajoneuvovahinkoja.

#### 5.3.1.7 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnonympäristön kannalta merkittäviä kohteita. Halkosaa-  
ren eritasoliittymä ja Kitinojantien katualueen uusi linjaus tulee kulkemaan pää-  
osin avoimella alueilla ja peltoalueella sekä hyvin vähäiseltä osin metsikköalueella.



## 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

## 5.5 Nimistö

Alueelle muodostuu uusia katuja. Nimistötoimikunta on ehdottanut kaduille nimet.

# 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen toteuttaa tiesuunnitelman mukaista ratkaisua.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava pyritään saamaan kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2025 ja kaava tulee voimaan alkukesästä 2025. Asemakaavan tultua voimaan Traficom hyväksyy tiesuunnitelman. Asemakaavan mukaisten tiejärjestelyjen toteuttaminen on riippuvainen valtion tiehankkeiden rahoituksesta. Tiesuunnitelman yhteydessä laaditaan katusuunnitelmat, jotka kaupunki hyväksyy erikseen.



