Ilmajoki

ILMAJOEN KUNTA

Yrittäjäntien asemakaavan muutos kortte-leissa 291 ja 252

Kaavaselostus

26.11.2025
EHDOTUS

VIREILLE KUNNANHALLITUS 16.06.2025
LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 20.10.2025
EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 26.11.2025
KUNNANHALLITUS XX.XX.XXXX

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

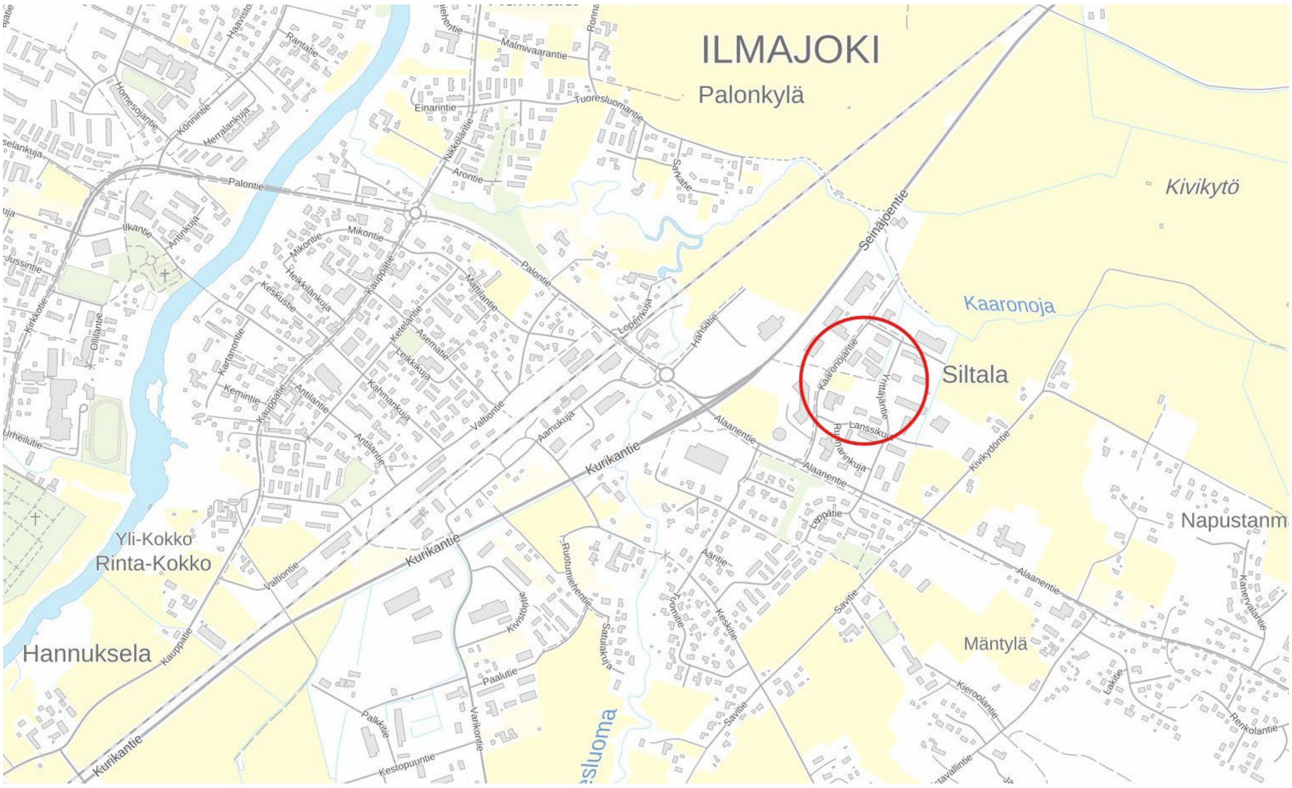
1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee seuraavia asemakaavakarttoja:
- Asemakaava nro 72, Siltalan alue, hyväksytty 28.10.1988
- Asemakaava nro 120, Siltala 3, hyväksytty 28.8.2007

Alueen määrittely:
Asemakaava muutos koskee Yrittäjäntien alueen kortteleita 291 ja 252 sekä niihin liittyviä vesi- ja puistoalueita.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Ilmajoella Siltalan yritysalueella Yrittäjäntien varrella, kiinteistöillä 145-419-39-0, 145-419-6-223, 145-419-6-198 ja 145-419-13-9. Rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



1.3. Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Nimi
Yrittäjäntien asemakaavan muutos kortteleissa 291 ja 252.

Tarkoitus
Asemakaavalla mahdollistetaan kiinteistöjen kehittämistä, niiden sisäisen liikenteen sujuvoittamista ja vähennetään liikennöintiä Yrittäjäntiellä. Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

TIIVISTELMÄ

2.1. Käsittelyvaiheet

Kunnanhallitus	16.06.2025 vireille
OAS nähtävillä	22.10. - 20.11.2025
Luonnos nähtävillä	22.10. - 20.11.2025
Ehdotus nähtävillä	26.11. - 29.12.2025

2.2. Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on
- muuttaa vesialue (W) ja osat puistoalueesta (VP) ja Larvanpolusta (pp) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-10)
- kasvattaa tontin 291-3 rakennusoikeutta ja muuttaa istutusalueen rajausta
- muuttaa tontin 252-1 istutusalueen rajausta ja poistaa istutettava puurivi
- liittää kortteli 252 kortteliin 291

2.3. Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- (K-2) Liikerakennusten korttelialue
- (T-10) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

2.4. Toteutus

Alue toteutuu välittömästi kaavan vahvistumisen jälkeen.

LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos alue sijaitsee rakennetulla yritysalueella Ilmajoen Siltalan yritysalueella Yrittäjäntien varrella, Seinäjoentien (Kantatie 67) ja Alaanentien (Seututie 701) risteyksen koillispuolella. Kaava-alue rajautuu idässä Yrittäjäntiehen, etelässä Lanssikujaan, lännessä ja pohjoisessa Kaaronojantiehen.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kohdealueen tonteilla ja näiden läheisyydessä sijaitsee nykyisin mm. autokorjaamoja, kiinteistönhuoltoyritys, rakennusalan yrityksiä ja varastotiloja. Tontit ovat pääosin rakennettuja.

3.1.2. Luonnonympäristö

3.1.2.1. Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.2.2. Erityisesti suojellut lajit, kasvi- ja eläinlajit

Alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luontokohteita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asianomainen yritys- ja varastorakennusten korttelialue on rakennettu. Rakennuskanta muodostuu yritystiloista ja varastohalleista. Alueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

3.1.3.1. Liikenne- ja kunnallistekniset järjestelyt

Suunnittelualueella on valmis viemäriverkosto. Sähkönjakelu on olemassa korttelialueelle K-2, mutta ei korttelialueella T-10. Suunnittelualueella on olemassa oleva tie- ja katuverkko, jota hyödynnetään ja täydennetään alueen toteutuksessa.

3.1.3.2. Maanomistus

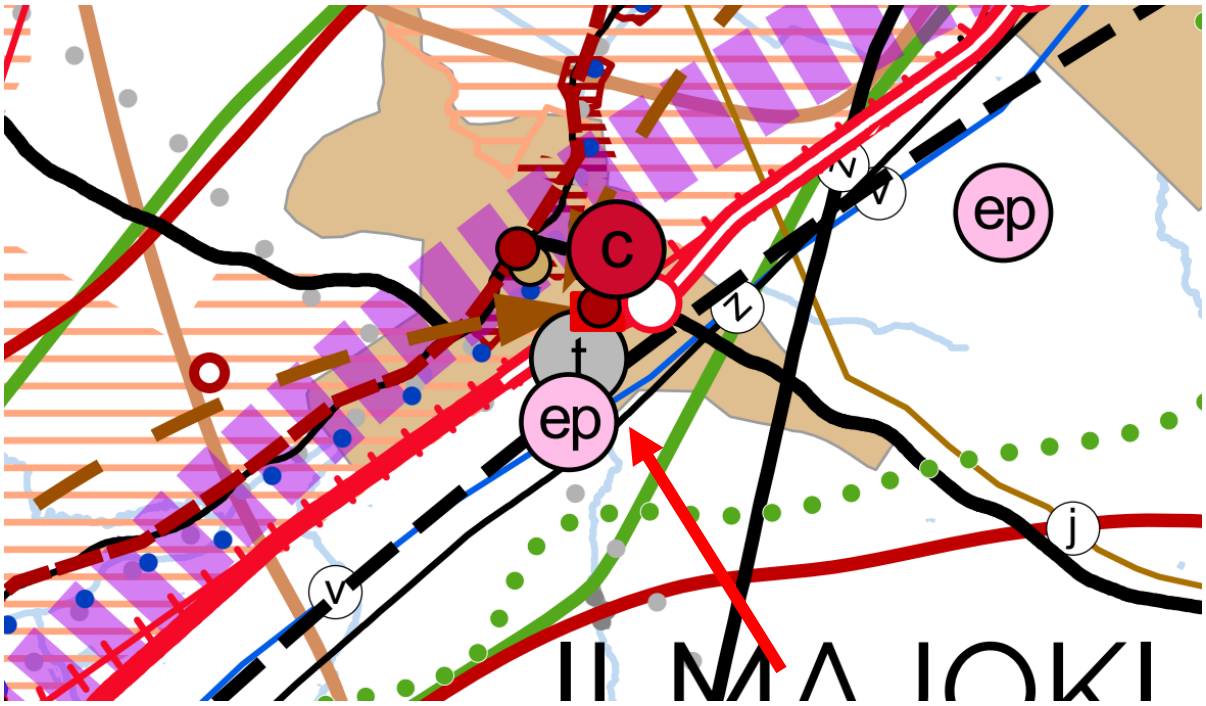
K-2 ja KL-2 -alueet ovat yksityisomistuksessa (145-419-6-223 ja 145-419-39-0).

LP-, pp- ja W-alueet ovat kunnan omistuksessa (145-419-13-9 ja 145-419-6-198)

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaava

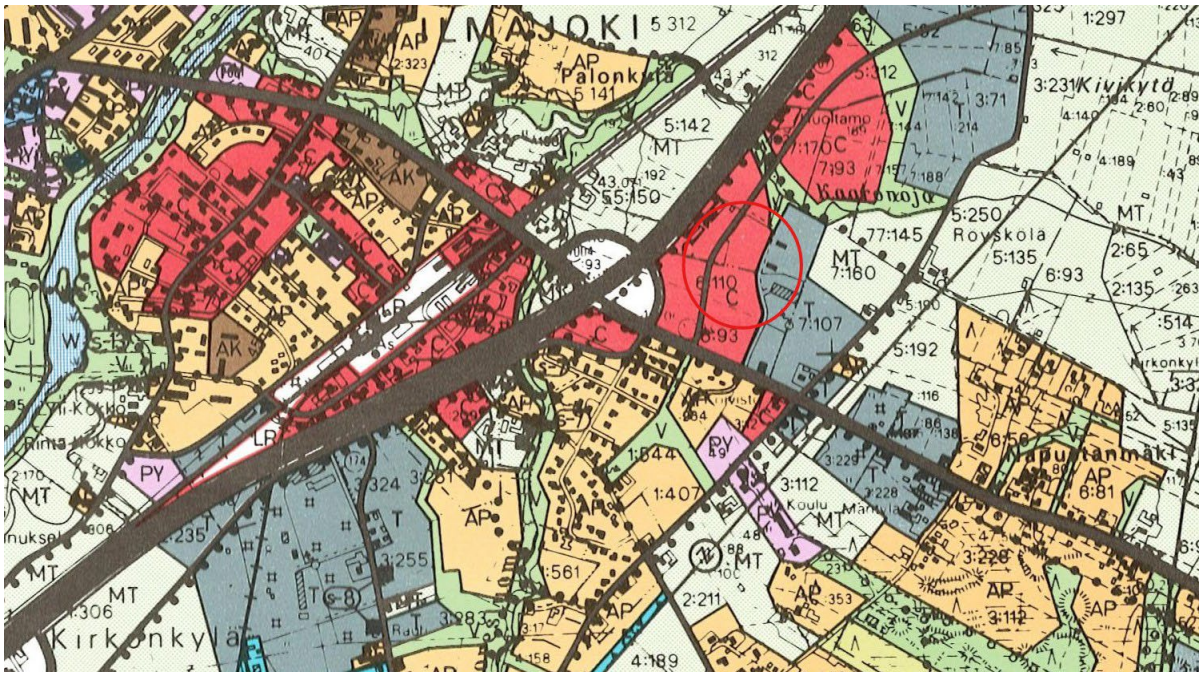
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 suunnittelualuetta tai sen lähiympäristöä koskevat merkinnät:



Merkintöjen selitteet	
Taajamatoimintojen alue	ruskea pohjaväri
Liittymä, uusi tai merkittävästi parannettava	
Kaksiajoratainen maantie, uusi tai merkittävästi parannettava	
Seututie	
Päävesijohto	
Voimajohto 110 kV	
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä	

3.2.2. Yleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa (21.9.1992) muutosalue on merkitty C-alueeksi (keskustatoimintojen alue).



Keskustan yleiskaavan päivittäminen on vireillä. Luonnoksissa (2017) kaava-alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP).

3.2.3. Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaavassa nro 120 (hyväksytty 28.8.2007) kortteli 291 on merkitty Liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2) sekä puistoalueeksi (VP) ja vesialueeksi (W). Asemakaavassa nro 72 (hyväksytty 28.10.1988) kortteli 252 on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2)

Ote asemakaavayhdistelmästä on esitetty seuraavalla sivulla.

17.9.2025 10.03.57
250
K-2
301
K-2
251
T-1
252
K-2
253
T-1
254
T-1
290
T-3
291
KL-2
249
KL
292
K
300
KL-2
K-2
T-1
T-1
T-1
KAARONOJANTIE
LARVAPOLKU
LARVAPUISTO
LANSSIKUJA
RUNNARINKUJA
YRITTÄJÄNTIE
ALAANENTIE
50 m
1:3 000
Asemakaavayhdistelmä ©Ilmajoen kunta

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Osallisten tavoitteet

4.1.1. Maanomistajan tavoitteet

- parantaa yritysten toimintaedellytyksiä ja sujuvoittaa päivittäistä liikennettä
    - lisätä rakennusoikeutta
    - mahdollistaa tonttien sisäisen liikenteen käytön kehittämisen
    - alueen toiminnallisuuden parantaminen tonttien sisäisen liikennöinnin mahdollistumisen myötä, mikä vähentää liikennettä Yrittäjäntiellä
- vahvistaa alueen elinvoimaa ja kilpailukykyä, mikä tukee pitkäjänteistä kehitystä sekä yrittäjyyttä

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset

Kunnanhallitus	16.06.2025 vireille
OAS nähtävillä	22.10. - 20.11.2025
Luonnos nähtävillä	22.10. - 20.11.2025
Ehdotus nähtävillä	26.11.2025 - 26.12.2025

4.1. Osallistuminen ja yhteistyö

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (myöhemmin OAS), jossa kuvataan hankkeen lähtötiedot ja kaavaprosessin kulku sekä hankkeen tavoiteasetanta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kaava-aineiston nähtävillä olon yhteydessä kunnantalon teknisellä osastolla ja kunnan internet-sivuilla.

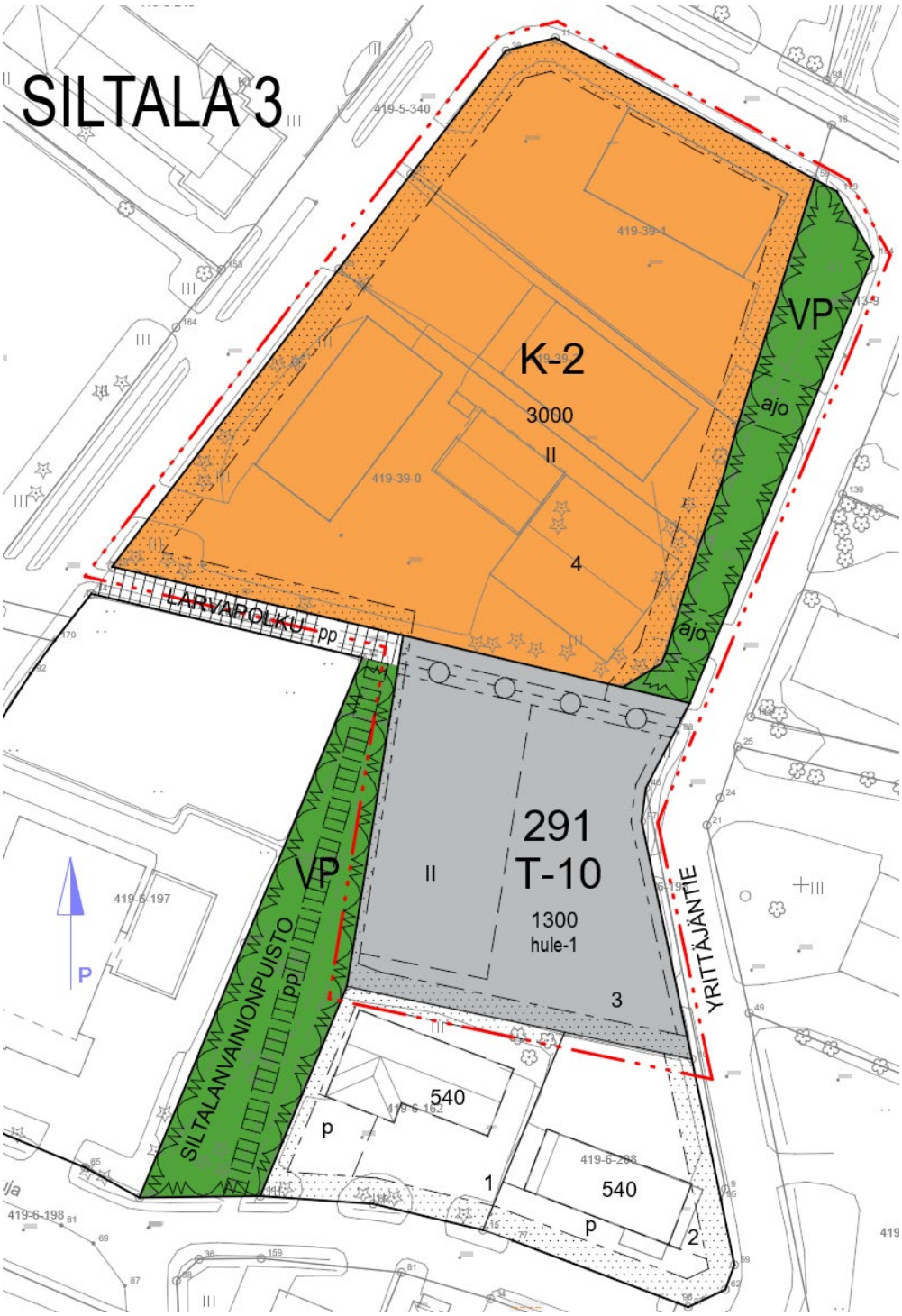
Luonnosvaiheesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus pidetään MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot kaavoituksen sidosryhmiltä, jotka on esitelty hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.1.1. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Luonnos oli nähtävillä 22.10. - 20.11.2025 ja siitä jätettiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnoissa (ELY-keskus ja Etelä-Pohjanmaan liitto) kehotettiin huomioimaan hulevesien hallintaan liittyvät kaavamääräykset. Lisäksi huomautettiin korttelinumeroinnista ja kaavamerkinnöistä. Sähköverkkoyhtiö huomautti, että korttelialue T-10 ei ole nykytilassa sähkönjakelun piirissä ja muistutti yhteydenottotarpeesta rakennushankkeeseen ryhdyttäessä. Seinäjoen museolla ei ollut huomautettavaa, eikä antanut lausuntoa hankkeesta.

VASTINEET:
Asemakaavamääräyksiin lisättiin määräys hulevesien käsittelystä. Asemakaavakarttaa korjattiin kortteli- ja tonttinumeroinnin, sekä merkintöjen osalta. Vastaavia korjauksia tehtiin myös asemakaavaselostukseen.



4.1.2. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset

Ehdotus oli nähtävillä XX. XX.-XX.XX.XXXX ja siitä jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta.

[kuva ehdotuksesta]

Lausunnot tiivistettynä:
[lausunnot ja vastineet]

Muistutus:
[muistutus ja vastineet]

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Yleiskuvaus

Asemakaavamuutos alueen tontit ovat pääosin rakennettuja. Alueella sijaitsee pääasiassa liiketiloja ja varastoja. Siltalan yritysalue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä, Seinäjoentien (Kantatie 67) ja Alaanentien (Seututie 701) risteyksen koillispuolella.

Rakennetun alueen toimintaedellytyksiä parannetaan ja sujuvoitetaan päivittäistä liikennöintiä.

- kasvatetaan tontin 145-419-6-223 rakennusoikeutta
- poistetaan istutuskaista tontin 145-419-6-223 länsireunalta
- osa Siltalanvainionpuistosta ja Larvapolusta (145-419-13-9) muutetaan teollisuus- ja varastorakentamisen alueeksi (T-10)
- W-alue (145-419-6-198) muutetaan teollisuus- ja varastorakentamisen alueeksi (T-10)
- poistetaan puurivi ja osa istutusmerkinnästä tontin 145-419-39-0 eteläreunalta
- kortteli 252 poistuu ja liittyy kortteliin 291

5.2. Mitoitus

Tontin 145-419-6-223 pinta-ala ennen asemakaavamuutosta on 2859 m^2. Tontista 145-419-13-9 (VP ja pp) asemakaavamuutoksella T-10 -alueeksi muutettavan osan pinta-ala on 945 m^2. Tontin 145-419-6-198 (W) T-10 -alueeksi muutettavan osan pinta-ala on 57 m^2. T-10 -alueeksi muodostuvan osan pinta-ala on yhteensä 1002 m^2.

Tontin 145-419-6-223 rakennusoikeus ennen muutosta on 750 m^2, tehokkuusluku noin 0,26. Muutoksen ja tonttiin lisättyjen alueiden jälkeen tontin pinta-ala on 3861 m^2, rakennusoikeus 1300 m^2 ja tehokkuusluku noin 0,334. Rakennusala pysyy muutoksen jälkeen ohjeellisena. Istutusalue poistuu tontin länsireunalta.

Tontin 145-419-39-0 eteläreunalta poistetaan puurivi koko matkalta ja istutusmerkintä noin 40% osuudelta. Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien välinen sisäinen liikenne.

Autopaikkojen lukumääristä ei ole aiemmin annettu vähimmäismääräyksiä, eikä muutos vaikuta tilanteeseen.

5.3. Palvelut

Alueella on valmiina kunnalliset verkostot.

5.4. Liikenne, ympäristöhäiriöt / melu

Osa Larvapolun kevyenliikenteen väylää muutetaan teollisuus- ja varastorakentamisen (T-10) alueeksi.

5.5. Tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella tavoitellut muutokset toteutuvat ja alueen kehittyminen etenee.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osa puistoalueesta muutetaan liikerakentamisen alueeksi. Alue on nykyisin pääosin puutonta joutomaata muutoksen kohteena olevan yritystontin ja Larvapolun välissä. Muutoksen vaikutukset virkistyskäyttöön jäävät näin ollen hyvin vähäisiksi.

6.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Muutosalueella sijaitseva vesialue (W) ei muodosta merkittävää arvoa lähiympäristössään.

6.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja -varoihin

Poistuva puistoalue ei sisällä kookkaita puita, joita tulisi korvata uusin istutuksin. Vesialue ja siihen johtava oja putkitetaan ja ojanvarren kasvillisuus poistuu tältä alueelta.

Asemakaavamuutoksella on vähäinen vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.

6.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue on osa toteutunutta liikerakentamisen aluetta.

Rakennusoikeuden kasvattaminen mahdollistaa tonttien ja liiketoiminnan kehittämisen. Muutoksen kohteena oleva tontti on rakentamatta ja toimii varastokenttänä. Alue on yleisesti pääosin toteutunut, eikä tonteilla ole merkittävää määrää rakennusoikeutta jäljellä. Asemakaavan muutos vahvistaa alueen elinvoimaa ja kilpailukykyä.

Asemakaavan muutos lisää hieman rakennusoikeutta, mutta ei sinällään muuta merkittävästi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

6.5. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta yhdyskuntataloudellisia kustannuksia, sillä alueen infrastruktuuri on pääosin jo toteutettu. Siltalanpuiston kautta tehtävä muutos kevyenliikenteen reittiin aiheuttanee vähäisiä kustannuksia.

Pinnoitettujen piha-alueiden määrä tulee laajenemaan kaava-alueella, mikä kasvattaa kerättävien hulevesien määrää. Hulevedet viivytetään tonteilla asemakaavamääräyksen mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen.

6.6. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella vähennetään liikennettä Yrittäjäntiellä ja parannetaan näin korttelin ympäristön autoliikenteen sujuvuutta.

Larvapolun kevyenliikenteen reitti on ollut hyvin vähäisessä käytössä, ja sen päätepiste on Yrittäjäntiellä. Muutoksen jälkeen kevyt liikenne ohjataan Siltalanpuiston kautta Lanssikujalle.

Liikenneselvitykselle ei ole tarvetta. Tonttiliittymien leveyden tulee sujuvan liikkumisen varmistamiseksi olla riittävän leveitä.

6.7. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset kaupunkikuvaan ovat Yrittäjäntien aluetta hieman tiiviimpi rakentaminen muutosalueella. Rakennusoikeuden lisääminen ei kuitenkaan muuta alueen ilmettä merkittävällä tavalla.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tiedossa olevia kulttuuriperintökohteita.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

6.8. Melu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on normaalia yritysalueen toiminnan aiheuttamaa melua sekä liikennemelua.

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia meluun tai ympäristöhäiriöihin.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan muutosalueen määräykset on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavakartalla.

7.1. Yleiset määräykset

Tonteilla sijaitsevat katokset, aidat, mainos- ym.
laitteet ja rakennelmat on sovitettava päärakennuksen
ulkoasuun.

Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä
ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava.

7.2. Korttelialueet

T-10	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia, sekä liike- tai toimistorakennuksia ja -tiloja.
K-2	Liikerakennusten korttelialue

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutos toteutuu heti kaavan vahvistuttua.

Kaavasuunnittelija	Viran puolesta
_____	_____
Petteri Nikki, arkkitehti	Henrik Turja, maankäyttöpäällikkö

Liitteet

1 Luonnosvaiheessa saadut lausunnot
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Asemakaavakartta