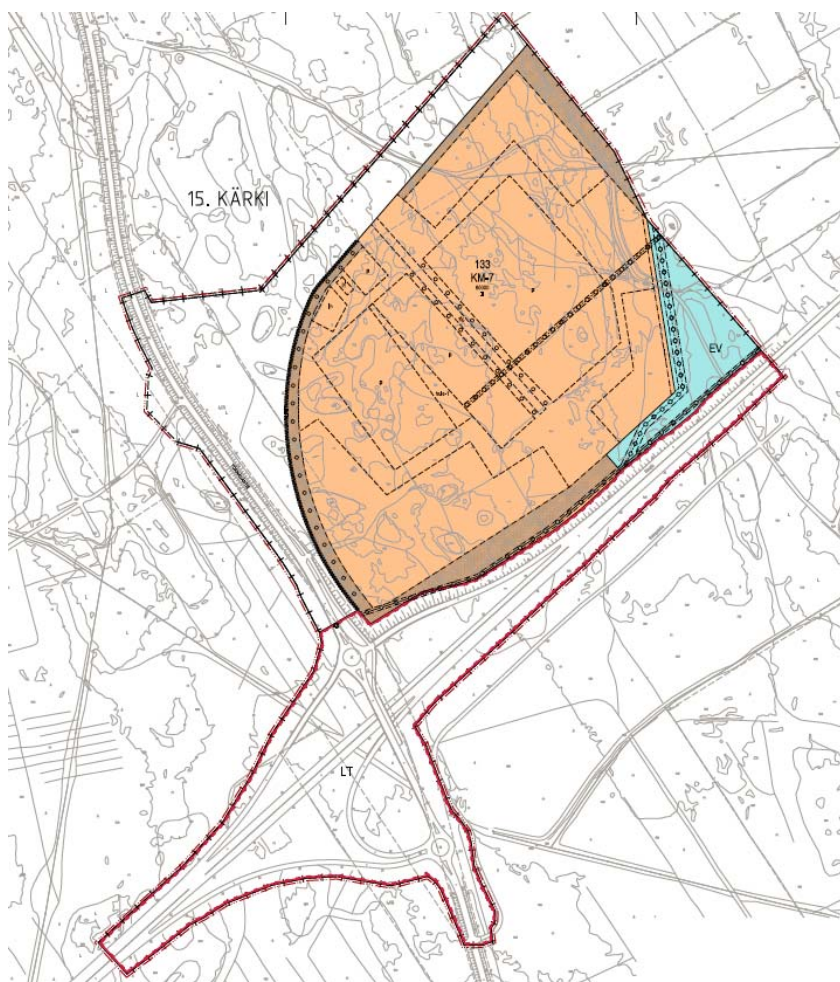


KÄRKI

Kärjen (15) kaupunginosan kortteli nro 133 sekä siihen liittyvät liikenne- ja katualueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä joulukuuta 2016 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15026.



Vireilletulo

Kaavalla mahdollistetaan palvelurakenteen kehittyminen alueella osoittamalla liikerakentamista Itäväylän ja Törnäväntien varteen. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 14.1.2015.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	14
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	27
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	27
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	27
4.3.1 Osalliset	27
4.3.2 Vireilletulo	27
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	28
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	28
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	28
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	28
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	28
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	36
5.1. KAAVAN RAKENNE	36
5.1.1 Mitoitus	36
5.1.2 Palvelut	36
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	36
5.3 ALUEVARAUKSET	36
5.3.1 Korttelialueet	36
5.3.2 Muut alueet	36
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	37
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	37
5.4.2 Kaavan suhde lainsäädäntöön ja kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin	37
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	38
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	39
5.6 NIMISTÖ	39
5.7 KAAVATALOUS	39
5.7.1 Yleistä	39
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	39
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	39
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA	40
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	40

LIITTEET:

Liite 1	Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys, FCG 21.5.2014
Liite 2	Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma, Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie-Törnäväntie-Itäväylä 31.8.2016, Sito Oy
Liite 3	Eskoon liikealueen maankäyttösuunnitelma 18.11.2016, Arkkitehdit LSV Oy
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 5	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys, FCG 21.5.2014
- Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025, Seinäjoen kaupunki 2009
- Eteläisen Seinäjoen tie- ja katuverkkoselvitys 28.11.2008, Strafica
- Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2008
- Routakallio – Eskoo – Rengonkylä – Honkakylä, Luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2007
- Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030-selvitys, Etelä-Pohjanmaan liitto ja FCG 2015
- Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkon nykytila ja mitoitustarpeet 2030, Etelä-Pohjanmaan liitto 2015
- Eskoon alueen maankäyttösuunnitelma 23.5.2016, Arkkitehdit LSV Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

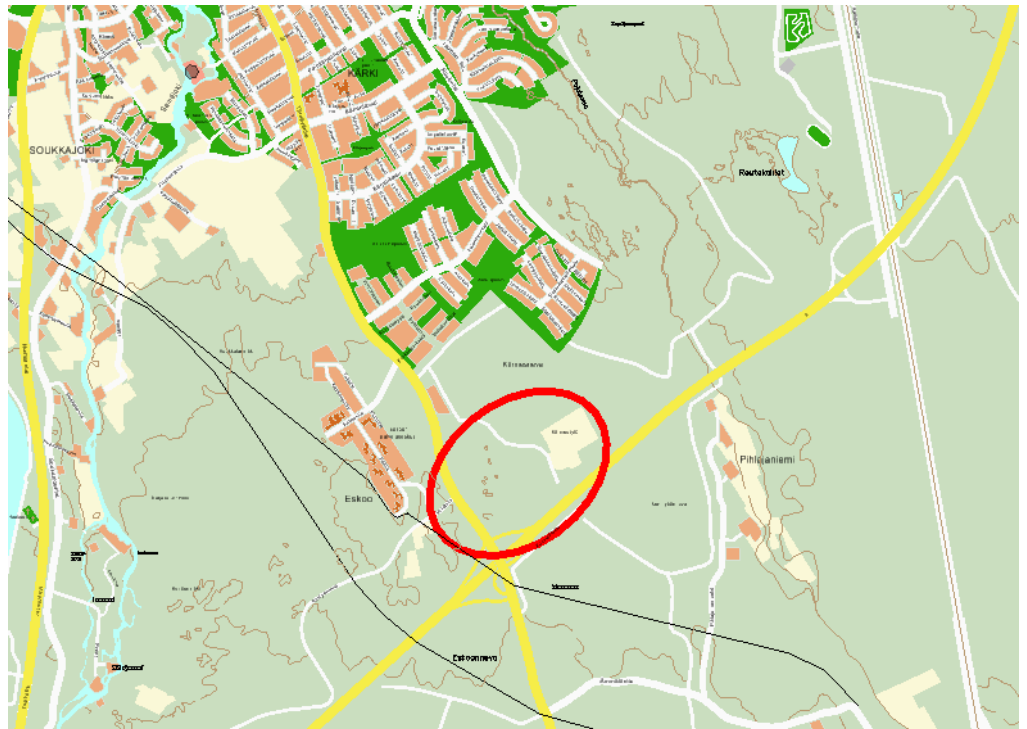
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 13. päivänä joulukuuta 2016 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 15026.

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Kärjen (15) kaupunginosan kortteli nro 133 sekä siihen liittyvät liikenne- ja katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella noin 7 km Seinäjoen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijoittuu Eskoon eritasoliittymän pohjoispuolelle, rajautuen Itäväylään. Suunnittelualueen laajuus on noin 39 ha.



Kuva. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Kaavan tarkoitus

Seinäjoki on noin 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakkaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoella on noin 62 000 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1 - 1,5 prosenttia. Kaupungin vuosittainen väestönkasvu ja ostovoiman kasvu lisäävät tarvetta varautua kaupan kasvun muodostamaan lisätilar tarpeeseen, mikä on selvitysten mukaan arvioitu olevan vuoteen 2030 mennessä n. 250 000 – 350 000 kem² kulutuksen kasvusta riippuen (Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset 2014).

Kaavalla varaudutaan mahdolliseen vähittäiskaupan suuryksikön toteutumiseen alueella. Kaupan laadussa varaudutaan ensisijaisesti tilaa vaatimaan kauppaan. Osayleiskaavalliset varaukset mahdollistavat alueelle uusia asukkaita jopa 18 000 asukasta. Uudet asukkaat ja lähiympäristön asutus muodostavat kaupalle toteutuessaan 25 000 – 30 000 asukkaan lähimarkkina-alueen, mikä sinällään jo tarvitsee palveluita.

Seinäjoen kaupungin asuntorakentaminen on laajentunut läheisillä Kärjen ja Pajuluoman asuntoalueilla viime vuosien aikana osayleiskaavan mukaisesti. Asunto-alueet tulevat lähivuosina edelleen laajentumaan Eskoon eritasoliittymää kohden. Asunto-alueet laajenevat lähivuosina myös Eskoon kuntayhtymän ympäristöön,

mikä tuottaa tuhansia uusia asukkaita lähialueelle.

Kaavalla mahdollistetaan palvelurakenteen kehittyminen alueella osoittamalla liikerakentamista Itäväylän varteen. Samalla parannetaan liikenteellisiä yhteyksiä alueelta kaupungin keskustaan täydentämällä katuverkkoa Ruukintien suuntaan. Samalla kaavoituksen yhteydessä Törnäväntie muuttuu maantiestä kaduksi. Maanomistuksen muututtua kaupungin haltuun kaupunki tekee tiestä kadunpitopäätöksen.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 14.1.2015. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 24.11 – 9.12.2016. Nähtävänä olon aikana on valmisteluaineistosta pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.12.2016 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.12.2016 ja kaava on MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 22.12.2016 – 24.01.2017 välisen ajan. Asianosaisilta pyydetään nähtävillä olon aikana lausunnot kaavaehdotuksesta.

2.2 Asemakaava

Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan asuntoaluevaraukset mahdollistavat aivan suunnittelualueen lähistölle asuntoalueiden rakentamisen 15 000 – 18 000 asukasta varten. Yleiskaavan mukainen asuntoalueiden käyttöönotto on edennyt vuosittain Kärjen ja Pajuluoman kaupunginosien asemakaavan laajennuksina Eskoon aluetta kohti. Lisäksi Törnäväntien varteen on tulossa tiiviimpää ja tehokkaampaa asuntoaluetta rivi-, pienkerrostalo- ja kerrostalorakentamiseen. Seinäjoen itäinen ohikulkutie on toteutunut vuoden 2015 lopulla välillä Rengonharju - Kuortaneentie ja vuoden 2016 lopulla välillä Kuortanentie – Nurmo. Tien toteutuminen lisää alueen saavutettavuutta.

Kaupungin on syytä varautua alueen liikerakentamiseen Eskoon eritasoliittymän pohjoispuolella ja parantaa lähialueen asukkaiden palvelutarpeita. Asemakaavalla osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikön (KM-7) sijoittuminen alueelle. Samalla varataan uusi katuyhteys Pajuluoman suuntaan. Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman alueen kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan vuoden 2017 aikana tai tarpeen mukaan. Kaupungin liikealueen myynti tapahtuu tarpeen ja kysynnän mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta, pääosin metsäistä aluetta. Alueen koilliskulmassa on peltoa. Alue sijoittuu Eskoon eritasoliittymän pohjoispuolelle, rajautuen Itäväylään ja Törnäväntiehen. Pohjois- ja koillisosiltaan alue liittyy rakentamattomaan ympäristöön.

Liikerakennusten korttelialueen osalla kasvaa pääosin metsää. Alueen koilliskulmassa on peltoa. Alueen maanpinta on korkeimmillaan Peräseinäjoentien puolella ja laskee siitä koilliseen päin. Maanpinta vaihtelee noin tasojen + 73,00 m... + 81,00 m välillä.

Liikerakennusten korttelialueen osalta maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin kalliota (Ka), osin moreenia (Mr) ja alueen koillisosissa pieneltä osin karkeaa hietaa (Ht).



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Seinäjoen väkiluku on noin 61 600 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1,5 prosenttia:

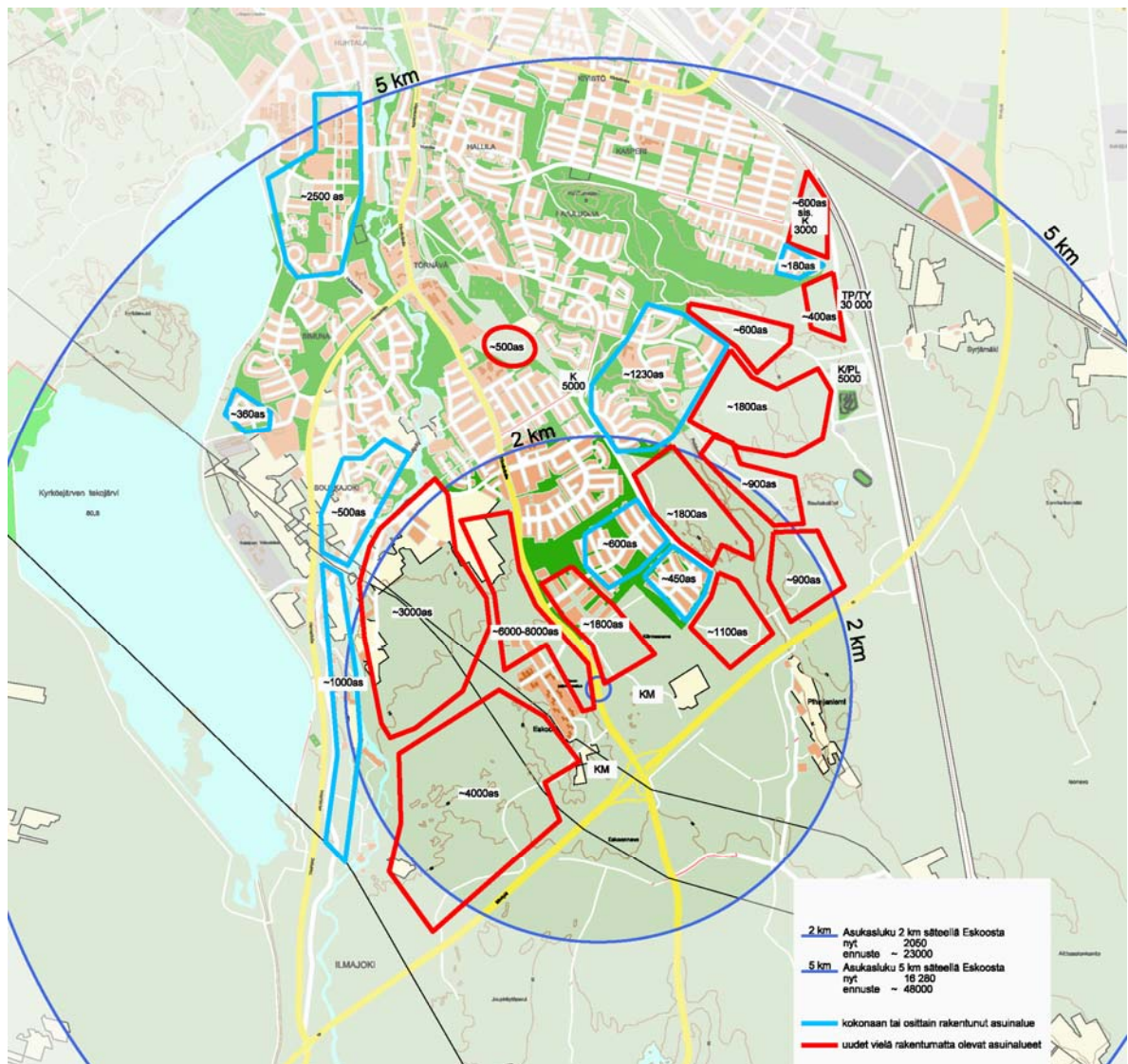
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
57024	57811	58703	59556	60371	60908	61536

Seinäjoen markkina-alueella, joka on valtakunnallisesti 6. suurin, asuu noin 209 000 asukasta ja lähimarkkina-alueella (Seinäjoen seutu ja pääosa Kuusiokunnista) noin 140 000 asukasta.

Väestöennuste vuoteen 2040 asti:

	2020	2025	2030	2035	2040
Seinäjoki	64956	67792	70186	72054	73436

Suunnittelualueella ei ole asumista, mutta sen läheisyydessä on uusia, edelleen laajentuvia asuuntoalueita. Tästä syystä väestönkasvu suunnittelualueen lähiympäristössä on ollut voimakasta. Alueen ympäristön rakentumisen myötä tulevina vuosina / vuosikymmeninä Eskoon lähialueella asuu 2 km säteellä 23 000 asukasta ja 5 km:n säteellä 48 000 asukasta.

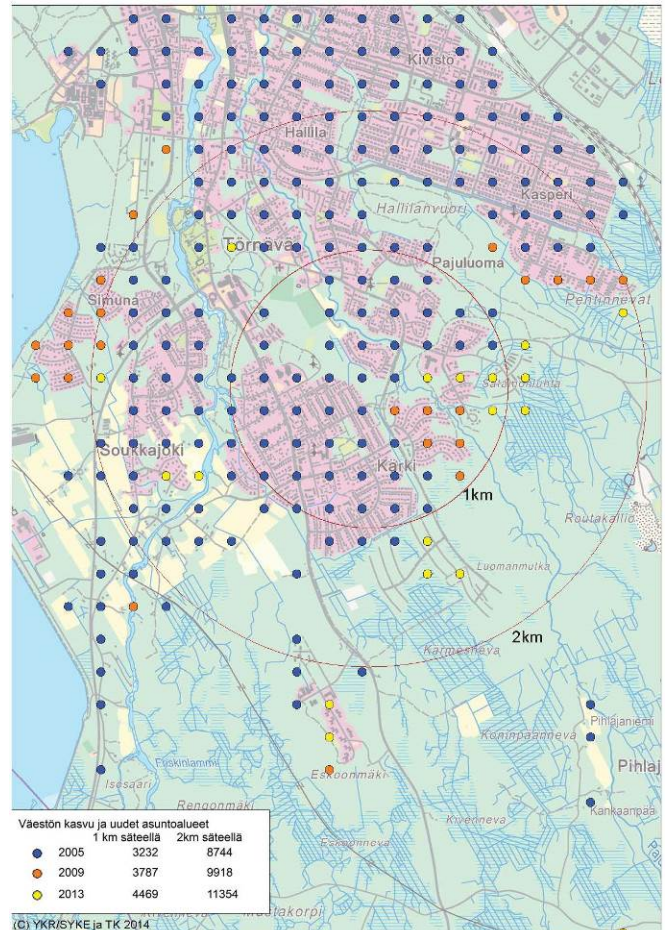
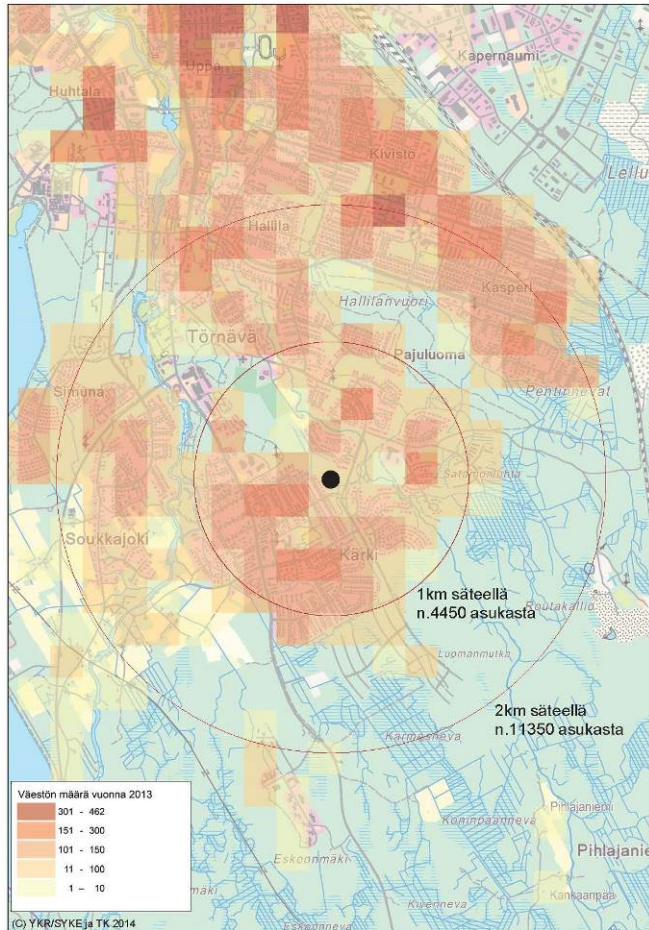


Yhdyskuntarakenne

Alue ei liity tällä hetkellä kaupunkirakenteeseen, mutta lähitulevaisuudessa asuntoalueiden laajentuessa kohti etelää alue tulee liittymään sekä Kärjen että Eskoon asuntoalueisiin.

Rakennuskanta

Alue on rakentamatonta.



Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n.2,5 km päässä suunnittelualueesta lounaaseen.

Muuten alue tukeutuu n.4,5 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Alueen lähin koulu- ja päiväkotiyksikkö sijaitsee Kärjessä n. 2,5 km päässä, jossa on luokat 1-6 (2 sarjaa), päiväkoti, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Kärjen koulussa on oppilaita noin 260.

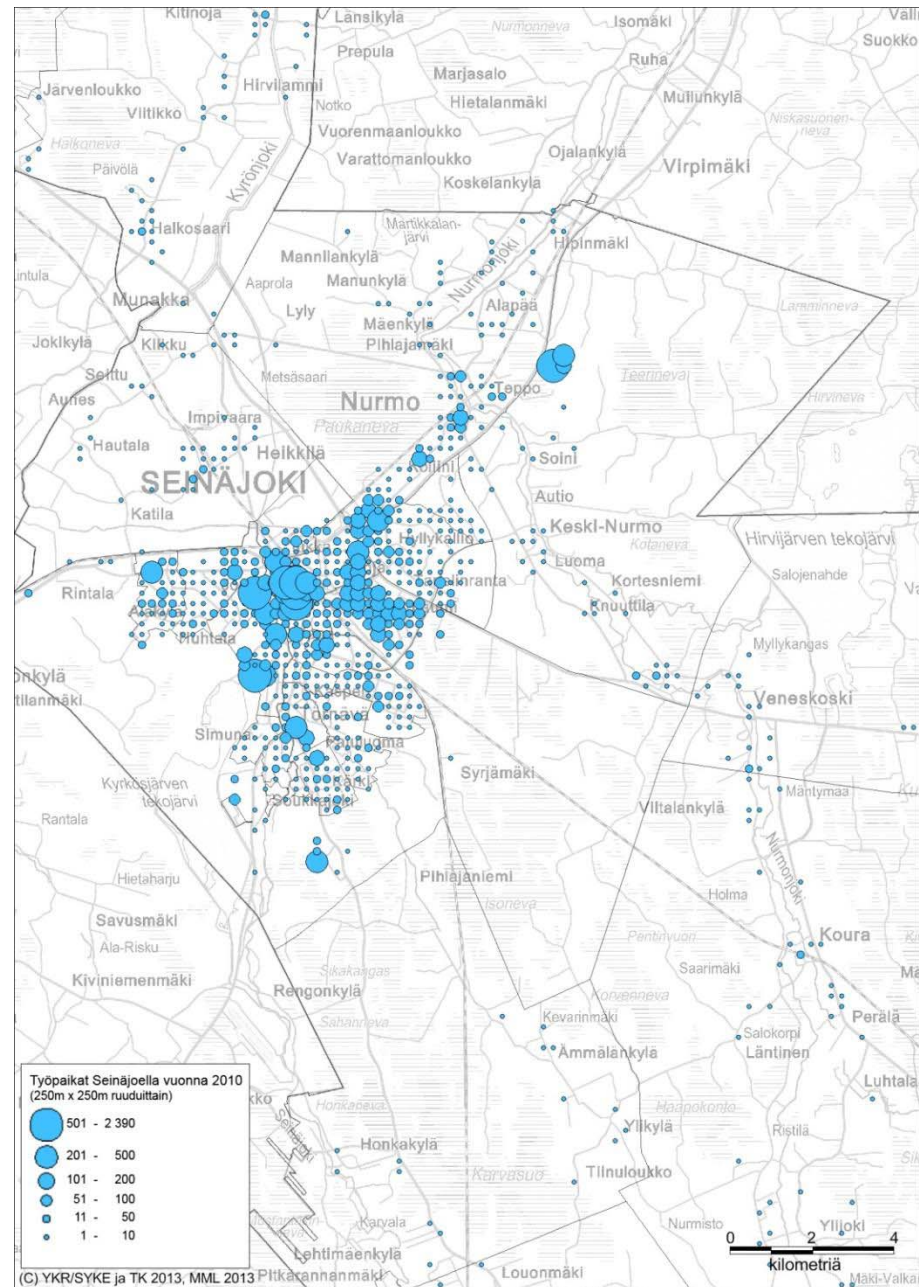
Suunnittelualueesta luoteeseen n. 3 km päässä sijaitsee Pruukin yhtenäiskoulu, joka on aloittanut toimintansa 12.8.2015. Pruukin yhtenäiskoulu antaa ensimmäisenä toimintavuotenaan 6. -7. luokkien opetusta ja laajenee myöhemmin antaen vuosiluokkien 5-9 opetusta. Pruukin yhtenäiskoulun oppilaat tulevat Törnävän ja Kärjen alakouluista.

Asemakaavoitettavan alueen lähiympäristön kaavoituksen kautta alueen väestö lisääntyy ja palvelujen kysyntä kasvaa. Jos alueelle tulee 5 000 asukasta lisää, on

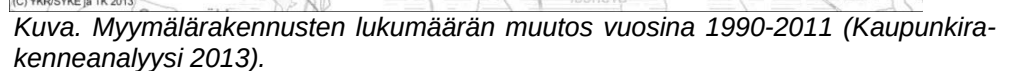
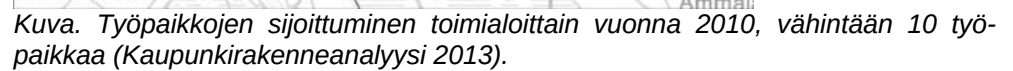
pt-kaupan tarve 3 000 kem², et-kaupan 4 000 kem² ja Tiva -kaupan 10 000 kem².
Jos lisäys on 15 000 asukasta, on pt-kaupan tarve 9 000 kem², et-kaupan 12 000 kem² ja Tiva -kaupan 30 000 kem².

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualan läheisyydessä on työpaikkoja Eskoon kuntayhtymän alueella.



Kuva. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen seudulla vuonna 2010 (Kaupunkirakennepolitiikka 2013).



Virkistys

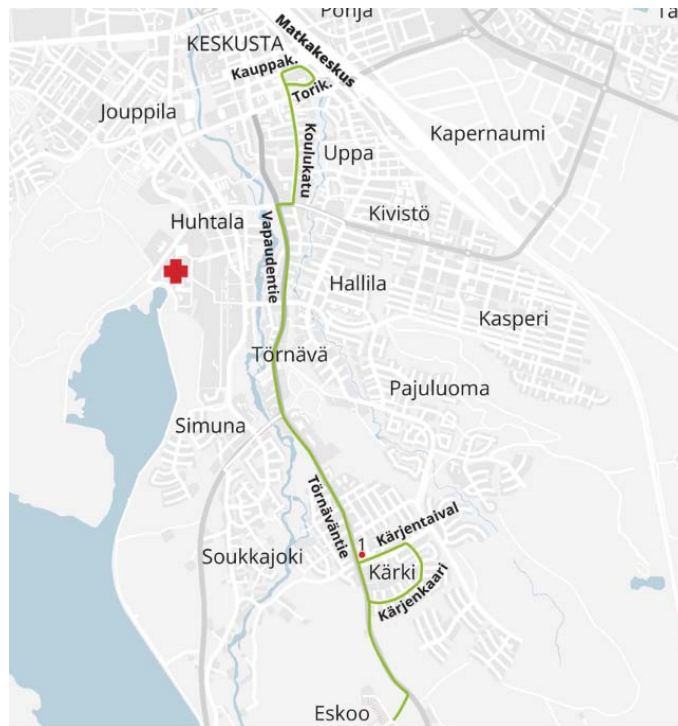
Alueen ympäristössä on laajat virkistys- ja kuntoilualueiden verkostot. Kärjen koululta lähtee yhteysreitti Hallilanvuoren valaistulle kuntoradalle. Reitit toimivat talvisin hiihtolatuna. Alueen ympäristössä kulkevilta reiteiltä on yhteydet Honkakylään ja Ämmälänkylään suuntautuviin reitteihin. Lisäksi Kärjen ja Pajuluoman koulujen yhteydessä on liikuntasalit sisäurheiluun sekä ulkokentät kesä- ja talvilajeja varten.

Liikenne

Törnäväntie toimii tällä hetkellä pääyhteytenä kaupungista tultaessa, muualta tultaessa Itäväylä toimii alueen pääyhteytenä.

Joukkoliikenne

Suunnittelualue kuuluu paikallisliikenteen piiriin. Paikallislinja 1 ajaa Matkakeskuksesta Törnäväntietä Kärjenkaaren kautta Eskooseen ja takaisin. Lähin paikallisliikenteen linja-autopysäkki sijaitsee Eskoontiellä. Törnäväntiellä kulkee muuta bussiliikennettä ja lähimmät pysäkit ovat etelään mentäessä Eskoontien kohdalla ja pohjoiseen mentäessä 150 m Eskoontiestä keskustan suuntaan.



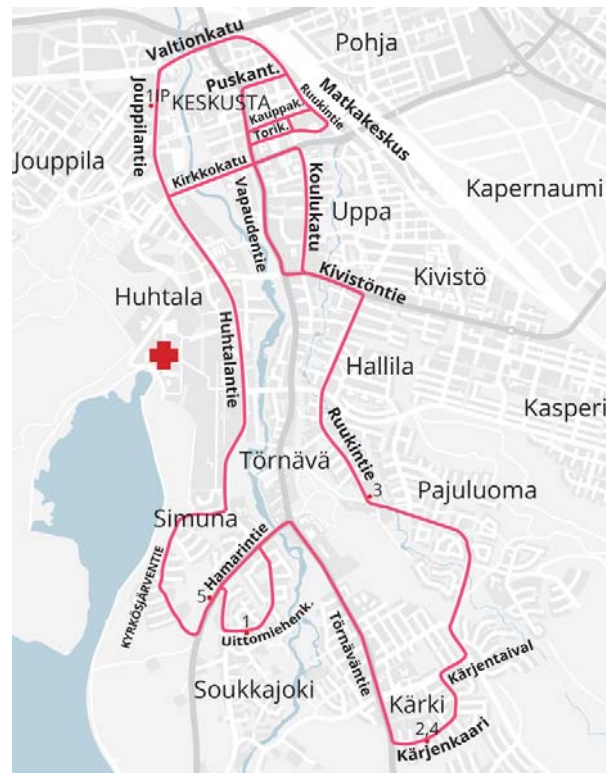
Paikallisliikenteen linjan 1 reitti.

Lisäksi paikallisliikenteen bussit (linjat 5 ja 3) kulkevat Ruukintietä ja lähimmät pysäkit ovat alueen läheisyydessä Kärjenkaarella. Reittejä 1, 3 ja 5 tullaan muuttamaan asuntoalueiden ja liikealueiden laajentuessa alueella.

Suunnittelualueen ohi Törnäväntietä pitkin kulkee myös paikallisliikenteen Ämmälänkylän linja numero 7 sekä Peräseinäjoelle ja siitä eteenpäin menevät seudulliset bussit.



Paikallisliikenteen linjan 3 reitti

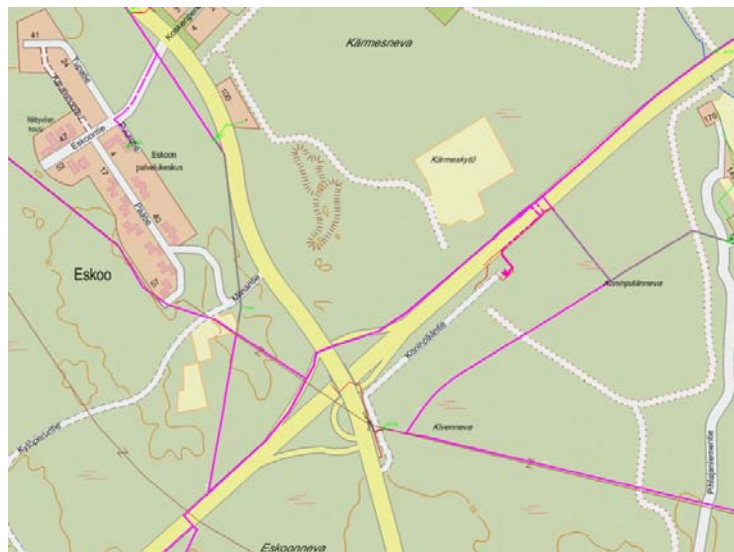


Paikallisliikenteen linjan 5 reitti



Yhdyskuntatekninen huolto

Kuva. Vesi- ja jätevesiverkostot kulkevat Törnäväntien varressa.



Kuva. Seinäjoen Energian pienjänniteverkko 400 V ja ulkovaloverkko. Fuksian värinen viiva on 20 kV:n sähkölinja.



Kuva. Anvian verkostot

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin ja liikenneviraston omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

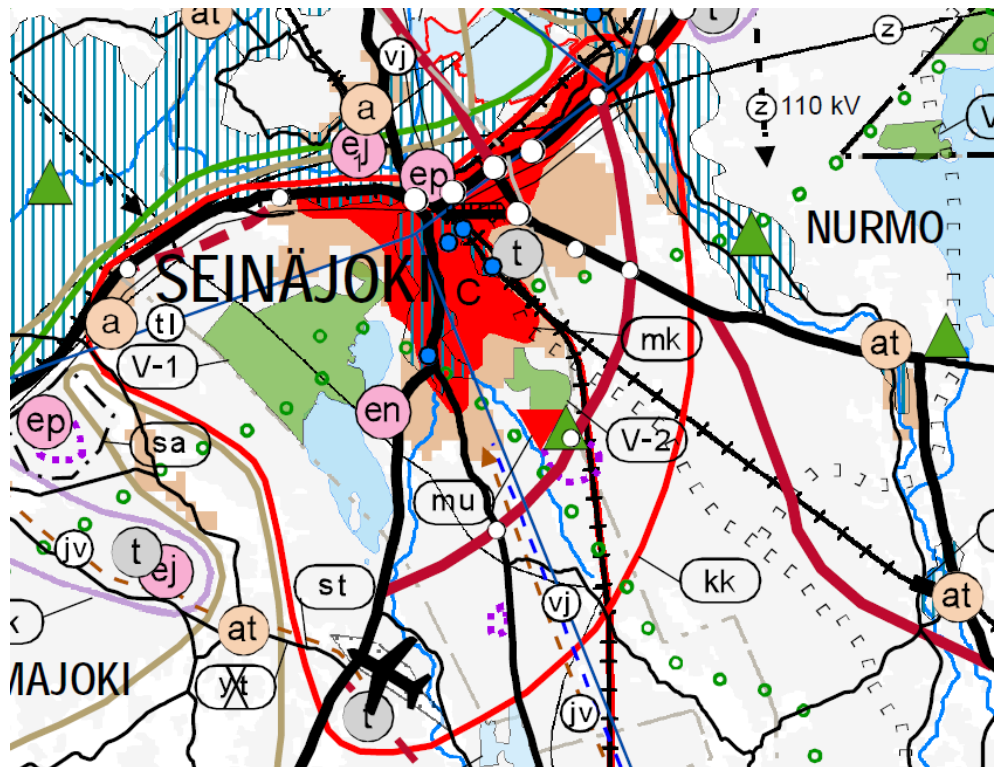
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja. Lisäksi maakuntakaavoitusta ja yleiskaavoitusta ohjaavien yleistavoitteiden mukaan "alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen".

Seinäjäki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005.

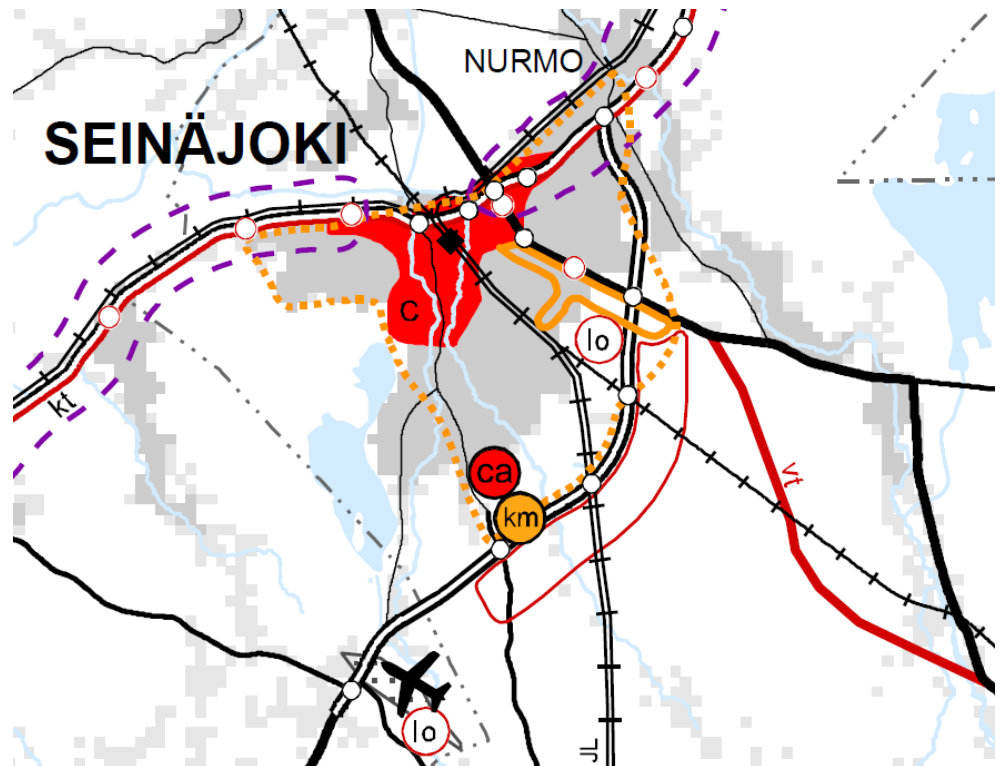
Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa Kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk), jonka suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matka-keskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.



Kuva. Ote kokonaismaakuntakaavasta 2005

Vaihemaakuntakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt II vaihemaakuntakaavan 30.5.2016 ja kaava on tullut voimaan 11.8.2016. Kaavan tultua voimaan osa kokonaismaakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä on kumottu.



Kuva. Ote vaihemaakuntakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot.



Kaupallinen vyöhyke, (km²)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².



Keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavat keskustatoimintojen alakeskukset, jotka täydentävät keskustatoimintojen alueiden muodostamaa palvelurakennetta. Alakeskuksissa on asutuksen lisäksi palveluihin, hallintoon ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Suunnittelumääräys: Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

- Seinäjoen Eskoon alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 k-m²
- Kauhavan Alahärmän alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 15 000 k-m²

Muille keskustatoimintojen alakeskusten alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määriteltäviä, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä yksiköitä.

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alakeskuksen sijainti ja laajuus on määrittävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuihin toimintoihin painottuva kokonaisuus.



Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kohdemerkintä (km)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikön alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, c, ca).

Suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöt.

Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

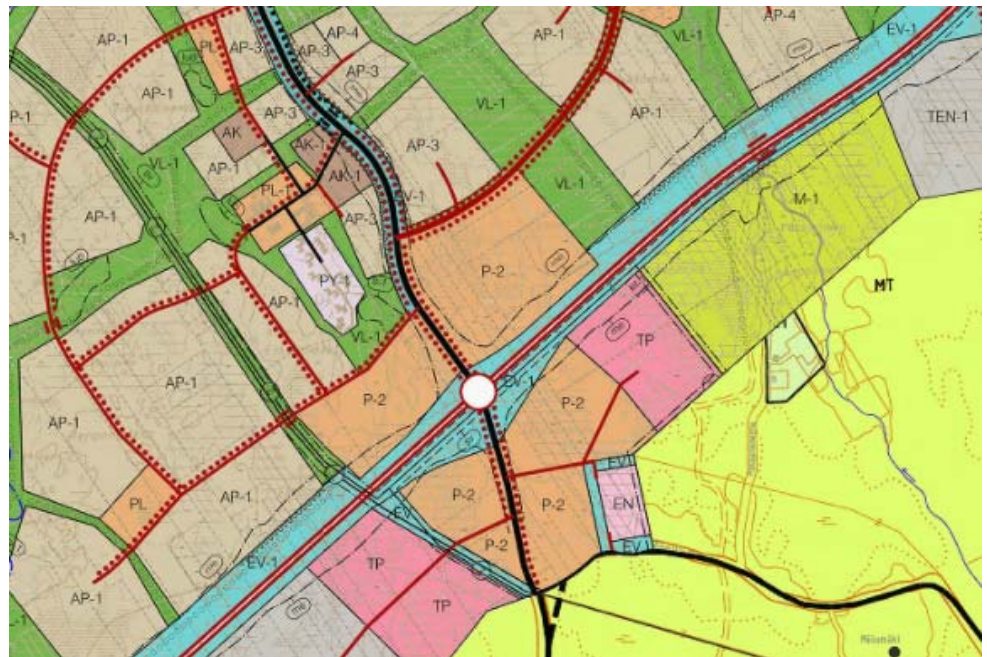
Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

- Alajärvi, pohjoinen sisääntulotie 5 000 k-m²
- Lapua, Novapark 20 000 k-m²
- Kauhajoki, Aronkylä 10 000 k-m²
- Seinäjoki, Eskoo 70 000 k-m²
- Kurikka, Magneetti 15 000 k-m²

Kauhajoen Aronkylässä merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Seinäjoen Eskoossa merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän sisäpuolelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 20 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän ulkopuolelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Yleiskaava

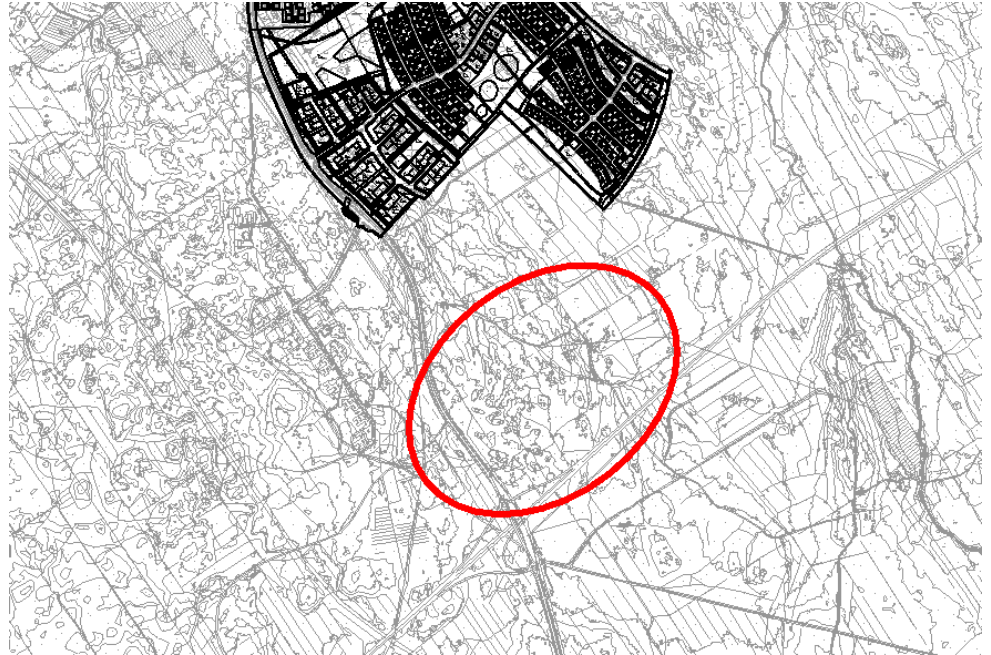
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava vuodelta 2009. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi P-2. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja enintään puolet sallitusta kerrosalasta.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Alueen pohjoispuolella on Kärjen ja Pajuluoman asemakaava-alueet noin 500 metrin etäisyydellä.



Ote lähialueen asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.01.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaaineistoa.

Rakennuskiellot

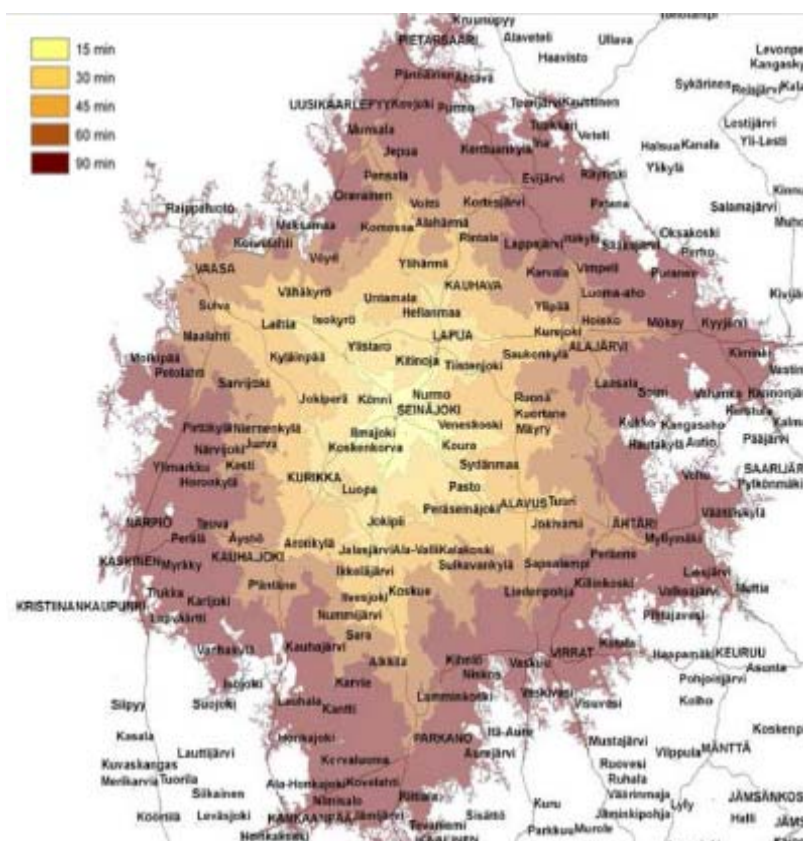
Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Kaupalliset selvitykset

Seinäjoen kaupunkikeskustan alueelta on laadittu Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys 21.5.2014. Selvityksessä on tutkittu kaupan sijaintia ja mitoitusta kaupunkikeskustan alueella, mihin on lukeutunut ydinkeskustan lisäksi Eskoo – Jouppi, Roves, Hyllykallio ja Nurmo.

Seinäjoen markkina-alueeseen kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakunnan alue sekä lisäksi maakunnan ulkopuolelta Isonkyrön, Kihniön ja Virtain kunnat. Seinäjoen päämarkkina-alue on väestöpohjaltaan maamme 6. suurin. Alueella asui vuoden 2013 lopussa noin 208 000 asukasta. Seinäjoen markkina-alueita rajaavat pohjoisessa Kokkolan ja Pietarsaaren markkina-alue, etelässä Tampereen ja Porin markkina-alueet, lännessä Vaasan markkina-alue ja idässä Jyväskylän markkina-alue. 60 minuutin aikavyöhykkeellä asuu noin 270 000 asukasta. (kts.kuva sivu 18)

Väestöennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärä on vuonna 2020 noin 65800 asukasta ja vuonna 2030 noin 71 800 asukasta. Seinäjoen nykyinen kaupan kerrosala on noin 313 000 k-m². Kerrosalasta noin 306 000 k-m² (98 %) sijaitsee Keskustan, Kauppa-Joupin, Itikan, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon ja Hyllykallion alueilla.



Kuva. Seinäjoen saavutettavuus (EP liitto 2008)

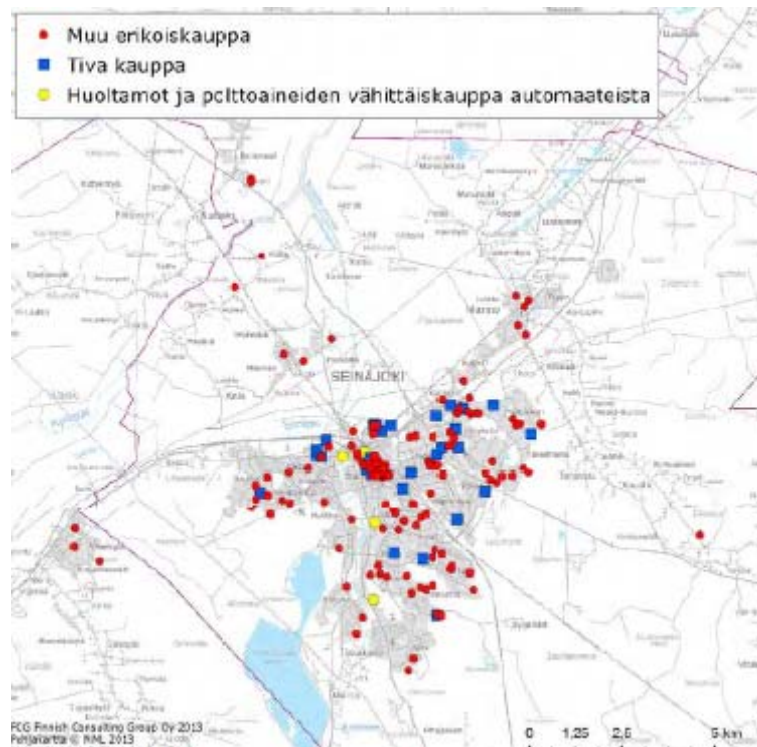
Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 - 1,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 - 3 %/vuosi.

Seinäjoen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan **laskennallinen liiketilatarve** on **vuonna 2030** yksityisen kulutuksen kasvu-%:sta riippuen yhteensä **261 000 - 304 000 k-m²**, josta lisäliiketilantarve on **101 000 - 144 000 k-m²**. Liiketilatarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan 66 000 - 72 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 68 000 - 81 000 k-m² ja muuhun erikoiskauppaan noin 127 000 - 151 000 k-m². Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilatarve on noin 87 000 - 104 000 k-m². Kaupan laskennallinen liiketilatarve on **348 000 - 408 000 k-m²**, mistä lisäliiketilantarve on **137 000 - 197 000 k-m²**.

Mikäli Seinäjoen ostovoiman siirtymien oletetaan säilyvän vuoden 2012 tasolla, on Seinäjoen kaupan laskennallinen liiketilantarve vuonna 2030 yksityisen kulutuksen kasvu-%:sta riippuen **563 000 - 662 000 k-m²**, mistä lisäliiketilatarve on **250 000 - 349 000 k-m²**. Ostovoiman siirtymä lisää kaupan liiketilatarvetta 215 000 - 254 000 k-m².

Suunnittelualueesta 2 km etäisyydellä asui vuonna 2013 noin 2050 asukasta ja 5 km etäisyydellä noin 16 280 asukasta. Nämä määrät vastaavat suurehkoja kuntia Seinäjoen lähialueella. Alueen rakentuessa yleiskaavan mukaisesti arvioidaan, että vuonna 2040 asuu 2km etäisyydellä noin 23 000 asukasta ja 5 km etäisyydellä noin 48 000 asukasta. (kts. kuva sivu 7)

Asuntoalueiden laajentuessa Eskoossa, Kärjessä ja Pajuluomassa asukkaiden lisäys tulisi olemaan merkittävää, arviolta noin 20 000 asukasta. Lisäys on niin merkittävä, että se tarvitsee tulevaisuudessa huomattavasti enemmän niin kaupallisten kuin julkisten palvelujen lisäystä.



Selvitys on arvioinut alueen seudullisuutta. Ympäristöministeriön ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” ohjeen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön seudullista merkitystä tulee arvioida tapauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella. Arviointiin vaikuttaa muun muassa nykyinen aluerakenne, keskus- ja palveluverkko, väestö- ja ostovoimaennusteet sekä yksikön sijainti ja toimiala.

Arvioinnissa tarkasteltavia kysymyksiä:

- löytyykö yksikön myynnille riittävästi lähiasukkaita?
- miten paljon yksikön ennakoitaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tasoista keskuksista?
- miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin?

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa voidaan karkealla tasolla arvioida nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla nykyisten yksiköiden lähialueen väestön ja ostovoiman määrää erikokoisten myymälöiden laskennalliseen väestöpohjavaatimukseen.

Asukkaita viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä vuonna 2012:

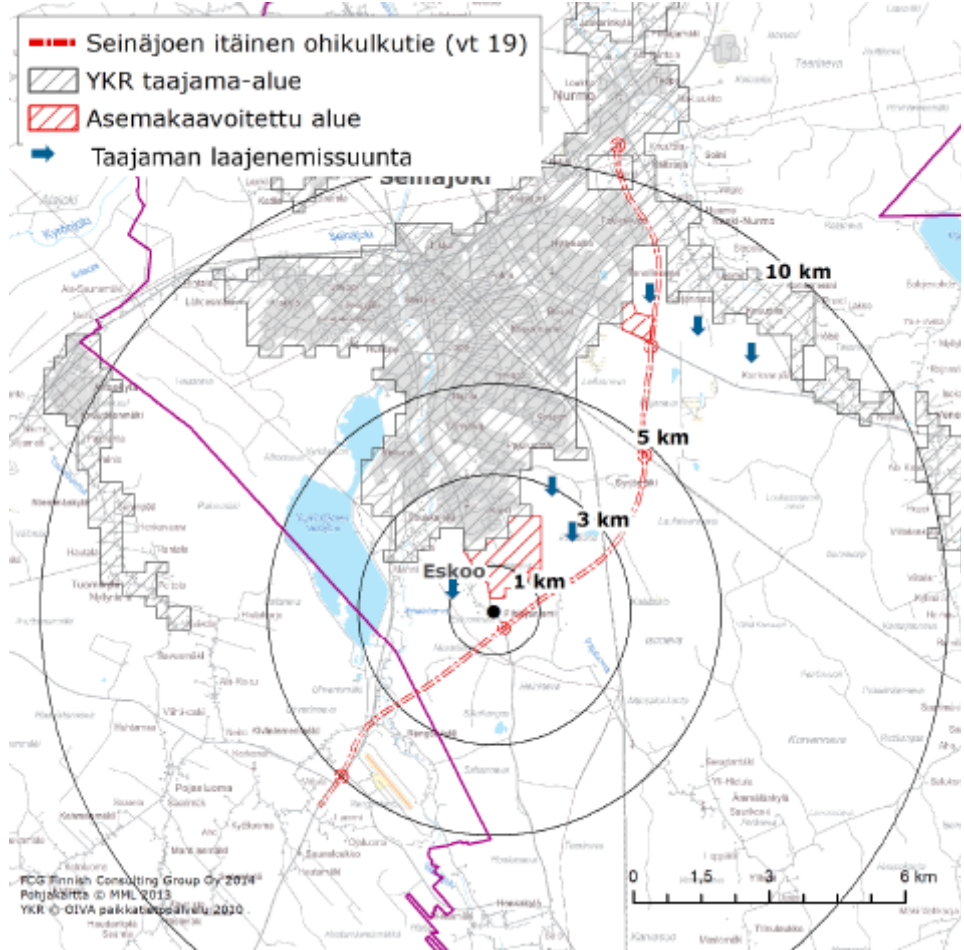
- Eskoon eritasoliittymä / alakeskus: 8 000 asukasta (+15 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä). < Huom! Poikkeaa nykytilanteesta = n.16 000 asukasta, kaupungin ennuste likipitään sama (+ 20 000 / 2040)

Vertaamalla suuryksikön laskennallista väestöpohjaa keskusten saavutettavuusvyöhykkeiden nykyiseen ja tavoitteelliseen väestöpohjaan voidaan karkealla tasolla määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

- **Seinäjoen keskustaajaman alueella mukaan lukien Kuortaneentien varren pohjoiset kaupan alueet merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikissa toimialaryhmissä vähintään 15 000 k-m².**
- Roveksen ja Keski-Nurmon alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m², erikoiskaupassa 6 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m². Alueen väestömäärä tulee kasvamaan vuoteen 2030 mennessä, joten vuoden 2030 tilan-

teessa alarajat ovat suuremmat.

- Nurmon kaupunginosakeskuksen ja Eskoon alakeskuksen alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavara-kaupassa 7 000 k-m², erikoiskaupassa 10 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa **vähintään** 15 000 k-m² vuoden 2030 tavoitteellisilla väestömäärillä.



Kuva. Eskoon kaupan alueet ja 1- 10 km etäisyysvyöhykkeet.

Selvityksen mukaan **Eskoon alueelle** syntyy uusi kaupan keskittymä, joka tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen sijaintipaikan vähittäiskaupalle. Hyvän liikenteellisen sijaintinsa ansiosta se soveltuu erityisen hyvin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja muille suurille yksiköille, joiden sijaintipäätöksissä näkyvä sijainti ja hyvä liikenteellinen saavutettavuus ovat avainasemassa. Alakeskusasemasta johtuen alueelle voi sijoittua myös päivittäistavara-kauppaa ja muuta erikoiskauppaa.

Eskoon alueen liikerakentaminen tasapainottaa tällä hetkellä Seinäjoen keskustaa-jaman pohjoisosiin painottuvaa kaupan palveluverkkoa. Alue täydentää Seinäjoen eteläisten osien kaupan nykyistä puutteellista palveluverkkoa. Eskoon kaupan alue on seudullinen ja vetää ostovoimaa Seinäjoen eteläisten lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta.

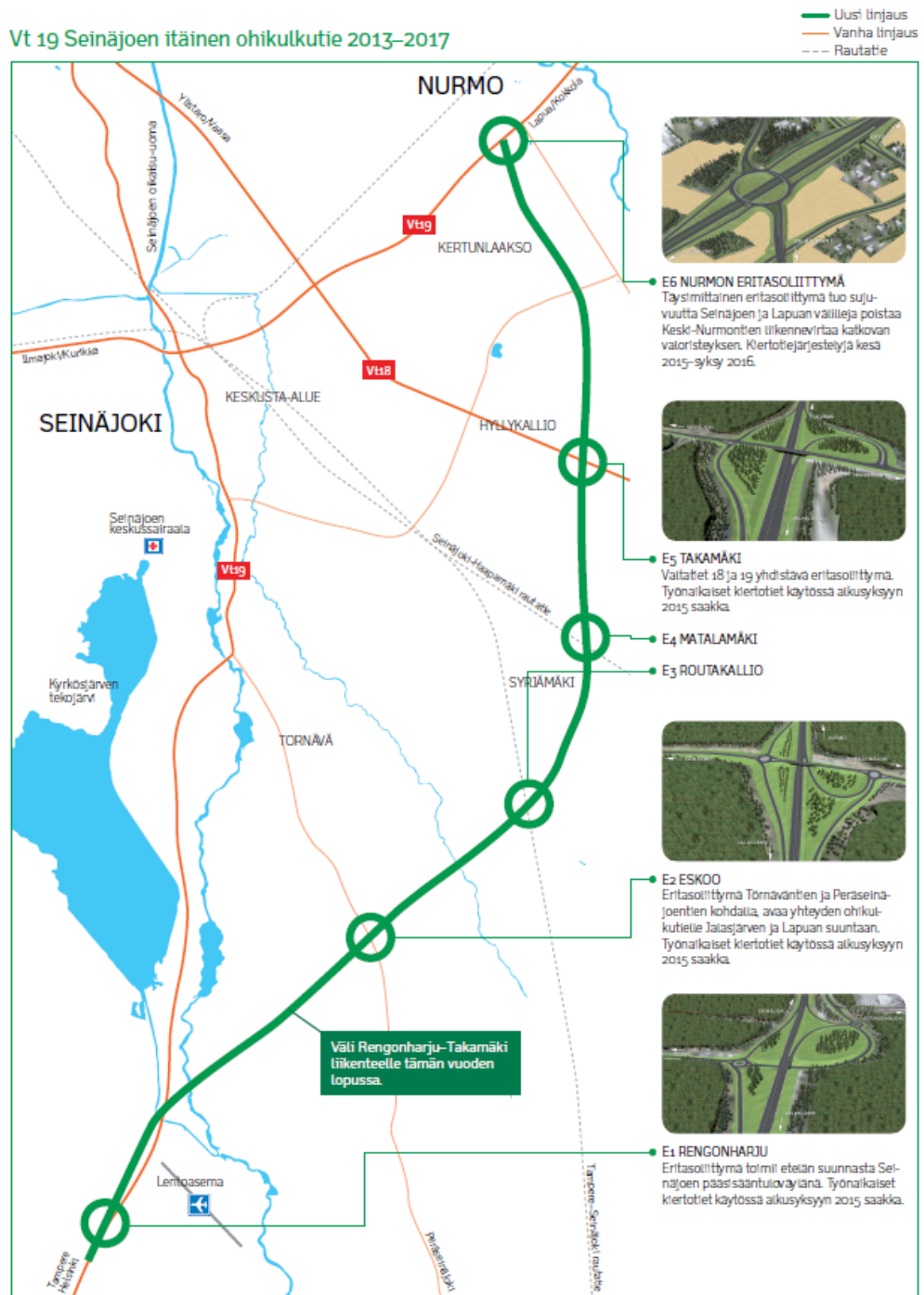
Mikäli Eskoon liiketilan mitoitus määritellään vaikutusalueen tulevaan kysyntään perustuen, ei kaupan liiketilan rakentamisella Eskoon alueelle ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kaupan kilpailu-asetelmaan vaikuttaa oleellisesti myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu päivittäistavara-kaupan, tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

LIITE 1. Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys 21.05.2014

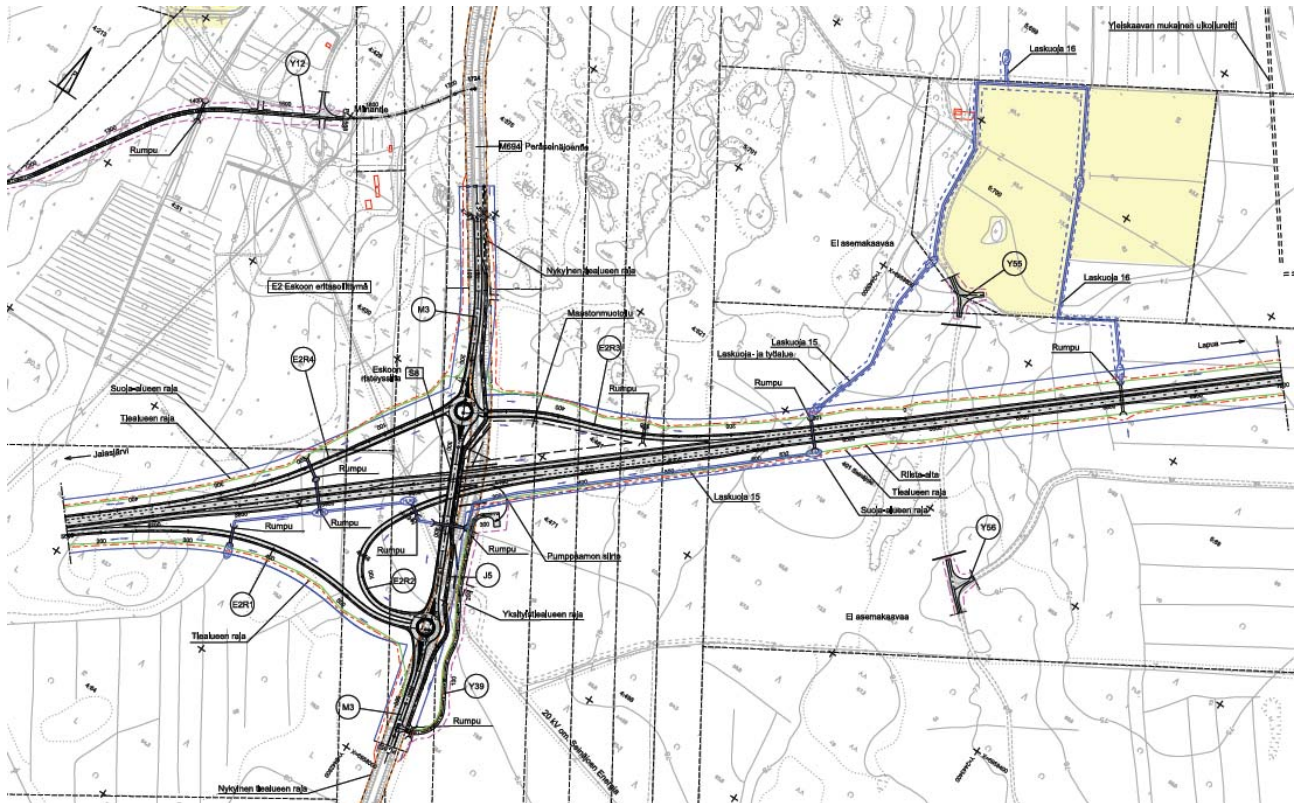
Tiesuunnitelma (Itäväylä)

Valtatie 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie välillä Rengonkylä-Nurmo yleissuunnitelma on hyväksytty 3.12.2009. Valtatie 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie on 18,5 kilometrin mittainen, keskikaiteellinen ohituskaistatie, joka on rakennettu uudelle paikalle Ilmajoen Rengonkylästä Seinäjoen Nurmoon. Projekti toteutettiin kahdessa vaiheessa. Hankkeen ensimmäisen vaiheen väli Ilmajoen Rengonkylästä Kuortaneentielle (Vt 18) avattiin vuoden 2015 lopussa. Tiesuunnitelma projektin toisen vaiheen toteuttaminen välillä Mäki-Hakolantie – Nurmo on hyväksytty helmikuussa 2015. Toinen vaihe Mäki-Hakolantieltä Nurmoon valmistuu kokonaisuudessaan vuonna 2017, mutta tie avattiin liikenteelle marraskuussa 2016. Uusi tie monipuolistaa alueen maankäytön mahdollisuuksia ja kohentaa elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä. Kaavoitettavan alueen viereen toteutui Eskoon eritasoliittymä.

Vt 19 Seinäjoen itäinen ohikulkutie 2013–2017



Kuva. Hankkeen yleiskartta.



Kuva. Ote (3T-5) tiesuunnitelmasta.

Luontoselvitys

Alueella on tehty vuonna 2007 Routakallio – Eskoo – Rengonkylä – Honkakylä, Luontoselvitys. Luontoselvityksessä ei todettu alueella merkittäviä luontokohteita.

Liikenne- ja maankäytön suunnittelu

Alueelta on laadittu vuoden 2016 aikana asemakaavoituksen tueksi katuverkkoon ja maankäyttöön liittyviä suunnitelmia SITO Oy:n ja Arkkitehdit LSV Oy:n toimesta. Katuverkon suunnittelussa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteutumisen vaikutuksia alueen katuverkkoon. Maankäytön suunnittelussa on haettu ratkaisua toteuttaa suunnittelualueelle vähittäiskaupan suuryksikkö ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan näkökulmasta. Eskoon liikealueen maankäytön suunnittelun on ollut osa laadittua Eskoon kuntayhtymän alueen maankäyttösuunnittelua.

Eskoon kuntayhtymän alueelle suunnitelmassa on tutkittu lisärakentamista kuntayhtymän nykyisestä käytöstä vapautuville alueille ja sitä ympäröiville laajoille kaupungin omistamille alueille. Suunnitelman tavoitteena on ollut luoda kokonaan uusi viihtyisä puutarhamainen kaupunginosa.

Tilaa vievän kaupan alue sijoittuu alueen eteläreunalle itäisen ohikulkutien varteen. Tilaa vievän kaupan alueella rakentaminen sijoittuu korttelien reunoille ja pysäköintialueet kortteleiden sisään. Asuinrakentamista vasten liikerakentaminen massoitellaan pienipiirteisesti. Kevyenliikenteen yhteydet ulottuvat tilaa vievän kaupan alueelle.



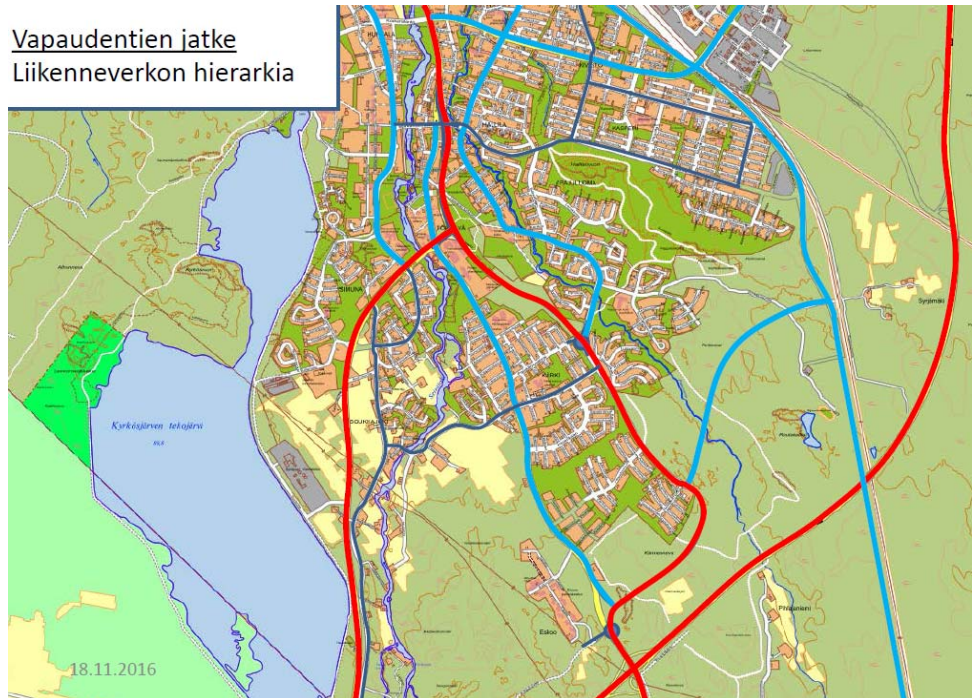
Kuva. Ote liikealueen maankäytön suunnitelmasta, Arkkitehdit LSV Oy 2016.



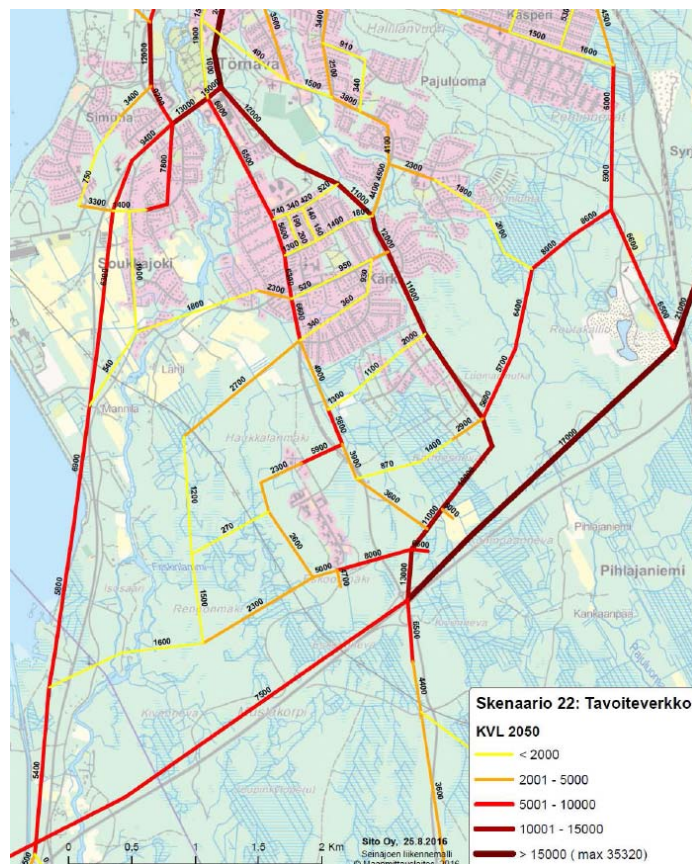
Kuva. Ote liikealueen maankäytön suunnitelmasta, Arkkitehdit LSV Oy 2016.

Alueen suunnittelun yhteydessä on jouduttu varautumaan mahdolliseen Vapaudentien jatkeen toteutumiseen. Oheisessa kuvassa on liikenneverkon hierarkia.

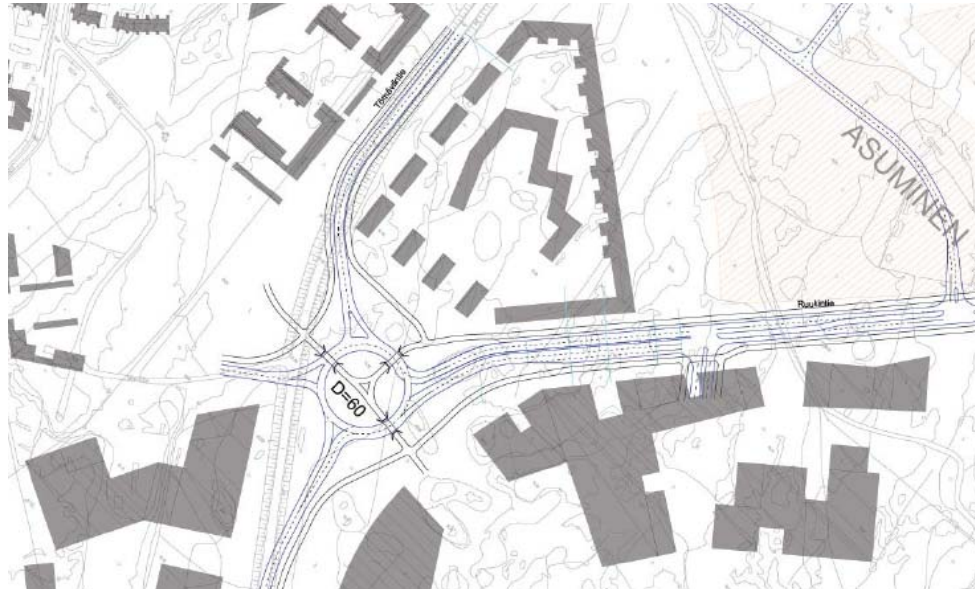
Vapaudentien jatke
Liikenneverkon hierarkia



Vapaudentien jatkeen toteutuessa liikennemäärät vähenisivät huomattavasti Törnäväntien osuudella aiemmin ennustetuista 12 000 ajon./vrk > 4 – 5 000 ajon./ vrk. Samalla vähenisivät ahtaan väylällä liikenteen haittavaikutukset (melu, sujuvuusongelmat). Alla ovat ennustetut liikennemäärät vuodelle 2050.



Liikenneselvityksessä on tehty alustavaa katuverkon suunnittelua liikealueen ympäristössä, joka mahdollistaa katuverkollisen kehityksen vaiheittain.



Kuva liikenteellisistä tarkasteluista, SITO Oy

LIITE 2. Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma, Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie-Törnäväntie-Itäväylä 31.8.2016, Sito Oy

LIITE 3. Eskoon liikealueen maankäytön suunnitelma, Arkkitehdit LSV 2016

Eskoon maankäyttösuunnitelma

Eskoon kuntayhtymän ympäristössä on tehty laajaa maankäytön suunnittelua Kuntayhtymän toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Samalla on tutkittu alueen käyttöön ottoa asumiseen ja siihen liittyviin palveluihin (Eskoon maankäyttösuunnitelma 18.11.2016, Arkkitehdit LSV Oy). Alueen asemakaavoitus etenee tutkitulla alueella vaiheittain.



Ote Eskoon alueen maankäyttösuunnitelmasta 23.5.2016, Arkkitehdit LSV Oy

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotoksella mahdollistetaan aiemmin kaavoittamattomalle alueelle vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 14.1.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, valtio ja Seinäjoen kaupunki sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat.

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sosiaali- ja terveystykeskus, Kone- ja kuljetuskeskus, Sivistystykeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, INTO Seinäjoki Oy / Elinkeinot

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura Ry

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoituspäätöksellä 14.1.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 23.11.2016 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 24.11 – 9.12.2016.

Viranomaisia tai lausunnon antajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta ja nettiosoitteesta, josta materiaalin on voinut ladata, sekä mahdollisuudesta tilata materiaali. Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjellä ELY -keskukselle. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 19.12.2016 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 22.12.2016 – 24.1.2017 välisen ajan. Kaavasta saatiin kolme lausuntoa.

Kaupunginhallitus on käsitellyt asemakaavaa kokouksessaan 13.2.2017 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 20.2.2017.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavalla varaudutaan Seinäjoen kaupungin kasvun tuottamaan kaupan liiketilalisätarpeeseen. Kaavalla mahdollistetaan eteläisen Seinäjoen alueelle vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen. Varaus mahdollistaa kaupungille osoittaa vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja kokonaisliiketilatarpeen puitteissa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kokonaismaakuntakaavassa alue kuuluu **kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk)**, minkä mukaan maakuntakeskuksen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palvelujen sijaintipaikkana.

Kaupun vaihemaakuntakaavassa II suunnittelualue sijaitsee **kaupalliseen vyöhykkeeseen km2**, missä seudullisen pt- kaupan alaraja on 5 000 km² ja et – kaupan alaraja 10 000 km². Suunnittelualueella on osoitettu kohdemerkinnät **keskustatoimintojen alakeskus merkintä (ca) sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä (km)**. Keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkintä sallii merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksiköitä enintään 20 000 km². Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä sallii alueelle seudullista vähittäiskauppaa enintään 70 000 km², josta seudullisesti merkittävää pt –kauppaa saa olla enintään 20 000 km².

Yleiskaavassa alue on varattu **palvelujen ja hallinnon alueeksi P-2**. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja enintään puolet sallitusta kerrosalasta.

Maankäytön suunnittelussa on kiinnitetty huomioita alueen valtakunnallisen sijaintiin liikenneväylän varrella, joka sijaitsee hieman suunnittelualueita alempana, sijoittamalla rakentaminen liikenneväylän varteen. Ratkaisulla parannetaan liikealueen näkyvyyttä liikenteelle.

Liikennesuunnittelussa on huomioitu katuverkon vaihteittain rakentamisen mahdollisuus ja mahdollisuus että Törnäväntien toimii pitkään sisääntulotienä. Liikenteen suuntaamisella Vapaudentien jatkeelle on sillä mahdollisuus parantaa Törnäväntien liikenneolosuhteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

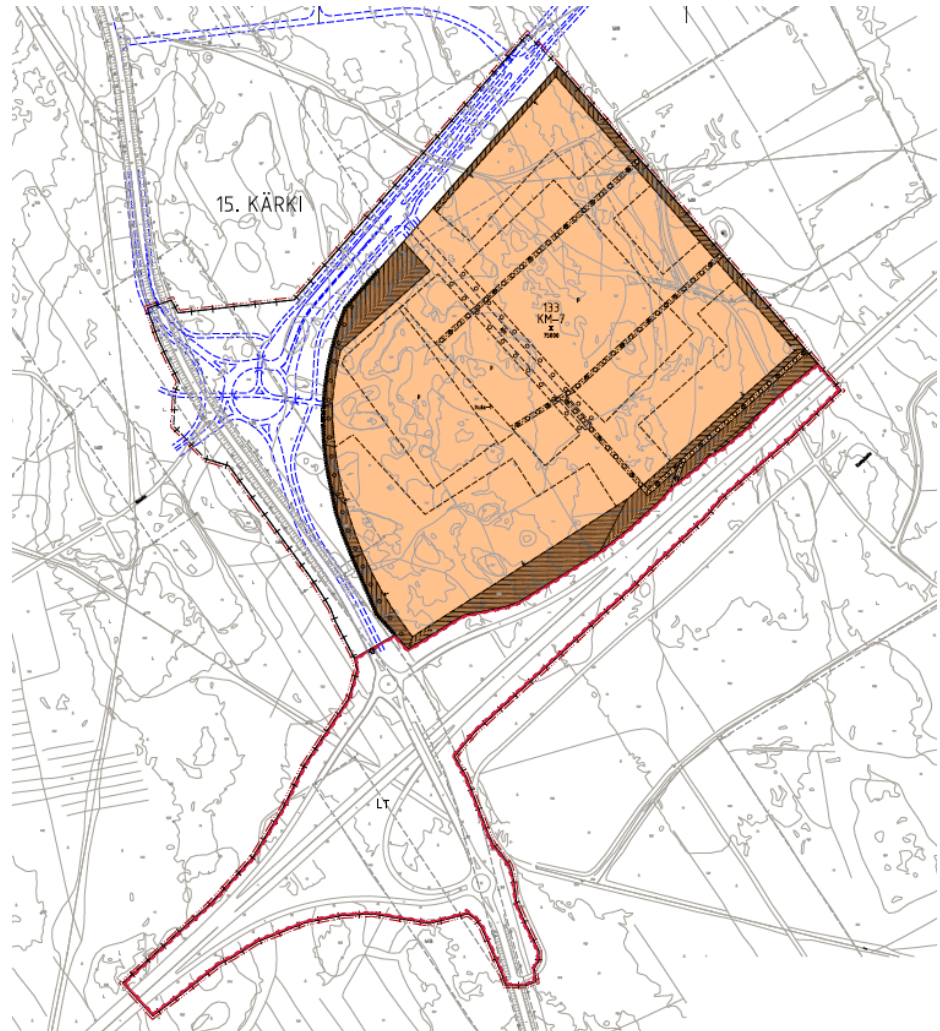
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 24.11.2016

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos. Kaavassa on osoitettu alueelle liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö (KM-7). Kokonaismitoituksessa on maakunta-kaavan ohjausvaikutus ja kaupalliset selvitykset. Alue on suunnattu ensisijaisesti tilaa vaativalle erikoiskaupalle, mistä syystä pt –kauppa on rajattu enimmillään 5 000

kem² ja myymälöiden tulee olla suurempia kuin 600 kem² ydinkeskustan kaupan toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Törnäväntie on osoitettu kaduksi. Tie muuttuu maantiestä kaduksi. Liikealueelle ja mahdolliselle Vapaudentien jatkeelle on osoitettu uusia katu. Vt 19 (Itäväylä) on osoitettu yleisen tien alueena.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 24.11.2016

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 24.11 - 09.12.2016. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Lausunnot saatiin Anvia Telecom Oy | Elisa Oyj:ltä, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitokselta, Fingrid Oyj:ltä, Into Seinäjoki Oy:ltä, Etelä-Pohjanmaan ELYn Liikennevastuualueelta, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelulta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta.

Anvia Telecom Oy | Elisa Oyj:llä ei ollut lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomiointia ja sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Ei muutoksia kaavaan.

Fingrid Oyj:llä toteaa lausunnossaan, ettei Fingrid Oyj:n voimajohtoja sijoitu alueelle. Pyytävät kuitenkin tiedottamaan kaavan etenemisestä..

Vastine

Kaavasta voidaan tiedottaa Fingrid Oyj:tä. Ei muutoksia kaavaan.

Into Seinäjoki Oy toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnoksen KM merkinnälle varattu 75 000 k-m² rakennusoikeus vastaa kaupallisen rakentamisen tarpeita kyseisellä asemakaava-alueella, jolle yritykset ovat osittaneet kiinnostusta. He näkevät myymälähuoneistojen 600 k-m² rajauksen tarpeettomana rajoittavana tekijänä kaupallisen ja muun palvelutoiminnan kehittymiselle. Into esittää myös, että pt – kaupan 5 000 k-m² enimmäismitoitusta tulisi tarkastella siltä pohjalta, että tulevaisuudessa n. 5 km säteellä asuu yli 30 000 asukasta. Alueellisen palvelun parantaminen vähentää autoliikennettä. Heidän mukaan kansalliset ja kansainväliset kaupan yritykset sijoittuvat ensisijaisesti kehittyviin maakuntakeskuksiin. Eskoon kaupallinen KM -kortteli tarjoaa hyvän integrointimahdollisuuden kansainvälisillekin tilaa vaativalle ja muille kaupan ketjuille. Alueen kaavoitus tulisi turvata ja mahdollistaa tämän kaltainen kaupan sijoittuminen Seinäjoelle.

Vastine

Kaupan selvityksissä Seinäjoen vähittäiskaupan lisäliiketilän tarve vuoteen 2030 on arvioitu olevan 250 000 – 350 000 kem², mikä kattaa hyvin kaavassa esitetyn rakennusoikeuden. Seinäjoen kaupunkikeskustan alueella lisätilarave jakaantuu kuitenkin Eskoon kehittyvän alueen lisäksi Jouppi – Keskusta ja Kivisaari – Kuortaneentie akselleille, joille tulee varata myös laajentumismahdollisuuksia. Maakuntakaavan vaihekaavassa II on seudullisen vähittäiskaupan enimmäismitoitus alueella (km+ca) 90 000 kem². Yleiskaavassa alueen ympäristössä varaudutaan myös kaupan toimintaan, jolle tulisi myös jättää kaupan toimintaedellytyksiä. Edellä mainituista syistä tulee kaupalle osoitettua rakennusoikeutta tarkistaa.

Rakennettu ympäristö ja asutus tulevat kehittymän osin voimakkaasti kaava-alueen ympäristössä, mistä syystä kaupalle eri toimintoihin tulee olemaan kysyntää jo lähimarkkina-alueenkin osalta. Täten ei ole tarkoituksenmukaista rajata myymäläkokoa monipuolisen tarjonnan mahdollistamisen kannalta. Maakuntakaavan seudullisen päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus on 20 000 kem², minkä perusteella voidaan harkita pt-kaupan enimmäismitoitusta nostettavaksi kaava-alueella.

Tarkistetaan kaavan rakennusoikeutta huomioiden varautuminen Seinäjoen kaupungin muiden alueiden kaupan rakentamiseen. Poistetaan myymäläkorajoite. Tarkistetaan pt- kaupan enimmäismitoitusta.

Etelä-Pohjanmaan ELY L-vastuualue toteaa lausunnossaan, että kaavassa on osoitettu maanalaisia hulevesijohtoja varten varattuja alueita. Kaava-alueen kaakoisreunassa hulevesiputkisto näyttäisi päättyvän maantien sivuojaan. Liikennevastuualue ei hyväksy, että kaava-alueelta johdetaan hulevesiä maantien sivuojaan. Seinäjoen itäisen ohikulkutien toteuttamiseksi tehdyssä tiesuunnitelmassa on esitetty tiealueelta muodostuvien hulevesien poisjohtamisreitit. risteysalueen itäpuolelta hulevedet johdetaan ojasta edelleen pohjoiseen laskevaan laskuojaan. Kyseinen laskuoja jää kaava-alueen alle.

Liikennevastuualueen näkemyksen mukaan tulisi laatia hulevesisuunnitelma, jossa huomioidaan jo rakennetun tiealueen hulevesiverkostot ja -ojastot sekä tulevan kaava-alueen tarpeet hulevesien hallitusta johtamisesta. Laskuoja, johon hulevedet tiealueelta johdetaan, sijaitsee kaava-alueen itäreunassa. Mikäli kyseistä laskuojaa hyödynnetään myös kaava-alueen hulevesien poisjohtamiseksi, tulee laskuojan kapasiteetti varmistaa, että voidaan taata tiealueen kuivatusjärjestelmän toimivuus kaavan toteutumisenkin jälkeen.

Vastine

Seinäjoen itäisen ohikulutien tiesuunnitelmassa on esitetty tien ali kaksi rumpua Eskoon eritasoliittymän rampin itäpuolelle. Niiden läpi johdetaan tien

sivuojen lisäksi tausta-alueiden hulevesiä, jotka purkautuvat kaavoitettavan alueen läpi kulkevan laskuojan kautta muuhun kaupungin hulevesiverkoston. Tiesuunnittelun yhteydessä on ollut tiedossa kaupungin yleiskaavan mukaiset tavoitteet alueen ja muun Eskoon eritasoliittymän ympäristön tulevasta käytöstä. Kaupunki on olettanut, että tiesuunnitelma on mitoittanut hulevesille varatut tien alitukset ja purkuojat tuleva maankäyttö silmällä pitäen. Koska tien ali purkautuville hulevesille varattu laskuoja varaa merkittävän osan kaava-alueesta, on sen kulku esitetty siirrettäväksi kaava-alueen etelälaidalla kaava-alueen ulkopuolelle uuteen laskuojaan. Kunnallistekniikan suunnittelu on tutkinut ratkaisun toteuttamiskelpoisuuden.

*Kaavaluonnoksessa on esitetty ohjeellisia hulevesiratkaisuja viheralueineen ja maanalaisine johtovaroiksineen, joiden suunnittelun ja toteutuksen vastuu on tontin tulevalla rakentajalla. Kaavassa on edellytetty rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelmaa. Osalle johtovaroiksista on esitetty mahdollisuus purkaa osa hulevesistä aiemmin mainittuun laskuojaan, joka sijaitsee tiealueen ulkopuolella. **Hulevesiä ei johdeta tien sivuojaan.** Kaavassa pääosa hulevesistä on esitetty purkautuvaksi kaava-alueen itäpuoliseen laskuojaan kaava-alueen ulkopuolella. Ei muutoksia kaavaan.*

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kaupan alueen kaavoittaminen noudattaa yleiskaavan tavoitteita. Seudullisen kaupan toimintojen sijoittaminen alueelle on myös maakuntakaavan mukaista.

Kaupunkisuunnittelussa kaupan sijoittamisessa tunnutaan ottavan huomioon vain autoilijat. Seudullisessa suunnittelussa tämä on tarpeen, mutta se ei yksin riitä. Aivan kohteen lähelle on suunnitteilla lähiö, jonne sijoittuu nähtävillä olevan luonnoksen mukaan yli tuhat uutta asukasta. Eskoon ja Kärjen alueiden asukkaille tulisi olla turvalliset, vihreät kävely- ja kevyen liikenteen yhteydet kaupan alueelle. Mikäli kaupan alue sijoitetaan esityksen mukaiseen paikkaan, tarvitaan kevyelle liikenteelle alikulku tai useampia. Sijoittamista sisääntuloväylän eteläpuolelle kannattaisi myös tutkia. Myös mahdollisuus julkisten kulkuvälineiden käyttöön on tarpeen huomioida asemakaavassa.

Kaupan alueen irrottaminen muun alueen asemakaavoituksesta ei ota huomioon alueen suunnittelua ja toimintaa kokonaisuutena. Jotta alueen ympäristö ja edellä todettu liikkuminen voidaan suunnitella luonto ja asukkaat huomioiden, kaavoitettavan alueen tulisi sisältää yhteydet asuntoalueisiin.

Koska kaupan paikka on ilmeisesti sijoitettu autoilun tarpeiden mukaisesti, tarvitaan asemakaavassa olla myös merkintä jakeluasemalle. Jakeluasemat kuuluvat rekisteröintimenettelyyn, joka on mahdollinen jos paikka on huomioitu asemakaavamerkinnoin.

Vastine

Alueen asemakaavoitusta on edeltänyt Eskoon kuntayhtymän alueeseen liitynyt laaja maankäytön suunnittelu vuoden 2015 syksystä kesään 2016, missä ko. kaavoitettava alue on ollut osana suunnittelua. Maankäyttöratkaisusta on ollut otteet nähtävilläoloaineistossa. Suunnitelma yhteydessä on tutkittu ajoneuvoliikenteen lisäksi myös kevyen liikenteen yhteyksiä, viheryhteyksiä ja muuta palvelurakennetta. Koko maankäytön suunnittelun käsittämää aluetta ei ole ollut mahdollista ottaa asemakaavoituksen piiriin vaan asemakaavat on käynnistetty osin tarkoituksenmukaisilta ja osin kiireellisimmiltä osilta alueilta. Kaavoitettavat alueet eivät ole irrallaan muun ympäristön maankäyttöratkaisusta vaan ovat osa sitä. Ehdotusvaiheeseen voidaan tarkistaa tehdyn maankäyttösuunnitelman ratkaisujen esitysten riittävyys kaava-aineistossa.

Kaava-alueen vierestä Törnäväntietä kulkee paikallisliikenteen linja 7 Matka-keskuksesta Ämmälänkylään. Lisäksi Eskooseen kulkee linja 1 sekä Kärjen alueelle kulkevat linjat 3 ja 5. Kaavan valmistelun yhteydessä sekä aiemmassa maankäytön suunnitelman yhteydessä on keskusteltu kaupungin

joukkoliikenteen suunnittelusta vastaavien kanssa tulevasta kehityksestä. Alueen joukkoliikenteen tarkempi suunnittelu tehdään alueen katuverkoston kehittymisen kautta, mutta linja 7 palvelee suoraan ko. aluetta ja muiden mainittujen linjojen 1, 3 ja 5 reitit saattavat kehittyä niin, että kulkevat alueen kautta. Lisäksi kaava-alueen vierestä kulkee Törnäväntietä pitkin seudullinen linja-autoyhteys Peräseinäjoen ja Seinäjoen välillä. Tarkistetaan kaava-aineistoon tiedot joukkoliikenteestä.

Liikealueelle tullaan pääosin autolla, joten alueen rakentamisessa on syytä varautua myös polttoainejakeluasemaan. Lisätään kaava-alueelle polttoaineen jakeluaseman piste.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että vaihemaakuntakaavassa II suunnittelualue sijaitsee kaupalliseen vyöhykkeen alueella (km²). Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5000 kem² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 kem².

Suunnittelualueella on osoitettu kohdemerkinnät keskustatoimintojen alakeskus merkintä (ca) sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkintä (km). Keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkintä sallii merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä enintään 20 000 kem². Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä (km) sallii alueelle seudullista vähittäiskauppaa enintään 70 000 kem², josta seudullisesti merkittävää pt –kauppaa saa olla enintään 20 000 kem².

Ca -keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnän suunnittelumääräys: Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnän (km) suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaluokkien kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Kaavan jatkovalmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen kehittämiseen suunnittelualueella. Tällä tarkoitetaan joukkoliikenteen kehittämistä aivan suunnittelualueen viereen saakka. Samoin kevyen liikenteen järjestelyihin on kiinnitettävä huomiota siten, että reitit suunnitellaan mahdollisimman toimiviksi riippumatta muusta katuverkosta. Kaavan vaikutukset keskustan kaupallisiin toimintoihin on myös huomioitava.

Asemakaavan laajennus on maakuntakaavojen mukainen.

Vastine

Kts. ympäristösuojelun vastine. Joukkoliikenne kulkee suunnittelualueen vierestä. Paikallisliikenteen reittejä tullaan lisäksi kehittämään alueen rakentamisen myötä. Ei muutoksia kaavaan.

Ehdotuksen valmistelu

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on käyty keskustelua kaupungin maankäyttötyöryhmässä alueen kaupalliseen mitoittamiseen liittyen ja päädytty alentamaan kaavan enimmäismitoitusta 60 000 kem². Tämä mitoitus antaa paremmin mahdollisuuksia varautumiseen seudulliseen kauppaan muussa Eskoon eritasoliittymän ympäristön asemakaavoituksessa, vaikka tässä kaavassa osa mitoituksista perustuu paikalliseen kysyntään. Samalla on katsottu, että on syytä varautua päivittäistavarakaupan osalta 8 000 kem² mitoittamiseen, mikä mahdollistaa monipuolisemman tarjonnan alueella tulevaisuudessa.

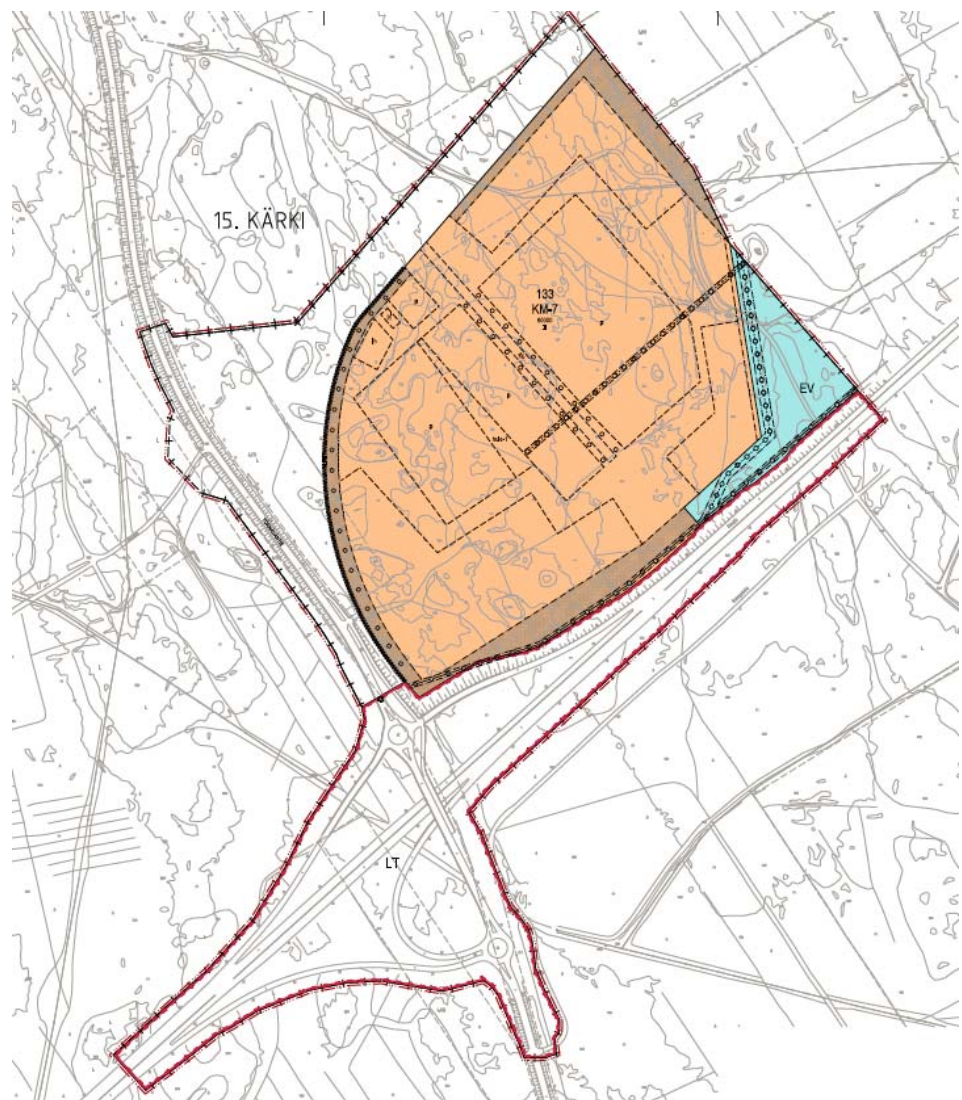
Kunnallistekniikan suunnittelun kanssa on tutkittu valtatie alitse tulevien hulevesien kulkua niin, että se olisi mahdollista siirtää. Kustannusarvioiden perusteella hulevesille tarkoitettu laskuoja siirretään avo-ojana idemmäksi ja alue varataan erityisalueeksi. Samalla on mahdollista parantaa ojan virtaamia nykyiseen verrattuna. Tontin piha-alueen kautta tai etelälaidalla putkituksen kautta ei ole kustannusteknisesti järkevää. Avo-ojan kustannusvaikutus on arviolta n. 30 000 e ja putkituksen 300-400 000 e.

Kaupan paikkaan varataan myös mahdollisuus liikenneaseman sijoittamiseen polttoaineenjakelupisteineen.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-7). Korttelialueen enimmäisrakennusoikeus on 60 000 kem². Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa. Päivittäistavarakauppan enimmäisrakennusoikeus on 8 000 kem². Alueelle saa sijoittaa myymälä-, liike-, toimisto-, työ- ja näyttelytiloja. Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman polttoainejakeluasemineen.

Asemakaavaehdotus 13.12.2016

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 13.12.2016. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.12.2016 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 13.12.2016

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.12.2016 – 24.1.2017. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolta ja Fingrid Oyj:ltä.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan luonnosvaiheen tavoin, että suunnittelualue kuuluu Etelä-Pohjanmaan vuonna 2005 vahvistetussa maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk). Aluetta kehitetään mm. maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Vaihemaakuntakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot 30.5.2016 ja kaava on tullut voimaan 11.8.2016. Vaihemaakuntakaavassa II suunnittelualue sijaitsee kaupalliseen vyöhykkeen alueella (km²). Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5000 kem² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 kem².

Suunnittelualueella on osoitettu keskustatoimintojen alakeskus kohdemarkintä (ca) sekä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemarkintä (km). Ca -kohdemarkintä sallii merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä enintään 20 000 kem². Km -markintä sallii alueelle seudullista vähittäiskauppaa enintään 70 000 kem², josta seudullisesti merkittävää pt-kauppaa saa olla enintään 20 000 kem².

Ca -kohdemarkinnan mukaan alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemarkinnan (km) mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustata-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Lausunnossa Etelä-Pohjanmaan liitto toistaa luonnoksesta antamansa lausunnon mukaisesti, että kaavan jatkovalmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen kehittämiseen suunnittelualueella. Tällä tarkoitetaan joukkoliikenteen kehittämistä aivan suunnittelualueen viereen saakka. Samoin kevyen liikenteen järjestelyihin on kiinnitettävä huomiota siten, että reitit suunnitellaan mahdollisimman toimiviksi riippumatta muusta katuverkosta. Liitto esittää edelleen myös, että kaavan vaikutukset keskustan kaupallisiin toimintoihin olisi myös huomioitava.

Liitto toteaa myös, että asemakaavaehdotus on maakuntakaavojen mukainen.

Vastine

Useampia joukkoliikenteen reittejä kulkee suunnittelualueen vierestä tai lähi-alueelta. Paikallisliikenteen reittejä tullaan lisäksi kehittämään alueen rakentumisen myötä. Kevyen liikenteen reittejä kehitetään alueen rakentumisen myötä. Ei muutoksia kaavaan.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että kaavalla osoitetaan asemakaavan laajennusalue Eskoon eritasoliittymän pohjoispuolelle, joka mahdollistaa palvelurakenteen kehittymisen alueelle osoittamalla liikerakentamista Itäväylän varteen. Kaavalla varaudutaan mahdolliseen vähittäiskaupan suuryksikön toteutumiseen.

Maakuntamuseon mukaan suunnitelma on maakuntakaavan mukainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi P-2. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Myös

teollisuus- ja varastotiloja alueelle voidaan rakentaa enintään puolet sallitusta kerrosalasta.

Eskoon alue on ollut mukana Seinäjoen vähittäiskaupan selvityksessä (2014), jolloin Eskoon alueen kehittämisen potentiaalinen merkitys vähittäiskaupan suuryksikkönä on tullut ilmi tavoitteellisen väestöennusteen 2030 mukaan.

Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan

Fingrid Oyj:llä toteaa lausunnossaan, ettei Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja sijoitu alueelle.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Kaupunginhallitus 13.2.2017

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 13.2.2017 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla mahdollistetaan suunnittelualueelle vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 40 ha, josta liikerakennusten korttelialueen KM-7 osuus on noin 20,2 ha. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 60 000 krsm².

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

LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Alueen lähin päivittäistavarakauppa, posti sekä pizzakioski sijaitsevat Törnäväntien ja Toritaipaleen välisellä alueella n.2,5 km päässä suunnittelualueesta lounaaseen. Muuten alue tukeutuu n.4,5 km päässä olevaan Törnävän palvelukeskittymään sekä keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Alueelle sijoittuvat mahdollinen päivittäistavarakauppa ja Tiva-kauppa tulevat palvelemaan lähialuetta laajemmin.

Alueen lähin koulu- ja päiväkotiyksikkö sijaitsee Kärjessä n. 2,5 km päässä, jossa on luokat 1-6 (2 sarjaa), päiväkotito, neuvola, hammashoitola ja kerhotiloja. Kärjen koulussa on oppilaita noin 260.

Suunnittelualueesta luoteeseen n. 3 km päässä sijaitsee Pruukin yhtenäiskoulu, joka on aloittanut toimintansa 12.8.2015. Pruukin yhtenäiskoulu antaa ensimmäisenä toimintavuotenaan 6. -7. luokkien opetusta ja laajenee myöhemmin antaen vuosiluokkien 5-9 opetusta. Pruukin yhtenäiskoulun oppilaat tulevat Törnävän ja Kärjen alakouluista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM-7.

Kortteli 133 on varattu liikerakennusten korttelialueeksi.

- Kokonaisrakennusoikeus on 60 000 krsm². Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa kauppaa. Alueelle saa sijoittaa pt- kauppaa enintään 8 000 krsm². Alueelle saa sijoittaa myymälä-, liike-, työ- ja näyttelytiloja. Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman polttoaineen jakelupisteineen.
- Kortteliin saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia.
- Korttelin 133 länsireunalle on merkitty osittain katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Kortteliin on merkitty istutettavat alueen osat ja istutettavia puita.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alustavan katusuunnitelman mukaisesti on osoitettu katualueet Törnäväntielle ja suunnittelualueen pohjoispuolelle.

Suojaviheralue EV

Kaavoitettavan alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu suojaviheralue, joka on osin varattu hulevesijärjestelyjen uudelleen sijoittamiseksi avo-ojana.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska se perustuu toimivaan aluerakenteeseen ja sillä tuetaan sen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita.

Alue on osa taajamarakenteen täydentyvää aluetta ja ei siten hajauta yhdyskuntarakennetta ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä. Elinympäristön laatua turvataan parantamalla alueen palvelutarjontaa.

Elinkeinoelämän täydentyvät toiminnot on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle tai niiden saavutettaviin. Vähittäiskaupan suuryksikkö tukee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kehittämistä, jää aikanaan taajamarakenteen sisälle. Yksikkö monipuolistaa ja tukee alueen palvelujen kehittämistä.

Liikennöinti alueelle on mahdollista joukkoliikennettä hyödyntäen, kävellen tai pyörällä. Alueelle toteutettavat kevyen liikenteen järjestelyt parantavat alueen yhteyksiä ja saavutettavuutta. Alue on hyvin työmatkaliikennereittien sekä seudullisen ja valtakunnallisen tien varrella. Alueen monipuolistuva kaupallinen tarjonta vähentää maakunnasta muualle aiemmin suuntautuneita erikoiskaupan ostosmatkoja useilla sadoilla kilometreillä/matka.

Alue on kaukolämpö- ja kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja edistää siten kaukolämmön käyttöä ja on edullisesti liitettävissä vesihuollon piiriin.

5.4.2 Kaavan suhde lainsäädäntöön ja kaavajärjestelmän ylempiin tasoihin

Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (MRL 9 a luku)

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos, joka liittyy vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjaukseen tuli voimaan 15.04.2011. Lainmuutokseen sisältyy uutena säännöksenä vähittäiskauppaa koskevat erityiset sisältövaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslaki muuttui siten, että yli 2000 kem² oleva tilaa vievä kauppa (maatalous-, autokauppa, huonekalukauppa jne.) tulkitaan vähittäiskaupan suuryksiköksi, joka asemakaavassa edellyttää vähittäiskaupan suuryksikön merkin-tää (KM). Vähittäiskaupan suuryksiköiksi luetaan myös ne alle 2000 kem² myymälät, jotka muodostavat suurmyymäläkesittymän.

MRL:n 71 b § määrittelee vähittäiskaupan suuryksiköjä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle. Sen mukaan on katsottava, että:

- 1. suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;*
- 2. alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä*
- 3. suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.*

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen maakuntakaava, jossa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnän alueelle (Ca) ja seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alueelle (km), ja oikeusvaikuttei-

nen yleiskaava, jossa alue on liikealuetta (P-2), joka on varattu tilaa vievälle kaupalle.

Voidaan todeta kaupan laatu huomioon ottaen, että nykyisellä paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijainnilla ja sen vähäisellä täydennysrakentamisella ei ole vaikutusta Seinäjoen ydinkeskustan alueen kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Kaupalliset palvelut ovat hyvin joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen saavutettavissa. Alueen täydennysrakentaminen antaa mahdollisuuden lisätä Eskoon palveluverkkoa ja eritoten kohentaa alueen kaupunkikuvaa. Alueen nykyinen liikenneverkko mahdollistaa sujuvan liikennöinnin.

MRL:n 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Suunnittelualue sijaitsee voimassa olevan maakuntakaavan alakeskuksen ja vähittäiskaupan suuryksikön alueella, joten asemakaavamuutos täyttää MRL:n vaatimukset vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiselle.

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa **alue kuuluu keskustatoimintojen alakeskuksen kohdemerkinnän alueeseen (Ca), seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön kohdemerkinnän alueeseen sekä on osa kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).**

Asemakaava on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen yleiskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt vuonna 2009. **Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu kaupallisten palvelujen alueeksi (P-2)**, jossa alue on varattu tilaa vaativalle kaupalle.

Asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen täydentää Eskoon nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan periaatteiden mukaista. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Palvelutarjonnan kohentuminen, työpaikkojen lisääntyminen ja ympäristön viihtyisyyden paraneminen vaikuttavat alueen imagoon positiivisesti. Tällä on välillinen positiivinen vaikutus myös läheisten asuinalueiden arvostukseen.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyi rakennetumman ympäristön suuntaan.

Asuminen

Kaavan alueelle ei tule asumista, mutta lähiympäristössä on paljon asutusta.

Palvelut

Alue tukeutuu Kärjen alueen päivittäistavarakauppaan. Muuten alue käyttää keskustan julkisia ja kaupallisia palveluja sekä Törnävän kaupallisia palveluja. Toteutuessaan kaupan palvelut alueella lisääntyvät.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksen jälkeen alueelle tulee uusia kaupan alan työpaikkoja.

Virkistys

Alue tukeutuu lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin ja koulujen piha-alueisiin.

Tekninen huolto

Vesi- ja jätevesiverkostot kulkevat alueen lähellä Törnäväntien varressa. Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Suunnittelualan metsäinen ilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan.

Luonnonolot

Korttelin 133 osalta: Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin kalliota (Ka), osin moreenia (Mr) ja alueen koillisosissa pieneltä osin karkeaa hietaa (Ht).

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen ja vesihuollon verkostojen rakentamisen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty liitteenä olevissa havainnekuissa. Rakennushanketta ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessin aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

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

7.1 Käsittelyvaiheet

14.1.2015	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavan laatimisen
24.11. – 9.12.2016	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
19.12.2016	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
22.12.2016 – 24.1.2017	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
13.2.2017	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
20.2.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

13.12.2016
Täydennykset 06.02.2017

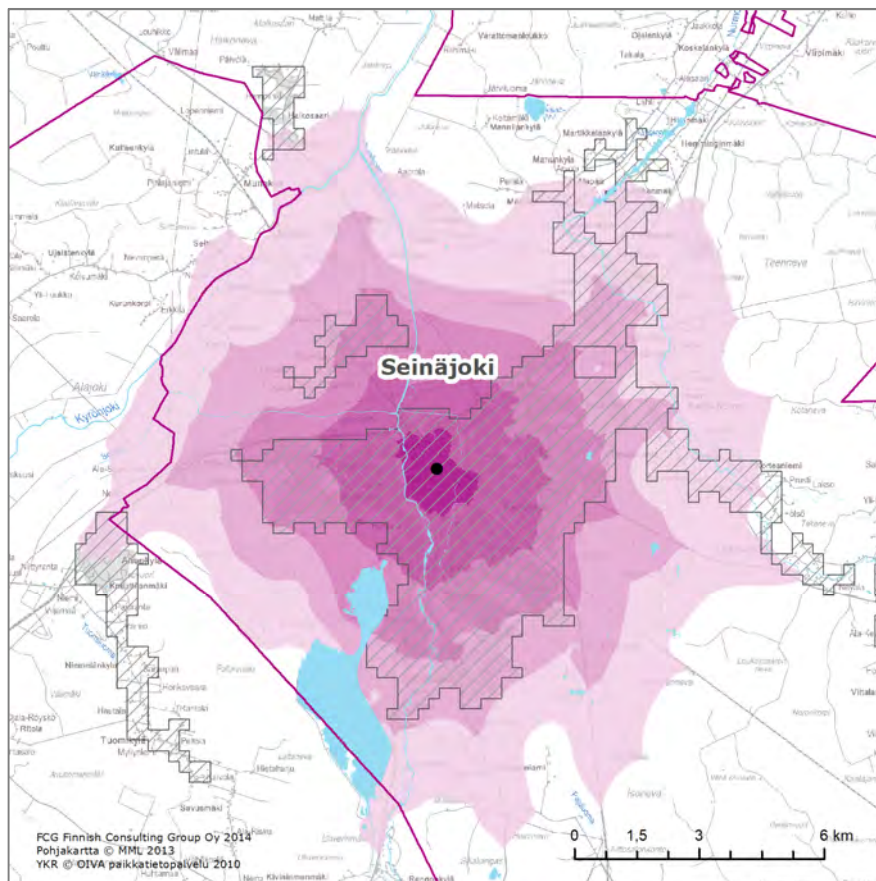
Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset

Loppuraportti



21.5.2014

Sisällysluettelo

1	TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUKSEN MÄÄRITTÄMINEN	4
2.1	Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue	4
2.2	Vähittäiskaupan kysyntä ja tarjonta	5
2.2.1	Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima	5
2.2.2	Vähittäiskaupan tarjonta: toimipaikat ja myynti	5
2.2.3	Kaupallinen vetovoima ja ostovoiman siirtymät	10
2.3	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2030	11
2.4	Seinäjoen vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko	14
2.4.1	Kehittämistavoitteet ja sijoittumisperiaatteet	14
2.4.2	Seinäjoen kaupan alueet	15
2.4.3	Seinäjoen kaupan alueiden mitoitus ja kehittämisperiaatteet	16
2.4.4	Seudullisuuden tarkastelua	18
3	KUORTANEENTIEN VARREN KAUPAN VYÖHYKE	21
3.1	Vyöhykkeen kuvaus ja sijainti	21
3.2	Suunnittelutilanne	23
3.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	27
3.4	Vyöhykkeen arviointi	29
3.4.1	Kauppa ja palvelurakenne	29
3.4.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko	31
3.4.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	31
3.5	Yhteenveto ja johtopäätökset	33
4	SEINÄJOEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA-ALUE	37
4.1	Alueen kuvaus ja sijainti	37
4.2	Suunnittelutilanne	40
4.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	42
4.4	Keskusta-alueen arviointi	43
4.4.1	Kauppa ja palvelurakenne	43
4.4.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko	44
4.4.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	45
4.5	Yhteenveto ja johtopäätökset	46
5	NURMON KAUPUNGINOSAKESKUKSEN ALUE	47
5.1	Alueen kuvaus ja sijainti	47
5.2	Suunnittelutilanne	48
5.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	52
5.4	Kaupan nykytila	53
5.5	Nurmon alueen arviointi	54
5.5.1	Kauppa ja palvelurakenne	54
5.5.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko	55
5.5.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	55
5.6	Yhteenveto ja johtopäätökset	57

21.5.2014

6	ESKOON ERITASOLIITTYMÄN ALUE.....	58
6.1	Alueen kuvaus ja sijainti.....	58
6.2	Suunnittelutilanne	59
6.3	Sijainti yhdyskuntarakenteessa	61
6.4	Eskoon alueen arviointi	62
6.4.1	Kauppa ja palvelurakenne.....	62
6.4.2	Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko.....	63
6.4.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus.....	64
6.5	Yhteenveto ja johtopäätökset.....	65
7	YHTEENVETO: KAUPAN SIJAINTI JA MITOITUS	66
8	LIITTEET	69
	Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit	69
	Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät	70

21.5.2014

Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset

1 TAUSTA JA TAVOITTEET

Seinäjoella on vireillä useita yleiskaavoja ja asemakaavoja, joissa tarkastellaan vähittäiskaupan sijoittumista ja mitoittamista. Etelä-Pohjanmaan liitossa on vireillä Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II, jossa tarkastellaan kaupaa, liikennettä ja kulttuurimaisemia koskevia asioita. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut "Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupallisen selvityksen" vuonna 2010 sekä vaihemaakuntakaavaa palvelevan "Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030 -selvityksen" vuonna 2011. Molempia selvityksiä on hyödynnetty tämän selvityksen laatimisessa.

Tämä selvitys on laadittu Seinäjoen yleiskaavoissa ja asemakaavoissa tehtävien kaupan sijaintia ja mitoittamista koskevien kaavaratkaisujen lähtöaineistoksi. Selvitystä voidaan hyödyntää myös Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan vähittäiskauppaa koskevissa tarkasteluissa. Selvityksessä on määritelty Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja tavoitteellinen palveluverkko, laadittu selvitykset Seinäjoen keskustan, Nurmon kaupunginosakeskuksen, Kuortaneentien varren ja Eskoon alueen kaupan nykytilanteesta ja kehitysnäkymistä sekä laadittu yhteenveto kaupan sijainnista ja mitoittamisesta Seinäjoella vuonna 2030.

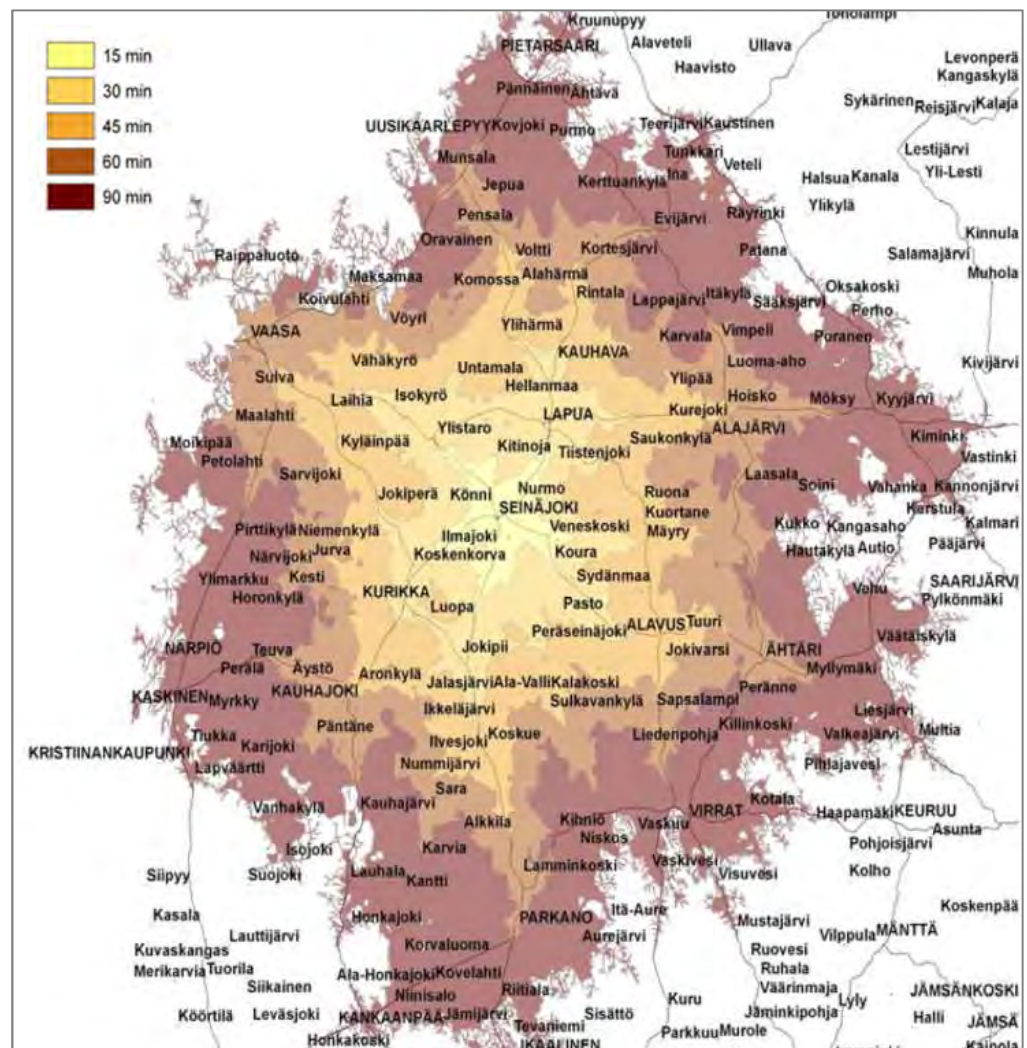
Selvitys on laadittu Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä, jossa työhön ovat osallistuneet FM Taina Ollikainen ja FM Mari Pohjola. Kaupungin yhteyshenkilönä on toiminut yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen. Työn aikana pidettyihin kokouksiin ovat osallistuneet myös kaavoitusjohtaja Hilka Jaakola, asemakaava-arkkitehti Martti Norja, kaupungininsinööri Kari Havunen, kehittämisjohtaja Erkki Välimäki, vs. elinkeinotoimikunta Leena Perämäki ja elinkeinopäällikkö Pekka Hunnako.

21.5.2014

2 VÄHITTÄISKAUPAN KOKONAISMITOITUKSEN MÄÄRITTÄMINEN

2.1 Seinäjoen kaupallinen vaikutusalue

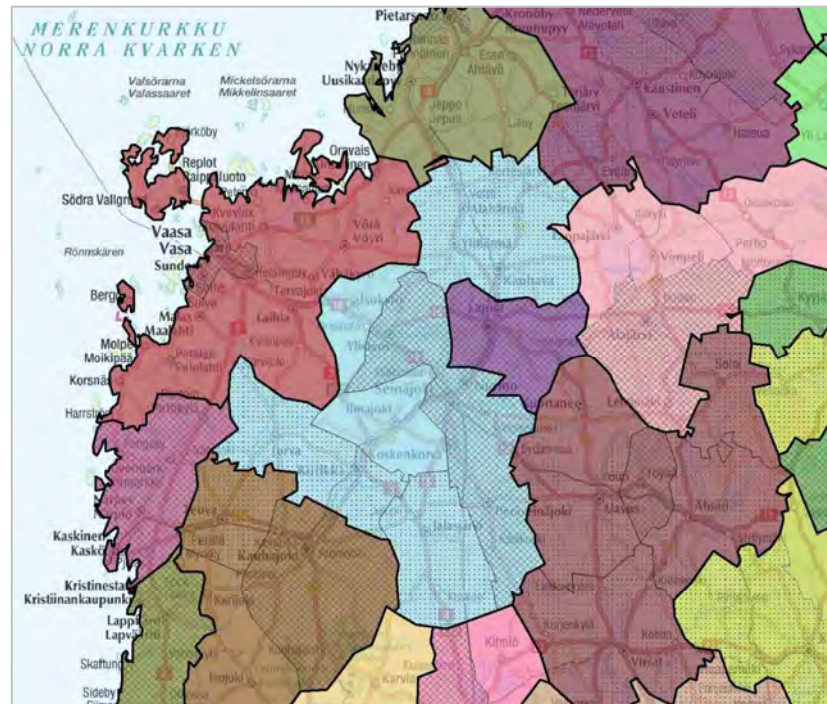
Seinäjoen markkina-alueeseen kuuluu Etelä-Pohjanmaan maakunnan alue sekä lisäksi maakunnan ulkopuolelta Isokyrön, Kihniön ja Virtain kunnat. Seinäjoen päämarkkina-alue on väestöpohjaltaan maamme 6. suurin. Alueella asui vuoden 2013 lopussa noin 208 000 asukasta. Seinäjoen markkina-alueita rajaavat pohjoisessa Kokkolan ja Pietarsaaren markkina-alue, etelässä Tampereen ja Porin markkina-alueet, lännessä Vaasan markkina-alue ja idässä Jyväskylän markkina-alue. 60 minuutin aikavyöhykkeellä asuu noin 270 000 asukasta.



Kuva 1. Seinäjoen keskustan saavutettavuus (Etelä-Pohjanmaan liitto 2008)

Suomen ympäristökeskuksen laatimassa ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksessä (Suomen ympäristökeskus 2012) on esitetty asiointialueisiin (TNS Gallupin suuri vaikutusalue tutkimus) perustuen päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan asiointialueet. Selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan asiointialueet ovat Etelä-Pohjanmaalla pääsääntöisesti yhden kunnan kokoisia, kuten muuallakin Suomessa. Erikois kaupassa Etelä-Pohjanmaalla on viisi asiointialuetta: Alajärven, Alavuden, Kauhajoen, Lapuan ja Seinäjoen alueet.

21.5.2014



Kuva 2. Erikoiskaupan asiointialueet Etelä-Pohjanmaalla (Suomen ympäristökeskus 2012)

2.2 Vähittäiskaupan kysyntä ja tarjonta

2.2.1 Vähittäiskaupan tarjonta: vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu vuoden 2012 väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen perusteella. Vuonna 2012 Seinäjoen väestömäärä oli 59 566 asukasta. Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (kohta 2.3).

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna oli vuonna 2012 Seinäjoella noin **363 miljoonaa euroa**. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 162 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 70 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 131 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli noin 230 miljoonaa euroa vuonna 2012. (kohta 2.3)

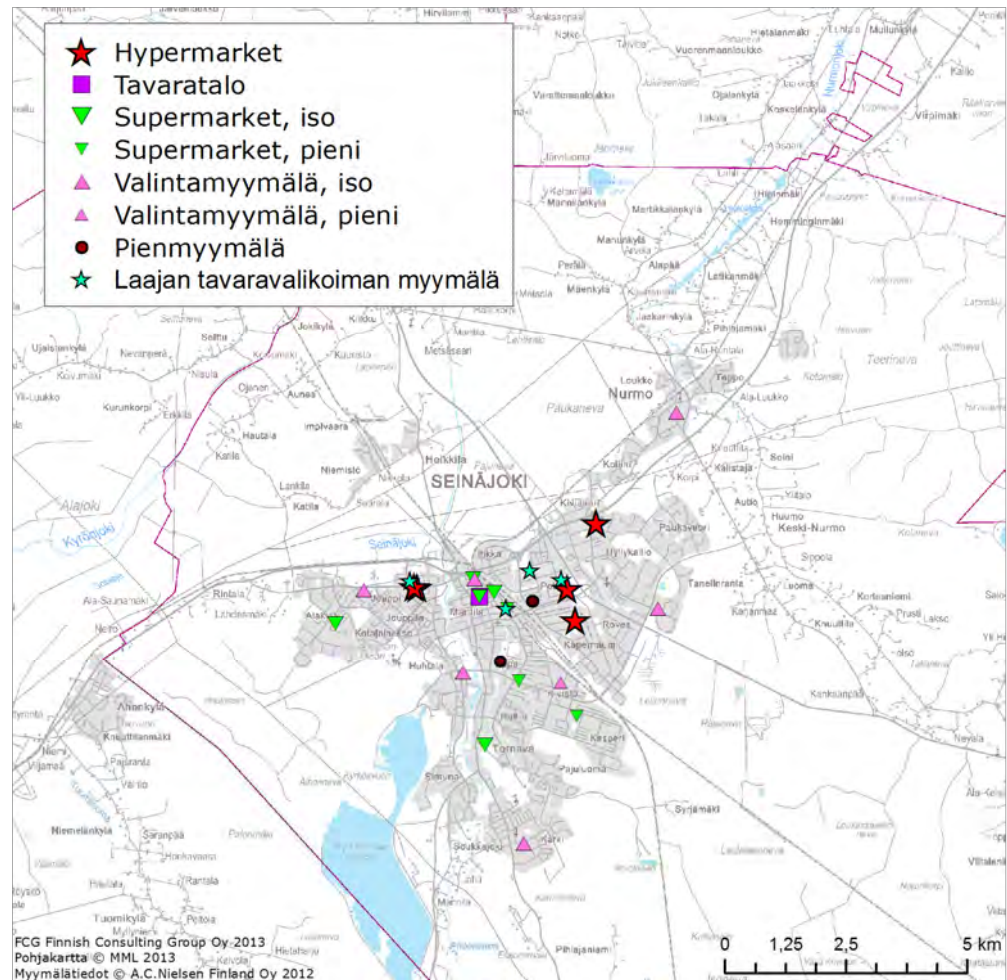
2.2.2 Vähittäiskaupan tarjonta: toimipaikat ja myynti

Päivittäistavarakaupan toimipaikat

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaan Seinäjoella toimi vuoden 2012 lopussa **39 päivittäistavaramyymälää**, joista 9 oli päivittäistavarojen erikoismyymälöitä kuten luontaistuotemyymälöitä ja leipomoita. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 30 kappaletta. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Seinäjoella toimi eniten isoja valintamyymälöitä (8 kpl). Seuraavaksi eniten oli isoja supermarketteja (5 kpl), pieniä supermarketteja (5 kpl) ja hypermarketteja (4 kpl). A.C. Nielsen Finland Oy:n myymälärekisterin mukaiset myymälätyypit on esitetty liitteessä 1.

21.5.2014

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavaramyymälöiden sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla vuonna 2012.



Kuva 3. Päivittäistavaramyymälöiden sijainti 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

Asukaslukuun suhteutettuna Seinäjoella oli vuoden 2012 lopussa 1 985 asukasta yhtä päivittäistavaramyymälää kohti, kun mukaan otetaan koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvät päivittäistavaramyymälät (ei päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä). Asukkaita yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli Seinäjoella enemmän kuin koko maassa keskimäärin (1 700 asukasta), joten väestöpohjaan suhteutettuna Seinäjoen päivittäistavara-kaupan palveluverkon kattavuus oli keskimääräistä heikompi.

Päivittäistavaramyymälöiden lisäksi päivittäistavaroita myydään laajan tavaravalikoiman myymälöissä ja huoltoasemilla. Seinäjoella toimi vuoden 2012 lopussa 6 päivittäistavaroita myyvää laajan tavaravalikoiman myymälää ja 9 päivittäistavaroita myyvää huoltoasemaa (A. C. Nielsen Finland Oy). Vuonna 2009 laajan tavaravalikoiman myymälöitä oli Seinäjoella viisi.

Vuoden 2009 lopussa Seinäjoella toimi 36 päivittäistavaramyymälää, joista 5 oli päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli näin ollen 31 kappaletta. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyvistä myymälöistä isojen supermarkettien määrä on vähentynyt yhdellä, muiden myymälätyyppien määrä on pysynyt ennallaan vuosina 2009-2012.

21.5.2014

Seinäjoen päivittäistavarakaupan myymälät vuosina 2009 ja 2012:

	Myymälöiden määrä	
	2009	2012
Hypermarket (>2500 m2)	4	4
Tavaratalo (>1000 m2)	1	1
Iso supermarket (>1000 m2)	6	5
Pieni supermarket (400-999 m2)	5	5
Iso valintamyymälä (200-399 m2)	8	8
Pieni valintamyymälä (100-199 m2)	3	3
Pienmyymälä	4	4
Erikoismyymälä	5	9
YHTEENSÄ	36	39

Erikoiskaupan toimipaikat

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Seinäjoella toimi vuoden 2012 lopussa yhteensä **276 erikoiskaupan myymälää**. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huonekalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 50 myymälää (18 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 226 myymälää (82 % kaikista erikoiskaupan myymälöistä). Toimialaryhmittäin tarkasteltuna eniten myymälöitä Seinäjoella toimi muun erikoiskaupan toimialoilla (141 myymälää). Seuraavaksi eniten myymälöitä toimi muotikaupassa (57 kpl) sekä rautakaupassa (25 kpl). Toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 2.

Vuoden 2009 lopussa Seinäjoella toimi 290 erikoiskaupan myymälää, joista 51 toimi tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla ja 239 muun erikoiskaupan toimialoilla. Koko Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan myymälöistä toimi Seinäjoella n. 35 % vuonna 2009.

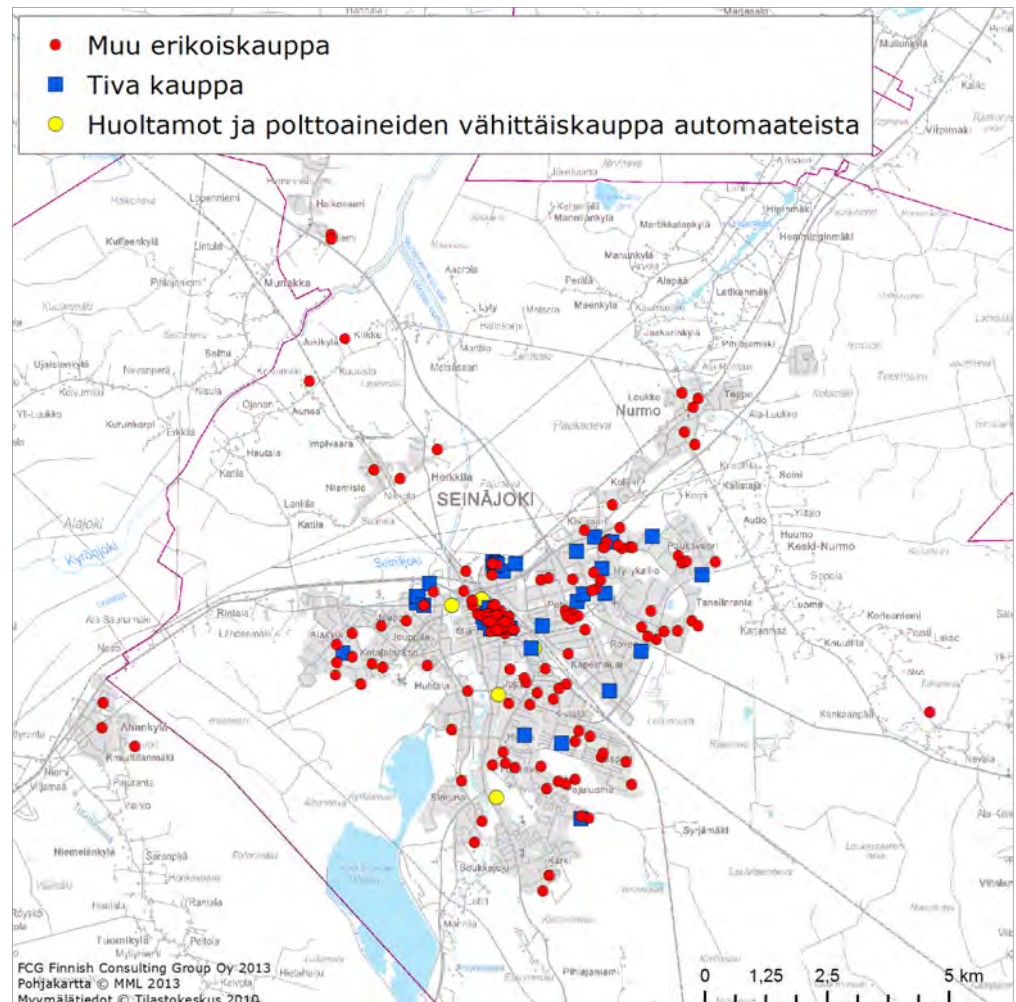
Seinäjoen erikoiskaupan myymälät toimialoittain vuosina 2009 ja 2012:

	Myymälöiden määrä	
	2009	2012
Alko, apteekit ym.	19	13
Muotikauppa	54	57
Tietotekninen kauppa	14	15
Muu erikoiskauppa	152	141
Muu erikoiskauppa yhteensä	239	226
Rautakauppa	21	25
Kodinkonekauppa	8	4
Huonekalukauppa	18	18
Muu tilaa vaativa kauppa	4	3
Tilaa vaativa kauppa yhteensä	51	50
ERIKOISKAUPPA YHTEENSÄ	290	276

Asukaslukuun suhteutettuna Seinäjoella oli vuoden 2012 lopussa 216 asukasta yhtä erikoiskaupan myymälää kohti, mikä on selvästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (245 asukasta/myymälä) vuonna 2012. Väestöpohjaan suhteutettuna Seinäjoen erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää keskimääräistä parempana.

21.5.2014

Seuraavassa kuvassa on esitetty erikoiskaupan myymälöiden sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla.



Kuva 4. Erikoiskaupan myymälöiden sijainti 2009 (Tilastokeskus)

Päivittäistavarakaupan myynti

Seinäjoen päivittäistavaramyynnistä (sisältää päivittäistavaramyymälöiden, laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja huoltamoiden päivittäistavaramyynnin) toteutui vuonna 2012 hypermarketeissa ja tavarataloissa yli puolet (52 %). Seuraavaksi suurimmat myyntiosuudet olivat isoilla supermarketeilla (16 %), pienillä supermarketeilla (15 %) ja isoilla valintamyymälöillä (11 %). (A.C.Nielsen Finland Oy).

Seinäjoen päivittäistavaramyynti on kasvanut vuodesta 2009 vuoteen 2012 noin 11 %. Vuonna 2009 päivittäistavaramyynnistä toteutui hypermarketeissa ja tavarataloissa noin 49 %, isoissa supermarketeissa noin 15 %, pienissä supermarketeissa noin 16 % ja isoissa valintamyymälöissä noin 10 %. Hypermarkettien ja tavaratalojen myyntiosuus on kasvanut. Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan myynnistä toteutui Seinäjoella noin 32 % vuonna 2009.

21.5.2014



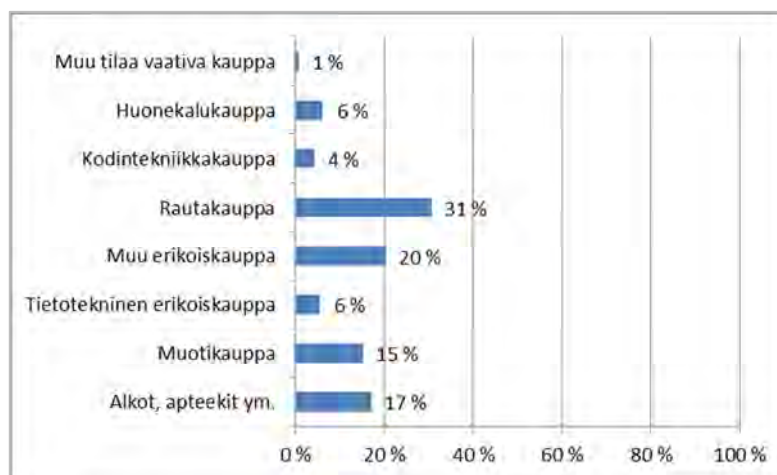
Kuva 5. Seinäjoen päivittäistavaramyynnin jakautuminen myymälätyypeittäin 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

A.C.Nielsen Finland Oy:n mukaan Seinäjoella oli päivittäistavaramyymälöiden PT-myyntialaa asukasta kohti (indeksi 112) ja PT-myyntiä asukasta kohti (indeksi 110) jonkin verran enemmän kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Seinäjoella lähes yhtä suuri (indeksi 99) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Vuosina 2009-2012 Seinäjoen päivittäistavaramyymälöiden kokonaismyynnin reaalin kasvu oli 4,5 % ja päivittäistavaramyynnin kasvu 5,5 % (inflaation vaikutus otettu huomioon). Samaan aikaan pt-myymlöiden kokonaismyyntiala kasvoi 10,6 % ja päivittäistavaroiden myyntipinta-ala 3,3 %.

Erikoiskaupan myynti

Seinäjoen erikoiskaupan myynnistä toteutui noin 42 % tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 58 % muun erikoiskaupan toimialoilla vuonna 2012. Vuosina 2009-2012 Seinäjoen erikoiskaupan myynnin reaalin kasvu oli 8,5 % (inflaation vaikutus otettu huomioon). Seinäjoen erikoiskaupan myynti oli noin 39 % Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan myynnistä vuonna 2009. Seuraavassa kuvassa on esitetty Seinäjoen erikoiskaupan myynnin jakautuminen toimialaryhmittäin vuonna 2012.



Kuva 6. Seinäjoen erikoiskaupan myynnin jakautuminen toimialaryhmittäin 2012 (Tilastokeskus)

21.5.2014

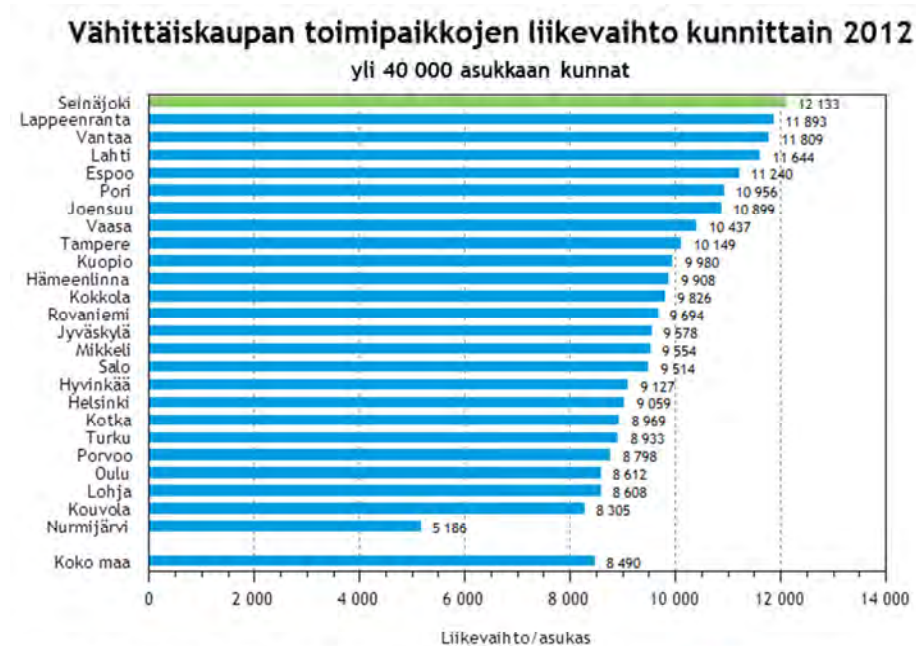
2.2.3 Kaupallinen vetovoima ja ostovoiman siirtymät

Ostovoiman siirtymä on alueen **vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus**. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman kunnan ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

Vuonna 2012 päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Seinäjoella positiivinen (+25 %) eli ostovoimaa tulee Seinäjoelle enemmän kuin Seinäjoelta virtaa ulos. Erikoiskaupan nettosiirtymä oli +81 % ja autokaupan ja huoltamotoiminnan nettosiirtymä +42 %. Vuonna 2009 ostovoiman nettosiirtymä oli päivittäistavarakaupassa +22 % ja erikoiskaupassa +81 %.

Ostovoiman siirtymiä tarkasteltaessa on syytä muistaa, että tässä esitetty ostovoiman nettosiirtymä ei osoita siirtymien suuntaa eikä sisään ja ulosvirtauksen määrää. Nettosiirtymä osoittaa arvioidun ostovoiman ja myynnin erotuksen tietyllä alueella. Näin ollen alueen ostovoiman nettosiirtymä voi olla 0 %, vaikka alueelle ja alueelta olisi voimakastakin siirtymää, mikäli sisään ja ulosvirtaus ovat yhtä suuret. On myös syytä muistaa, että erikoiskaupassa ostovoiman siirtymissä voi olla eri toimialojen välillä suuriakin eroja. Näin ollen vaikka alueen erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen, voi siirtymä joillakin erikoiskaupan toimialoilla olla negatiivinen ja päinvastoin.

Positiiviset ostovoiman siirtymät kertovat Seinäjoen kaupan vetovoimaisuudesta. Seinäjoella asioidaan koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta. Seinäjoen kaupan vetovoimaisuudesta kertoo myös se, että vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohti oli vuonna 2012 Seinäjoella yli 40 000 asukkaan kunnista korkein, 12 133 €/asukas.



TOL 2008, Toimialat 47, 45112, 45192, 45332 ja 45402
Vuoden 2013 aluerajat
Lähde: Tilastokeskus/Yritystilastot, SeutuNet 4.12.2013

21.5.2014

2.3 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä vuoteen 2030

Ostovoiman kehitys

Ostovoiman kehitys on arvioitu Tilastokeskuksen väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Seinäjoen väestömäärä oli vuoden 2012 lopussa 59 566 asukasta ja vuoden 2013 lopussa 60 354 asukasta (+788 asukasta, +1,3 %). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen väestömäärä on vuonna 2020 noin 65 800 asukasta ja vuonna 2030 noin 71 800 asukasta. Väestömäärä kasvaa ennusteen mukaan vuosina 2012–30 yhteensä noin 12 200 asukkaalla (+21 %). Kulutuslukuina (€/asukas/vuosi) on käytetty Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi). Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 - 1,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa 2 - 3 %/vuosi.

Vähittäiskaupan kulutusluvut, €/asukas/vuosi (vuoden 2012 rahassa):

	Kulutusluvut, €/asukas			Kasvuarvio %/vuosi
	2012	2020	2030	
Päivittäistavarakauppa	2 719	2 944 - 3 063	3 252 - 3 555	1,0 - 1,5 %
Muu erikoiskauppa	2 200	2 578 - 2 787	3 142 - 3 745	2,0 - 3,0 %
Tilaa vaativa erikoiskauppa	1 181	1 384 - 1 496	1 687 - 2 011	2,0 - 3,0 %
Vähittäiskauppa yhteensä	6 100	6 906 - 7 346	8 081 - 9 311	
Autokauppa ja huoltamot	3 869	4 533 - 4 901	5 526 - 6 587	2,0 - 3,0 %
Kauppa yhteensä	9 969	11 439 - 12 247	13 607 - 15 897	

Vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna oli vuonna 2012 Seinäjoella noin **363 miljoonaa euroa**. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistui päivittäistavarakauppaan noin 162 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 70 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 131 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima oli noin **230 miljoonaa euroa** vuonna 2012.

Kasvukeskuksena Seinäjoen ostovoima kasvaa sekä väestönkasvun että kulutuksen kasvun myötä. Vuonna 2030 vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima väestömäärän ja kulutuslukujen pohjalta arvioituna on kasvu-%:sta riippuen **580 - 669 miljoonaa euroa**. Vähittäiskaupan ostovoimasta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 234 - 255 miljoonaa euroa, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 121 - 144 miljoonaa euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 226 - 269 miljoonaa euroa. Autokauppaan ja huoltamotoimintaan kohdistuva ostovoima on noin **397 - 473 miljoonaa euroa** vuonna 2030.

Arvio vähittäiskauppaan kohdistuvasta ostovoimasta vuonna 2012, 2020 ja 2030 (vuoden 2012 rahassa), milj.€:

	Ostovoima, milj.€			OV-kasvu	
	2012	2020	2030	2012-20	2012-30
Päivittäistavarakauppa	162	194 - 202	234 - 255	32 - 40	72 - 93
Erikoiskauppa yhteensä	201	298 - 345	347 - 413	96 - 144	145 - 212
Tilaa vaativa kauppa	70	91-98	121 - 144	21 - 28	51 - 74
Muu erikoiskauppa	131	207 - 246	226 - 269	76 - 115	95 - 138
Vähittäiskauppa yhteensä	363	492 - 546	580 - 669	128 - 183	217 - 304
Autokauppa ja huoltamot	230	298 - 322	397 - 473	68 - 92	166 - 243
Kauppa yhteensä	594	790 - 869	977 - 1 141	196 - 275	383 - 548

21.5.2014

Laskennallinen liiketilatarve Seinäjoella

Laskentaperusteet

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilan lisätarve on arvioitu ostovoiman kasvun perusteella muuttamalla kasvu liiketilan lisätarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²) avulla.

Liiketilan lisätarvearvio perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,3
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 000 €/my-m²
- erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 3 000 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 700 €/ my-m²
- kaavallinen ylimeritys kertoimella 1,3

Laskelma perustuu oletukseen, että kaikki ostovoiman kasvu toteutuu uutena liiketilana. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu olemassa olevien liikkeiden myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna. Laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka lisää liiketilan tarvetta laskelmaan verrattuna. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Laskelmassa on käytetty keskimääräisiä myyntitehokkuuksia. Myyntitehokkuus vaihtelee kuitenkin myymälätyypeittäin, toimialoittain ja alueittain, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa liiketilatarpeeseen. Todennäköistä myös on, että kauppa pyrkii jatkuvasti lisäämään myyntitehokkuutta, mikä vähentää liiketilatarvetta laskelmaan verrattuna.

Sekä ostovoiman että liiketilatarpeen kehityksen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Yleinen talouskehitys ja kaupan toimintaympäristö voivat muuttua nopeastikin, mikä vaikuttaa ostovoiman kehitykseen ja sitä kautta liiketilatarpeeseen. Myös esimerkiksi nettikaupan lisääntyminen tulee vaikuttamaan liiketilatarpeeseen. Vaikutuksen suuruutta on kuitenkin tämän hetkisten tutkimustietojen pohjalta vaikea arvioida, mutta esimerkiksi Uudenmaan maakuntakaavassa on arvioitu nettikaupan vähentävän liiketilatarvetta 10 %.

Seinäjoen väestön ostovoimaan perustuva liiketilatarve

Edellä esitetyillä laskentaperusteilla Seinäjoen oman väestön ostovoiman pohjalta arvioitu vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve on vuonna 2030 yksityisen kulutuksen kasvu-%:sta riippuen yhteensä **261 000 - 304 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavara kauppaan 66 000 - 72 000 k-m², tilaa vaativaan erikois kauppaan noin 68 000 - 81 000 k-m² ja muuhun erikois kauppaan noin 127 000 - 151 000 k-m². Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilatarve on noin **87 000 - 104 000 k-m²**.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve. Esitetty liiketilatarve kertoo liiketilatarpeen suuruusluokan tilanteessa, jossa Seinäjoen oman väestön kysyntä (ostovoima) ja vähittäiskaupan myynti (tarjonta) ovat yhtä suuret. Käytännössä esimerkiksi vuoden 2012 tilanteessa vähittäiskaupan olemassa oleva liiketila on taulukossa esitettyä suurempi, koska Seinäjoelle suuntautuu ostovoimaa kaupungin ulkopuolelta (ostovoiman siirtymä positiivinen).

21.5.2014

Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilatarve vuonna 2012, 2020 ja 2030:

	Liiketilatarve, k-m ²			Liiketilän lisätarve	
	2012	2020	2030	2012-20	2012-30
Päivittäistavarakauppa	46 000	55 000 - 57 000	66 000 - 72 000	9 000 - 11 000	20 000 - 26 000
Erikoiskauppa yhteensä	114 000	167 000 - 194 000	195 000 - 232 000	53 000 - 80 000	81 000 - 118 000
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	<i>40 000</i>	<i>51 000 - 55 000</i>	<i>68 000 - 81 000</i>	<i>11 000 - 15 000</i>	<i>28 000 - 41 000</i>
<i>Muu erikoiskauppa</i>	<i>74 000</i>	<i>116 000 - 139 000</i>	<i>127 000 - 151 000</i>	<i>42 000 - 65 000</i>	<i>53 000 - 77 000</i>
Vähittäiskauppa yhteensä	160 000	222 000 - 251 000	261 000 - 304 000	62 000 - 91 000	101 000 - 144 000
Autokauppa ja huoltamot	51 000	65 000 - 71 000	87 000 - 104 000	14 000 - 20 000	36 000 - 53 000
Kauppa yhteensä	211 000	287 000 - 322 000	348 000 - 408 000	76 000 - 111 000	137 000 - 197 000

Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi myös ostovoiman siirtymä. Tämä korostuu erityisesti maakuntakeskusten ja seutukeskusten liiketilatarvetta arvioitaessa, koska niihin suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa omaa kuntaa laajemmalla alueella. Vaikutusalueen sisällä eritasoisten keskusten (pääkeskus – alakeskus) välinen ostovoiman siirtymä voidaan ottaa huomioon pääkeskuksen liiketilatarpeessa laskennallista liiketilatarvetta suurempana mitoituksena kuitenkin niin, että myös alakeskusten kaupalle on riittävästi kehityspotentiaalia.

Mikäli Seinäjoen ostovoiman siirtymien oletetaan säilyvän vuoden 2012 tasolla, on vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve ostovoiman siirtymä huomioon otettuna vuonna 2030 yhteensä **436 000 - 511 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan 82 000 - 90 000 k-m² ja erikoiskauppaan 354 000 - 421 000 k-m². Autokaupan ja huoltamotoiminnan laskennallinen liiketilatarve on **127 000 - 151 000 k-m²**. Kokonaisuudessaan kaupan laskennallinen liiketilän tarve vuonna 2030 on yksityisen kulutuksen kasvu-%:sta riippuen **563 000 - 662 000 k-m²**. Ostovoiman siirtymä lisää kaupan liiketilatarvetta 215 000 - 254 000 k-m².

Seinäjoen oman väestön ostovoimaan ja ostovoiman siirtymään perustuva laskennallinen liiketilatarve vuonna 2012, 2020 ja 2030 (ostovoiman siirtymä vuoden 2012 tasolla):

	Liiketilatarve, k-m ²			Liiketilän lisätarve	
	2012	2020	2030	2012-20	2012-30
Päivittäistavarakauppa	57 000	68 000 - 71 000	82 000 - 90 000	11 000 - 14 000	25 000 - 33 000
Erikoiskauppa yhteensä	190 000	304 000 - 352 000	354 000 - 421 000	114 000 - 162 000	164 000 - 231 000
Vähittäiskauppa yhteensä	247 000	372 000 - 423 000	436 000 - 511 000	125 000 - 176 000	189 000 - 264 000
Autokauppa ja huoltamot	66 000	116 000 - 139 000	127 000 - 151 000	50 000 - 73 000	61 000 - 85 000
Kauppa yhteensä	313 000	488 000 - 562 000	563 000 - 662 000	175 000 - 249 000	250 000 - 349 000

Ostovoiman siirtymän huomioon otettava liiketilatarve kattaa Seinäjoen vakituksien väestön ostovoiman lisäksi **kaiken Seinäjoen ulkopuolelta tulevan ostovoiman** eli matkailijoiden, vapaa-ajan asukkaiden, ohikulkuliikenteen ja muualta maakunnasta tulevan ostovoiman.

21.5.2014

2.4 Seinäjoen vähittäiskaupan tavoitteellinen palveluverkko

2.4.1 Kehittämistavoitteet ja sijoittumisperiaatteet

Vähittäiskaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maankäyttö- ja rakennuslaki (maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimukset, vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat säännökset), kaupungin kehittämistavoitteet sekä olemassa oleva yhdyskuntarakenne, keskusverkko ja kaupan palveluverkko. Kaupan palveluverkon kehittäminen perustuu lisäksi arvioituun ostovoiman kehitykseen ja liiketilatarpeeseen sekä yhdyskuntarakenteen ja kaupan kehitysnäkymiin.

Seinäjoen vähittäiskaupan palveluverkon kehittämisen **tavoitteena on vahvistaa Seinäjoen asemaa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena**. Tavoitteena on parantaa sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen että lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä Seinäjoella kuitenkin niin, että kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset säilyvät ja vahvistuvat myös muualla maakunnassa.

Seinäjoen vähittäiskaupan palveluverkon kehittämistavoitteet:

- Seinäjoen kehittäminen maakunnan kaupan pääkeskuksena,
- Seinäjoen kaupallisen vetovoiman turvaaminen ja vahvistaminen,
- alueellisesti tasapainoisen ja kestävä palveluverkon kehittäminen,
- keskusta-alueen kehittäminen kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana,
- vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen niin, että ne tukevat muun yhdyskuntarakenteen kehitystä,
- edellytysten luominen toimivalle kilpailulle ja vaihtoehtoisten kaupan sijaintipaikkojen turvaaminen pitkällä aikajänteellä,
- kaupan kehittäminen vaikutusalueen kysyntään perustuen,
- kaupan palveluiden saavutettavuuden turvaaminen kaikille väestöryhmille,
- liikkumistarpeen ja asiointimatkoista aiheutuvien haittojen minimoiminen,
- kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksien edistäminen asiointimatkoilla.

Päivittäistavarakaupan palveluverkon kehittämisen **tavoitteena on kysynnän ja tarjonnan alueellinen tasapaino** ja päivittäistavarakaupan sijoittuminen erityisesti ydinkeskustaan ja alakeskuksiin. Päivittäistavarakaupan yksiköiden koko tulee suhteuttaa keskuksen vaikutusalueen väestöpohjaan. Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen nykyiseen tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Erikoiskauppa kehittyy Seinäjoen maakuntakeskusasemaa vahvistaen monipuolisesti ydinkeskustassa ja alakeskuksissa sekä kaupan alueilla huomioon ottaen alueiden saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä sekä liikenteen toimivuus ja turvallisuus. Erikoiskaupan palveluverkon kehittämisessä **tavoitteena on mahdollisimman monipuolinen tarjonta niin, että Seinäjoen nykyinen kaupallinen vetovoima säilyy ja vahvistuu**. Keskustahakuisen erikoiskaupan suuret yksiköt pyritään sijoittamaan keskusta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurille yksiköille osoitetaan riittävästi vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja keskusta-alueen ulkopuolella nykyiseen ja suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

21.5.2014

2.4.2 Seinäjoen kaupan alueet

Seinäjoen nykyinen kaupan kerrosala on noin **313 000 k-m²**. Kerrosalasta noin 306 000 k-m² (98 %) sijaitsee Keskustan, Kauppa-Joupin, Itikan, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon ja Hylläkallion alueilla. Seinäjoen nykyiset kaupan alueet, joille on sijoittunut merkitykseltään seudullisia tai paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä:

- Keskustan osayleiskaava-alue, joka jakautuu Keskustan, Itikan, Jokirannan, Kauppa-Joupin, Ratapihan ja Upan osa-alueisiin
- Kuortaneentien varsi, joka jakautuu Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hylläkallion ja Tanelinrannan osa-alueisiin

Keskustan osayleiskaava-alue

Keskustan osayleiskaava-alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin **137 000 k-m²**. Kerrosalasta sijoittuu Ydinkeskustan alueelle noin 90 500 k-m² (66 %) ja Kauppa-Joupin alueelle noin 40 500 k-m² (30 %). Keskustan osayleiskaava-alueella on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 167 000 k-m², josta suurin osa, 161 000 k-m², Kauppa-Joupin alueella. Aikaisemmin tehtyjen suunnitelmien mukaan Kauppa-Joupin kokonaismitoitus on noin 100 000 k-m², alueen rakentaminen on osittain nykyistä korvaavaa ja kerrosalan nettolisäyksen on arvioitu olevan noin 60 000 k-m². Ydinkeskustan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 000 k-m². Vuonna 2010 laaditun ydinkeskustan rakennemallin mukaan tavoitteena on lisätä ydinkeskustan kerrosalaa noin 72 000 k-m² vuoteen 2030 mennessä.

Kuortaneentien varsi

Kuortaneentien varressa olevilla kaupan alueilla on kaupan kerrosalaa noin **169 000 k-m²**. Kaupan kerrosalasta sijoittuu Rengastien alueelle noin 32 000 k-m², Pohjan alueelle noin 46 500 k-m², Kapernaumin alueelle noin 27 500 k-m², Nurmon alueelle noin 21 500 k-m² ja Hylläkallion alueelle noin 41 000 k-m². Kuortaneentien varren kaupan alueilla on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 124 000 k-m², josta valtaosa sijoittuu Pohjan, Kapernaumin ja Nurmon alueille.

Uudet kaupan alueet

Uusia potentiaalisia kaupan alueita ovat Nurmon kaupunginosakeskus, Roveksen ja Keski-Nurmon alue sekä Eskoon liittymän alue, jotka kaikki sijoittuvat Seinäjoen itäisen ohitustien varteen.

Kaupungin tavoitteena on jatkaa Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä kaakon suuntaan Seinäjoen tulevan ohitustien risteysalueelle saakka. Laajenemisvyöhykkeellä on voimassa Roveksen osayleiskaava ja vireillä Keski-Nurmon osayleiskaava, joissa molemmissa on osoitettu alueita palvelurakentamiselle. Roveksen alueelle on mahdollista toteuttaa palvelurakentamista 150 000 - 200 000 k-m² ja Keski-Nurmon alueelle noin 60 000 k-m², joista kuitenkin vain osa tulee olemaan vähittäiskaupan liiketilaa. Roveksen ja Keski-Nurmon alue on osa Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä ja sitä on tarkoitus kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena.

Nurmon kaupunginosakeskusta ja Eskoon aluetta on tarkoitus kehittää Seinäjoen keskustaaajaman alakeskuksina. Alustavien suunnitelmien mukaan Nurmon kaupunginosakeskuksessa tulisi varautua noin 50 000 k-m²:n ja Eskoon eritasoliittymän alueella noin 100 000 k-m²:n liikerakentamiseen.

21.5.2014

Kaupan nykyinen kerrosala ja suunnitelmat

Seinäjoen nykyinen kaupan kerrosala sekä kaavojen käyttämätön rakennusoikeus ja tiedossa olevien kauppaa koskevien suunnitelmien pinta-ala:

	Nykyinen kerrosala			Suunnitelmat		
	PT-kauppa ja muu erikoiskauppa	Tilaa vaaativa kauppa ja autokauppa	Yhteensä	Rakennusoikeus kaavoissa	Muut suunnitelmat	Yhteensä
Keskustan osayleiskaava-alue	123 000	14 000	137 000	167 000	72 000	239 000
Ydinkeskusta ja Ratapiha	86 000	4 500	90 500	3 000	72 000	75 000
Itikka		1 500	1 500	3 000		3 000
Jokiranta	3 000		3 000			0
Kauppa-Jouppi	33 000	7 500	40 500	161 000		161 000
Uppa	1 000	500	1 500			0
Kuortaneentien varsi	55 000	114 000	169 000	124 000	140 000	264 000
Rengastien alue		32 000	32 000			0
Pohja	24 000	22 500	46 500	37 000		37 000
Kapernaumi	10 500	17 000	27 500	43 000		43 000
Nurmo	2 000	19 500	21 500	34 000		34 000
Hyllykallio	18 000	23 000	41 000	9 000		9 000
Tanelinranta	500		500	1 000		1 000
Roves			0		100 000	100 000
Keski-Nurmo			0		40 000	40 000
Nurmon kaupunginosakeskus	1 000		1 000		50 000	50 000
Eskoon eritasoliittymä			0		100 000	100 000
Muut alueet	6 000		6 000	14 000		14 000
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	185 000	128 000	313 000	305 000	362 000	667 000

2.4.3 Seinäjoen kaupan alueiden mitoitus ja kehittämisperiaatteet

Aiemmin kohdassa 2.3.2 on esitetty Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismitoitus vuonna 2030. Seinäjoen liiketilatarpeen arvioinnissa voidaan ottaa huomioon alueen oman väestön ostovoiman lisäksi ostovoiman siirtymä, koska maakuntakeskukseen suuntautuu erityisesti erikoiskaupan ostovoimaa koko maakunnasta ja merkittävässä määrin myös maakunnan ulkopuolelta. Seinäjoen vähittäiskaupan mitoitus on kuitenkin määriteltävä niin, että myös maakunnan muiden keskustien kaupalla on riittävästi kehityspotentiaalia. Mikäli oletetaan, että Seinäjoen ostovoiman siirtymät säilyvät vuoden 2012 tasolla, on Seinäjoen liiketilatarve vuonna 2030 yhteensä **563 000 - 662 000 k-m²**.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Seinäjoen liiketilatarpeen jakautuminen alueittain. Liiketilatarpeen jakautuminen alueiden kesken on suuntaa antava.

	Kerrosala 2012	Mitoitus 2030		Liiketilän lisäys	
		minimi	maksimi	minimi	maksimi
Keskustan osayleiskaava-alue	137 000	230 000	230 000	93 000	93 000
Ydinkeskusta ja ratapiha	90 500	121 000	121 000	30 500	30 500
Itikka	1 500	2 000	2 000	500	500
Jokiranta	3 000	5 000	5 000	2 000	2 000
Kauppa-Jouppi	40 500	100 000	100 000	59 500	59 500
Uppa	1 500	2 000	2 000	500	500
Kuortaneentien varsi	169 000	277 000	352 000	108 000	183 000
Rengastien alue	32 000	32 000	32 000	0	0
Pohja	46 500	62 000	80 000	15 500	33 500
Kapernaumi	27 500	49 000	70 000	21 500	42 500
Nurmo	21 500	36 000	52 000	14 500	30 500
Hyllykallio	41 000	51 000	56 000	10 000	15 000
Tanelinranta	500	1 000	2 000	500	1 500
Roves	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Keski-Nurmo	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Nurmon kaupunginosakeskus	1 000	23 000	35 000	22 000	34 000
Eskoon eritasoliittymä	0	23 000	35 000	23 000	35 000
Muut alueet	6 000	10 000	10 000	4 000	4 000
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	313 000	563 000	662 000	250 000	349 000

21.5.2014

Kaupan alueiden kehittämisperiaatteet:

Keskustan osayleiskaava-alue

- Ydinkeskusta mukaan lukien Ratapihan alue:
 - maakunnan kaupan pääkeskus
 - tavoitteena mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta
 - keskustahakuinen erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa
 - merkitys seudullinen
- Kauppa-Jouppi:
 - tavoitteena monipuolinen kaupan alue
 - päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - merkitys seudullinen
- Jokiranta ja Uppa:
 - päivittäistavarakaupan lähipalvelut
 - merkitys paikallinen
- Itikka:
 - tavoitteena alueen siistiminen toimintoja uusimalla
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupan pienet yksiköt
 - merkitys paikallinen

Kuortaneentien varsi

- Rengastien ja Nurmon alue:
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
 - merkitys paikallinen
- Pohja:
 - päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan (laajan tavaravalikoiman myymälät) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
 - merkitys seudullinen
- Kapernaumi ja Hyllykallio:
 - päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
 - uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
 - merkitys seudullinen
- Tanelinranta:
 - päivittäistavarakaupan lähipalvelut
 - merkitys paikallinen
- Roves ja Keski-Nurmo:
 - tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt
 - päivittäistavarakaupan lähipalvelut
 - Keski-Nurmoon sijoittuu alkuvaiheessa paikallisesti merkittäviä yksiköitä, mutta yhdessä Roveksen kanssa alue on merkitykseltään seudullinen
 - merkitys seudullinen

Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus:

- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

Eskoon alue / alakeskus:

- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

Muut alueet:

- lähipalvelut
- merkitys paikallinen

21.5.2014

2.4.4 Seudullisuuden tarkastelua

Yleiset lähtökohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaavassa tulee määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vuonna 2005 voimaan tullessa maakuntakaavassa ei ole määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa. Vuoden 2013 alkupuolella käynnistyneessä Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaava II:ssa seudullisuuden alaraja on määriteltävä.

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia tai jolla voidaan arvioida olevan vaikutuksia seudulliseen keskus- ja palveluverkkoon. Seudullista merkitystä omaavan vähittäiskaupan suuryksikön koko voi olla erilainen riippuen kyseessä olevasta alueesta ja olosuhteista sekä kaupan laadusta. Alaraja voi vaihdella maan eri osissa ja myös yksittäisen maakunnan alueella.

Ympäristöministeriön ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus” ohjeen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön seudullista merkitystä tulee arvioida ta-pauskohtaisesti sen vaikutusten perusteella. Arviointiin vaikuttaa muun muassa nykyinen aluerakenne, keskus- ja palveluverkko, väestö- ja ostovoimaen-nusteet sekä yksikön sijainti ja toimiala.

Arvioinnissa tarkasteltavia kysymyksiä:

- löytyykö yksikön myynnille riittävästi lähiasukkaita?
- miten paljon yksikön ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntan-sa ulkopuolelta tai muista keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylem-män tasoista keskuksista?
- miten yksikkö vaikuttaa alueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevi-en vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin?

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa voi-daan karkealla tasolla arvioida nykyisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon pohjalta sekä vertaamalla nykyisten yksiköiden lähialueen väestön ja osto-voiman määrää eri kokoisten myymälöiden laskennalliseen väestöpohjavaati-mukseen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarvitsema väestöpohja

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan mää-rittelemiseksi on arvioitu, kuinka paljon asukkaita suurmyymälä tarvitsee toi-miakseen keskimääräisellä myyntitehokkuudella. Tarkastelu on tehty päivit-täistavarakaupassa, erikoiskaupassa (tavaratalot) ja tilaa vaativan erikoista-varan (ml. autot) kaupassa. Myyntitehokkuutena on käytetty toimialan keski-määräistä myyntitehokkuutta. Myymälän tarvitsema asukaspohja on arvioitu laskennallisen myynnin ja asukaskohtaisen kulutusluvun avulla. Laskelma on tehty vuoden 2012 ostovoiman tasolla.

21.5.2014

Yhden suurmyymälän vaatima laskennallinen väestöpohja:

Tarvittava asukaspoija			
k-m ²	Pt-kauppa	Erikois- kauppa	Tiva ja autokauppa
2 000	3 000	2 000	1 000
3 000	5 000	4 000	2 000
4 000	7 000	5 000	2 000
5 000	8 000	6 000	3 000
7 000	12 000	9 000	4 000
10 000	17 000	12 000	5 000
15 000	25 000	18 000	8 000

Asukkaita viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä vuonna 2012:

- Seinäjoen keskusta: noin 37 000 asukasta liikenneverkkoa pitkin tarkasteltuna etäisyytenä, mikäli etäisyys keskustasta lasketaan linnuntietä pitkin, asuu alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 43 000 asukasta (+10 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä).
- Roves ja Keski-Nurmo: noin 7 500 asukasta
- Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus: noin 12 000 asukasta (noin 15 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä)
- Eskoon eritasoliittymä / alakeskus: 8 000 asukasta (noin 15 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä)

Vertaamalla suuryksikön laskennallista väestöpohjaa keskusten saavutettavuusvyöhykkeiden nykyiseen ja tavoitteelliseen väestöpohjaan voidaan karkealla tasolla määritellä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja.

- Seinäjoen keskustaajaman alueella mukaan lukien Kuortaneentien varren pohjoiset kaupan alueet merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikissa toimialaryhmissä vähintään 15 000 k-m².
- Roveksen ja Keski-Nurmon alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 4 000 k-m², erikoiskaupassa 6 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa 10 000 k-m². Alueen väestömäärä tulee kasvamaan vuoteen 2030 mennessä, joten vuoden 2030 tilanteessa alarajat ovat suuremmat.
- Nurmon kaupunginosakeskuksen ja Eskoon alakeskuksen alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on päivittäistavarakaupassa 7 000 k-m², erikoiskaupassa 10 000 k-m² ja tilaa vaativassa kaupassa vähintään 15 000 k-m² vuoden 2030 tavoitteellisilla väestömäärillä

Nykyiset vähittäiskaupan suuryksiköt

Seinäjoella on tällä hetkellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (>2 000 k-m²) seuraavasti:

- ydinkeskusta: kauppakeskukset ja erikoiskaupan suurmyymälät
- Kauppa-Joupin alue: hypermarket ja autoliike
- Kapernaumin alue: hypermarket ja neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikköä
- Pohjan alue: hypermarket, kolme erikoiskaupan suurmyymälää ja kaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää
- Rengastien alue: neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää
- Hyllykallion alue: hypermarket ja kolme tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälää
- Nurmon alue: neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää

21.5.2014

Hypermarket-rakennusten kerrosala on 10 500 - 17 500 k-m². Erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman suurmyymälöiden kerrosala on 2 000 - 6 000 k-m². Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden kerrosala on keskimäärin 4 500 k-m². Yksittäisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden kerrosala on 2 000 - 11 000 k-m².

Kaikki vähittäiskaupan suuryksiköt eivät ole seudullisesti merkittäviä. Päivittäistavarakaupan suurmyymälät palvelevat pääosin oman kunnan asukkaita, joten niitä voidaan pitää vaikutuksiltaan paikallisina. Hypermarketteja voidaan puolestaan pitää merkitykseltään seudullisina, koska niiden vaikutusalue ulottuu yhtä kuntaa laajemmalle alueelle. Erikoiskaupan, laajan tavaravalikoiman ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöistä pinta-alaltaan suurimmat ovat vaikutuksiltaan seudullisia.

Yhteenveto

Edellä esitetyn pohjalta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi voidaan määritellä ellei selvityksin muuta osoiteta

- Seinäjoen keskustaaajaman alueella tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 15 000 k-m², muussa erikoiskaupassa 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m²
- Seinäjoen alakeskuksissa tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m², muussa erikoiskaupassa 7 000 k-m² ja päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m²
- muualla Seinäjoella kaikissa toimialaryhmissä (tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, muu erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa) 3 000 k-m²

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset koskevat myös yleiskaavaa, joten merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa pienempien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjataan kuntakaavoilla.

Mikäli seudullisuuden raja määritellään edellä esitetyn mukaisesti, ovat seuraavat kaupan alueet Seinäjoella merkitykseltään seudullisia:

- ydinkeskusta
- Kauppa-Jouppi
- Pohja
- Kapernaumi
- Hyllykallio
- Roves / Keski-Nurmo

Merkitykseltään alueelliset kaupan alueet Seinäjoella:

- Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus
- Eskoon alakeskus

Muut alueet ovat merkitykseltään paikallisia.

21.5.2014

3 KUORTANEENTIEN VARREN KAUPAN VYÖHYKE

3.1 Vyöhykkeen kuvaus ja sijainti

Vyöhykkeen nykyiset kaupan palvelut ja kaupan kerrosala

Kuortaneentien varren kaupan vyöhyke sijoittuu Seinäjoen kaupunkikeskustan itä- ja kaakkoispuolelle Seinäjoki-Tampere rautatien itäpuolelle. Vyöhykkeelle sijoittuvat Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hyllykallion, Tanelinrannan, Keski-Nurmon ja Roveksen alueet.

Vyöhykkeelle on sijoittunut kaupan kerrosalaa yhteensä noin **169 000 k-m²**, joka on noin 54 % Seinäjoen kaupan kokonaispinta-alasta. Vyöhykkeen kaupan kerrosalasta sijoittuu Rengastien alueelle noin 32 000 k-m², Pohjan alueelle noin 46 500 k-m², Kapernaumin alueelle noin 27 500 k-m², Nurmon alueelle noin 21 500 k-m², Hyllykallion alueella noin 41 000 k-m² ja Tanelinrannan alueelle noin 500 k-m².

Rengastien alueelle on tällä hetkellä sijoittunut tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, pääosin moottoriajoneuvojen kauppaa ja huonekalukauppaa. Myymälärakennuksista neljä on vähittäiskaupan suuryksikköjä (>2000 k-m²). Yksittäisten suuryksikköjen kerrosala on 2 990 - 7 840 k-m². Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 61 %.

Pohjan alueelle on tällä hetkellä sijoittunut hypermarket (K-citymarket), laajan tavaravalikoiman myymälöitä (Tokmanni, HongKong) sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella on kuusi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2000 k-m²), joiden kerrosala vaihtelee 2 000 - 11 650 k-m²:n välillä. Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 83 %.

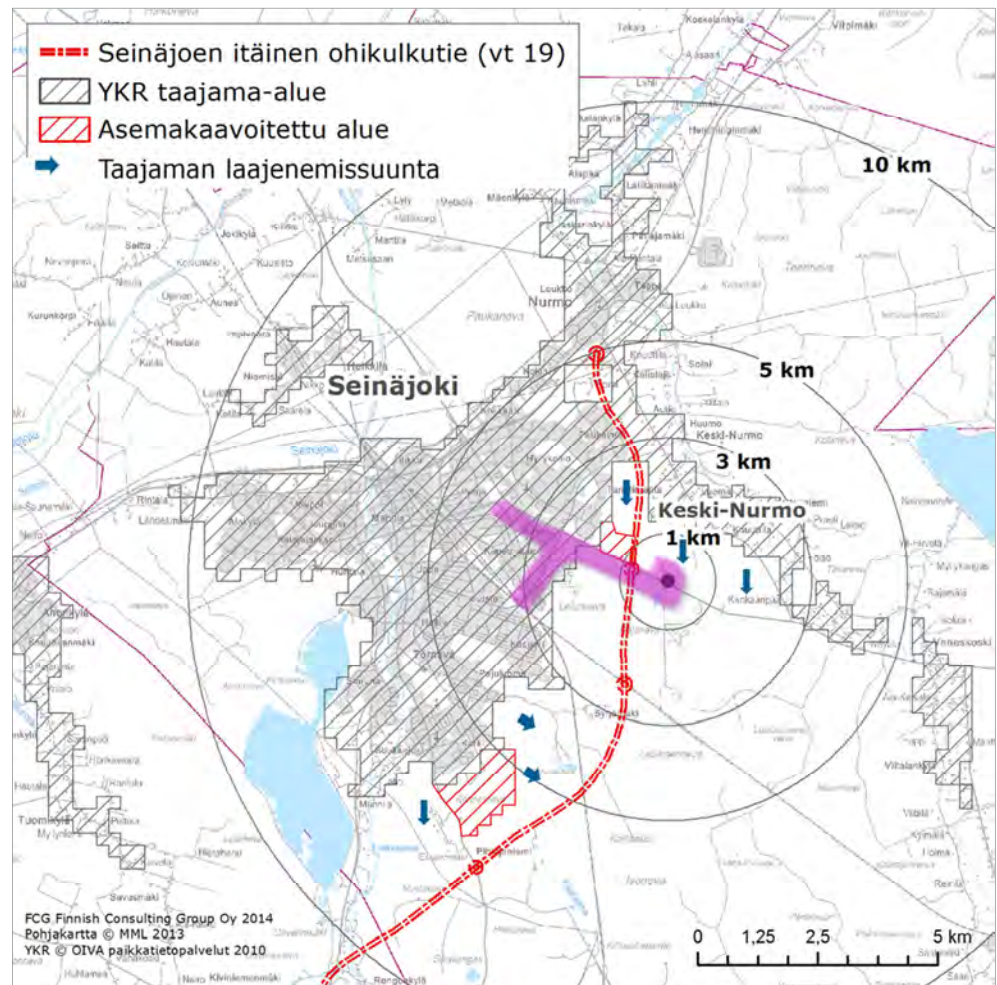
Kapernaumin alueella toimii hypermarket (Minimani), rakennustarvikeliikkeitä (mm. Bygghem) ja autokauppaa. Alueella on viisi vähittäiskaupan suuryksikköä (>2000 k-m²), joiden kerrosala vaihtelee 2 000 - 10 480 k-m²:n välillä. Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 95 %.

Nurmon alueella Lapuantien pohjoispuolella toimii tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella on myös pieni päivittäistavarakauppa (Siwa). Myymälärakennuksista neljä on vähittäiskaupan suuryksikköjä (>2000 k-m²). Yksittäisten suuryksikköjen kerrosala on 2 020 - 6 640 k-m². Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 73 %.

Hyllykallion alueella on tällä hetkellä hypermarket (Prisma) sekä tilaa vaativan erikoiskaupan liikkeitä (autokauppa, maatalouskauppa, huonekalukauppa). Myymälärakennuksista neljä on vähittäiskaupan suuryksikköjä (>2000 k-m²). Yksittäisten suuryksikköjen kerrosala on 3 760 - 17 210 k-m². Suuryksikköjen osuus alueen kerrosalasta on noin 78 %.

Tanelinrannan alueella toimii tällä hetkellä elintarvikekioski ja pieni päivittäistavarakauppa (Sale), joiden pinta-ala on alle 2 000 k-m².

21.5.2014

Vyöhykkeen sijainti

Kuva 7. Kuortaneentien varren kaupan vyöhyke sekä Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen 1-10 kilometrin etäisyysvyöhykkeet.

Kaavavaraukset ja suunnitelmat

Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hylykallion ja Tanelinrannan alueiden voimassa olevissa asemakaavoissa on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin **124 000 k-m²**, josta valtaosa sijoittuu Pohjan, Kapernaumin ja Nurmon alueille.

Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeellä on vireillä kaksi asemakaavamuutosta. Kapernaumin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikkö pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Hylykallion asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön laajennus vähittäiskaupan suuryksiköksi. Alueet on nykyisissä asemakaavoissa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**K ja KL**). Kaavamuutoksessa alueet on tarkoitettu osoittaa liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**).

21.5.2014

Kaupungin tavoitteena on jatkaa Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä Seinäjoen tulevan ohitustien risteysalueelle saakka ja osoittaa vyöhykkeelle uusia tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueita Roveksen ja Keski-Nurmon alueelle. Keski-Nurmon alueella on vireillä osayleiskaavan laadinta. Roveksen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Roveksen osayleiskaava-alue käsittää Seinäjoen itäisen ohikulkutien lähiympäristön aluevaraukset Kuortaneentien ja Seinäjoki-Tampere rautatien välisellä alueella. Kaava-alue sijaitsee Seinäjoen keskustasta noin 5 kilometriä kaakkoon. Alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta metsäaluetta. Osayleiskaavassa on osoitettu **palvelujen ja hallinnon alueita (P-2)** Kuortaneentien varteen ja itäisen ohikulkutien tuntumaan. Potentiaalista kaupalle soveltuvaa aluetta on ohikulkutien itäpuolella noin 54 ha. Alueelle on mahdollista toteuttaa asemakaavoituksen kautta **150 000 - 200 000 k-m²** rakentamista, josta osa on vähittäiskauppaa ja osa muita palveluja ja toimintoja. Ennen maankäyttö- ja rakennuslain muutosta laaditun kaavan mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, mutta ei muun vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupan sijoittuminen ja mitoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Keski-Nurmon osayleiskaava-alue sijaitsee Roveksen osayleiskaava-alueen pohjoispuolella. Kaavaluonnoksessa on osoitettu tulevan ohikulkutien ja Kuortaneentien risteysalueen tuntumaan **palvelujen alue (P)**, jolle voidaan sijoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Suunniteltu kaupan alue on nykyisellään rakentamatonta suo- ja metsäaluetta. Palveluiden alueen pinta-ala on 14,9 ha. Tehokkuusluvulla 0,4 alueen rakennusoikeus olisi noin **60 000 k-m²**, josta osa on vähittäiskauppaa ja osa muita kaupallisia palveluja. Kaupungin tavoitteena on, että Keski-Nurmon alueelle sijoittuu alkuvaiheessa kysynnän kehittyessä lähialueen väestöä palvelevaa paikallisesti merkittävää kauppaa. Yhdessä Roveksen kanssa alue mahdollistaa kuitenkin merkitykseltään seudullisen kaupan alueen toteutumisen.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

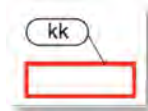
Kuortaneentien varren nykyisistä kaupan alueista Rengastien, Pohjan, Nurmon ja Hyllykallion alueet sijoittuvat maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alueelle. Kapernaumin ja Tanelinrannan alueet sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle ja ovat osa kaupunkikehittämisen (kk) kohdealuetta, jonka mukaan aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna.

Vireillä olevista asemakaavahankkeista Hyllykallion asemakaavamuutos sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle ja Kapernaumin asemakaavan muutos ja laajennus maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle ja kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Roveksen ja Keski-Nurmon osayleiskaavoissa osoitetut kaupan alueet sijoittuvat kaupunkikehittämisen kohdealueelle Kuortaneentien ja uuden Seinäjoen ohikulkutien varteen.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueelle on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:

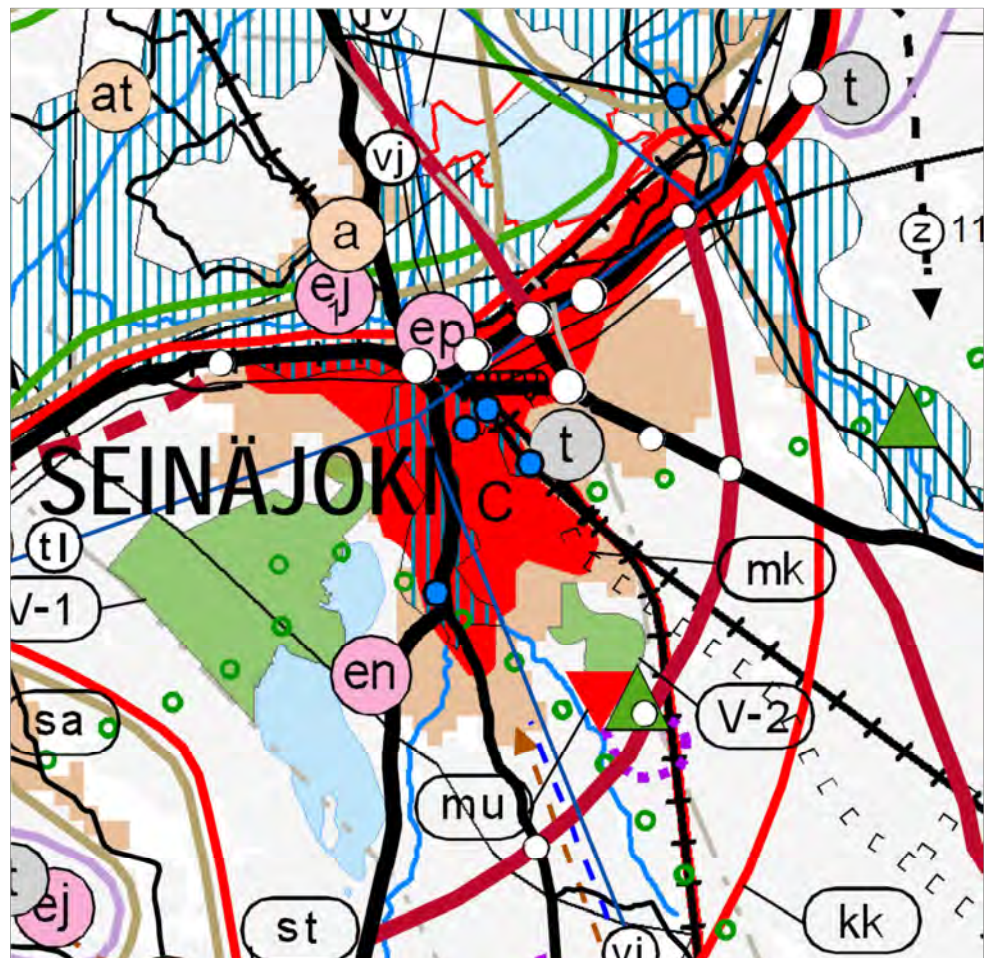
21.5.2014

**Kaupunkikehittämisen kohdealue**

Merkintä koskee Seinäjoen maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelun kehittämistarpeita. Kaupunkikehittämisen kohdealueesta on annettu seuraava suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana.

**Uudet tiet ja linjat**

Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa ne kehitettävät tiet, joista on olemassa tiesuunnitelma tiepiirissä tai selkeä valtakunnallinen kokonaisnäkemys tieyhteyden kehittämisestä. Suunnittelumääräyksen mukaan uudet tiet ja tieinjakset on sovittava ympäristöön ja maisemaan.

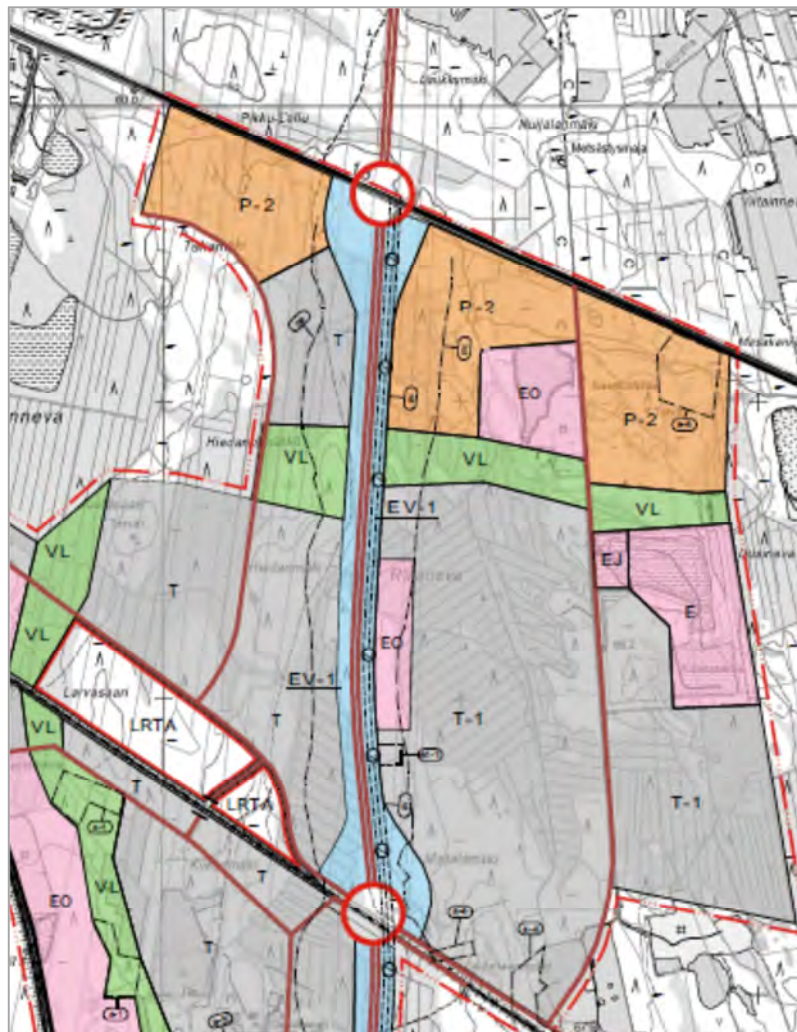


Kuva 8. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

21.5.2014

Roveksen osayleiskaava

Roveksen osayleiskaava on hyväksytty Seinäjoen kaupunginvaltuustossa vuonna 2009. Kaava on oikeusvaikutteinen. Roveksen osayleiskaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen laajentaminen itäisen ohikulkutien vaikutusalueelle. Kaavaratkaisu parantaa alueen saavutettavuutta ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaavassa on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueita (P-2), teollisuus- ja varastoalueita (T), virkistysalueita (VL), erityisalueita (E), energiahuollon alueita (EN-1), maa-ainesten ottoalueita (EO), jätteenkäsittelyalue (EJ), maa- ja metsätalousalue (M-3) sekä tie-, liikenne- ja rautatiealueita. Roveksen osayleiskaavassa varattujen uusien rakentamisalueiden myötä kaupungin rakenne laajenee tulevan itäisen ohikulkutien molemmille puolille. Palvelujen ja hallinnon alueet (P-2) on osoitettu Kuortaneentien varteen ja itäisen ohikulkutien tuntumaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa asemakaavoituksen kautta **150 000 - 200 000 k-m²** rakentamista, josta osa on vähittäiskauppaa ja osa muita palveluja ja toimintoja. Ennen maankäyttö- ja rakennuslain muutosta laaditun kaavan mukaan alueelle on mahdollista sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarankauppaa, mutta ei muun vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaupan sijoittuminen ja mitoitus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Roveksen osayleiskaava-alueelle osoitettuja palvelujen alueita ei ole asemakaavoitettu.

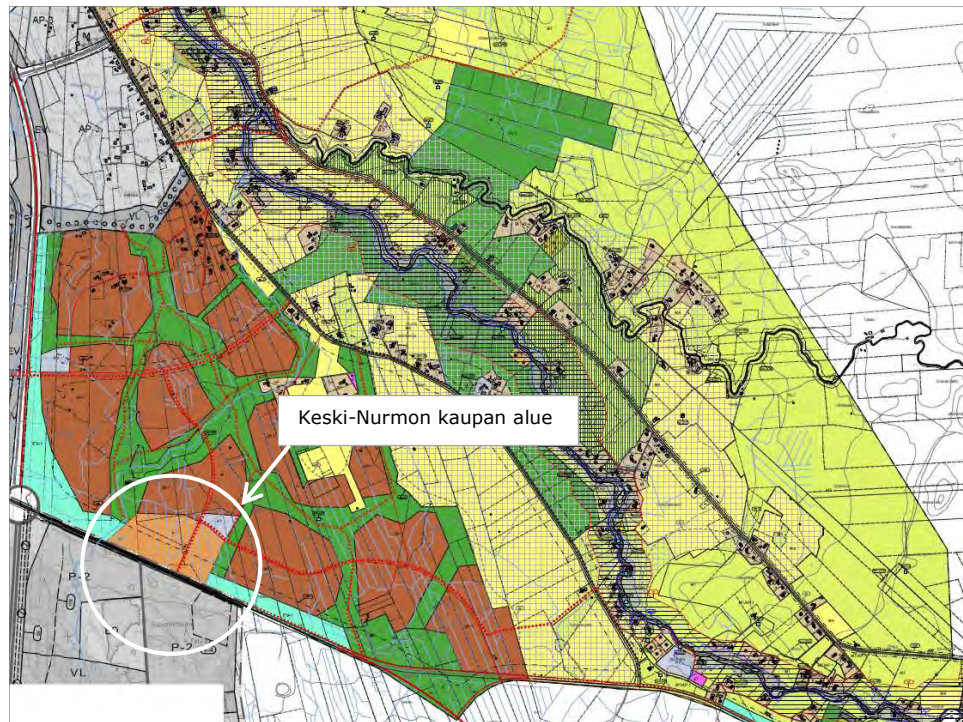


Kuva 9. Ote Roveksen osayleiskaavasta (Seinäjoen kaupunki 2009).

21.5.2014

Keski-Nurmon osayleiskaava

Keski-Nurmon osayleiskaavan laadinta on tullut vireille 20.4.2010. Kaava-alueen länsiosa on Seinäjoen kaupunkialueen laajenemisvyöhykkeellä, jonne on tarvetta osoittaa asumis- ja palvelukäyttöön asemakaavoitettavia alueita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu Kuortaneentien varteen palveluiden alue (P), jonne saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Palveluiden alueen pinta-ala on 14,9 ha. Tehokkuusluvulla 0,4 alueen palveluiden alueen rakennusoikeus olisi noin **60 000 k-m²**. Keski-Nurmon osayleiskaava-alueelle osoitettuja palvelujen alueita ei ole asemakaavoitettu.



Kuva 10. Ote Keski-Nurmon osayleiskaavaaluonnoksesta (2013).

Hyllykallion asemakaavamuutos

Hyllykallion asemakaavamuutos hyväksyttiin Seinäjoen kaupunginvaltuustossa 28.4.2014. Hyllykallion asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön (Agrimarket) laajennus vähittäiskaupan suuryksiköksi. Alue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Nurmon keskustan yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset alueen kaupalliselle kehittämiselle yhdistämällä kaksi liikerakennusten korttelialuetta yhdeksi isommaksi liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tarpeisiin, mutta alueelle voi sijoittaa myös polttoaineen jakelupisteen ja vähäisessä määrin päivittäistavarakauppaa. Kaavaehdotuksen mukaan korttelin **rakennusoikeus on 16 166 k-m²**, josta päivittäistavarakauppaa voi olla 400 k-m². Rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa nykyisestä 1 028 k-m². Kaava-alueen käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä noin 6 700 k-m², joten kaavamuutos mahdollistaa noin 9 400 k-m² uutta liikerakentamista.

21.5.2014

Kapernaumin asemakaavan muutos ja laajennus

Kapernaumin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikkö pääosin tilaa vaativan erikoistavarankaupalle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa vähäisessä määrin myös päivittäistavarakauppaa. Alue on yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi (T) ja palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Nykyisissä asemakaavoissa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K ja KL) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T ja T-1).

Kaavamuutoksessa alueelle on tarkoitus osoittaa liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) ja toimitilarakennusten korttelialueita (KTY). Alustavien suunnitelmien mukaan kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus on vähittäiskaupan suuryksiköiden kortteleissa noin **53 000 k-m²**. Alueella sijaitsee nykyisin vähittäiskaupan suuryksiköitä muun muassa autokaupassa ja rakennustarvikekaupassa yhteensä noin 12 600 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa näin ollen noin 40 000 k-m² uutta liikerakentamista.

3.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

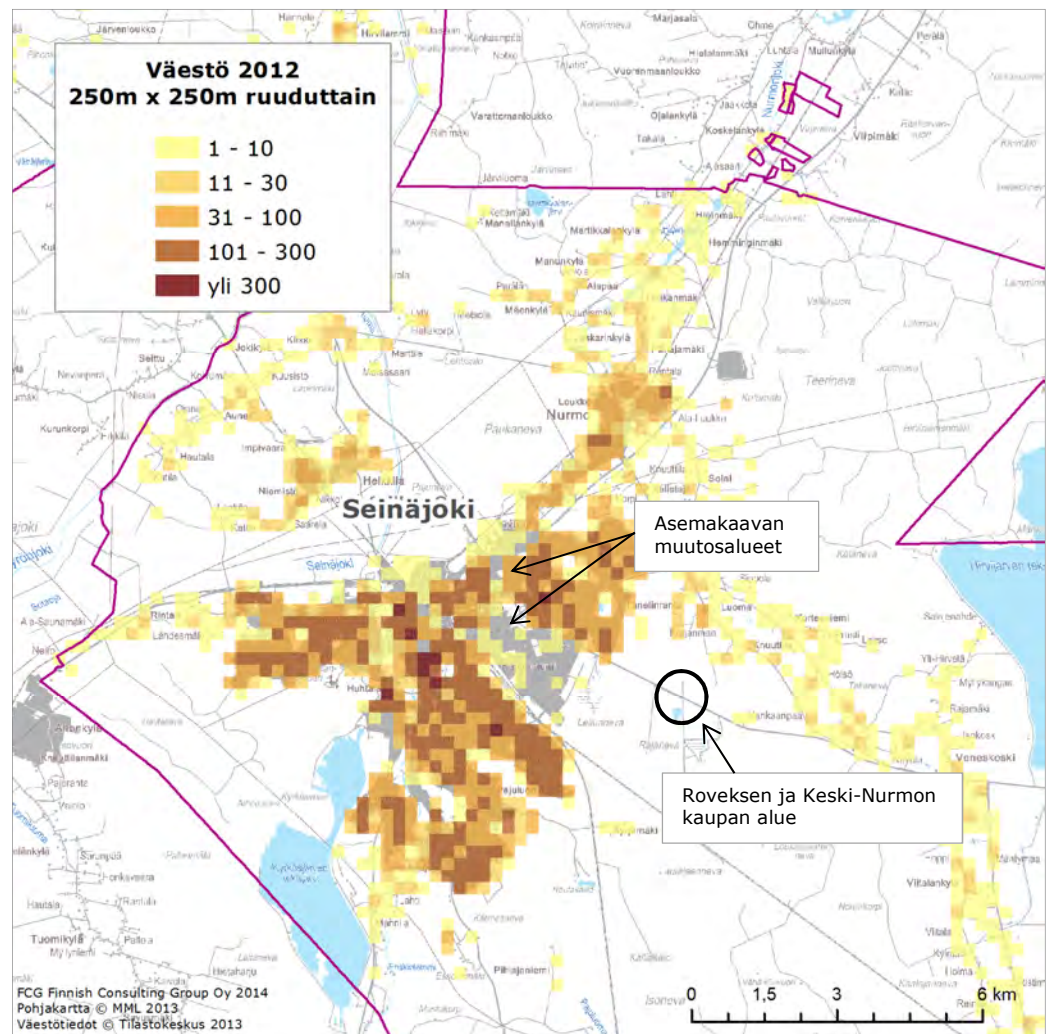
Kuortaneentien varren nykyiset kaupan alueet (Itikka, Pohja, Kapernaumi, Nurmo, Hyllykallio ja Tanelinranta) mukaan lukien edellä kuvattujen asemakaavahankkeiden suunnittelualueet ovat **osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta**. Alueet sijoittuvat Kuortaneentien ja Pohjantien / Lapuantien varreen ja ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja maakuntaa.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue on **osa suunniteltua yhdyskuntarakennetta**. Alue sijoittuu Kuortaneentien ja tulevan Seinäjoen itäisen ohikulkutien risteyksen tuntumaan. Alue on tällä hetkellä hyvin saavutettavissa Kuortaneentietä pitkin itä-länsisuunnassa. Ohikulkutien valmistuttua alue on hyvin saavutettavissa myös pohjois-eteläsuunnassa. Voimassa olevan Roveksen osayleiskaavan ja vireillä olevan Keski-Nurmon osayleiskaavan toteutuksessa kaupan alueen lähialueen väestömäärä kasvaa. Seinäjoen taajamarakenne laajenee yleis- ja asemakaavojen toteutuessa kohti uutta ohitustietä.

Seinäjoella asui vuoden 2013 lopussa yhteensä 60 354 asukasta. Seinäjoen väestö on keskittynyt kaupungin keskustajamaan sekä Nurmon, Ylistaron ja Peräseinäjoen entisten kuntakeskusten taajama-alueille. Nurmonjokilaakso on Seinäjoen kaupungin asumisen laajenemisaluetta. Nurmonjokilaaksossa on erityisesti omakotiasutuksen rakentamispaineita. Keski-Nurmon osayleiskaavassa asuntojen laskennallinen tavoitelisäys on vuoteen 2025 mennessä 1500–2000 kpl. Näistä suurin osa sijoittuu valtatie 18 ja itäisen ohikulkutien risteyksen läheiselle keskustan laajenemisalueelle, johon myös kaavassa osoitettu kaupan alue sijoittuu. Roveksen osayleiskaavassa ei ole osoitettu alueita asumiselle. Nykyisellään Keski-Nurmon ja Roveksen alueilla on vähän asutusta.

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 m x 250 m ruuduittain vuonna 2012 Seinäjoen keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita.

21.5.2014

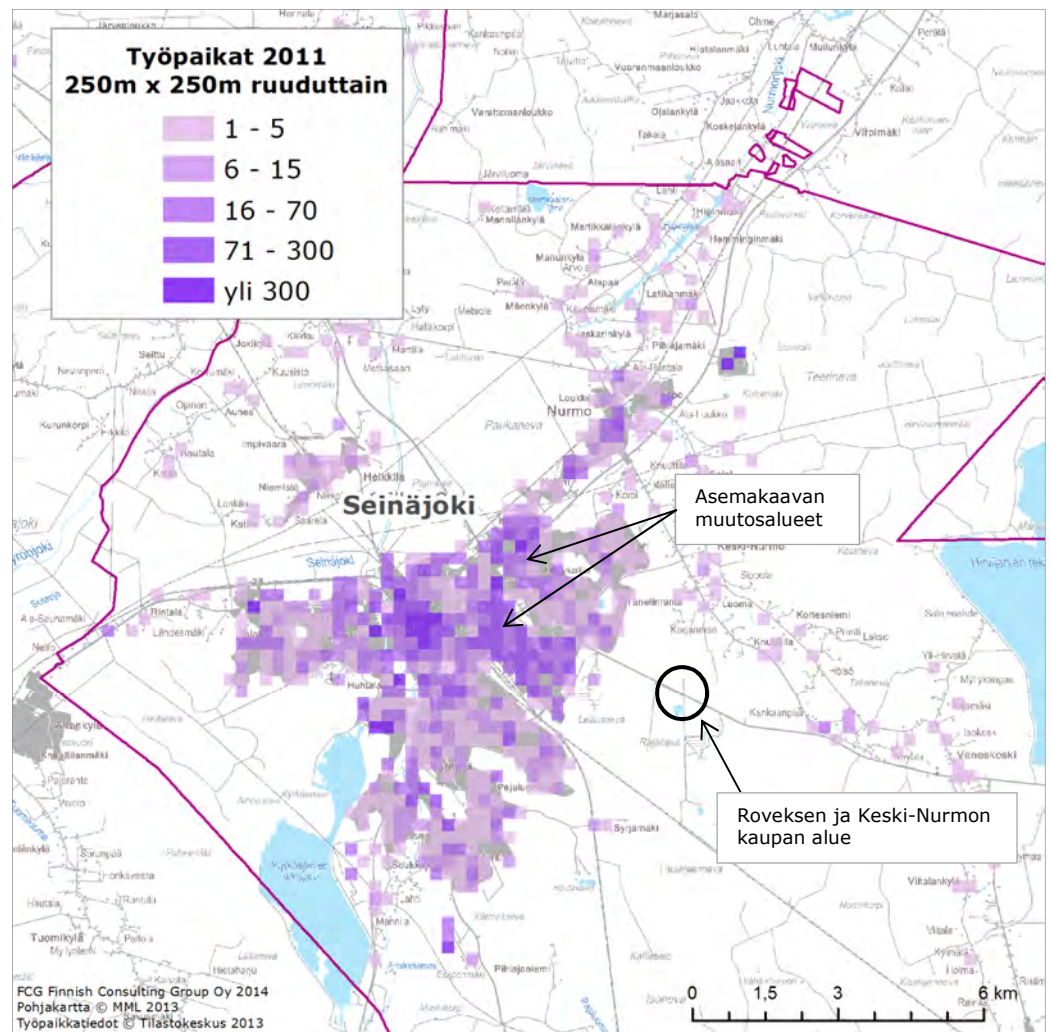


Kuva 11. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012 sekä Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen sijainti.

Seinäjoen työpaikat ovat keskittyneet kaupunkikeskukseen sekä sitä ympäröivälle alueelle. Keski-Nurmon ja Roveksen osayleiskaava-alueilla sijaitsevat työpaikat ovat pääosin maa- ja metsätalouden sekä liikenteen alan työpaikkoja. Roveksen osayleiskaavassa ja tekeillä olevassa Keski-Nurmon osayleiskaavassa varaudutaan työpaikkojen kasvuun alueella. Molemmassa kaavossa on osoitettu laajat työpaikka-alueet.

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 m x 250 m ruuduttain vuonna 2011 Seinäjoen keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat alueita, joissa työpaikkoja on eniten.

21.5.2014



Kuva 12. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2011 sekä Roven ja Keski-Nurmon kaupan alueen sijainti.

3.4 Vyöhykkeen arviointi

3.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Kaupan toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun edellytysten turvaamisen kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen sekä laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä.

Ostovoiman kasvua ja sen pohjalta arvioitua liiketilan laskennallista lisätarvetta tarkastelemalla voidaan hahmottaa, kuinka suuri on se markkinoiden kasvu, jonka jakajaksi mahdollinen uusi liikerakentaminen tulee ja kuinka suurelle alueelle uusi liikerakentaminen tulisi vaikuttamaan. Kun otetaan huomioon Seinäjoen oman väestön ostovoiman lisäksi ostovoiman siirtymä, on liiketilan lisätarve Seinäjoella vuoteen 2030 mennessä 250 000 – 349 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja muuhun erikoiskauppaan 129 000 – 179 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 121 000 – 170 000 k-m². Liiketilan lisätarve kohdistuu ydinkeskustaan, alakeskuksiin ja kaupan alueille.

21.5.2014

Mitoitusesityksen mukaan liiketilan lisätarpeesta kohdistuu olemassa oleville kaupan alueille 159 000-220 000 k-m² ja uusille alueille (Roves/Keski-Nurmo, Nurmon kaupunginosakeskus ja Eskoon liittymä) 91 000-129 000 k-m². Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen kokonaismitoitus on 277 000-352 000 k-m², jolloin alueelle sijoittuisi uutta liikerakentamista 108 000-183 000 k-m².

Hyllykallion asemakaavamuutos ja Kapernaumin alueella vireillä oleva asemakaavamuutos turvaavat alueiden nykyisten tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköiden toimintaedellytykset ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Kaavamuutoksilla päivitetään kaavamerkinnot vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja turvataan kaupan toimintaedellytykset myös siirtymäajan jälkeen. Asemakaavamuutokset mahdollistavat noin 49 000 k-m² uutta liikerakentamista, joka on 27 - 45 % Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen uuden liikerakentamisen määrästä.

Hyllykallion asemakaavamuutos mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamista yhteensä noin 16 000 k-m², josta noin **9 400 k-m²** on uutta liikerakentamista. Mikäli rakennusoikeus toteutuu kokonaisuudessaan, on liikerakentamisen laskennallinen myyntitavoite keskimääräisellä myyntitehokkuudella noin 34 miljoonaa euroa ja väestöpohjavaatimus noin 10 000 asukasta. Väestöpohjavaatimus täyttyy kaavahankkeen lähivaikutusalueella, joten liikerakentamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

Kapernaumin asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus on kaavaehdotuksessa noin 53 000 k-m², joka mahdollistaa noin **40 000 k-m²**:n lisärakentamisen. Yksittäisten tonttien rakennusoikeudet ovat 3 000 - 11 000 k-m², joten kaavan mahdollistamat vähittäiskaupan yksiköt ovat pinta-alaltaan pienempiä kuin edellä esitetty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa (15 000 k-m²). Mikäli rakennusoikeus toteutuu kokonaisuudessaan, on liikerakentamisen laskennallinen myyntitavoite noin 89 miljoonaa euroa ja väestöpohjavaatimus noin 26 000 asukasta. Väestöpohjavaatimus täyttyy kaavahankkeen lähivaikutusalueella, joten kaavamuutoksen mahdollistamalla vähittäiskaupan suuryksiköillä ei ole odotettavissa seudullisia vaikutuksia.

Mikäli **Roveksen ja Keski-Nurmon uuden kaupan alueen** mitoitus määritellään vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen perustuen ja otetaan huomioon myös muiden kaupan alueiden liiketilatarve, ei alueen liikerakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palvelurakenteeseen ja nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen lähivaikutusalueelle (alle 3 km) on osayleiskaavassa tavoitteena varata 1500-2000 uutta asuntoa, joista suurin osa tulee sijoittumaan alle kilometrin etäisyydelle kaupan alueesta. Lähialueen ja vaikutusalueen väestön ostovoima lisättynä ohikulkuliikenteen ostovoimalla mahdollistaa maksimissaan noin **60 000 k-m²**:n liikerakentamisen Roveksen ja Keski-Nurmon alueelle.

Kuortaneentien varren kaupan vyöhykettä tulisi kehittää **tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja keskustaan soveltumattoman kaupan alueena**. Tilaa vaativalla erikoiskaupalla tarkoitetaan toimialaluokituksen (TOL 2008) mukaista rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa. Muulla kaupalla tarkoitetaan sellaisia kaupan yksiköitä, jotka eivät esimerkiksi suuren yksikkökoon ja kaupallisen luonteensa perusteella ole soveltuvia keskusta-alueelle. Vyöhykkeelle sijoittuvan uuden liikerakentamisen tulisi olla pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa, jolloin sillä ei olisi vaikutusta Seinäjoen keskustakaupan kehitykseen.

21.5.2014

Kuortaneentien varren olemassa olevat kaupan alueet tarjoavat kaupalle vetovoimaisia sijaintipaikkoja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue tarjoaa tilaa vaativalle kaupalle liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan ja kilpailukykyisen sijaintipaikan tulevan ohikulkutien varrella osana suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Alueelle voi sijoittua myös pienimuotoista päivittäistavarakauppaa palvelemaan uusien asuntoalueiden asukkaita ja ohikulkuliikennettä.

3.4.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

Kuortaneentien varren olemassa olevat kaupan alueet mukaan lukien Hyllykallion ja Kapernaumin asemakaavamuutosalueet sijaitsevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä ja ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia ja maakuntaa. Alueille sijoittuvalla uudella liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue sijaitsee Seinäjoen laajenemisalueella osana suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Tilaa vaativan kaupan sijoittuminen alueelle luo uuden kaupan keskittymän tulevan ohikulkutien varteen ja suunniteltujen uusien asuntoalueiden läheisyyteen. Vaikutusalueen väestöpohjaan perustuvalla mitoituksella alue kehittyy kaupallisesti vetovoimaiseksi ja palvelee sekä lähialueen asukkaita että ohikulkuliikennettä. Alueen liikerakentaminen tulisi sitoa muun yhdyskuntarakenteen (ohikulkutie ja asuntoalueet) toteutumiseen, jolloin sillä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Roveksen ja Keski-Nurmon alueen kokonaismitoitus ja toimialat tulee määrittellä niin, että ne eivät kilpailevat Seinäjoen keskusta-alueen nykyisen ja tulevan kaupan kanssa. Liian suuri kokonaismitoitus tai suurten päivittäistavara-kaupan ja ns. keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköiden salliminen alueelle heikentäisi Seinäjoen keskustan kaupan toimintaedellytyksiä. Mikäli Roveksen ja Keski-Nurmon alue toteutuu tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena ja alueen mitoitus perustuu vaikutusalueen ostovoimaan, ei sillä ole merkittävää haitallista vaikutusta Seinäjoen ydinkeskustan ja sen alakeskusten eikä seudun muiden keskusten kaupan toimintaedellytyksiin ja kehitysmahdollisuuksiin.

Roveksen ja Keski-Nurmon alueelta on Seinäjoen keskustaan matkaa noin 5 kilometriä ja Kuortaneentien varren nykyisille tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueille 3-4 kilometriä. Palvelutarjonnan lisääntyminen Roveksen ja Keski-Nurmon alueella vähentää nykyisten ja tulevien asukkaiden tarvetta asioida Seinäjoen keskustassa ja muilla kaupan alueilla ja sitä kautta myös asiointiliikenteen määrää.

3.4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

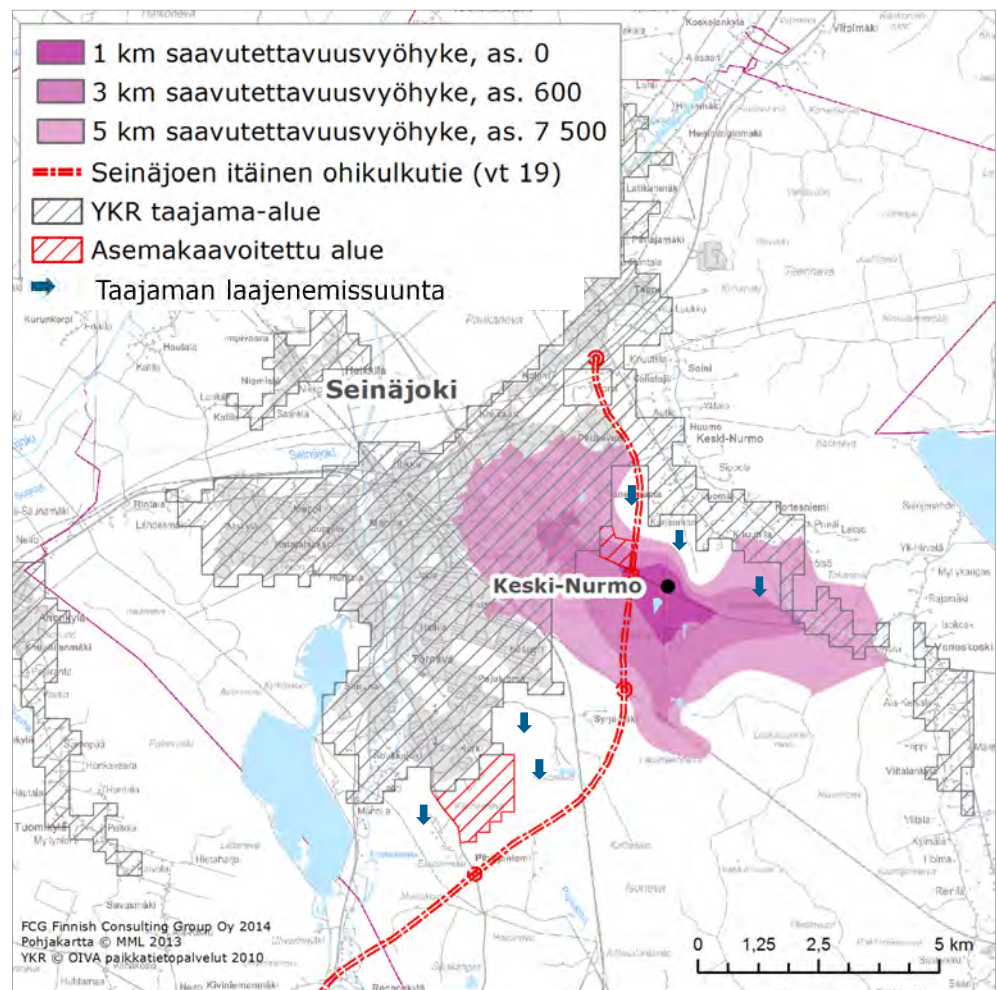
Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakaupan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja valintamahdollisuudet.

21.5.2014

Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkessaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, ja mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Kuortaneentien varren nykyiset kaupan alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Alueiden lähiasutuksen määrä on varsin suuri, joten alueet ovat saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Osoitettaessa alueelle lisärakentamista tulee alueen sujuvat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt turvata. Pohjantien ja Lapuantien lähialueella sijaitsevat kaupan alueet ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia asiointimatkoilla tulee kuitenkin pyrkiä lisäämään koko vyöhykkeellä.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen toteutuminen parantaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä.



Kuva 13. Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen saavutettavuus ja saavutettavuusvyöhykkeiden asukasmäärät 2012.

21.5.2014

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen sijainti perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn valtatie 18 varrella. Alueen läpi ja vierestä on suunniteltu uusi Seinäjoen itäisen ohikulkutien linjaus, joka toteutuessaan avaa alueelle uuden yhteyden valtatielle 19 ja parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta. Kaupan alueen sisäiset liikennejärjestelyt ja liittyminen valtateille tulee suunnitella kaavoituksen ja hankesuunnittelun yhteydessä niin, ettei alueen toteutuksesta aiheudu haittaa valtateilla kulkevalle liikenteelle.

Tulevaisuuden lähiasutuksen kasvava määrä ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden myös kävellen ja pyörällä. Nykyisellään suunnitellun Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen 3 km saavutettavuusalueella asuu noin 600 henkilöä. Keski-Nurmon osayleiskaavassa on tavoitteena osoittaa alueita noin 1500 - 2000 uudelle asunnolle, mikä olisi Seinäjoen keskimääräisen asuntokuntakoon mukaan arvioituna noin 3 150 - 4 200 uutta asukasta. Uusia asumisen alueita on varattu Keski-Nurmon osayleiskaava-alueen lisäksi Nurmon yleiskaava 2015:ssa kaupan alueen luoteispuolelle.

3.5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Kuortaneentien varren tilaa vaativan erikoistavaran kaupan vyöhyke

- Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen nykyisten kaupan alueiden kehittäminen ja vyöhykkeen laajentaminen kaakon suuntaan tulevan ohikulkutien risteykseen saakka **vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa**.
- Pohjantien / Lapuantien ja tulevan ohikulkutien väliin sijoittuva kaupan vyöhyke tarjoaa runsaasti sijaintipaikkoja erityyppisille ja erikokoisille kaupan yksiköille ja **parantaa sitä kautta kilpailun toimivuutta** ja uusien kaupan toimijoiden markkinoille tulon mahdollisuuksia.
- Seinäjoen laskennallinen liiketilatarve mahdollistaa arvioiden mukaan Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeelle **277 000 - 352 000 k-m²:n kokonaismitoituksen**. Kokonaismitoituksesta 231 000 - 292 000 k-m² sijoittuu nykyisille kaupan alueille ja 46 000 - 60 000 k-m² uudelle Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueelle. Vyöhykkeen nykyisillä kaupan alueilla on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 169 000 k-m², joten mitoitus mahdollistaa **108 000 - 183 000 k-m²:n liiketilan lisäyksen**. Mikäli mitoitus määritellään vaikutusalueen ostovoiman perusteella, ei uuden liiketilan rakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaan ja kehitysedellytyksiin.
- Vyöhykettä tulisi kehittää ensisijassa **tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena**. Mikäli vyöhykkeelle sijoittuva uusi liikerakentaminen on tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa tai muuta keskustaan soveltumatonta kauppaa, ei alueen liiketilarakentamisella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Seinäjoen ydinkeskustan kehitykseen ja ydinkeskustan kaupan toimintaedellytyksiin.
- Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen nykyiset kaupan alueet sijoittuvat **olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen** ja tarjoavat uusille kaupan yksiköille mahdollisuuden sijoittua olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Roveksen ja Keski-Nurmon uusi kaupan alue sijoittuu **suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen**.

21.5.2014

- Kuortaneentien varren kaupan vyöhyke on tällä hetkellä liikenteellisesti **hyvin saavutettavissa**. Roveksen ja Keski-Nurmon uuden kaupan alueen **saavutettavuus paranee** merkittävästi ohikulkutien toteutuessa. Läheisten asuntoalueiden rakentuessa myös lähialueen väestömäärä kasvaa, joten alue on saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Joukkoliikenteen saavutettavuus riippuu muun muassa siitä, millaisia ovat joukkoliikenteen reitit, vuorovälit ja pysäkit uuden ohitustien valmistuttua. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa myös palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.
- Etelä-Pohjanmaan **vaihemaakuntakaava II**:ssa Kuortaneentien varren alue olisi tarkoituksenmukaista osoittaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan **vyöhykkeenä**. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäismitoitus voidaan määritellä koko vyöhykkeelle, jolloin kaupan sijainti ja alueittainen mitoitus määriteltäisiin kuntakaavoituksella. Vyöhykkeelle sijoittuvat päivittäistavarakaupan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt (Prisma, K-citymarket ja Minimani) on tarpeen osoittaa **vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnöillä**. Vähittäiskaupan kokonaismitoitukseen perustuen, vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus voisi olla esim. Prisma 20 000 k-m², K-citymarket 15 000 k-m² ja Minimani 15 000 k-m² sekä vyöhykkeen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan enimmäismitoitus 227 000 - 302 000 k-m².

Nykyiset kaupan alueet

- Rengastien, Pohjan, Kapernaumin, Nurmon, Hyllykallion ja Tanelinrannan alueiden kaupallinen kehittäminen parantaa vyöhykkeen nykyisten vähittäiskaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kuortaneentien varren kaupan vyöhykkeen vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta sijoittuu nykyisille kaupan alueille 231 000 - 292 000 k-m².
- **Rengastien alueen** kokonaismitoitus on noin 32 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 32 000 k-m², joten alueelle ei sijoitu uutta liiketilaa ja alueen mahdollisen uuden liiketilan rakentamisen tulisi olla nykyistä liiketilaa korvaavaa. Alueella toimii tällä hetkellä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä, joista neljä on vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavat muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K → KM).
- **Pohjan alueen** kokonaismitoitus on 62 000 – 80 000 k-m². Alueen nykyinen kerrosala on noin 46 500 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 15 500 - 33 500 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä kuusi vähittäiskaupan suuryksikköä: hypermarket (K-citymarket), kolme erikoiskaupan ja laajan tavaravalikoiman suurmyymälää sekä kaksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavat muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K → KM).

21.5.2014

- **Kapernaumin alueen** kokonaismitoitus on 49 000 - 70 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 27 500 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 21 500 - 42 500 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä hypermarket (Minimani) ja neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavat muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K/KL-1 → KM).
- **Nurmon alueen** kokonaismitoitus on 36 000 - 52 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 21 500 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 14 500 - 30 500 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä neljä tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavoja muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K/KL-1 → KM).
- **Hyllykallion alueen** kokonaismitoitus on 51 000 - 56 000 k-m². Alueen nykyinen kaupan kerrosala on noin 41 000 k-m², joten alueelle on mahdollista sijoittaa uutta liiketilaa 10 000 - 15 000 k-m². Uusi liiketila on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueella toimii tällä hetkellä hypermarket (Prisma) ja kolme tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälää. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suurmyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen sekä uusien suuryksiköiden sijoittumisen mahdollistaminen edellyttää, että kortteleiden asemakaavoja muutetaan niin, että ne vastaavat maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä (K/KL → KM).
- **Tanelinrannan alueella** toimii tällä hetkellä elintarvikekioski ja pieni päivittäistavaramyymälä. Alueen mitoituksella turvataan lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset.

Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alue

- Roveksen ja Keski-Nurmon alueen **kokonaismitoitus** on 46 000 - 60 000 k-m², joka on kokonaisuudessaan uutta liiketilaa. Alueelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Alueelle voi sijoittua vähäisessä määrin myös päivittäistavarakauppaa palvelemaan lähialueen asukkaiden ja ohikulkuliikenteen tarpeita.
- Roveksen ja Keski-Nurmon uusi kaupan alue **sijoittuu suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen** ja tarjoaa erityisesti tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan ja näkyvän sijaintipaikan. Seinäjoen taajamarakenne laajenee yleis- ja asemakaavojen toteutuessa kohti tulevaa ohitustietä, jolloin uusi kaupan alue on osa uutta yhdyskuntarakennetta yhdessä uusien asunto- ja työpaikka-alueiden kanssa.
- Uuden kaupan alueen **saavutettavuus paranee** merkittävästi tulevan ohikulkutien toteutuessa. Läheisten asuntoalueiden rakentuessa myös **lähialueen väestömäärä kasvaa**, joten alueet ovat saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Joukkoliikenteen saavutettavuus riippuu muun muas-

21.5.2014

sa siitä, millaisia ovat joukkoliikenteen reitit, vuorovälit ja pysäkit uuden ohitustien valmistuttua. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa myös palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.

- Roveksen ja Keski-Nurmon kaupan alueen toteutuksen ajoittumista voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavamääräyksellä esim. niin, että toteutus on sidoksissa ohitustien ja ympäröivien asunto- ja työpaikka-alueiden toteutumiseen.

Asemakaavahankkeet

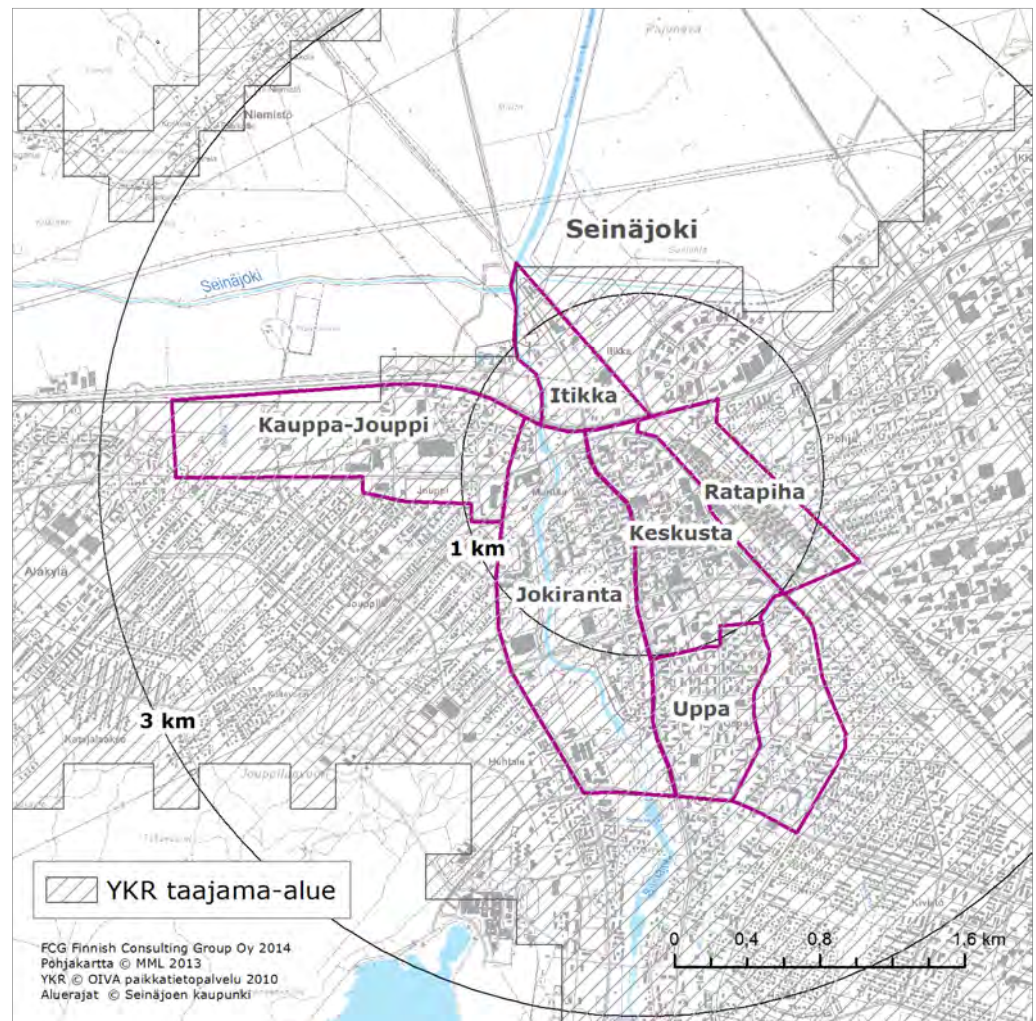
- Hylläkallioon 29.6.2014 hyväksytyn asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön laajennus vähittäiskaupan suuryksiköksi. Kaavamuutosalue sijaitsee maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella ja on yleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavamuutos mahdollistaa mahdollistaa tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakentamista yhteensä noin 16 000 k-m², josta noin 9 400 k-m² on uutta liikerakentamista. **Asemakaavamuutos turvaa alueen nykyisen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön toiminta- ja kehitysedellytykset myös siirtymäajan jälkeen** sekä päivittää kaavamerkinnot vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia.
- Kapernaumin asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikkö tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. **Asemakaavamuutos turvaa alueen nykyisen tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön toiminta- ja kehitysedellytykset myös siirtymäajan jälkeen** sekä päivittää kaavamerkinnot vastaamaan voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Kaavamuutosalue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen alueella ja kaupunkikehittämisen kohdealueella. Alustavan suunnitelman mukaan kaavamuutoksen rakennusoikeus on 53 000 k-m². Mikäli kaikki rakennusoikeus toteutuu, on liikerakentamisen laskennallinen myyntitavoite noin 89 miljoonaa euroa ja väestöpohjavaatimus noin 26 000 asukasta. Väestöpohjavaatimus täyttyy kaavahankkeen lähivaikutusalueella, joten **kaavamuutoksen toteutuksella ei todennäköisesti ole seudullisia vaikutuksia**. Yksittäisten tonttien rakennusoikeudet ovat pinta-alaltaan alle 15 000 k-m², jota voidaan pitää tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajana.

21.5.2014

4 SEINÄJOEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA-ALUE

4.1 Alueen kuvaus ja sijainti

Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alue jakautuu Keskustan ja Ratapihan, Itikan, Jokirannan, Kauppa-Joupin ja Upan osa-alueisiin. Kaupungin tavoitteena on erityisesti asumisen lisääminen keskustassa sekä vajaasti rakennettujen kortteleiden täydennysrakentaminen. Liikerakentaminen tulee olemaan pääosin olemassa olevaa liiketilaa korvaavaa rakentamista.



Kuva 14. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen sijainti ja osa-alueet.

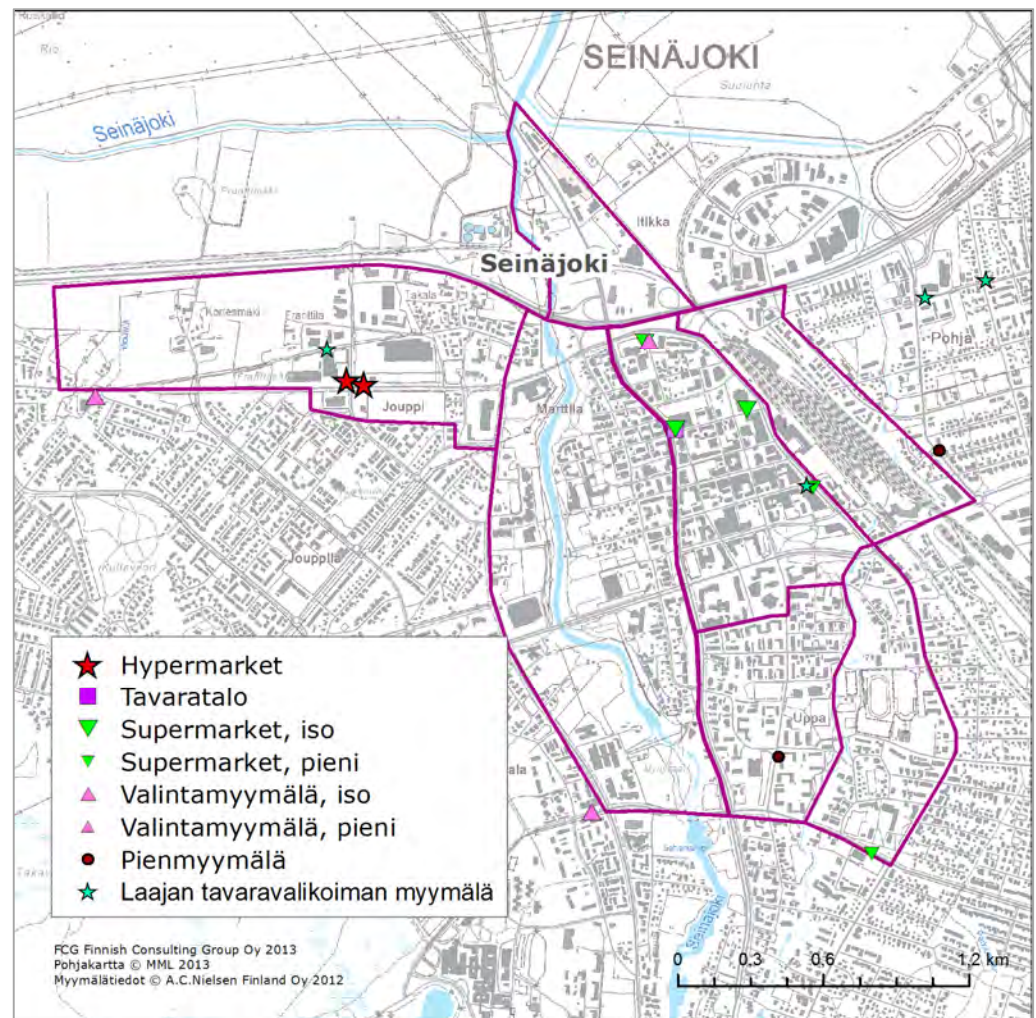
Keskustan osayleiskaava-alueelle on sijoittunut kaupan kerrosalaa yhteensä noin **137 000 k-m²**, joka on noin 44 % Seinäjoen kaupan kokonaiskerrosalasta. Kaupan kerrosalasta sijoittuu ydinkeskustaan ja Ratapihan alueelle noin 90 500 k-m², Itikan alueelle noin 1 500 k-m², Kauppa-Joupin alueelle noin 40 500 k-m², Jokirannan alueelle noin 3 000 k-m² ja Upan alueelle noin 1 500 k-m².

Valtaosa Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen nykyisistä kaupan palveluista on sijoittunut ydinkeskustaan ja Ratapihan alueelle sekä Kauppa-Joupin alueelle.

21.5.2014

Ydinkeskustan ja Ratapihan alueella on kaupan kerrosalaa yhteensä noin **90 500 k-m²**, josta noin 86 000 k-m² on päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa. Ydinkeskustan alueella toimii yksi tavaratalo (Anttila), kaksi isoa supermarketia (Lidl ja K-Supermarket), kaksi pientä supermarketia (K-market ja S-market), yksi iso valintamyymälä ABC-huoltamon yhteydessä sekä yksi laajan tavaravalikoiman myymälä (Halpa-Halli). Keskustahakuinen erikoiskauppa on keskittynyt ydinkeskustan alueelle. Keskustassa sijaitsee noin 80 muun erikoiskaupan ja yhdeksän tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälää.

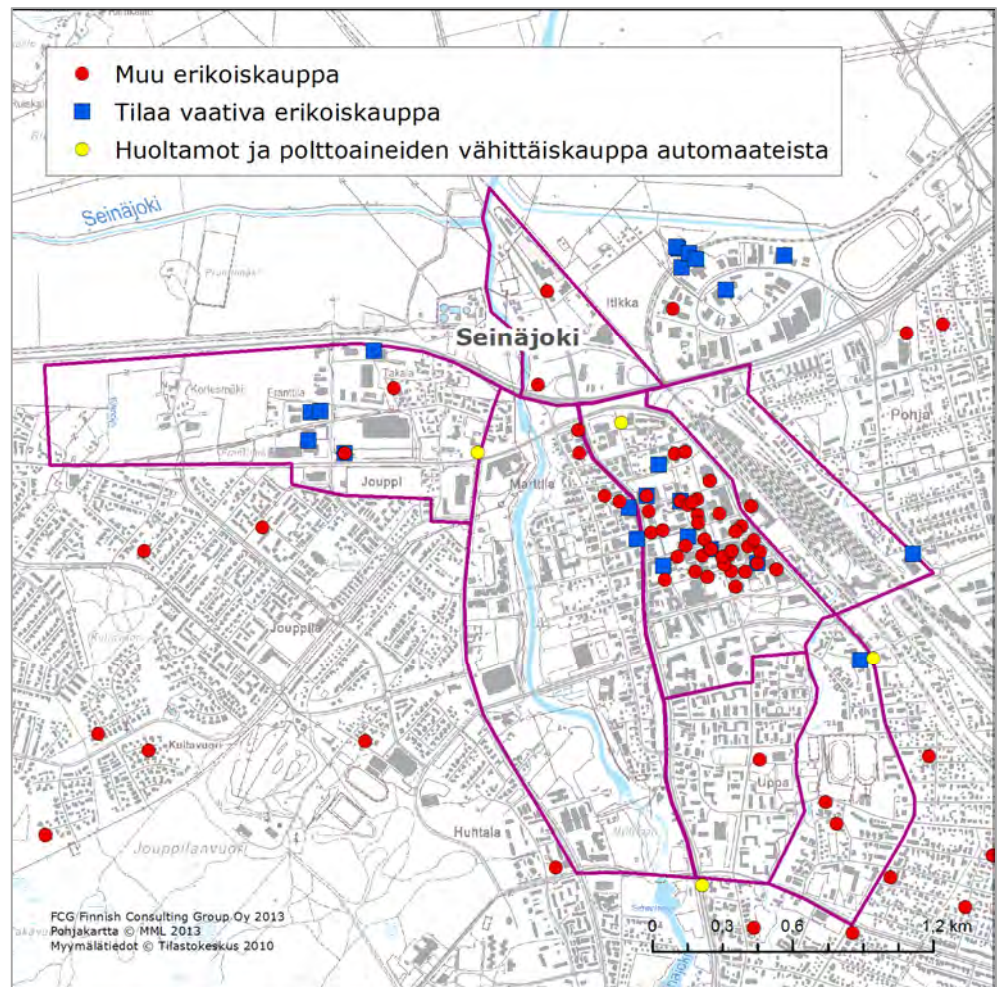
Kauppa-Joupin alueella on kaupan kerrosalaa noin **40 500 k-m²**, josta päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa on noin 33 000 k-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa noin 7 500 k-m². Kauppa-Joupin alueella toimii kaksi hypermarketia (K-Citymarket ja Minimani) sekä laajan tavaravalikoiman myymälä (Sopuraha). Hypermarketien yhteydessä on myös erikoiskaupan liikkeitä. Kauppa-Joupin alueella toimii lisäksi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuria yksiköitä mm. rautakaupassa ja autokaupassa.



Kuva 15. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen päivittäistavarakaupan palvelut 2012 (A.C.Nielsen Finland Oy).

21.5.2014

Seinäjoki on maakunnan kaupallinen pääkeskus ja ydinkeskustan kaupalliset palvelut ovat hyvin monipuoliset. Ydinkeskustassa on useita kaupallisia painopistealueita. Seinäjoen keskustan kaupan painopisteet ovat Epstorilla, Torikeskuksessa sekä Megakeskuksessa. Lisäksi ydinkeskustan alueella on market-alueita, joille on sijoittunut supermarkettien yhteyteen erikoiskauppoja tai tavarataloja.



Kuva 16. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen erikoiskaupan palvelut 2009 (Tilastokeskus).

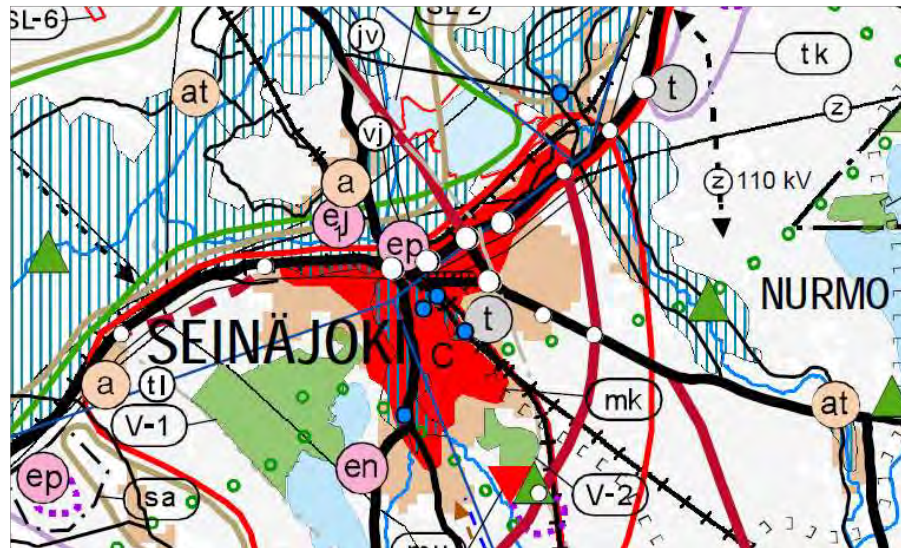
Keskustan osayleiskaava-alueella on asemakaavoissa käyttämätöntä rakennusoikeutta noin **167 000 k-m²**, josta suurin osa (161 000 k-m²) on Kauppa-Joupin alueella. Aikaisemmin tehtyjen suunnitelmien mukaan Kauppa-Joupin kokonaismitoitus on noin 100 000 k-m², alueen rakentaminen on osittain nykyistä korvaavaa ja kerrosalan nettolisäyksen on arvioitu olevan noin 60 000 k-m². Keskustan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 000 k-m². Vuonna 2010 laaditun keskustan kaupallisen selvityksen mukaan tavoitteena on lisätä ydinkeskustan kerrosalaa noin 72 000 k-m² vuoteen 2030 mennessä.

21.5.2014

4.2 Suunnittelutilanne

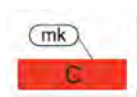
Maakuntakaava

Keskustan osayleiskaava alueella on voimassa ympäristöministeriön vahvistama Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava. Osayleiskaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella (C).



Kuva 17. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

Seinäjoen ydinkeskustaan on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkin-



Keskustatoimintojen alue / Maakuntakeskus

Merkintä tarkoittaa maakuntakeskuksessa olevaa keskustatoimintojen aluetta eli maakuntatasoisen hallinnon, kaupan ja palvelujen aluetta, johon sisältyy myös keskusta-asumisen alueita. Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkintä käsittää Seinäjoen kaupungin yleiskaavan keskustatoimintojen alueet, keskustaan liittyvät asuntoalueet ja osan viheralueista sekä Nurmon Hyllykallion kaupallisen keskittymän aina kuntakeskukseen saakka. Myös Seinäjoelle valta- ja kantatien varteen nyt jo sijoittuneet vähittäiskaupan suuryksiköt lasketaan kuuluvaksi tälle alueelle.

Maakuntakeskuksen keskustatoimintojen aluetta kehitetään myös kuntien yleis- ja asemakaavoissa yhtenäisesti, joissa myös aluerajaukset ja varaukset osoitetaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa.

Yleiskaavoitus

Seinäjoen keskusta-alueella on vireillä osayleiskaavan laadinta. Keskusta-alueelle laadittavan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan lähtökohtina ovat keskustan rakennemallissa (2010) asetetut tavoitteet ja suuntaviivat.

21.5.2014

Osayleiskaavatyön pohjaksi laaditaan tavoiteohjelma, jossa esitetään kehitysvyöhykkeisiin perustuva kehityskuva keskusta-alueelle. Lähtökohtana on osaluaittain tehty tarkastelu kaupunkirakenteen, asumisen ja palveluiden nykytilasta sekä alueiden kehittämispotentiaaleista osana koko kaupungin kehitystä. Tavoiteohjelmassa listataan selvitystarpeet osayleiskaavaa varten. Osayleiskaavatyön aikataulu on 2013 - 2015.

Keskusta-alueen osayleiskaavan rakentamispotentiaalin muodostavat seuraavat tavoitteet:

- Lisää asukkaita +10 000 vuoteen 2040
- Lisää työpaikkoja +1,5 % /vuosi
- Kauppaa ja palveluita

Asemakaavoitus

Keskusta-alueen asemakaavoituksessa on käynnissä useita kohteita. Keskustan rakennemallissa (v. 2010) on asetettu pitkän aikavälin tavoitteet keskustan kehittämiseksi. Rakennemallin tavoitteiden mukaisesti asemakaavoituskohteet yhdistetään vähintään korttelin suuruisiksi kokonaisuuksiksi. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupungin pysäköintiyhtiön toimintaedellytykset keskustan tiivistämishankkeissa ja erityisesti kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden turvaaminen.

Vireillä olevia asemakaavoja:

Keskustorin ympäristö (Korttelit 21, 23, 24 ja 25)

Keskustorin alle ja ympäristöön suunnitellaan maanalaista pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitoksen järjestelyt tutkitaan. Maanpäällistä katu ympäristöä kehitetään kävelypainotteiseksi. Nämä toimet mahdollistavat ympäröivien korttelien tehokkuuden ja kerrosluvun nostamisen. Korttelialueille osoitetaan alimpiin kerroksiin kaupallisia palveluita ja ylempiin toimistotilaa ja asuntoja. Seurahuone ja Vaasa-talo palautetaan korttelialueelle ja niille annetaan suojelumääräykset. Uudisrakentaminen ja katu ympäristö suunnitellaan Keskustan rakennemallin tavoitteiden mukaan. Tavoiteaikataulu: 2013 – 2014

Kauppatorin ympäristö (Korttelit 32 ja 33)

Torikeskuksen korttelialueen pohjoisosaan on esitelty sekä kiinteistön omistajan että kaupungin ideoimia kehittämissuunnitelmia, joiden pohjalta ohjelmoidaan kaavan tavoitteet. Veteraaniaukion alle mahdollistetaan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen jatkamalla vireillä olevan asemakaavan suunnittelua. Tavoiteaikataulu: 2013 – 2015

Patruunan liikekortteli (Kortteli 34)

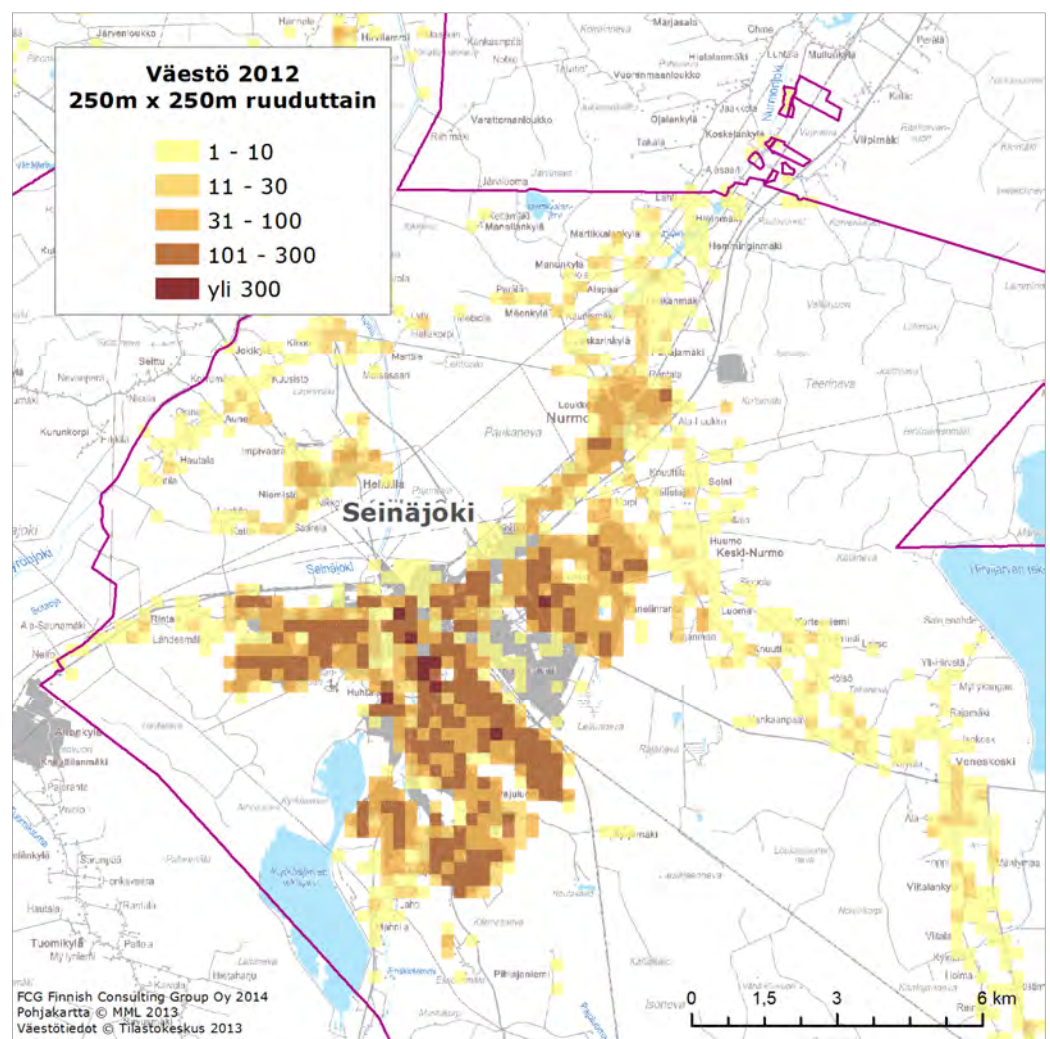
As Oy Sofiantupa on hakenut kaavamuutosta korttelin 34 tontille 5 ja esittänyt tavoitteita tehokkuuden ja kerrosluvun nostosta. Kaupungin toimesta kaavamuutosta varten on laadittu ideasuunnitelmia koko kortteliin. Kaavaa laaditaan Keskustan rakennemallissa määriteltyjen kehittämisperiaatteiden mukaisesti.

21.5.2014

4.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Seinäjoella asui vuoden 2013 lopussa 60 354 asukasta. Seinäjoen väestö on keskittynyt kaupungin keskustaajamaan sekä Nurmon, Ylistaron ja Peräseinäjoen entisten kuntakeskusten taajama-alueille. Seinäjoen keskustaajama on väestömäärältään suurin ja tiheimmin asuttu Etelä-Pohjanmaan asutuskeskittymistä. Kolmen kilometrin säteellä ydinkeskustasta asuu noin 20 000 asukasta eli kolmannes kaupungin väestöstä

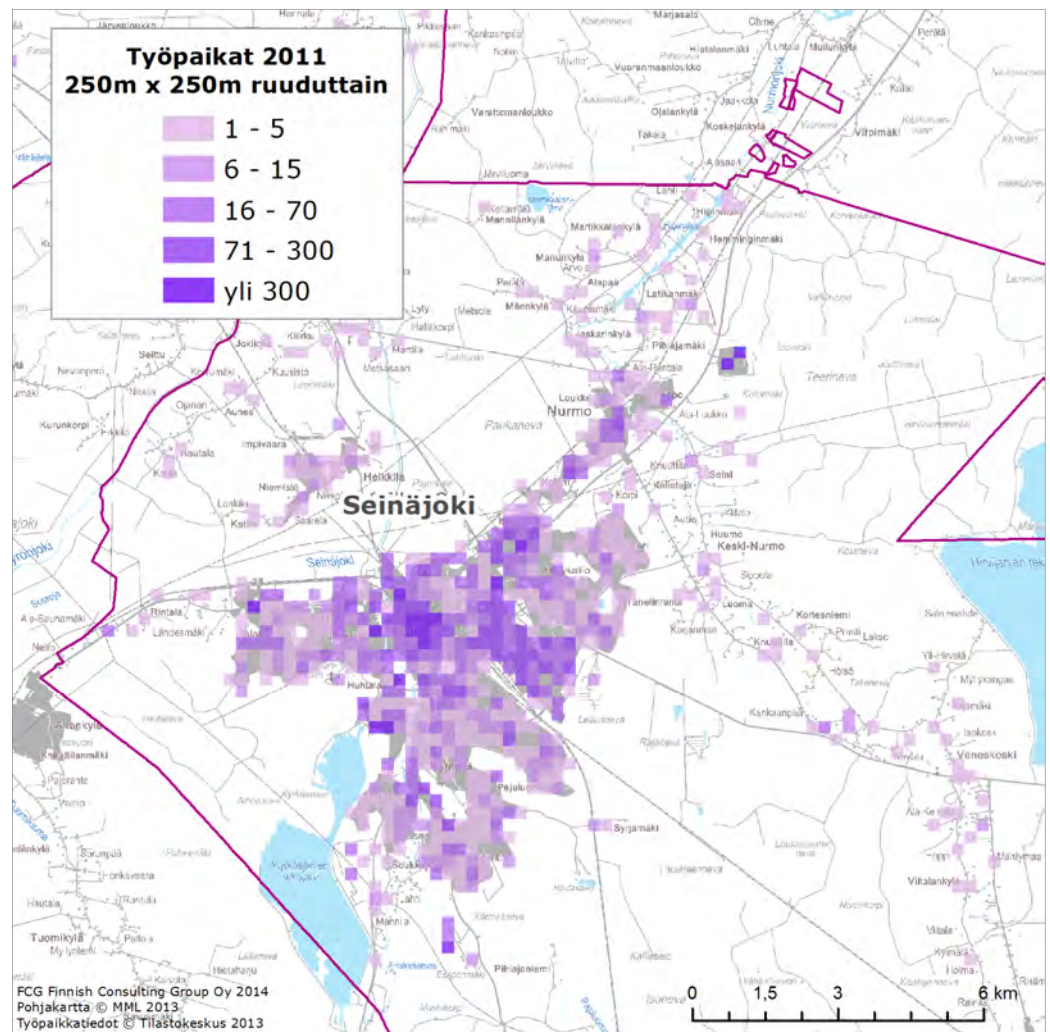
Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 m x 250 m ruuduittain vuoden 2010 lopussa Seinäjoella. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvaan asuttuja alueita.



Kuva 18. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012.

Seinäjoen työpaikat ovat keskittyneet keskustaajaman alueelle, joka on koko Etelä-Pohjanmaan keskeisin työpaikkakeskittymä. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 m x 250 m ruuduittain vuoden 2009 lopussa Seinäjoen keskeisillä alueilla. Tummat värit kuvastavat alueita, joissa työpaikkoja on eniten.

21.5.2014



Kuva 19. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2011.

4.4 Keskusta-alueen arviointi

4.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Ydinkeskusta

Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteena on luoda Seinäjoesta värikäs jalankulkukaupunki, palveleva liikekeskus ja innostava tapahtumapaikka. Ydinkeskustan kehittäminen on määritelty rakennemallissa. Tavoitteena on korttelirakenteen eheyttäminen, omaleimaisuuden, vetovoiman ja viihtyisyyden vahvistaminen sekä liikenteellisen toimivuuden parantaminen. Lisäksi tavoitteena on asukasmäärän ja sitä kautta ostovoiman lisääminen keskustan alueella.

Rakennemallin mukaan Seinäjoen kaupallista keskustaa kehitetään rakentamalla lisää liiketilaa keskeisille alueille, parantamalla kaupallisten palveluiden välisiä yhteyksiä sekä rakentamalla viihtyisää asiointiympäristöä muun muassa kävelykatujen ja kauppakortteleiden muodossa. Tavoitteena on lisätä ydinkeskustan liiketilaa noin 72 000 k-m² vuoteen 2030 mennessä.

21.5.2014

Ydinkeskustan liiketilan lisääminen ja uudistaminen vahvistavat Seinäjoen ydinkeskustan vetovoimaa ja asemaa Etelä-Pohjanmaan erikoiskaupan pääkeskuksena. Vähittäiskaupan ohjaaminen Seinäjoen ydinkeskustan alueelle vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa ja vähittäiskaupan sijaintipaikkana maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti.

Ydinkeskustan ympärillä olevia kaupan alueita tulisi kehittää niin, ettei niille sijoittuvan kaupan laatu ja mitoitus vaaranna ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.

Kauppa-Joupin alue

Kauppa-Joupin alueelle on suunnitteilla Lakeuden Ankkuri kauppakeskus, joka valmistuessaan tulee olemaan yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista. Kauppa-Joupin alueen mitoitus on yhteensä noin 100 000 k-m², josta ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus toteuttaa noin 50 000 k-m². Osa liiketilasta on nykyistä liiketilaa korvaavaa.

Kauppakeskus on toteutuessaan seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö, joka palvelee koko maakunnan asiakkaita. Kauppakeskus vahvistaa Seinäjoen asemaa maakunnan kaupallisena keskuksena ja suhteessa naapuri- ja kuntien keskuksiin. Kauppakeskuksen myötä ostovoiman siirtymä Seinäjoelle kasvaa erityisesti erikoiskaupassa. Asiakkaiden näkökulmasta kauppakeskus on uudenaikainen ja monipuolinen asiointipaikka.

Seinäjoen vaikutusalueen markkinoiden kasvu mahdollistaa kauppakeskuksen toteutuksen. Kauppakeskukseen sijoittuu merkittävässä määrin keskustahakuista erikoiskauppaa, joka voi haitata Seinäjoen ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Palveluverkon alueellisesti tasapainoisen kehityksen ja Seinäjoen keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten näkökulmasta on tärkeää, että kauppakeskuksen ja muun Joupin alueelle sijoittuvan kaupan mitoitus ei ole liian suuri suhteessa Seinäjoen keskustan nykyiseen liiketilaan ja Seinäjoen vaikutusalueen ostovoiman kehitykseen.

Palveluverkon kehittämisen näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että Kauppa-Joupin alueen kaupan rakennetta ohjataan niin, että Seinäjoen keskustan alue säilyy koko maakunnan keskustahakuisen erikoiskaupan pääkeskuksena. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että Joupin alueen erikoiskaupassa painopisteen tulisi olla tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa.

4.4.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

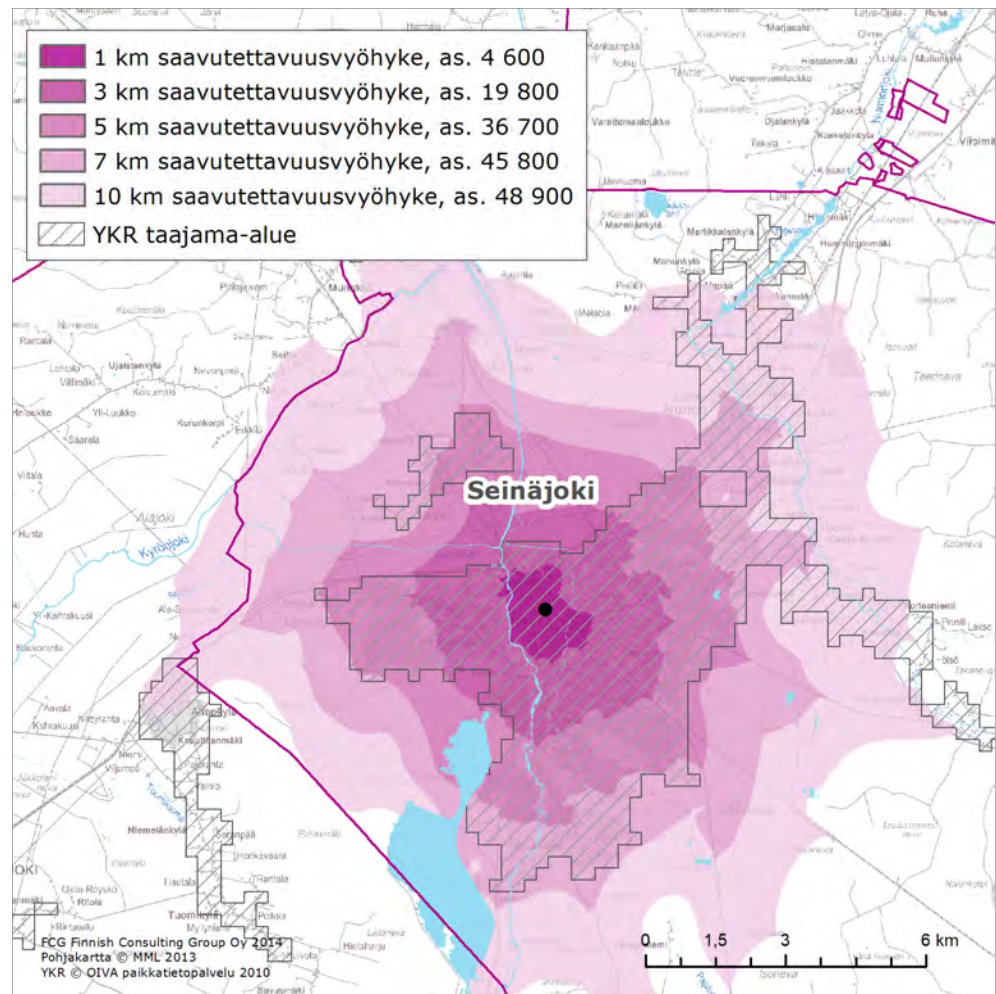
Seinäjoen ydinkeskusta sijaitsee keskeisesti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Seinäjoen väestöstä kolmannes asuu alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta. Rakennemallissa ydinkeskustaan on osoitettu asuintilaa 3 000 - 3 500 uudelle asukkaalle. Seinäjoen keskusta on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla Seinäjoelta ja koko maakunnan alueelta.

Kauppa-Joupin alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Seinäjoen keskustaan on matkaa noin 2 kilometriä. Lähiasutuksen määrä on varsin suuri. Kauppakeskuksen toteutuksen myötä Seinäjoen kaupunkimainen ympäristö laajenee lännen suuntaan.

21.5.2014

4.4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Seinäjoen keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisesti. Kevyen liikenteen asiointietäisyytenä voidaan liikennetutkimusten mukaan pitää noin 3 kilometriä. Seinäjoen keskustan kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu noin 20 000 asukasta eli kolmannes kaupungin väestöstä. Viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu lähes 37 000 asukasta, joka on noin 62 % Seinäjoen väestöstä. Mikäli etäisyys keskustasta lasketaan linnuntie-etäisyytenä, asuu alle viiden kilometrin etäisyydellä noin 43 000 asukasta (72 %).



Kuva 20. Seinäjoen ydinkeskustan 1-10 km saavutettavuusvyöhykkeet ja väestömäärät vuonna 2012

Kauppa-Joupin alue ja alueelle suunniteltu kauppakeskus sijaitsevat liikenteellisesti erinomaisella paikalla. Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa eri puolilta maakuntaa. Alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat alueelle ovat valtaosalle kohtuullisia. Alue on hyvin saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Lähiasutuksen ja potentiaalisten kevyen liikenteen käyttäjien määrä on suuri.

21.5.2014

4.5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Seuraavassa on esitetty arvioinnin keskeiset tulokset:

- Tavoitteena on Seinäjoen ydinkeskustan **kaupallisen vetovoiman vahvistaminen** maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävänä kaupan sijaintipaikkana ja asiointikohteena
- Ydinkeskustaa kehitetään **keskustahakuksen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana** ja **koko maakunnan kaupallisen pääkeskuksena**. Ydinkeskustassa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavara-kauppa, keskustahakuinen erikoiskauppa, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut. Palvelut ovat ydinkeskustassa hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.
- vähittäiskaupan palvelutarjonnan lisääminen Seinäjoen ydinkeskustan alueelle **vahvistaa keskustan asemaa kaupan palveluverkossa** ja **vähittäiskaupan sijaintipaikkana** maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten mukaisesti.
- tavoitteena on erityisesti **asumisen lisääminen** keskustassa sekä vajeasti rakennettujen kortteleiden täydennysrakentaminen. Liikerakentaminen tulee olemaan pääosin olemassa olevaa liiketilaa korvaavaa rakentamista.
- Ydinkeskustan ympärillä olevia kaupan alueita tulisi kehittää niin, ettei niille sijoittuvan kaupan laatu ja mitoitus vaaranna ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
- Kauppa-Joupin alueelle on suunnitteilla Lakeuden Ankkuri kauppakeskus, joka valmistuessaan on yksi Suomen suurimmista. Kauppakeskus vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa ja **lisää Seinäjoelle suuntautuvaa ostovoiman siirtymää** erityisesti erikoiskaupassa. Kauppa-Joupin alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.
- Kaupan palveluverkon kehittämisen näkökulmasta on tarkoituksenmukaista, että Kauppa-Joupin liikerakentamista ohjataan niin, että Seinäjoen ydinkeskusta säilyy koko maakunnan keskustahakuksen erikoiskaupan pääkeskuksena. Käytännössä tämä tarkoittaa, että Joupin alueen erikoiskaupassa painopisteen tulisi olla tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa.

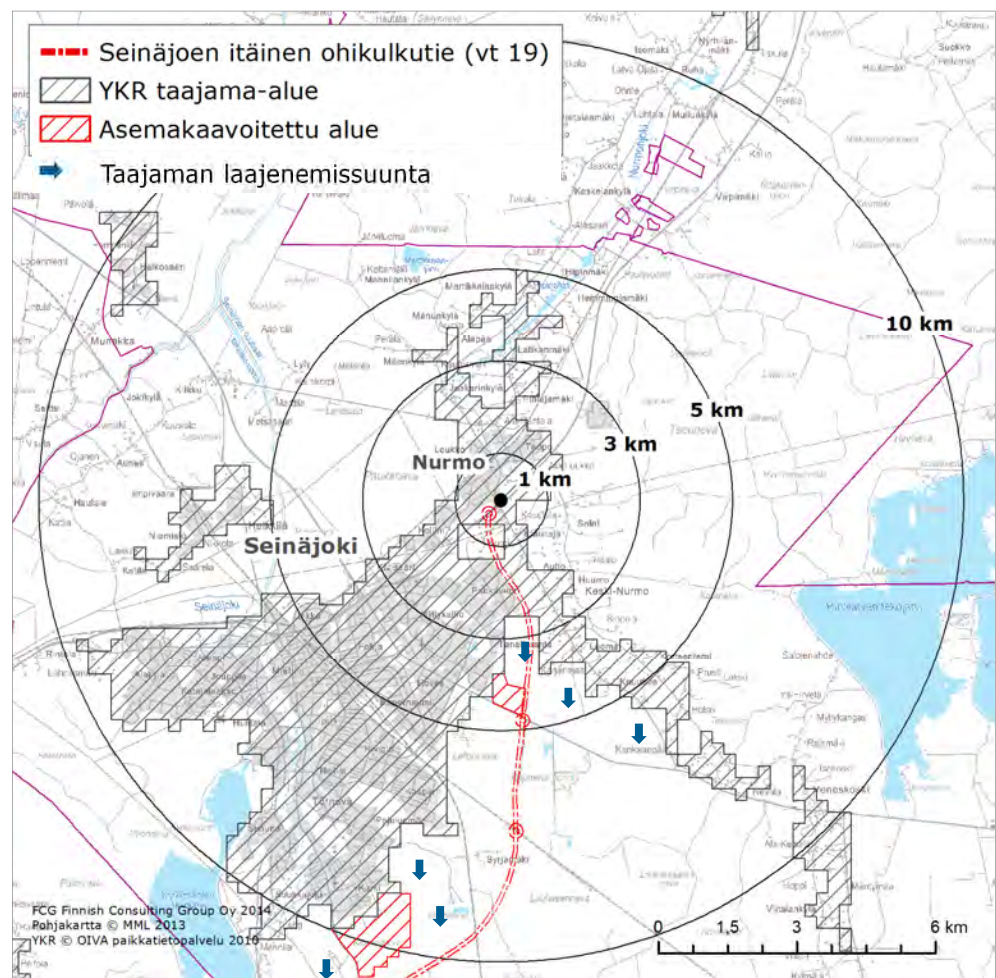
21.5.2014

5 NURMON KAUPUNGINOSAKESKUKSEN ALUE

5.1 Alueen kuvaus ja sijainti

Nurmon kaupunginosakeskus sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustan koillispuolella muodostaen portin pohjoisen suunnasta Seinäjoelle tulevalle liikenteelle. Kaupunginosakeskus muodostuu entisen Nurmon kunnan kuntakeskuksesta sekä tulevan Seinäjoen itäisen ohikulkutien Nurmon eritasoliittymän tuntumaan suunnitellusta kaupan alueesta. Seinäjoen keskustaan alueelta on matkaa noin seitsemän kilometriä ja Lapualle noin 20 kilometriä

Nurmon kaupunginosakeskuksesta on laadittu "Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupallinen selvitys" (2010), jossa todetaan alueelle mahtuvan noin 60 000 k-m² liikerakentamista. Alueelle on tarkoituksena ensisijaisesti sijoittaa supermarket -kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikkö (n. 2000 k-m²) ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Pitkällä tähtäimellä alue voi muodostua potentiaalisesti sijaintipaikaksi myös päivittäistavarakaupan suuryksikölle. Alueen pinta-ala valtatie 19 pohjoispuolella on noin 10 hehtaaria. Valtatie eteläpuolelle on suunniteltu sijoitettavaksi liikenneasema ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, alustavasti noin 5 000 k-m².



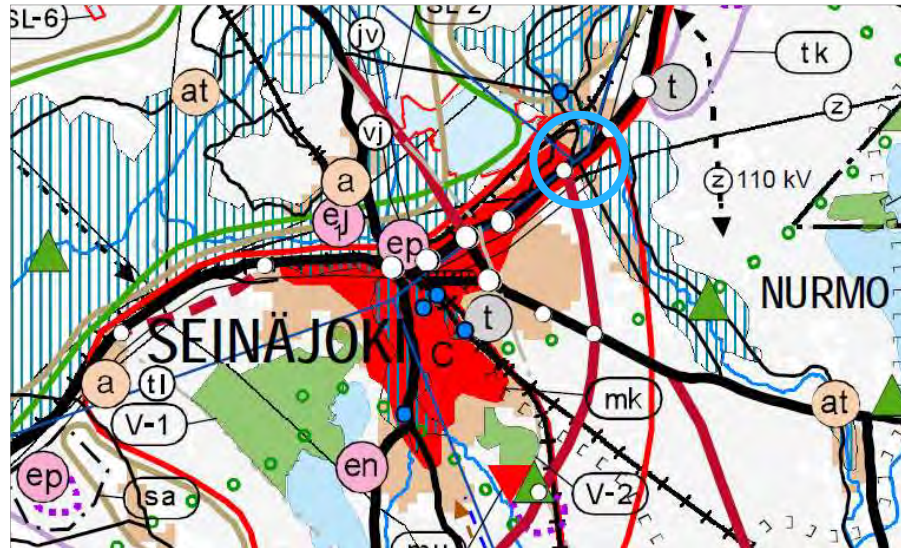
Kuva 21. Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti ja 1-10 kilometrin etäisyyssvyöhykkeet.

21.5.2014

5.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Nurmon kaupunginosakeskuksen alueella on voimassa ympäristöministeriön 5.12.2006 vahvistama Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava.



Kuva 22. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (5.12.2006). (Etelä-Pohjanmaan liitto). Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti on esitetty sini-sellä ympyrällä.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa on Seinäjoen keskeisimmillä alueilla osoitettu: Keskustatoimintojen alue, Maakuntakeskus C/mk. Nurmon kaupunginosakeskuksen valtatie pohjoispuolella olevat alueet sijoittuvat keskustatoimintojen alueelle ja kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Valtatie eteläpuoliset alueet (liikenneasema) sijoittuvat kaupunkikehittämisen kohdealueelle.

Nurmon kaupunginosakeskuksen alueelle ja sen läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu seuraavat merkinnät:



Keskustatoimintojen alue / Maakuntakeskus C/mk

Merkintä tarkoittaa maakuntakeskuksessa olevaa keskustatoimintojen aluetta eli maakuntatasoisen hallinnon, kaupan ja palvelujen aluetta, johon sisältyy myös keskusta-asumisen alueita. Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkintä käsittää Seinäjoen kaupungin yleiskaavan keskustatoimintojen alueet, keskustaan liittyvät asuntoalueet ja osan viheralueista sekä Nurmon Hyllykallion kaupallisen keskittymän aina kuntakeskukseen saakka. Myös Seinäjoelle valta- ja kantatien varteen nyt jo sijoittuneet vähittäiskaupan suuryksiköt lasketaan kuuluvaksi tälle alueelle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoit- tus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asema- kaavoissa.

21.5.2014



Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkintä koskee Seinäjoen maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelun kehittämistarpeita. Kaupunkikehittämisen kohdealueesta on annettu seuraava suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana.



Uudet tiet ja linjat

Keski-Nurmon kaupunginosakeskuksen läheisyyteen on osoitettu uusi Seinäjoen itäinen ohitustielinjaus. Merkinnällä osoitetaan maakuntakaavassa ne kehitettävät tiet, joista on olemassa tiesuunnitelma tiepiirissä tai selkeä valtakunnallinen kokonaisnäkemys tieyhteyden kehittämisestä. Suunnittelumääräyksen mukaan uudet tiet ja tielinjaukset on sovitettava ympäristöön ja maisemaan.



Eritasoliittymä

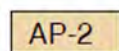
S

Merkinnällä osoitetaan sellaiset liittymät, joissa on tai joihin tulee myös ramppiyhteydet eritasossa kulkeviin teihin = eritasoliittymä (jos ei ole ramppiyhteyttä, niin kyseessä on eritasoristeys). Pienempi ympyrä, kuten Nurmossa, kuvaa ohjeellista varausmerkintää, eli joihin tulevaisuudessa mahdollisesti rakennetaan eritasoliittymä.

Nurmon keskustan yleiskaava 2015

Alueella on voimassa Nurmon keskustan yleiskaava 2015, joka hyväksyttiin vuonna 2003 ja tuli kaikilta osin voimaan vuonna 2006.

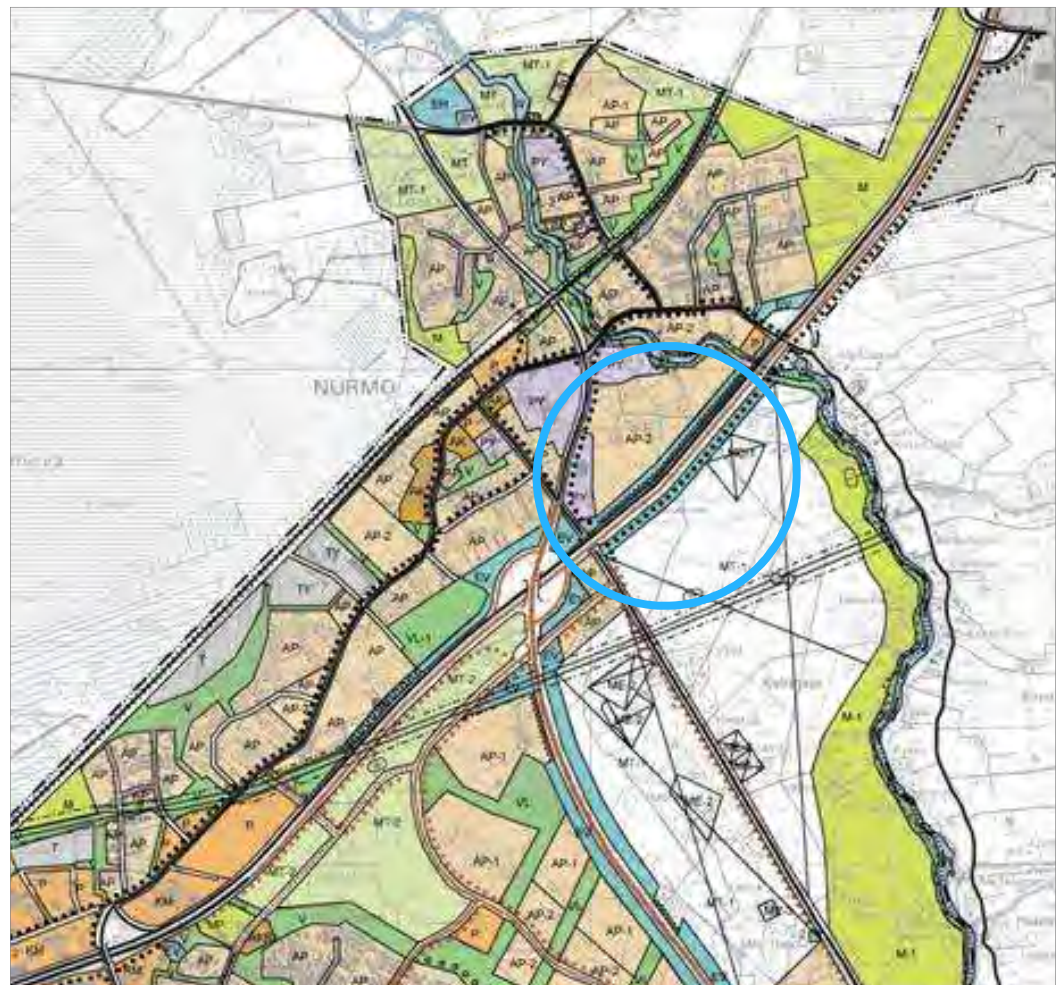
Yleiskaavassa kaupunginosakeskuksen alue on merkitty merkinnällä AP-2, pientalovaltainen asuntoalue, alue varataan tehokkaaseen pientaloasumiseen, alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta. Alue rajautuu valtatiehen 19, joka maakuntakaavassa on esitetty parannettavaksi 2+2 -kaistaiseksi. Valtatien 19 varteen sen pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheralue sekä meluntorjuntatarve. Itäisen ohikulkutien liittymiskohta valtatielle 19 on osoitettu eritasoliittymää kuvaavin merkinnöin kaupan alueesta lounaaseen. Kaupan alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa julkisten palvelujen alueeseen, koillisessa aluetta rajaa Nurmonjoki, jonka rannat on osoitettu lähivirkistysalueeksi.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

- Alue varataan tehokkaaseen pientaloasumiseen.
- Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta.

21.5.2014

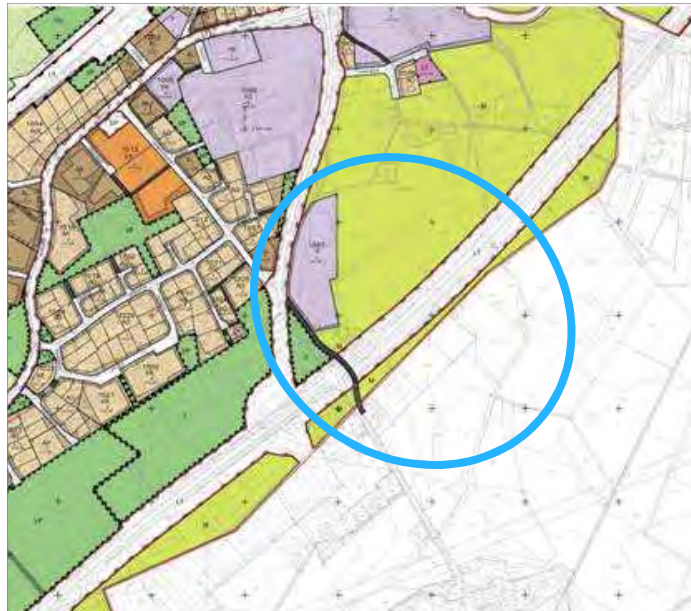


Kuva 23. Ote Nurmon keskustan yleiskaavasta 2015. (Seinäjoen kaupunki)
Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.

Asemakaavat

Suunniteltu kaupan alue sijoittuu osin voimassa olevassa asemakaavassa varatulle maa- ja metsätalousalueelle (M) ja osin asemakaavoittamattomalle alueelle. Kaupan alue sijoittuu valtatie 19 molemmin puolin; pohjoisessa vt 19 ja Länsitien rajaamalle alueelle sekä etelässä vt 19 ja Keski-Nurmon tien rajaamalle alueelle. Lounaassa alue rajautuu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), jolla sijaitsee urheilutalo. Pohjoisessa maatalousalue rajoittuu yksittäiseen erillispientalojen korttelialueeseen (AO), jolla sijaitsee kaksi pientaloa, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen (ET). Alueella toimii vesilaitos, joka valmistaa Nurmonjoen raakavedestä talousvettä Atrialle. Näiden pohjoispuolella asemakaavassa on varattu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille (Y). Suunnittelualueen pohjoispuolella virtaa Nurmonjoki. Asemakaavan osoittamalla maa- ja metsätalousalueella sijaitsee seitsemän asuinrakennusta. Itäisen ohikulkutien ja valtatie 19 risteysalueen eteläpuolella on voimassa Kertunlaakson asuntoalueen laajentamista varten laadittu asemakaava (hyväksytty 29.6.2009). Alue on täyteen rakentunut.

21.5.2014



Kuva 24. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaupunginosakeskuksen sijainti on rajattu sinisellä.

Nykyisen valtatie 19, Länsitien ja Keski-Nurmontien risteysalueelle ja sen tuntumaan on laadittu asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa valtatie 19 Seinäjoen Itäisen ohikulkutien Nurmon eritasoliittymän toteuttaminen tiejärjestelyineen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 29.6.2009.



Kuva 25. Ote Seinäjoen kaupunginvaltuuston 29.6.2009 hyväksymästä asemakaavamuutoksesta.

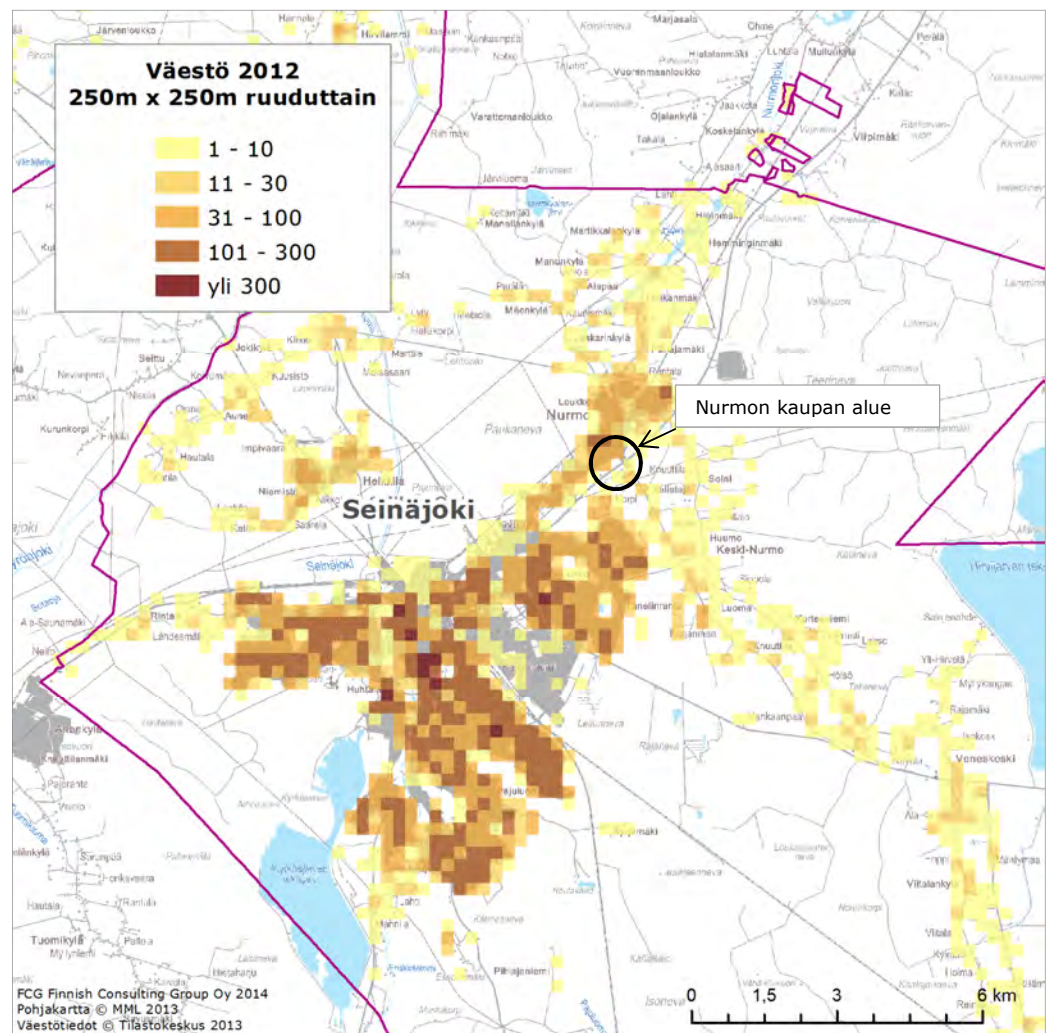
Valtatien 19 ja Keski-Nurmontien risteysalueen tuntumaan, risteysalueen itäpuolelle on ollut vireillä asemakaava, joka mahdollistaa liikennemyymälän sijoittumisen itäisen ohikulkutien ja valtatie 19 tuntumaan. Kaava mahdollistaisi noin 5 000 k-m²:n liikerakentamisen alueelle. Kaava valitettiin ja valitus hyväksyttiin hallinto-oikeudessa. Seinäjoen kaupunki on päättänyt jatkaa alueen suunnittelua yleiskaavoituksella.

21.5.2014

5.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Nurmon kaupunginosan asukasmäärä on 3 629 henkilöä. Nurmon kaupunginosakeskukseen suunnitellun kaupan alueen lähialueen merkittävimmät asuin-alueet sijaitsevat Nurmon, Kertunlaakson, Hyllykallion ja Tanelinrannan alueilla. Lähimmät asuntoalueet sijaitsevat suunnitellun kaupan alueen pohjoispuolella Tepon ja Loukon alueilla, lännessä Keskustien varrella ja etelässä Kertunlaakson laajentuvalla asuntoalueella.

Suunnitellun kaupan alueen lounaispuolella sijaitsee entinen Nurmon kunnan keskusta, nykyinen Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskus, johon on sijoitettu palvelujen ja hallinnon alueita. Nurmon liikuntahalli ja Nurmon koulu-keskus sijaitsevat suunnitellusta kaupan alueesta luoteeseen. Valtatien kaakkoispuolella avautuu kulttuurimaisemallisesti arvokas peltoalue, joka jatkuu Nurmon jokilaaksoon saakka. Maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella sijaitsee kaksi broilerkasvattamoa.

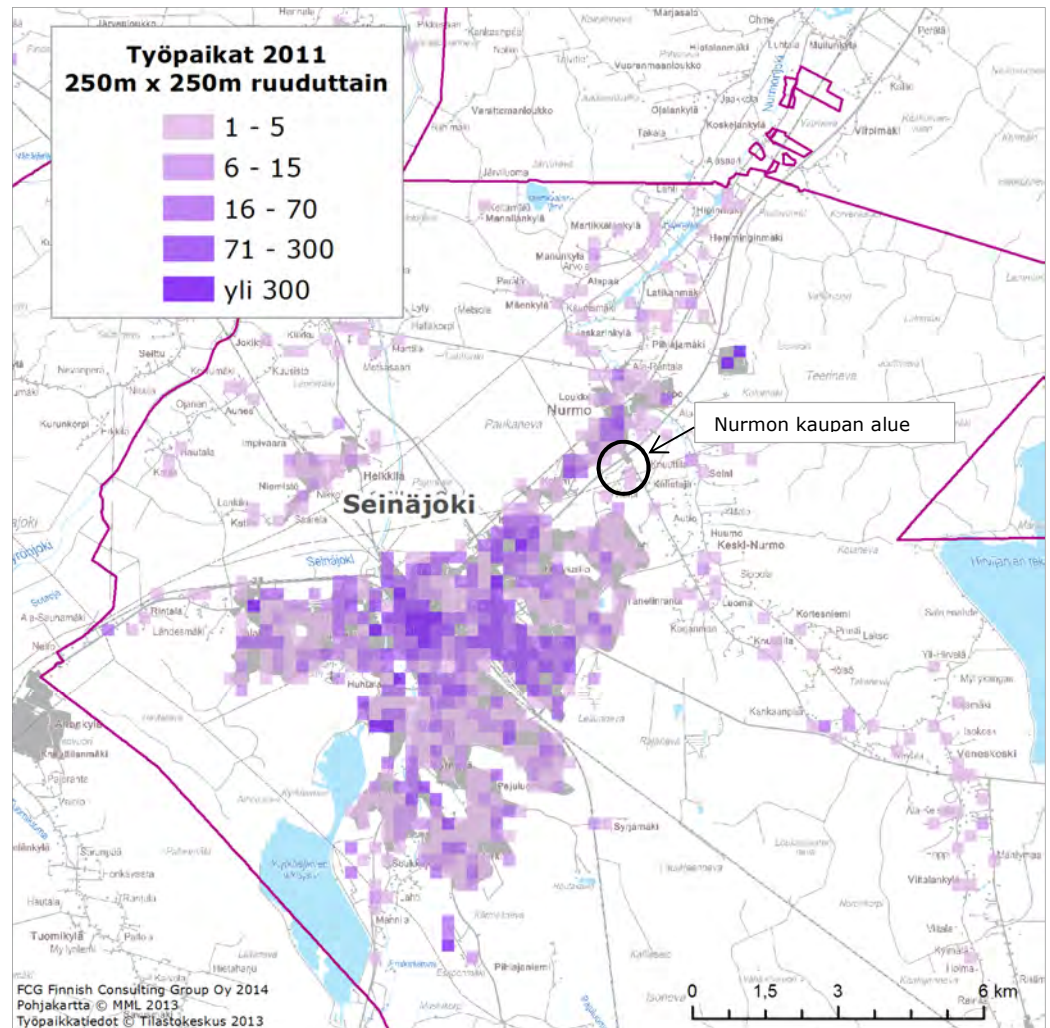


Kuva 26. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012 ja Nurmon kaupunginosakeskuksen sijainti.

Nurmon alueella työssäkäyvien lukumäärä on 1 142 henkilöä. Seinäjoen merkittävimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Kapernaumin, Roveksen ja Atrian alueilla Seinäjoen keskustan läheisyydessä.

21.5.2014

Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaavassa sekä Roveksen osayleiskaavassa on osoitettu mittavat työpaikka-alueiden varaukset tulevan itäisen ohikulkutien tuntumaan sekä asutuksen laajentuminen eteläiselle Seinäjoen alueelle.



Kuva 27. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2009 ja Nurmon kaupan alueen sijainti.

5.4 Kaupan nykytila

Nurmon kaupunginosakeskuksen alueella toimii tällä hetkellä yksi päivittäistavaramyymälä (iso valintamyymälä: Siwa Nurmo). Nurmon päivittäistavakaupan nykyinen kerrosala on vajaa 1000 k-m². Hyllykallion alueella, noin 4 kilometrin etäisyydellä, sijaitsee merkittävä kaupan keskittymä, jossa toimii muun muassa Prisma.

Erikoiskaupan myymälöitä toimii Nurmossa viisi. Kaikki myymälät kuuluvat toimialaluokaltaan muuhun erikoiskauppaan. Läheisellä Hyllykallion alueella toimii useita tilaa vaativan kaupan sekä muun erikoiskaupan palveluja (autokauppaa ja huonekalukauppaa). Laajemmin Hyllykallion alue on osa Seinäjoen keskustaan ja Joupin alueelle ulottuvaa maakunnallisesti merkittävää kaupan palvelujen vyöhykettä. Suuri osa Seinäjoen keskustan ulkopuolisesta kaupasta sijoittuu tälle vyöhykkeelle.

21.5.2014

Nurmon kaupunginosakeskuksen kaupan palvelutarjonta on tällä hetkellä puutteellinen ja esimerkiksi päivittäistavarakaupan ostovoimasta valuu alueen ulkopuolelle noin 75 %. Erikoiskaupassa ostovoiman vuoto on vielä päivittäistavarakauppaa suurempaa.

Nurmon kaupunginosakeskukseen suunnitellun kaupan alueen rooli Seinäjoen seudun kaupan palveluverkossa on sekä seudullinen että paikallinen. Hyvän liikenteellisen sijainnin ja saavutettavuuden johdosta alueelle voidaan sijoittaa sellaisia kaupan toimintoja, jotka palvelevat laajempaa aluetta, erityisesti Seinäjoen etelä- ja pohjoisosissa sekä valtatie 19 vaikutuspiirissä. Toisaalta alue toimii lähipalveluiden keskuksena Nurmon kaupunginosan asukkaille.

Seudullisella tasolla Nurmon kaupan alueen toimialakokoonpanon tulee olla laajemman kehitysvyöhykkeen (Seinäjoen keskusta - Jouppi - Hylllykallio - Kapernaumi) tarjontaa täydentävä ja sellainen, että se kilpailee mahdollisimman vähän nykyisten kaupan keskittymien kanssa. Lähipalvelukeskuksen näkökulmasta toimialakokoonpanon tulisi olla sellainen, että se täydentää Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan vajetta sekä palvelee asukkaita mahdollisimman monipuolisesti sekä päivittäistavarakaupan että erikoiskaupan palvelujen osalta.

Lähipalvelukeskuksena alueelle tulisi sijoittaa päivittäistavarakauppaa ja jonkin verran myös keskustahakuista erikoiskauppaa. Seudullisena keskuksena alue soveltuu tilaa vaativan erikoiskaupan sijaintipaikaksi. Etelä-Pohjanmaa on vahvaa maatalouden ja ruoan tuotannon aluetta, joten kysyntää on erityisesti maatalous- ja rautakaupan tuotteille. Palveluaukkoja tilaa vaativan kaupan tarjonnassa on maatalous- ja rautakaupan ohella sisustustarvikekaupassa ja moottoriajoneuvojen varaosakaupassa. Pitkällä tähtäimellä voidaan varautua myös päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittumiseen alueelle.

5.5 Nurmon alueen arviointi

5.5.1 Kauppa ja palvelurakenne

Nurmon kaupan alue (noin 35 000 k-m²) muodostaa vetovoimaisen kaupan keskittymän, joka tarjoaa kilpailukykyisen sijaintipaikan sinne sijoittuville yrityksille. Nurmon kaupan alue parantaa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelutarjonnan alueellista tasapainoa Seinäjoella ja vahvistaa erityisesti Nurmon kaupunginosakeskuksen palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa. Kaupan alue täydentää Nurmon ja Seinäjoen itäisten osien kaupan nykyistä puutteellista palveluverkkoa. Nurmon kaupan alue on seudullinen ja vetää ostovoimaa Seinäjoen Nurmon kaupunginosakeskuksen lisäksi myös muualta Seinäjoen itäosista ja ohikulkutien valmistuttua myös Seinäjoen eteläosista sekä Lapuan suunnasta.

Seinäjoelle suuntautuvan ostovoiman kasvu ja sen aikaansaama liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Nurmon kauppahankkeen pitkällä tähtäimellä, joten merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin ei ole odotettavissa eivätkä myymälöiden lopettamiset ole todennäköisiä. Vaikka ostovoiman kasvu mahdollistaa liiketilan lisäyksen, vaikuttaa uusien myymälöiden perustaminen aina kilpailutilanteeseen lyhyellä aikavälillä. Kilpailutilanteen kiristymisen mahdolliset kielteiset vaikutukset kohdistuvat voimakkaimmin kannattavuusrajalla ja erityisesti sen alapuolella toimiviin yrityksiin. Erikoiskaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

21.5.2014

Kaupan kilpailutilanteen muuttuminen ei kuitenkaan aina tarkoita kielteisiä vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Seinäjoen kaupan palveluverkko uudistuu joka tapauksessa. Päivittäistavarakaupassa pienet, kannattavuudeltaan heikot ja/tai vanhoissa liikeyrityksissä toimivat myymälät lopettavat tai uudistavat toimintakonseptejaan ja hakevat uusia sijaintipaikkoja. Erikoiskaupassa erityisesti tilaa vaativa kauppa hakee saavutettavuudeltaan hyviä sijaintipaikkoja keskustojen ulkopuolelta. Tällöin Nurmon kaupan alue nopeuttaa uudistumiskehitystä ja tarjoaa yrityksille liikenteellisesti erinomaisia sijaintipaikkoja.

5.5.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

Nurmon kaupan alueen ja muiden vireillä olevien kaupan hankkeiden toteuttaminen vahvistaa Seinäjoen asemaa koko maakunnan kaupallisena keskuksena. Alueen asukkaat asioivat toimivissa palvelupisteissä ja kaupan hankkeiden toteutuksen myötä lisääntyvä kaupallinen tarjonta lisää Seinäjoen vetovoima-arvoa. Seinäjoen arvostus asiointipaikkana paranee, kun palveluita kehitetään. Kaupallisen vetovoiman vahvistaminen vähentää asiointia kaupungin ulkopuolella.

Yhdyskuntarakenteellisesti Nurmon kaupan alue on osa Seinäjoen Nurmon kaupunginosan taajama-aluetta ja osa Seinäjoen keskustan kaupunkirakennetta, joten hankkeen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Nurmon kaupan alue on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Myös kävelyetäisyydellä alueesta asuu huomattava määrä asukkaita. Paikallisesti yhdyskuntarakenteessa tapahtuva muutos ja kaupan alueen toteuttaminen liittymä- ja pysäköintijärjestelyineen on merkittävä. Valtaosalle Nurmon keskustan ja Seinäjoen itäosien asukkaista muutos merkitsee asiointimatkojen lyhenemistä, kun Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.

Seinäjoen keskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia erikoiskaupan sekä kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Keskustan kehityksen kannalta keskeinen merkitys on Nurmon kaupan alueen erikoiskaupan mitoituksella ja sillä, miten liikerakentaminen jakautuu tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken. Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen laajamittainen sijoittuminen Nurmon kaupan alueelle voisi olla uhka Seinäjoen ydinkeskustan kehitykselle. Koska Nurmon kaupan alueen kokonaismitoitus ja keskustahakuisen erikoiskaupan mitoitus on pieni, alueen toteutuksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan kehitykseen.

5.5.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

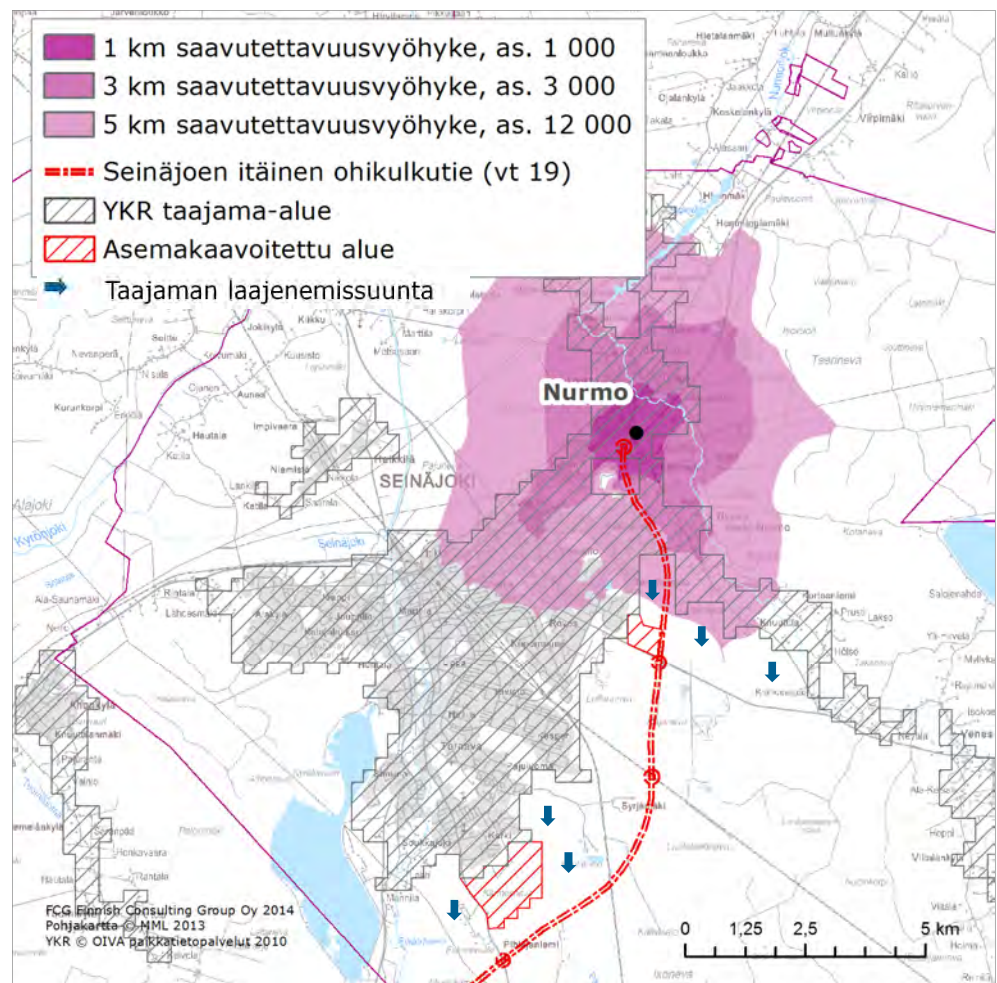
Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakaupan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on tarjonnan monipuolisuus ja vertailumahdollisuudet.

21.5.2014

Fyysisen saavutettavuuden (etäisyys myymälään) lisäksi kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkimaan. Jos tavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono, mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä.

Kaupan sijoittuminen Nurmoon parantaa merkittävästi kaupan palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta erityisesti Seinäjoen itäosien asukkaille. Myös fyysinen saavutettavuus paranee, kun Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä. Saavutettavuuden parantumisella on lähinnä paikallista merkitystä. Seututasolla ja maakuntatasolla fyysisessä saavutettavuudessa ei tapahdu oleellista muutosta.

Hyvästä kevyenliikenteen verkosta ja varsin suuresta lähialueen väestömäärästä johtuen Nurmon kaupan alue on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Nurmon kaupan alueen 1 km saavutettavuusvyöhykkeellä asui 1 400, 3 km saavutettavuusvyöhykkeellä 3 400 henkilöä ja 5 km saavutettavuusvyöhykkeellä 11 100 henkilöä vuonna 2010.



Kuva 28. Nurmon kaupan alueen saavutettavuusvyöhykkeet.

21.5.2014

Kaupan sijoittuminen Nurmon kaupan alueelle perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla ja kevyellä liikenteellä. Asiointi linja-autolla on myös mahdollista, mutta saavutettavuuden taso tulee määräytymään joukkoliikenteen tulevista ratkaisuista: reitit, pysäkit ja vuorovälit tulisi suunnitella palvelemaan entistä paremmin myös Nurmon kauppapaikassa asiointia. Seinäjoen itäinen ohikulkutie parantaa aikanaan alueen saavutettavuutta erityisesti Seinäjoen eteläosista. Myös kevyen liikenteen yhteyksiä voidaan kehittää ja parantaa vielä nykyisestään, jotta asiointi olisi mahdollisimman sujuvaa myös kävellen tai pyöräillen. Nurmon keskustan asukkaille ja muille lähialueilla asuville Nurmon kaupan alueen myymälät toimivat lähi-kauppoina, joissa on mahdollisuus asioida kaikilla kulkutavoilla. Käytännössä valtaosa myös lähialueelta asioinneista tehtänee kuitenkin henkilöautolla.

5.6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Seuraavassa on esitetty arvioinnin keskeiset tulokset:

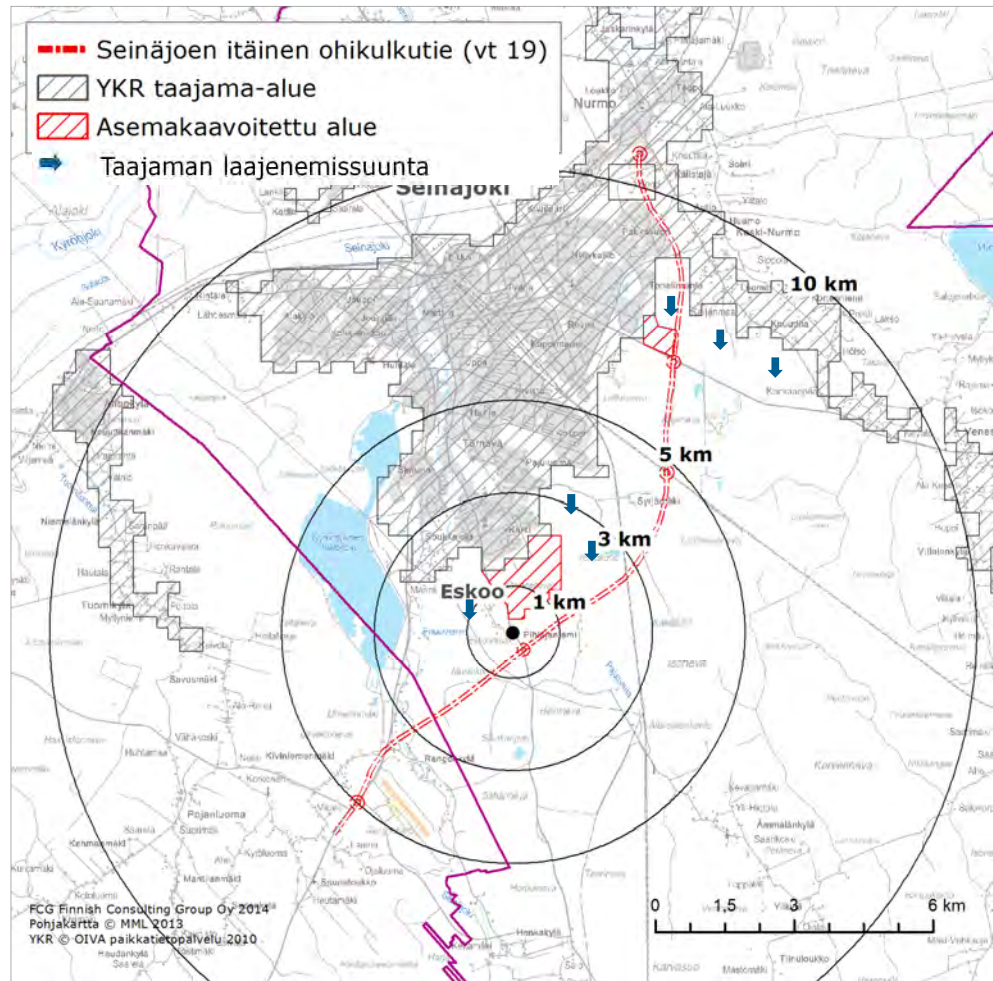
- Nurmon kaupan alueen toteuttaminen **vahvistaa Seinäjoen kaupallista vetovoimaa**. Alueen toteutuksen myötä syntyy **uusi kaupan keskittymä** Seinäjoen itäosiin. Alue tarjoaa vetovoimaisen sijaintipaikan uusille kaupan yksiköille ja **parantaa sitä kautta kilpailun toimivuutta** ja uusien kaupan toimijoiden markkinoille tulon mahdollisuuksia.
- Seinäjoen laskennallinen liiketilatarve mahdollistaa alustavasti arvioiden enimmillään noin **35 000 k-m²:n kokonaismitoituksen**. Mikäli mitoitus määritellään vaikutusalueen ostovoiman perusteella, ei kaupan alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin muualla Seinäjoella ja maakunnassa eikä myöskään Seinäjoen ydinkeskustassa.
- Nurmon kaupan alue on **osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta** ja tarjoaa uusille kaupan yksiköille mahdollisuuden sijoittua olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.
- Nurmon kaupan alue on **hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla**. Alueen saavutettavuus paranee edelleen tulevan itäisen ohikulkutien toteutuessa. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.
- Alueen toteutuksen ajoittumista voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavamääräyksellä esim. niin, että **toteutus on sidoksissa ohitustien toteutumiseen**

21.5.2014

6 ESKOON ERITASOLIITTYMÄN ALUE

6.1 Alueen kuvaus ja sijainti

Eskoon liittymän alue sijaitsee Seinäjoen tulevan ohikulkutien ja Törnäväntien risteyksessä. Seinäjoen keskustaan on matkaa noin 7 kilometriä. Lähimmät Seinäjoen keskustaajaman asuinalueet sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä. Alueella ei ole tällä hetkellä kaupan palveluja. Alueesta on tarkoitus muodostaa uusi aluekeskus Seinäjoen keskustaajaman eteläosiin.



Kuva 29. Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti ja 1-10 kilometrin etäisyysvyöhykkeet

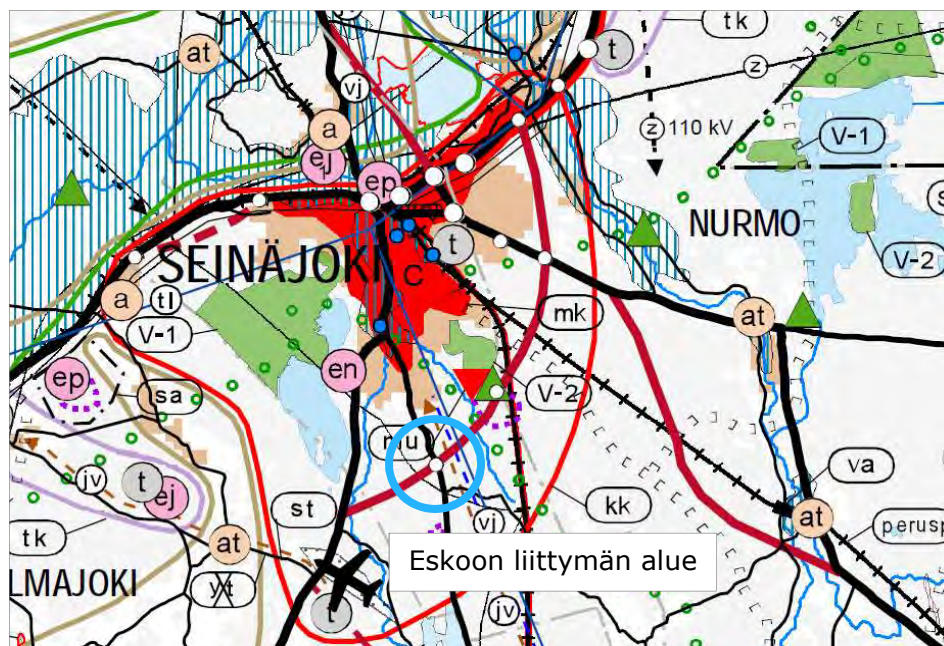
Eskoon liittymä on todettu vuonna 2008 laaditussa kaupallisessa selvityksessä kaupan kannalta yhdeksi ohikulkutien kiinnostavimmista alueista. Eskoon alue sijaitsee Seinäjoen eteläisten kaupunginosien kannalta hyvällä paikalla. Uudet asuinalueet levittäytyvät aivan liittymän tuntumaan. Alueelle sijoittuva kaupan keskus toimisi uusien asuinalueiden lähikauppana sekä mahdollisesti koko eteläisen Seinäjoen lähimpänä ja helpoimmin saavutettavana kaupan alueena. Pidemmällä aikavälillä Eskoon liittymästä olisi selvityksen mukaan mahdollista muodostaa hypermarketin ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan muodostama keskittymä. Alue on selkeästi erillään Seinäjoen nykyisistä kaupan keskittymistä, joten sille muodostuisi oma lähivaikutusalueensa.

21.5.2014

6.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Eskoon liittymän alue sijoittuu Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa osoitetulle kaupunkikehittämisen kohdealueelle (kk).



Kuva 30. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta (5.12.2006). (Etelä-Pohjanmaan liitto). Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

Eskoon liittymän alueella on voimassa seuraavat maakuntakaavan merkinnät:



Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkintä koskee Seinäjoen maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelun kehittämistarpeita. Kaupunkikehittämisen kohdealueesta on annettu seuraava suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana.



Uudet tiet ja linjat

Eskoon liittymä on osoitettu Seinäjoen itäiselle ohitustielinjaukselle. Merkinällä osoitetaan maakuntakaavassa ne kehitettävät tiet, joista on olemassa tiesuunnitelma tiepiirissä tai selkeä valtakunnallinen kokonaisnäkemys tieyhdyden kehittämisestä. Suunnittelumääräyksen mukaan uudet tiet ja tielinjat on sovitettava ympäristöön ja maisemaan.

21.5.2014

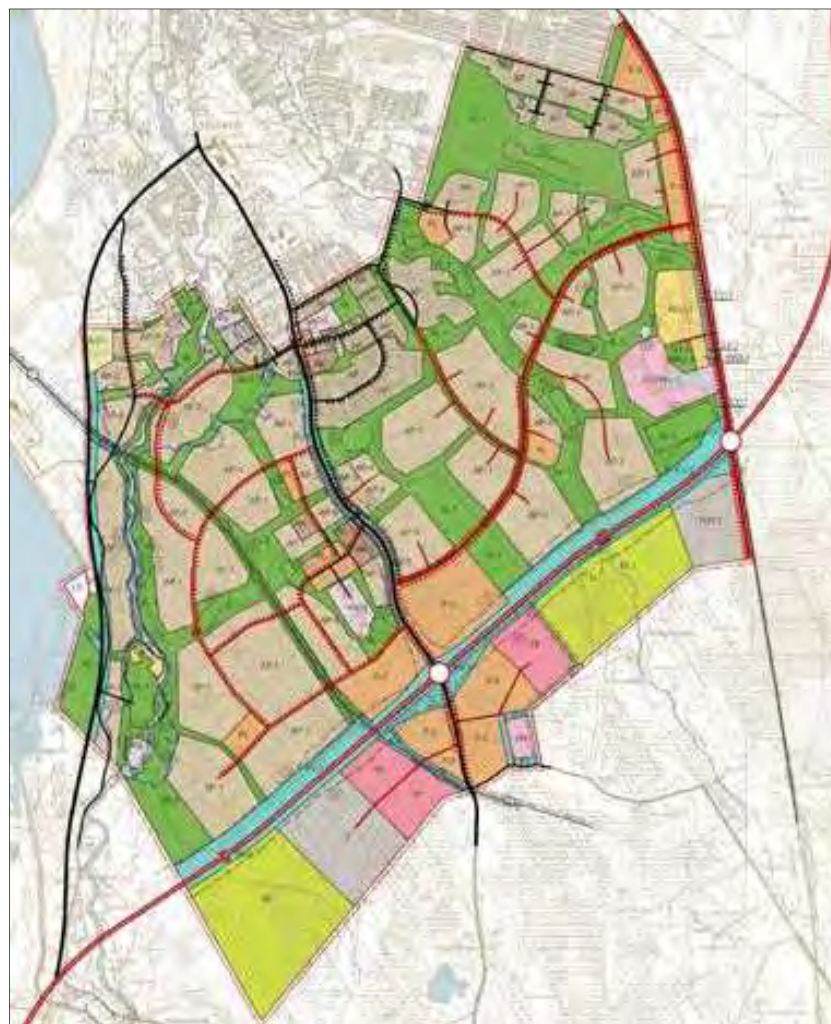


Eritasoliittymä

Merkinnöillä osoitetaan sellaiset liittymät, joissa on tai joihin tulee myös ramppiyhteydet eritasossa kulkeviin teihin = eritasoliittymä. Pienempi ympyrä, kuten Eskoossa, kuvaa ohjeellista varausmerkintää, joihin tulevaisuudessa mahdollisesti rakennetaan eritasoliittymä.

Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava 2025

Eskoon liittymän alueella on voimassa Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava 2025.



Kuva 31. Ote eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaavasta.

Yleiskaavaratkaisu tukee maakuntakeskuksen kehitystä ja mahdollistaa Seinäjoen kaupunkirakenteen laajentamisen nykyisen rakenteen eteläpuolelle hyödyntäen itäisen ohikulkutien rakentamisen myötä syntyviä uusia mahdollisuuksia. Toteutuessaan kaava mahdollistaa noin **18 000 uuden asukkaan** sijoittumisen alueelle. Kaupungin hyvän maavarannon myötä asukastavoitteesta on mahdollista toteuttaa pääosa. Laajentumisalueet tukeutuvat nykyiseen rakenteeseen ja edullisimmat alueet liittyvät kiinteästi nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

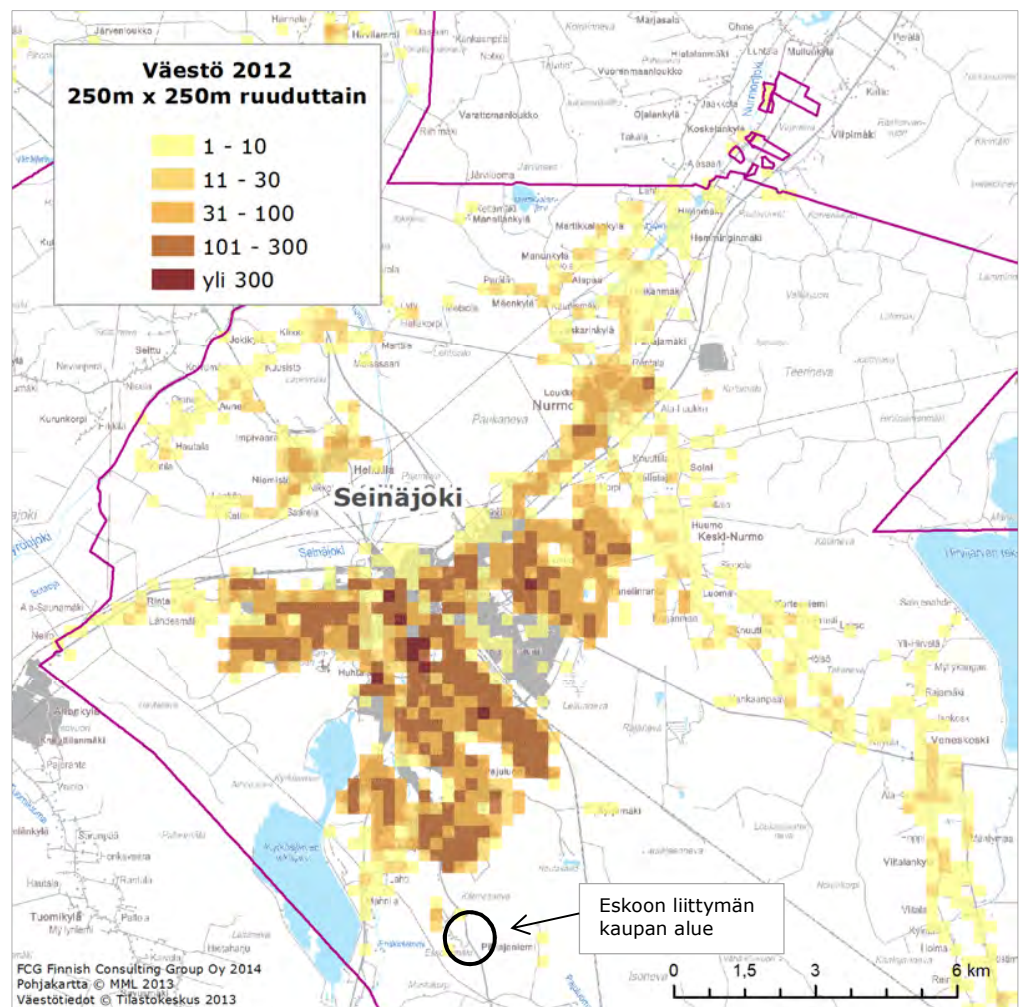
21.5.2014

Kaupallisten palvelujen alueet sijoittuvat pääosin Eskoon eritasoliittymän ympäristöön. Selvitysten perusteella alueen kaupallisten palvelujen toteutuminen ajoittunee vasta yleiskaavakauden loppupuolelle riippuen kuitenkin ostovoiman kehityksestä. Alueen kiinnostavuutta lisää vahva lähimarkkina-alue. Eskoon sosiaalisten erityispalvelujen aluetta on tarkoitus kehittää yleisempänä palvelukeskusalueena, joka voi tarjota sosiaalisten palvelujen lisäksi kaupallisia ja julkisia palveluja laajemmin.

Osayleiskaavassa esitetyt teollisuus ja työpaikka-alueet sijoittuvat Eskoon eritasoliittymän ympäristöön. Alueelle on mahdollista toteuttaa noin 6000 uutta työpaikkaa. Teollisuus- ja palvelualueiden hyvät liikenneyhteydet houkuttelevat yrityksiä ja tarjoavat elinkeinoelämälle uusia toimintamahdollisuuksia. (Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava 2025, selostus)

6.3 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

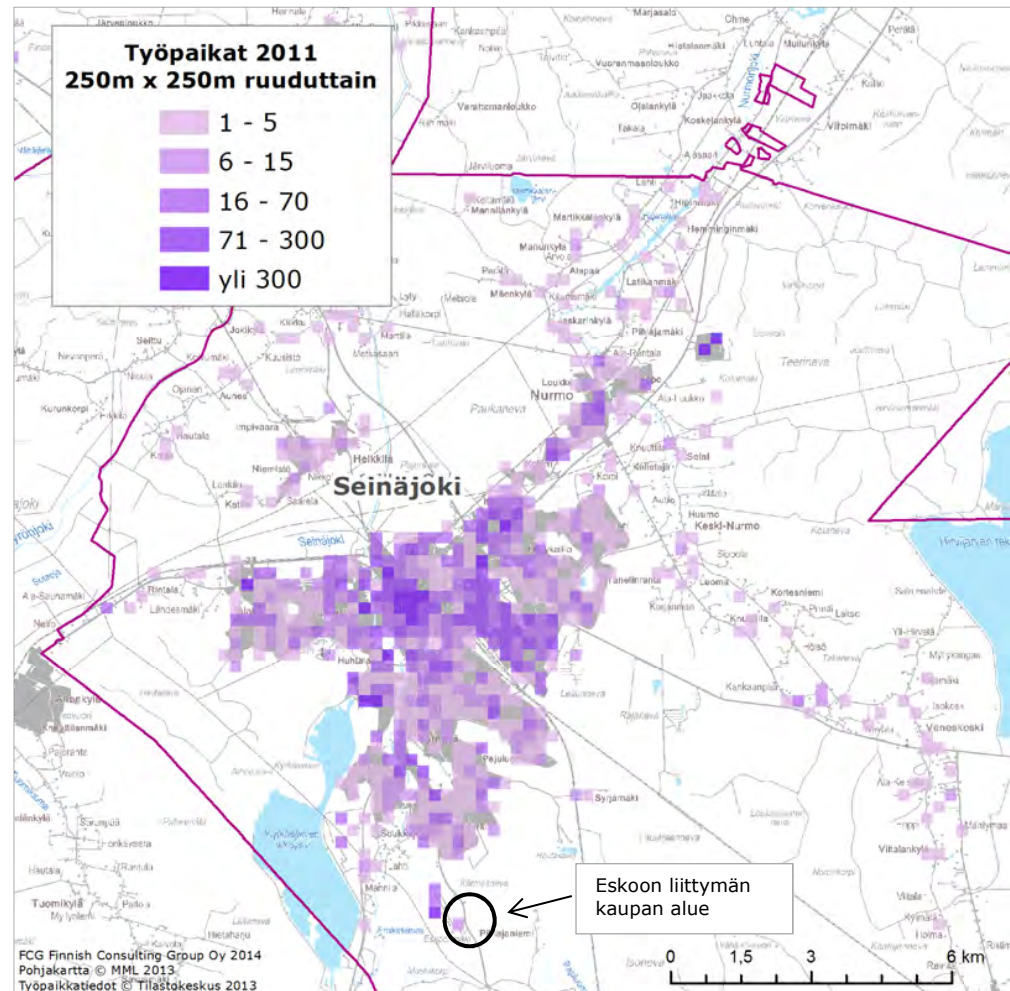
Eskoon alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen ulkopuolella. Lähimmät Seinäjoen keskustaajaman nykyiset asuinalueet (Kärki, Soukkajoki) sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä. Lähialueen nykyinen väestömäärä on varsin pieni, mutta Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025:ssä on osoitettu asuinalueita liittymän ympäristöön. Toteutuessaan kaava mahdollistaa noin 18 000 uuden asukaan sijoittumisen alueelle.



Kuva 32. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2012 ja Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti.

21.5.2014

Seinäjoen merkittävimmät työpaikka-alueet sijaitsevat Kapernaumin, Roveksen ja Atrian alueilla Seinäjoen keskustan läheisyydessä. Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025:ssä on osoitettu teollisuus- ja työpaikka-alueita Eskoon liittymän ympäristöön. Toteutuessaan kaava mahdollistaa noin 6 000 uuden työpaikan sijoittumisen alueelle.



Kuva 33. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisillä alueilla 2011 ja Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti.

6.4 Eskoon alueen arviointi

6.4.1 Kauppa ja palvelurakenne

Kaupungin tavoitteena on muodostaa Eskoon alueelle Seinäjoen eteläosien uusi alakeskus. Alakeskuksessa maankäytön tulisi olla monipuolista sisältäen asu- mista, työpaikkoja julkisia palveluja ja vähittäiskaupan palveluja. Eskoon alue koostuu uudesta alakeskuksesta ja siihen kiinteästi liittyvästä kaupan alueesta.

Eskoon alueelle syntyy uusi kaupan keskittymä, joka tarjoaa kilpailukykyisen ja vetovoimaisen sijaintipaikan vähittäiskaupalle. Hyvän liikenteellisen sijaintinsa ansiosta se soveltuu erityisen hyvin tilaa vaativalle erikoiskaupalle ja muille suurille yksiköille, joiden sijaintipäätöksissä näkyvä sijainti ja hyvä liikenteellinen saavutettavuus ovat avainasemassa. Alakeskusasemasta johtuen alueelle voi sijoittua myös päivittäistavarakauppaa ja muuta erikoiskauppaa.

21.5.2014

Vaikutukset kilpailuasetelmaan ovat riippuvaisia siitä, millaiseksi Eskoon kaupallinen palvelutarjonta muodostuu. Keskeisimmät asiat kilpailuasetelman kannalta ovat päivittäistavarakaupan ja keskustahakuksen erikoiskaupan mitoitus Eskoon alueella. Uudet kaupan keskittymät muuttavat ja kiristävät kilpailuasetelmaan ja kilpailutilannetta erityisesti lyhyellä tähtäimellä, mutta toisaalta uudet kaupan palvelut ja liiketilat voivat vastata paremmin myös kuluttajien muuttuvaan kysyntään.

Mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi on tärkeää, että Eskoon alueen liikerakentamisen aikataulu on sidoksissa alueen muun yhdyskuntarakenteen (asuinalueet, työpaikka-alueet, ohikulkutie) toteutumiseen, jolloin paikallinen kysyntä luo edellytykset uuden liiketilan rakentamiselle.

Eskoon alueen liikerakentaminen tasapainottaa tällä hetkellä Seinäjoen keskustaan pohjoisosiin painottuvaa kaupan palveluverkkoa. Alue täydentää Seinäjoen eteläisten osien kaupan nykyistä puutteellista palveluverkkoa. Eskoon kaupan alue on seudullinen ja vetää ostovoimaa Seinäjoen eteläisten osien lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta.

Mikäli Eskoon liiketilan mitoitus määritellään vaikutusalueen tulevaan kysyntään perustuen, ei kaupan liiketilan rakentamisella Eskoon alueelle ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Kaupan kilpailuasetelmaan vaikuttaa oleellisesti myös se, miten uusi liikerakentaminen jakautuu päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan kesken.

6.4.2 Yhdyskuntarakenne ja keskusverkko

Eskoon alue sijaitsee Seinäjoen eteläosien laajenemisalueella ja kehittyy uusien asuinalueiden alakeskuksena. Kaupan sijoittuminen alueelle luo uuden kaupan keskittymän tulevan ohikulkutien varteen ja suunniteltujen uusien asuin- ja työpaikka-alueiden läheisyyteen. Eskoon alueen kehittäminen vahvistaa Seinäjoen eteläisten osien palveluverkkoa.

Eskoon alue sijoittuu suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen. Mikäli alueen liikerakentaminen kytkeytyy alueen muun yhdyskuntarakenteen (ohikulkutie, asuntoalueet ja työpaikka-alueet) toteutumiseen, ei Eskoon kaupan alueen toteutuksella ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Alueen lähiasutus on jo tällä hetkellä varsin suuri (2 400 asukasta alle kolmen kilometrin etäisyydellä) ja lähiasutuksen määrä tulee kasvamaan merkittävästi uusien asuinalueiden toteutuessa.

Eskoon alueen vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja alueelle sijoittuvat toimialat tulee määritellä niin, että se palvelee oman vaikutusalueensa väestöä ja kilpaillee mahdollisimman vähän Seinäjoen keskustan kaupan kanssa. Mikäli alueen mitoitus perustuu sen vaikutusalueen väestön kysyntään, ei sillä ole merkittävää haitallista vaikutusta Seinäjoen ydinkeskustan eikä nykyisten alakeskusten kehitykseen. Eskoon alueelle suunnitellun uuden alakeskuksen kehitystä kaupan alueen toteuttaminen edistää omalta osaltaan.

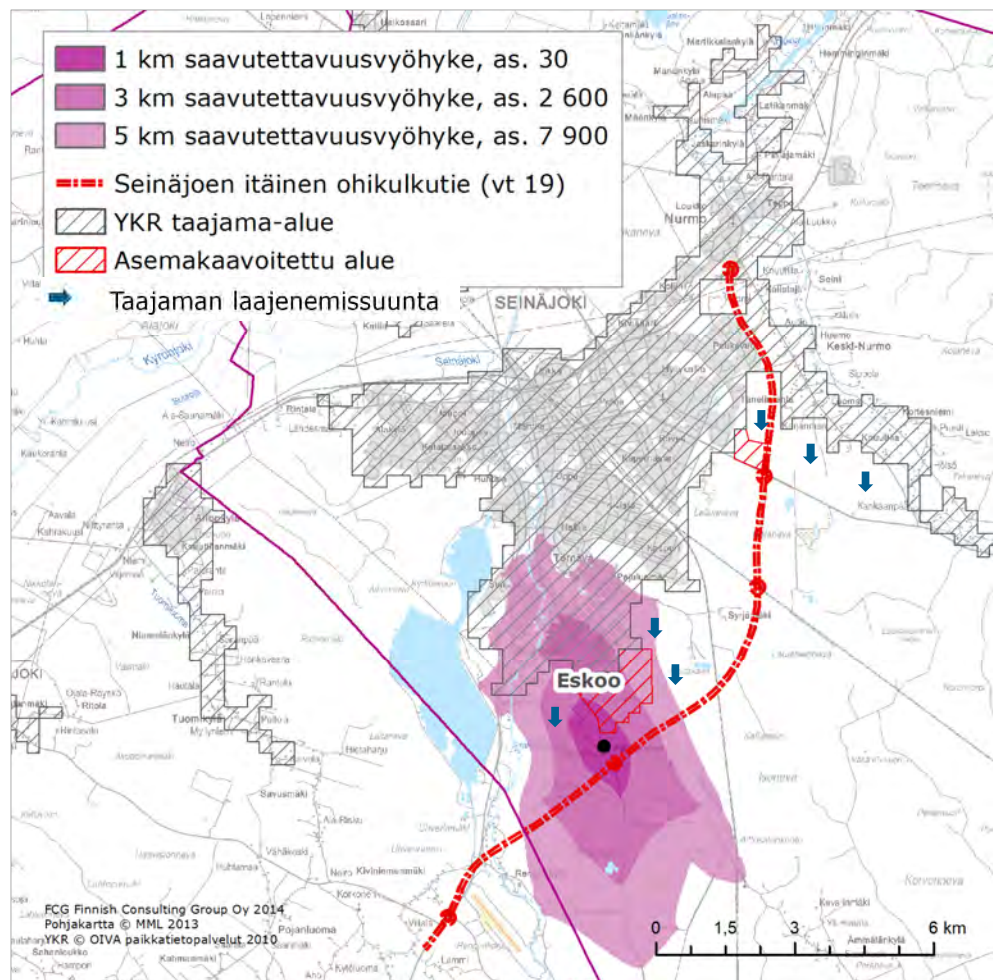
Eskoon alueelta on Seinäjoen keskustaan noin 7 kilometriä. Kaupan alueen toteuttaminen ja palvelutarjonnan lisääntyminen vähentää nykyisten ja tulevien asukkaiden tarvetta asioida Seinäjoen keskustassa ja kaupan alueilla ja lyhentää sitä kautta asiointimatkojen pituutta.

21.5.2014

6.4.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Kaupan sijoittuminen Eskoon alueelle lisää merkittävästi Seinäjoen eteläosien kaupan palvelutarjontaa ja sitä kautta kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta. Myös fyysinen saavutettavuus paranee ja asiointimatkat lyhenevät Seinäjoen eteläosien nykyisten ja uusien asukkaiden näkökulmasta, kun Seinäjoen keskustan ja muiden kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa myymälöissä.

Kaupan sijoittuminen Eskoon alueelle perustuu hyvään liikenteelliseen saavutettavuuteen henkilöautolla. Tulevaisuuden lähiasutuksen kasvava määrä ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden myös kävellen ja pyörällä. Nykyisellään Eskoon alueen 3 kilometrin saavutettavuusalueella asuu noin 2 400 asukasta. Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025:n toteutuessa lähialueen väestömäärän on mahdollista kasvaa merkittävästi, noin **25 000 asukkaaseen**.



Kuva 34. Eskoon liittymän kaupan alueen saavutettavuusvyöhykkeet.

21.5.2014

6.5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Seuraavassa on esitetty arvioinnin keskeiset tulokset:

- Seinäjoen tavoitteiden mukaisesti Eskoon alueesta muodostuu **uusi Seinäjoen eteläosien alakeskus**, jonka maankäyttö on monipuolista sisältäen asumista, työpaikkoja, julkisia palveluja ja kaupallisia palveluja. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan keskusta-alueet ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisia sijaintipaikkoja.
- Eskoon alueen kokonaismitoitus on alustavasti arvioiden **24 000 - 30 000 k-m²**, joka on kokonaisuudessaan uutta liiketilaa. Alueille sijoittuu monipuolinen kauppakeskus, joka palvelee lähialueen asukkaita ja ohikulkuliikennettä. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan alueelle on mahdollista sijoittua noin 15 000 - 18 000 uutta asukasta. Näin ollen alueen kasvava ostovoima riittää kattamaan alustavan mitoituksen mukaisen liikerakentamisen eikä alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Seinäjoen nykyisten kaupan yksiköiden toiminta- ja kehitysedellytyksin.
- Eskoon uusi kaupan alue sijoittuu **suunniteltuun yhdyskuntarakenteseen** ja tarjoaa kaupalle vetovoimaisen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevan sijaintipaikan. Seinäjoen taajamarakenne on laajentunut ja laajenee edelleen yleis- ja asemakaavojen toteutuessa etelän suuntaan kohti suunniteltua ohitustietä. Eteläisen Seinäjoen ja itäväylän osayleiskaava-alueen pohjoisosa on jo asemakaavoitettu.
- Alueen **saavutettavuus paranee** merkittävästi tulevan ohikulkutien toteutuessa. Läheisten asuntoalueiden rakentuessa myös **lähialueen väestömäärä kasvaa**, joten alue on saavutettavissa myös kevyellä liikenteellä. Joukkoliikenteen saavutettavuus riippuu muun muassa siitä, millaisia ovat joukkoliikenteen reitit, vuorovälit ja pysäkit uuden ohitustien valmistuttua. Palvelutarjonnan paraneminen parantaa myös palvelujen koettua saavutettavuutta ja lyhentää asiointimatkoja, kun Seinäjoen nykyisten kaupan alueiden sijasta ja rinnalla voidaan asioida lähempänä olevissa liikkeissä.
- Eskoon alueen toteutuminen **tukee Seinäjoen kaupallisen palvelurakenteen tasapainoista kehitystä** ja vähentää kaupungin keskustaan ja muille kaupan alueille suuntautuvaa asiointiliikennettä.
- Etelä-Pohjanmaan **vaihemaakuntakaava II:ssä** Eskoon alueelle tulisi osoittaa keskustatoimintojen alakeskus (ca) ja eritasoliittymään tarvittaessa vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä (km). Alakeskuksen ja kaupan alueen kehittäminen vaatii yhteensovittamista ja yhteistä suunnittelua. Eskoon liikerakentamisen toteutuksen ajoittumista voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavamääräyksellä esim. niin, että toteutus on sidoksissa ohitustien ja ympäröivien asunto- ja työpaikka-alueiden toteutumiseen.

21.5.2014

7 YHTEENVETO: KAUPAN SIJAINTI JA MITOITUS

Vähittäiskaupan kokonaismoitus

Kaupan palveluverkon kehittäminen sijainti- ja mitoitusratkaisuihin edellyttää vähittäiskaupan kokonaismoituksen määrittämistä. Vaikutusalueen kysyntään perustuva mitoitus luo edellytykset palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen tasapainoiselle kehitykselle, toimivalle kilpailulle ja vähittäiskaupan liiketoiminnan kannattavuudelle sekä palvelujen mahdollisimman hyvälle saavutettavuudelle. Kokonaismoitus on määritelty väestökehityksen, yksityisen kulutuksen kehityksen sekä vähittäiskaupan myynnin, myyntitehokkuuden ja ostovoiman siirtymien pohjalta.

Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismoitus on **563 000 - 662 000 k-m²** vuonna 2030. Tällä hetkellä vähittäiskaupan sijaintirakennuksissa on Seinäjoella karkeasti arvioiden noin 313 000 k-m², joten uutta liiketilaa tarvitaan vuoteen 2030 mennessä **250 000 - 349 000 k-m²**.

Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismoitus 2030:

	Kerrosala 2012	Mitoitus 2030		Liiketilän lisäys	
		minimi	maksimi	minimi	maksimi
Keskustan osayleiskaava-alue	137 000	230 000	230 000	93 000	93 000
Ydinkeskusta ja ratapiha	90 500	121 000	121 000	30 500	30 500
Itikka	1 500	2 000	2 000	500	500
Jokiranta	3 000	5 000	5 000	2 000	2 000
Kauppa-Jouppi	40 500	100 000	100 000	59 500	59 500
Uppa	1 500	2 000	2 000	500	500
Kuortaneentien varsi	169 000	277 000	352 000	108 000	183 000
Rengastien alue	32 000	32 000	32 000	0	0
Pohja	46 500	62 000	80 000	15 500	33 500
Kapernaumi	27 500	49 000	70 000	21 500	42 500
Nurmo	21 500	36 000	52 000	14 500	30 500
Hyllykallio	41 000	51 000	56 000	10 000	15 000
Tanelinranta	500	1 000	2 000	500	1 500
Roves	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Keski-Nurmo	0	23 000	30 000	23 000	30 000
Nurmon kaupunginosakeskus	1 000	23 000	35 000	22 000	34 000
Eskoon eritasoliittymä	0	23 000	35 000	23 000	35 000
Muut alueet	6 000	10 000	10 000	4 000	4 000
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	313 000	563 000	662 000	250 000	349 000

Seinäjoen keskustaajaman kaupan alueet

Seinäjoen tavoitteellinen vähittäiskaupan palveluverkko muodostuu seuraavista alueista:

Keskusta-alue

Ydinkeskusta mukaan lukien Ratapihan alue:

- maakunnan kaupan pääkeskus
- tavoitteena mahdollisimman monipuolinen palvelutarjonta
- keskustahakuinen erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa
- merkitys seudullinen

21.5.2014

Kauppa-Jouppi:

- tavoitteena monipuolinen kaupan alue
- päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- merkitys seudullinen

Jokiranta ja Uppa:

- päivittäistavarakaupan lähipalvelut
- merkitys paikallinen

Itikka:

- tavoitteena alueen siistiminen toimintoja uusimalla
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan pienet yksiköt
- merkitys paikallinen

Kuortaneentien varsi**Rengastien ja Nurmon alue:**

- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- merkitys paikallinen

Pohja:

- päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan (laajan tavaravalikoiman myymälät) ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- merkitys seudullinen

Kapernaumi ja Hyllykallio:

- päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuret yksiköt
- uusi rakentaminen pääosin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa
- merkitys seudullinen

Tanelinranta:

- päivittäistavarakaupan lähipalvelut
- merkitys paikallinen

Roves ja Keski-Nurmo:

- tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköt
- päivittäistavarakaupan lähipalvelut
- Keski-Nurmoon sijoittuu alkuvaiheessa paikallisesti merkittäviä yksiköitä, mutta yhdessä Roveksen kanssa alue on merkitykseltään seudullinen
- merkitys seudullinen

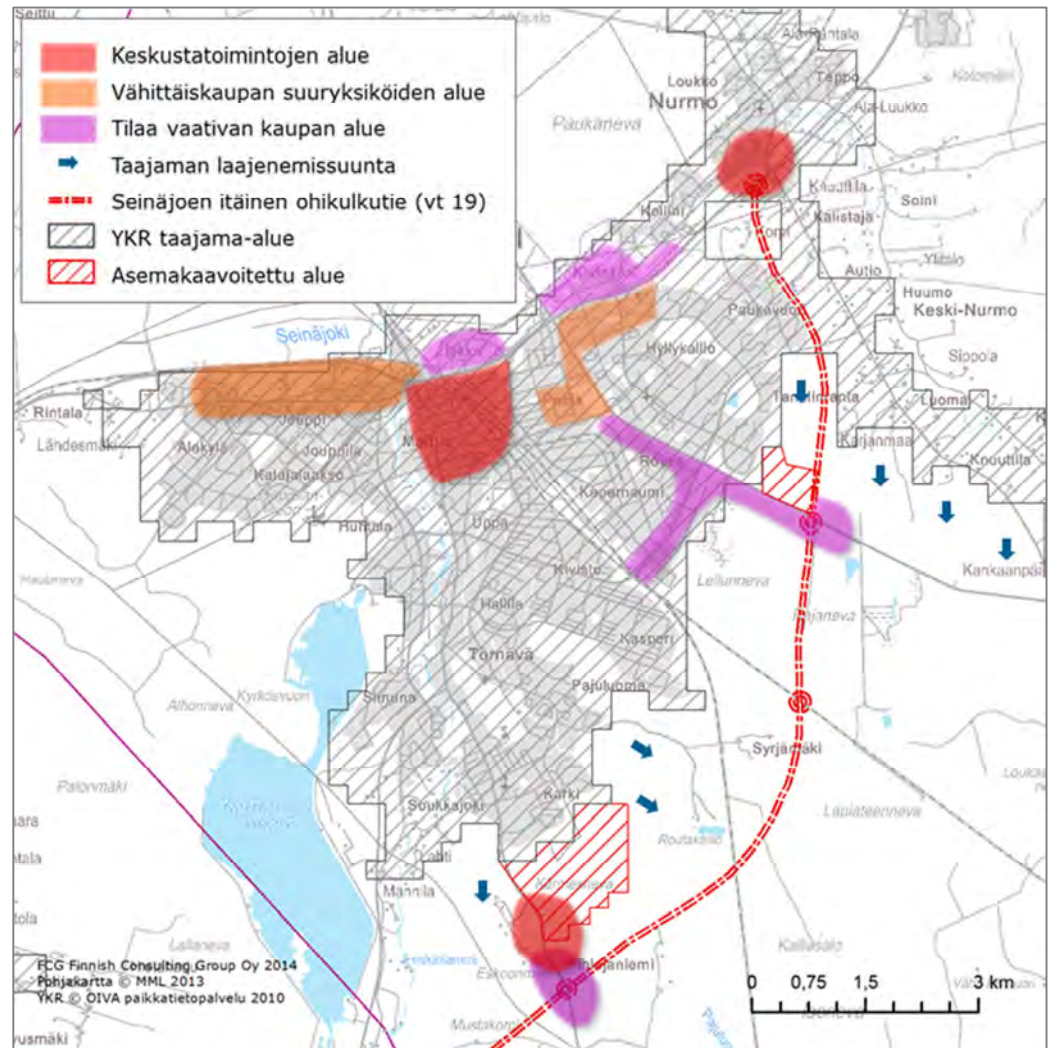
Nurmon kaupunginosakeskus / alakeskus:

- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

Eskoon alue / alakeskus:

- päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppa
- merkitys alueellinen

21.5.2014

Seinäjoen kaupan alueiden sijainti ja luonne

21.5.2014

8 LIITTEET

Liite 1. Päivittäistavarakaupan myymälätyypit

A.C.Nielsen Finland Oy:n myymälätyypit

Hypermarket

- myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- Citymarket, Prisma, Minimani

Tavaratalo

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3
- esim. Anttila, Sokos

Supermarket, iso

- myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-supermarketit, Lidl-myymälät, S-marketit

Supermarket, pieni

- myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3
- esim. K-marketit, S-marketit

Valintamyymälä, iso

- myyntipinta-ala 200 - 399 m²
- esim. K-marketit, Sale-myymälät, Siwa-myymälät

Valintamyymälä, pieni

- myyntipinta-ala 100 - 199 m²
- esim. K-extrat, Sale-myymälät, Siwa-myymälät

Pienmyymälä

- esim. Siwa-myymälät, kyläkaupat

Erikoismyymälä

- osa päivittäistavaravalikoimaa
- esim. luontaistuotemyymälät, terveyskaupat, leipomot

Kauppahallimyymälä / Suoramyyntihalli

- osa päivittäistavaravalikoimaa

21.5.2014

Liite 2. Erikoiskaupan toimialaryhmät

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.kauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

21.5.2014

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

Kodintekniikkakauppa

- 47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

- 47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

- 47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa
- 47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

- 45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- 45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa
- 45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa
- 45322 Renkaiden vähittäiskauppa
- 45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa
- 47301 Huoltamotoiminta
- 47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista

Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma

Seinäjoki



Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie-Törnäväntie-Itäväylä

31.8.2016

Juha Mäkinen

Sito Oy



Sito – Parhaan ympäristön tekijät

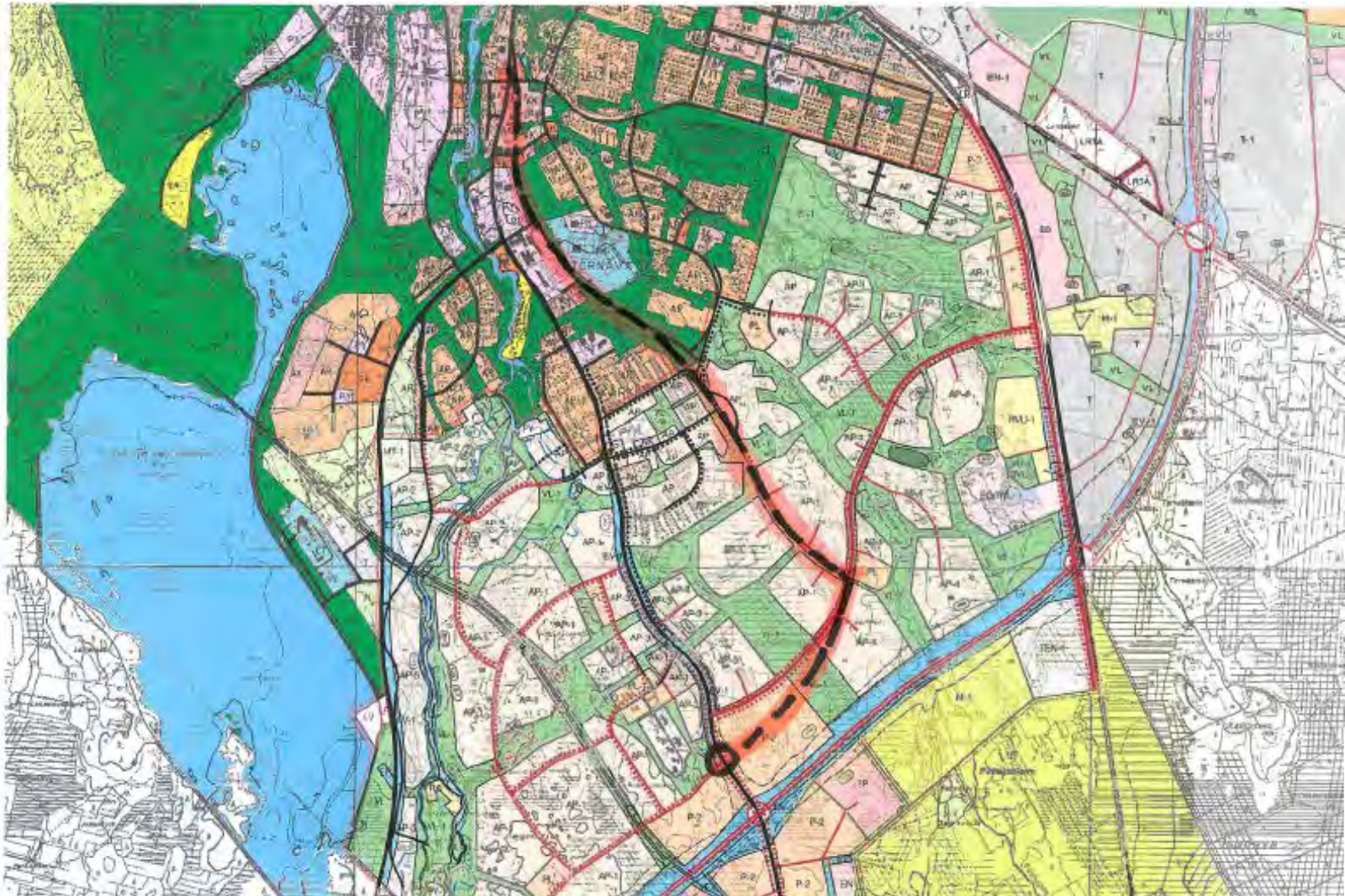


Työn sisältö

- Työssä tarkasteltiin Vapaudentien jatkeen liikenteellistä roolia ja vaikutuksia
- Tavoitteena oli määrittää kadun rooli uutena pääsisääntulotienä Itäväylältä keskustaan.
- Työssä on tehty Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma välille Ruukintie-Törnäväntie-Itäväylä
- Työ liittyy Eskoon alueen maankäyttöön ja uusi katu sovitettiin tältä osin suunniteltuun maankäyttöön, jossa on tulossa merkittävää liikerakentamista lähelle Itäväylää

Lähtökohta ja ote yleiskaavasta

- Vapaudentien jatke alkaa nykyiseltä Vapaudentieltä Vuoritien kohdalta uudelle linjaukselle kohti Ruukintietä ja uutta Itäväylää

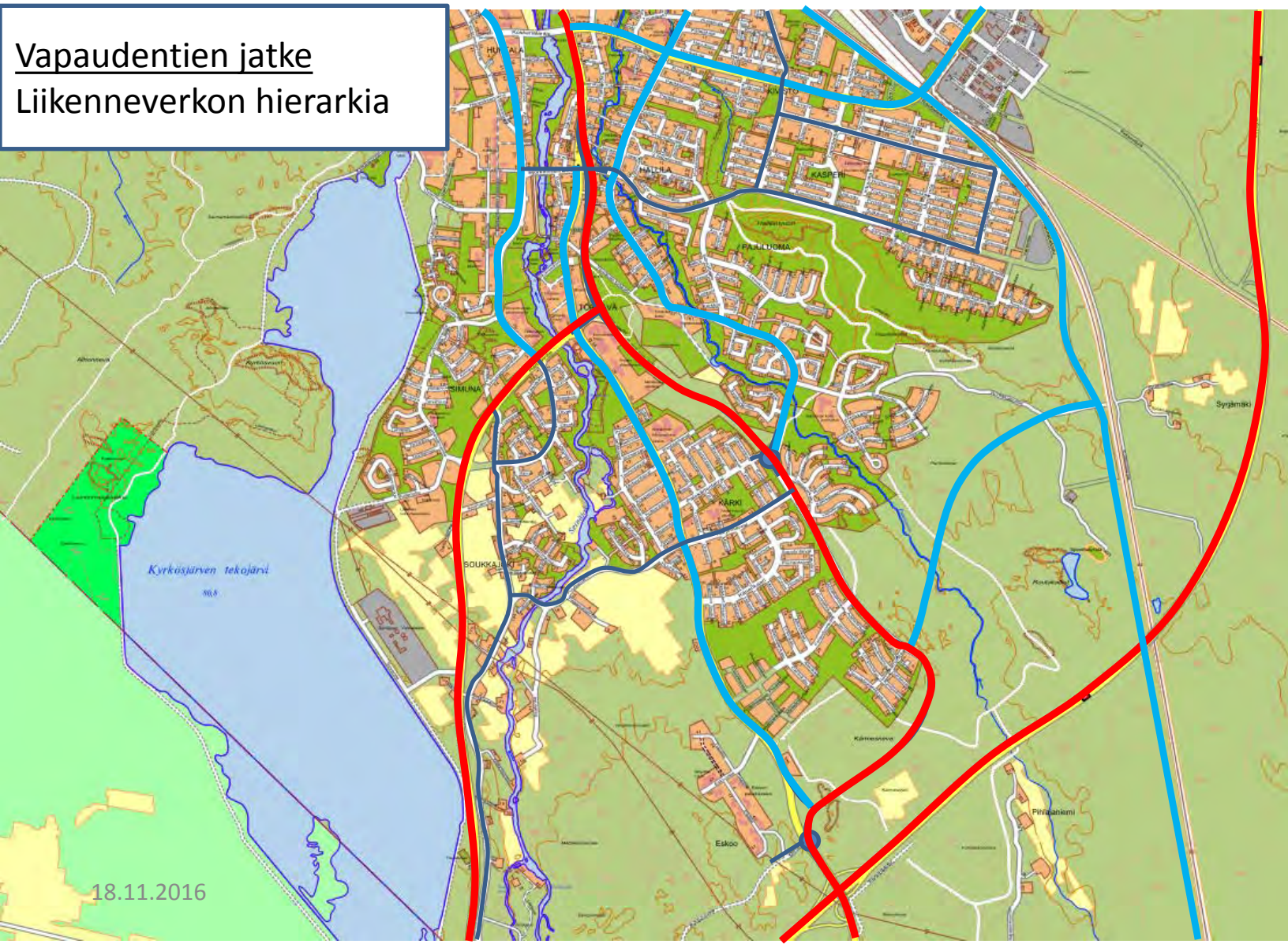


Vapaudentien jatke

Vapaudentien tekninen standardi

- Pääkatu (uusi pääsisääntulokatu keskustaan)
- 2+2 -kaistainen välillä keskusta - Hamarintie (Sorsanpesä)
- 1+1 -kaistainen välillä Hamarintie – Ruukintie – Törnäväntie
- 2+2 -kaistainen välillä Törnäväntie-Itäväylä (vt 19)
- Nopeusrajoitus 50-60 km/h
- Etuajo-oikeutettu: pääliittymätyypit kanavoitu/kiertoliittymä
- Erillinen jalankulku- ja pyöräilytie
- Törnäväntie säilyy Vapaudenkadun katuparina jakaen liikennettä niin, että läpikulkuliikenne siirtyi pääosin Vapaudenkadulle

Vapaudentien jatke
Liikenneverkon hierarkia



18.11.2016

Vapaudentien jatke

Uusi sisääntulotie mahdollistaa nykyisten katujen rauhoittamisen asutuksen kohdilla mm.

- Törnäväntiellä
- Ruukintielle

30 km/h



Vapaudentien jatke - Alustavavaluonnos VE 1

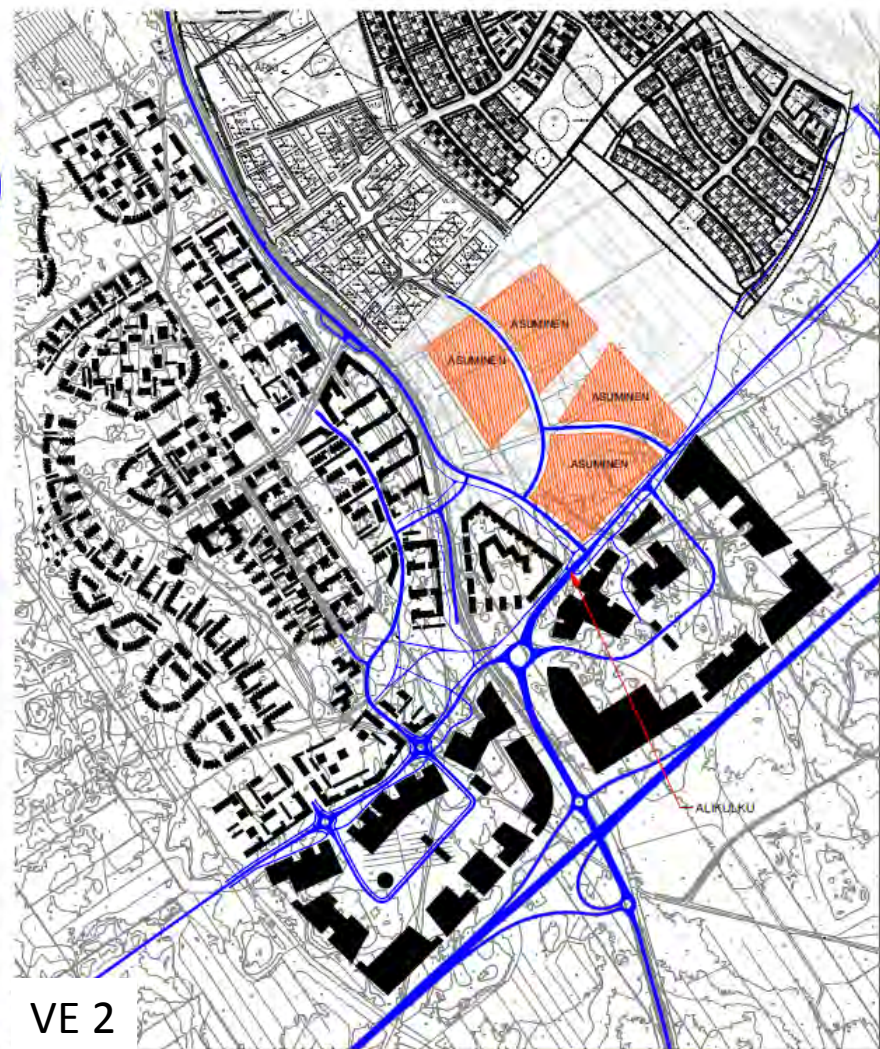
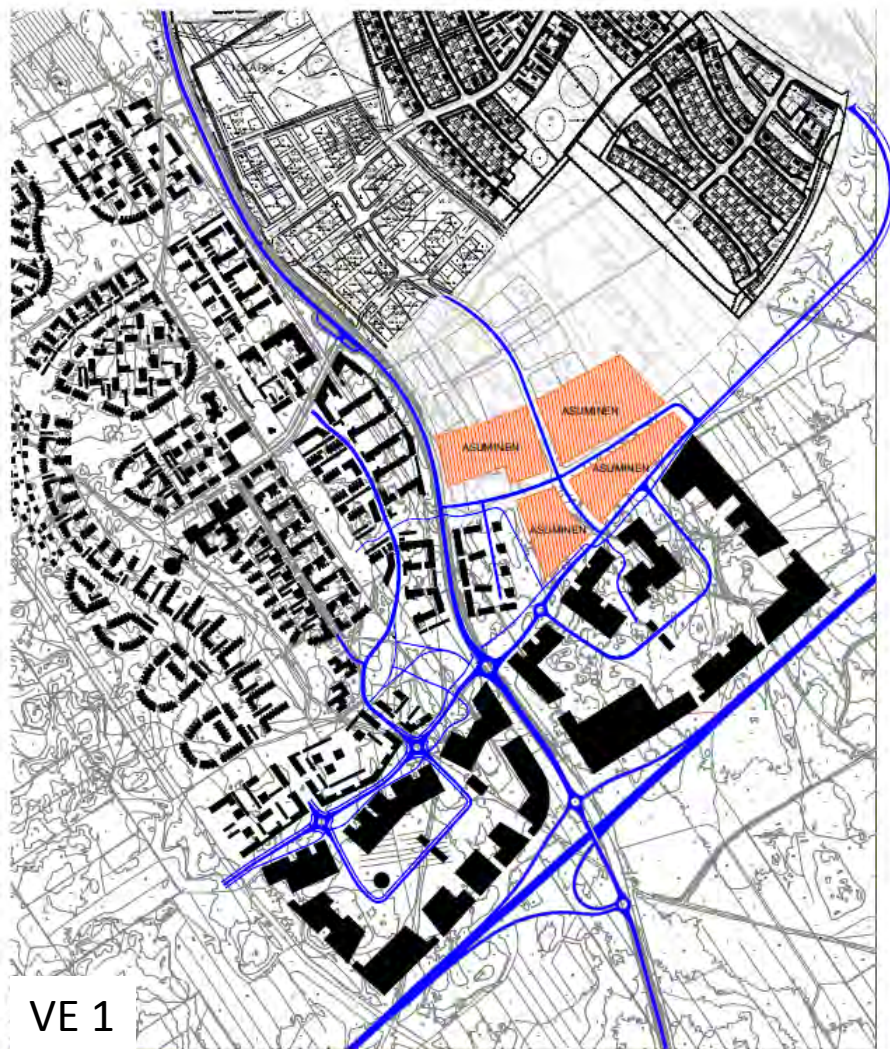


Vapaudentien jatke Alustavalueonnos VE 2



18.11.2016

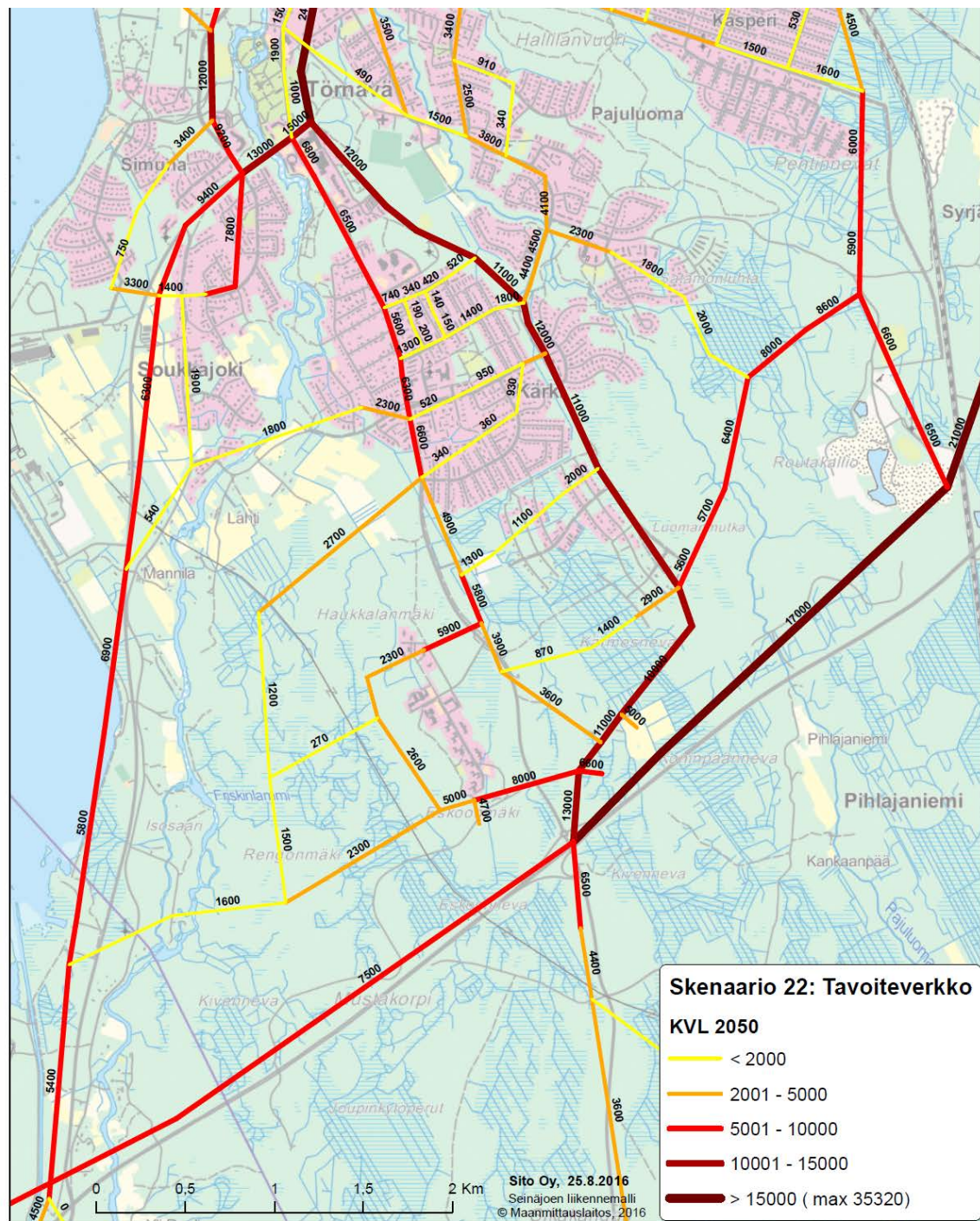
Liikenneverkon ja maankäytön yhteenkytkentä Eskoon alueella erivaihtoehtoissa



Vapaudentien jatke

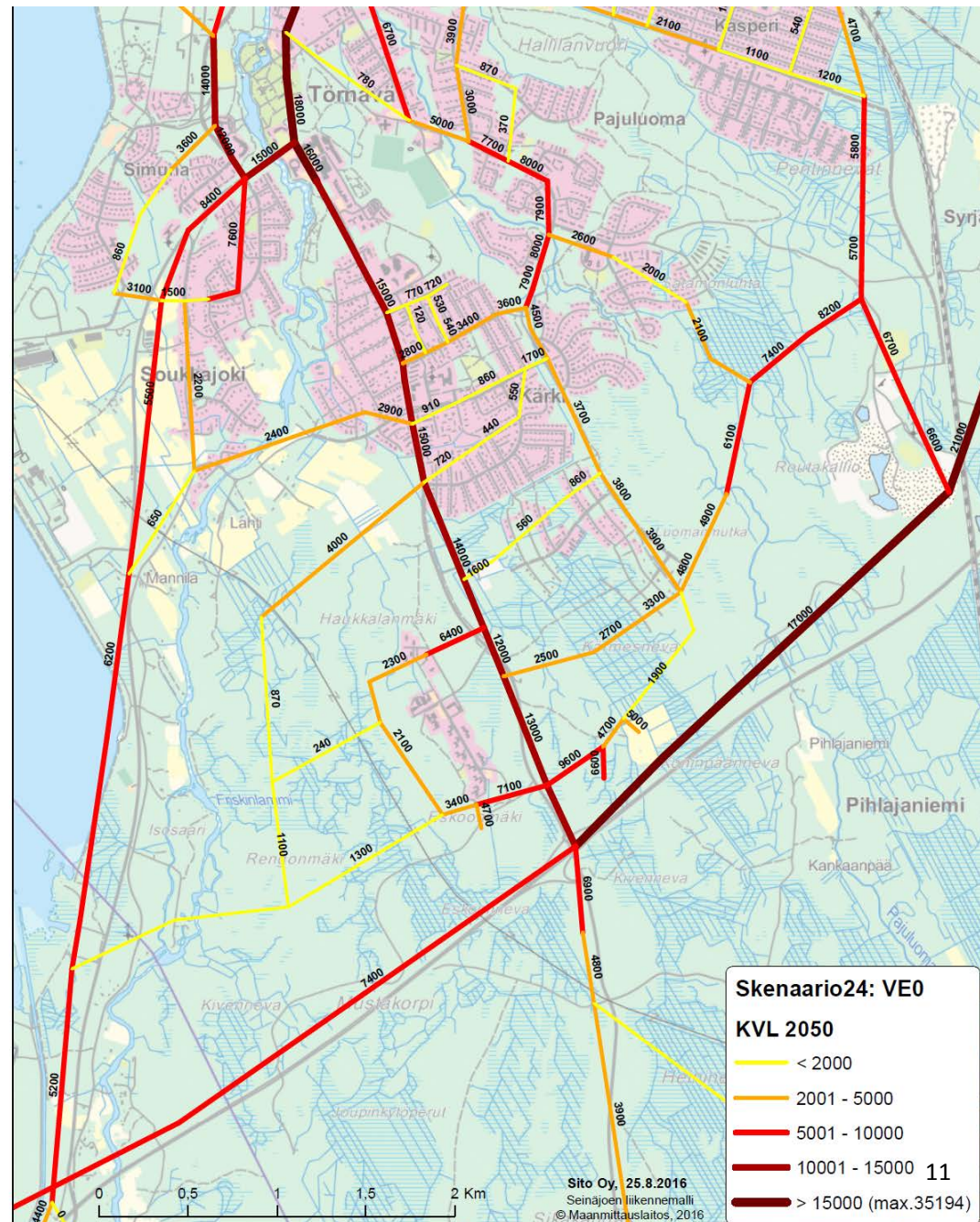
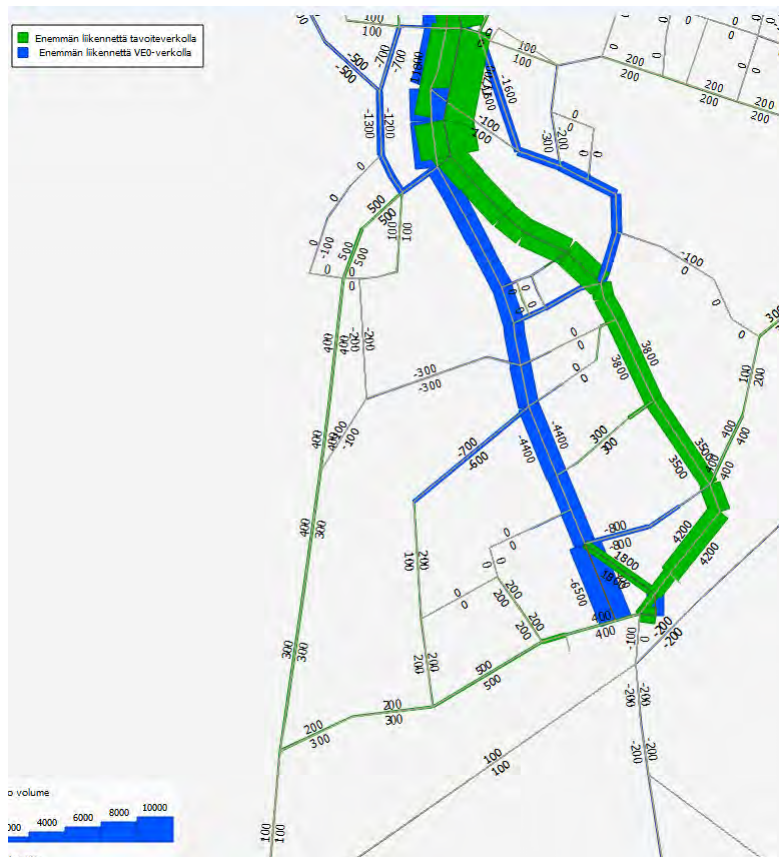
Liikenne-ennusteen muutokset vuoteen 2050

- Vapaudentien jatke nousee yhdeksi Seinäjoen vilkkaimmaksi kaduksi. Sen liikenne-ennuste 2050 on välillä
 - Hamarintien pohjoispuolella 24000 ajon./vrk
 - Hamarintie-Ruukintie 11000-12000 ajon./vrk
 - Ruukintie-Törnäväntie 10000-13000 ajon./vrk
- Läpiajoa Törnäväntiellä on n. 3000 autoa, josta 75 % siirtyisi Vapaudentielle (ve 2)
- Keskustan suunnasta Eskoon kaupalle tulevista pääosa siirtyy Vapaudentielle
- Törnäväntielle jää merkittävästi maankäyttöön liittyvää liikennettä (Eskoon alueen ja kaupan liikenne huomioitu)
- Törnäväntien ennustettu liikenne vähenee 12000 autosta noin 4000-5000 autoon
- VE 1 siirtää liikennettä maltillisemmin uudelle tielle ero vaihtoehtojen välillä n. 1000-2000 autoa



Liikenne-ennuste 2050 ilman Vapaudentien jatketta

- Ilman jatkeen toteuttamista Törnäväntie-Vapaudenkatu ruuhkautuu ja sen liikennemäärä on 12 000-18 000 ajon./vrk



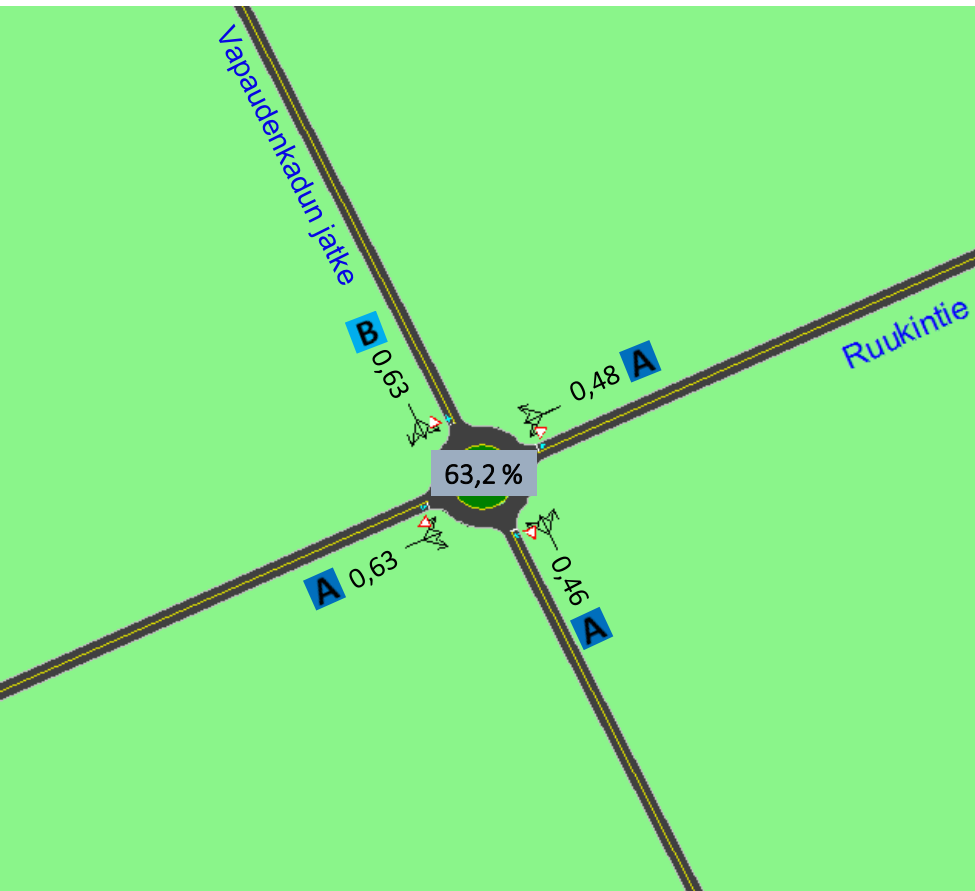
Vaihtoehtojen vertailu

VAIHTOEHTO	VE 0 Ei jatketta toteutettu	VE 1 Vapaudentien jatke ja Törnäväntie tasavertaisina	VE 2 Vapaudentie pääkatuna ja Törnäväntie palvelee maankäyttöä
Liikenteen suuntautuminen	Liikenne keskittyy Törnäväntie/Vapaudentielle. Ruukintie liikenne säilyy nykyisellään	Liikenne jakautuu molempien katujen kesken ja läpikulkua on molemmissa. Ruukintien asuinalueen liikenne siirtyy käyttämään jatketta.	Liikenne painottuu uudelle jatkeelle ja Törnäväntielle jää alueen maankäytön liikennettä ja vain vähän läpikulkuliikennettä. Ruukintie kuten ve 1:ssä
Liikennemäärät	Ruukintie Törnäväntie	Vapaudentiejatke Törnäväntie	Vapaudentiejatke Törnäväntie
Liikenteen toimivuus	Törnäväntie ja Vapaudentie ruuhkautuvat mm. Sorsanpesän ja Eskoon kohdalla	Uusi katu jakaa liikennettä niin, ettei merkittävää ruuhkautumista synny ja liittymät toimivat vähintään tyydyttävästi	Toimivuus vähintään tyydyttävä. VE 1 & VE 2 ei toimivuuden osalta merkittävää eroa
Eskoon kaupan ja asuin alueen kehittäminen	Mahdollistaa Eskoon alueen toteuttamisen, mutta Törnäväntien vilkas liikenne tulee huomioida	Mahdollistaa Eskoon alueen toteuttamisen ja lisää liiketilojen saavutettavuutta keskustasta	Mahdollistaa Eskoon alueen toteuttamisen ja lisää liiketilojen saavutettavuutta keskustasta. Uudelle asuinalueelle ei kohdistu läpiajon haittoja
Vaikutukset nykyisiin asuinalueisiin	Törnäväntien nykyisten asukkaiden häirintä lisääntyy, mutta Ruukintie säilyy maankäytönkatuna	Mahdollista rauhoittaa Törnäväntietä ja Ruukintietä (Palokurjenkadusta pohj.). Ruukintien itäosan liikenne kasvaa, mikä lisää häiriötä	Mahdollista rauhoittaa Törnäväntietä ja Ruukintietä (Palokurjenkadusta pohj.). Ruukintien itäosan liikenne kasvaa, mikä lisää häiriötä
Kävely ja pyöräily	Pyöräilyn olosuhteet paranevat uusien pyöräteiden kautta. Kävely ja tien ylitys Törnäväntiellä haastavaa	Pyöräilyn olosuhteet paranevat uusien pyöräteiden kautta.	Pyöräilyn olosuhteet paranevat uusien pyöräteiden kautta. Kävely ja tien ylitys nykyisellä Ruukintiellä vaikeutuu
Yhteenveto	+/- Liikenne keskittyy nykyisiin väyliin aiheuttaen asumisen kanssa ristiriitoja. Pääkadun ruuhkautuessa käytetään vaihtoehtoisia reittejä	+ Vapaudenkadun jatke on perusteltu ja kerää riittävästi uutta liikennettä	++ Liikenteelliset tavoitteet toteutuu parhaiten ja liikenne suuntautuu halutun mukaisesti Ehdotetaan jatkosuunnitteluun

Toimivuustarkasteluiden yhteenveto

- Tavoitetilanteessa vaihtoehdon 2 mukaisessa ratkaisussa liittymien toimivuus on hyvä ja suunnitelmakartassa esitettyjen liittymäratkaisuiden toimivuus on varmistettu.
- Vapaudentien jatkeen ja Ruukintien liittymään suositellaan kiertoliittymää sen sijainnin ja risteävien liikennevirtojen johdosta
 - Kiertoliittymän palvelutaso on erittäin hyvä (A), mutta mikäli pääsuuntaa halutaan sujuvoittaa vielä enemmän ja jatke toteutetaan 2+2-kaistaisena voidaan kiertoliittymä toteuttaa turboliittymänä
- Pääosin muut liittymät voidaan säilyttää kanavoituina tasoliittyminä ilman liikennevaloja, mutta pidemmällä ajalla niihin on hyvä varautua. Liikennevalot lisäävät kuitenkin pääsuunnan matka-aikaa.
- Vilkkain liittymä on Törnäväntien ja Vapaudentien jatkeen liittymä, johon liittyy Eskoon merkittävää maankäyttöä (asumista ja kauppaa). Tämä liittymä ei toimi 4-haaraaisena ellei sitä toteuteta turbokiertoliittymä. Turboliittymänä sen palvelutaso on hyvä (B).

Liittyyen palvelutaso ja kuormitusasteet tavoiteverkolla (ve 2)

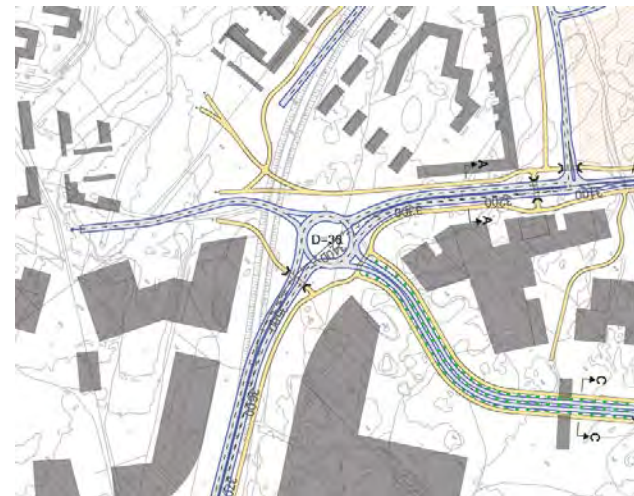


Eskoonalueen Törnäväntien&Vapaudentien jatkeen eteläinen kiertoliittymä

- Tutkittu eri vaihtoehtoja tavoiteverkkoihin liittyen
- Tavoitteena varmistaa liittymän hyvä toimivuus myös vilkkaina kaupan huipputunteina sekä liikenteen ohjaaminen Vapaudentien jatkeelle
- Tavoitteena myös varmistaa alueen liikenneverkon toteutuminen vaiheittain
- Mikäli Törnäväntie ei liity suoraan kiertoliittymään vaan linjataan uudelleen liittyen porrastetusti vapaudenjatkeeseen (ve 2) niin se siirtää arviolta 1000-2000 ajon./vrk Törnäväntieltä uudelle yhteydelle katkaistaan ja liiittyy



Vaihtoehtoon 1 tehty luonnos 4-haarainen kiertoliittymästä, jossa molemmat kadut ovat tasavertaisia



Vaihtoehtoon 2 tehty kiertoliittymä, jossa Törnäväntie on linjattu uudelleen eikä liity suoraan kiertoliittymään

Ehdotus Törnäväntien/Vapaudentien jatkeen liittymään vaiheittain toteuttamisen mahdollistavasta ratkaisusta

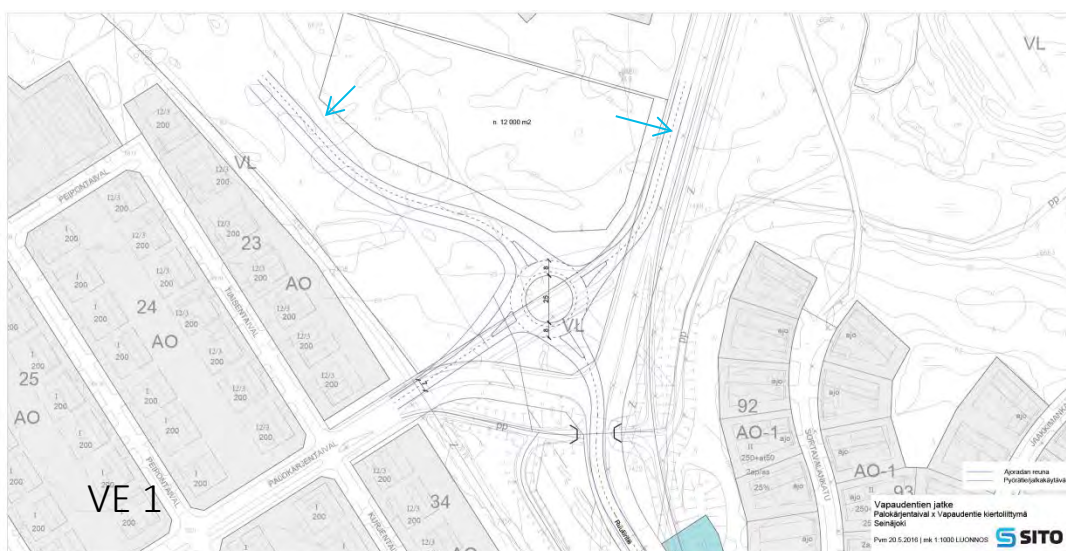
- Iso kiertoliittymä (60 m) toimii maamerkkinä
- Ohjaa liikennettä uudelle Vapaudentien jatkeelle, mutta mahdollistaa myös Törnäväntien liittymisen
- Välittää suuret ristikkäiset liikennemäärät sujuvasti
- Kevyt liikenne on turvallisesti eritasossa ja yhteydet keskiympyrästä ovat suorat ja selkeät



Esimerkki vastaavan kokoisesta kiertoliittymästä Tasmania, Australia, Lähde: Google maps

Vapaudentien liittyminen Ruukintiehen

- Liittymätyypiksi suositellaan kiertoliittymää, koska liittymässä paljon kääntyvää liikennevirtaa ja osin porttikohta. (1.vaiheessa yksikaistaisena ja varaus turbokierto liittymälle)
- Tasoliittymänä 4-haaraa tuo porrastettuna lyhyet liittymävälit ja vaikeuttaa uuden kaupan liittymän sijoittamista&toimivuutta
- Kaupan tonttivaraukselle jää riittävästi tilaa ja voi liittyä molemmille kaduille
- VE 1 suunnitelmakartassa on huomioitu pyörätie ja nykyinen alikulun säilyttäminen
- VE 2 linjaus on Vapaudentien jatkeen osalta suurempi ja jättää hieman enemmän tilaa kaupan tontille.
- Liittyy myös Pajuluoman asemakaavamuutokseen



Ruukintien ja Vapaudentien jatkeen liittymän esisuunnitelma

- Aluevaraus tehdään osittain kaksikaistaisen turbokierto liittymän mukaan (ve 2 pohjalta)
- Liittymän pohjoiskulmassa on esitetty alustava varaus kaupan tontille, josta voidaan liittyä niin Ruukintielle kuin uudelle jatkeelle



Johtopäätökset

- Vapaudenkadun jatkeesta on mahdollista tehdä uusi keskustan pääsisääntuloväylä
- Vapaudenkatu toimii riittävän hyvin tällä osuudella 2-kaistaisena ja riittää, että Hamarintieltä keskustaan katu on 2+2-kaistainen. Liikenne-ennuste tarkastelujaksolla 10 000-13 000 ajon./vrk ja Törnäväntielle jää noin 5000-6000 ajon./vrk
 - Kadut toimivat hyvin parina keskenään, jossa Törnäväntien rooli jää palvelemaan maankäyttöä ja läpikulku liikenne ohjautuu jatkeelle. Ilman Vapaudentien jatketta Törnäväntie ruuhkautuu tai sitä pitäisi leventää osin 2+2-kaistaiseksi
 - Vapaudentien jatkeen tilavaraus tehdään koko osuudelta 4-kaistaiselle pääväylälle, mutta koska Törnäväntie toimii sen parina tarve levennykselle on kaukainen. Lisäksi tätä ei turvallisuuden ja kävelyn sekä pyöräilyn näkökulmasta kannata toteuttaa ennen kuin on välttämätöntä (liikenne ylittäisi ennusteen).
- Haasteena on kadun sijoittaminen nykyiseen kaupunkirakenteeseen niin, että se olisi houkuttelevan suorayhteys. Nopeusrajoituksilla ja liittymäratkaisuilla tästä voidaan tehdä nopein ja selkein yhteys
- Tarkastelluista linjauksista vaihtoehto 2 täyttää asetetut tavoitteet parhaiten ja esitetään jatkosuunnitteluun
 - VE 1:ssä Vapaudentienjatke ei ole niin selvä pääsuunta vaan liikenne jakautuu tasaisemmin, kun keskeisissä liittymissä on kiertoliittymä
 - Liikenne keskittyy Vapaudentielle Eskoon kohdalla, jossa merkittävästi kaupan liikennettä (kauppaa molemmin puolin). Tämä heikentää liikenteen sujuvuutta eikä houkuttele käyttämään läpiajoon uutta katua
 - VE 2 ohjaa eniten liikennettä uudelle kadulle ja siitä tulee selvä pääsuunta, jossa muut kadun liittyvät siihen
 - Eskoon kaupan liikenne painottuu kadun eteläpuolelle ja on hyvin saavutettavissa niin keskustasta kuin Itäväylältä

LIITTEET

- Liikenne-ennustekartat
 - (Nykyverkko 2050, VE 1 2050, Tavoiteverkko (VE 2) sekä VE 2 (2+2-kaistaisena)
- Toimivuustarkastelut
- Vapaudentien jatkeen alustavan yleissuunnitelman kartat
 - Vapaudentien linjaus (VE 2, 1:4000)
 - Kartta 1: pl 0-1900
 - Kartta 2: pl 1900-3700
 - Ruukintie, Palokärjentaival, Vapaudentie kiertoliittymän tilanvaraus
 - Tyypipoikkileikkaukset A-C

PALVELUT: TILAA VIEVÄN KAUPAN ALUE VE3**Kerrosalalaskelma:**

Kaupalliset palvelut:

Alue 1: noin 35 000 m²
 Alue 2: noin 45 000 m²
 Yhteensä noin 80 000 m²

Alue 3: noin 75 000 m² 2328 ap
 Alue 4: noin 5 000 m² 230 ap
 Yhteensä noin 80 000 m² 2558 ap

Asuminen A: 47 980 m² 564 ap

Autopaikkannormit:

alueella 3 n. 1/35 kem²
 alueella 4 n. 1/25 kem²
 alueella A 1/85 kem²









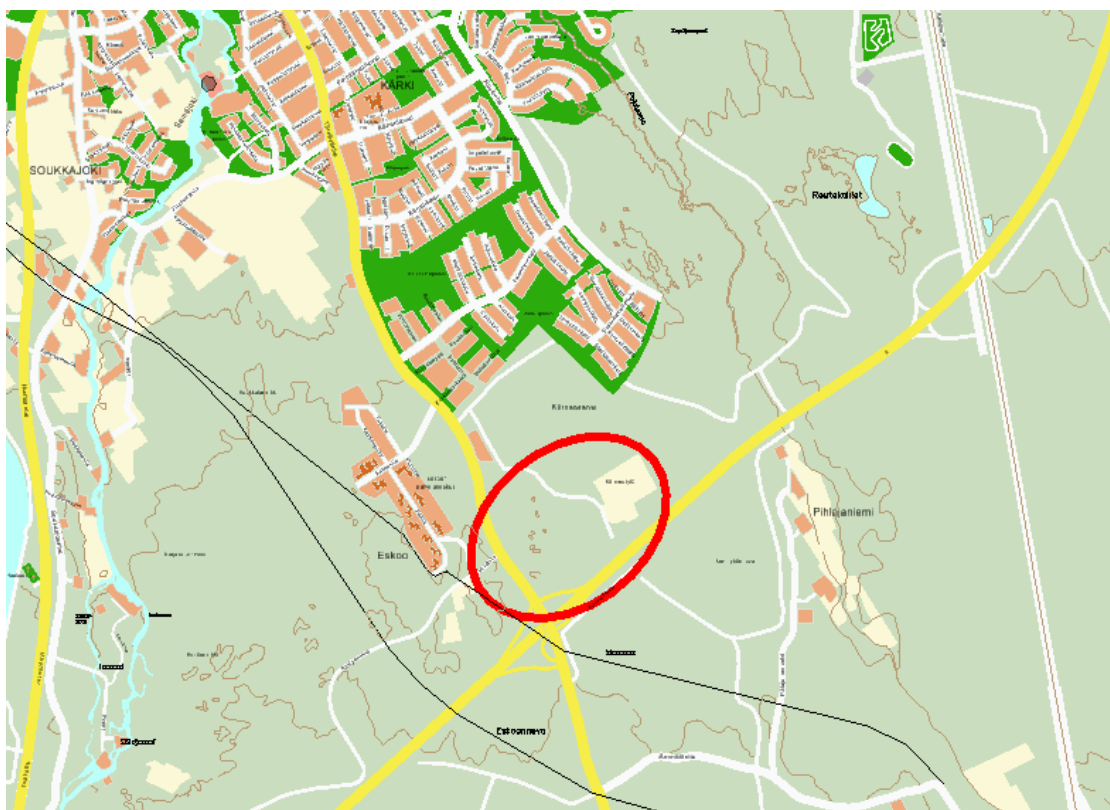
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan laajennus

KÄRKI

Suunnittelualueen sijainti

Alue sijaitsee Seinäjoen Kärjen asuntoalueen eteläpuolella noin 7 km Seinäjoen ydinkeskustasta etelään. Suunnittelualue sijoittuu Eskoon eritasoliittymän pohjoispuolelle, rajautuen Itäväylään. Suunnittelualueen laajuus on noin 40 ha.



Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan laajennuksen on käynnistänyt tekninen lautakunta 14.1.2015. Kaavotettavan laajennusalueen omistaa pääosin Seinäjoen kaupunki ja Vt 19:n liikennealueet valtio.

Seinäjoki on noin 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakkaimmin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoella on noin 62 000 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 1 - 1,5 prosenttia. Kaupungin vuosittainen väestönkasvu ja ostovoiman kasvu lisäävät tarvetta varautua kaupan kasvun muodostamaan lisätalatarpeeseen, mikä on selvitysten mukaan arvioitu olevan vuoteen 2030 mennessä n. 250 000 – 350 000 kem² kulutuksen kasvusta riippuen (Seinäjoen vähittäiskaupan selvitykset 2014). Kaavalla varaudutaan mahdolliseen vähittäiskaupan suuryksikön toteutumiseen alueella. Kaupan laadussa varaudutaan

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

ensisijaisesti tilaa vaativaan kauppaan. Osayleiskaavalliset varaukset mahdollistavat alueelle uusia asukkaita jopa 18 000 asukasta. Uudet asukkaat ja lähiympäristön asutus muodostavat kaupalle toteutuessaan 25 000 – 30 000 asukkaan lähimarkkina-alueen, mikä sinällään jo tarvitsee palveluita.

Seinäjoen kaupungin asuntorakentaminen on laajentunut läheisillä Kärjen ja Pajuluoman asuntoalueilla viime vuosien aikana osayleiskaavan mukaisesti. Asuntoalueet tulevat lähivuosina edelleen laajentumaan Eskoon eritasoliittymää kohden. Asuntoalueet laajenevat lähivuosina myös Eskoon kuntayhtymän ympäristöön.

Kaavalla mahdollistetaan palvelurakenteen kehittyminen alueella osoittamalla liikera-
kentamista Itäväylän varteen. Samalla parannetaan liikenteellisiä yhteyksiä alueelta kaupungin keskustaan täydentämällä katuverkkoa Ruukintien suuntaan. Samalla kaavoituksen yhteydessä Törnäväntie muuttuu maantiestä kaduksi ja maanomistuksen muututtua kaupungin haltuun kaupunki tekee tiestä kadunpito päätöksen.

Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoituskatsauksessa esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Liiketontti tulee myyntiin tarpeen mukaan vuoden 2017 aikana. Kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan tarpeen mukaan tulevien vuosien aikana.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

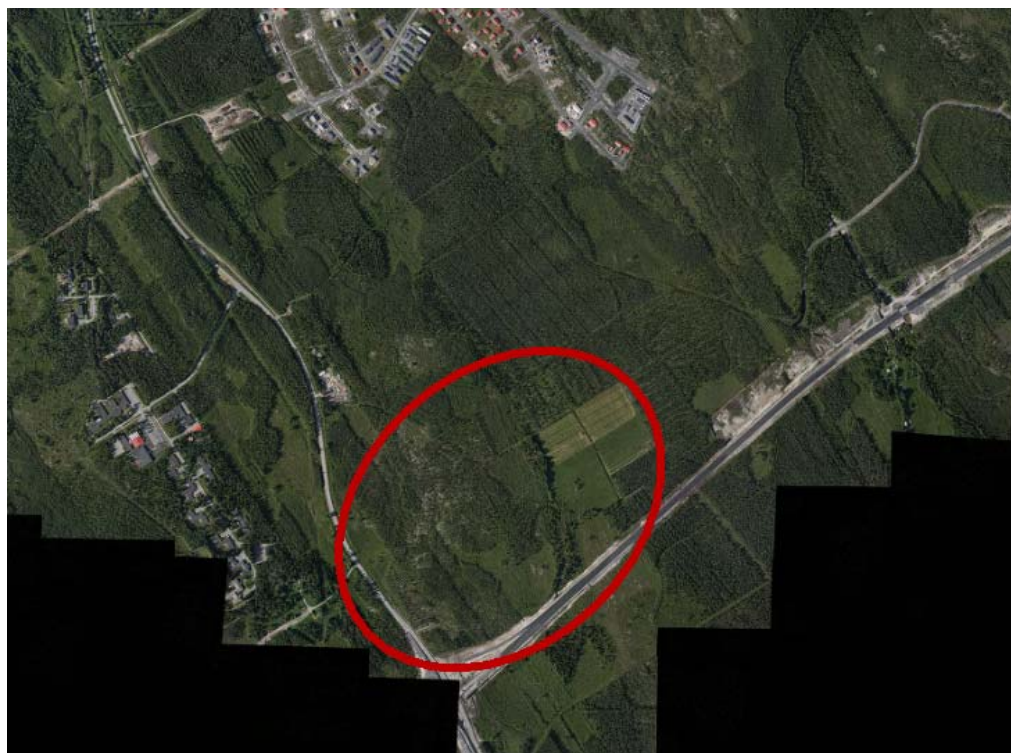
Vuonna 2009 hyväksytyssä Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualueelle on varattu kaupallisia alueita tilaavievälle kaupalle. Maakuntakaavaa on uusittu tämän jälkeen vaihekaavana kaupan ohjauksen täsmentämiseksi ja maankäyttö- ja rakennuslain uudistumisen edellyttämänä. Vaihekaavakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on tullut voimaan 11.8.2016, jossa alueelle on osoitettu seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikön alue.

Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaavan asuntoaluevaraukset mahdollistavat asuntoalueiden rakentamisen 15 000 – 18 000 asukasta varten. Yleiskaavan mukainen asuntoalueiden käyttöönotto on edennyt vuosittain Kärjen ja Pajuluoman kaupunginosien asemakaavan laajennuksina Eskoon eritasoliittymän aluetta kohti. Törnäväntien varteen on tulossa myös tiiviimpää ja tehokkaampaa asuntoaluetta rivi-, pienkerrostalo- ja kerrostalorakentamiseen uusimpien asemakaavojen kautta. Asemakaavan laajennuksella voidaan varautua lähialueen nykyisten ja tulevien asukkaiden palvelutarpeisiin.

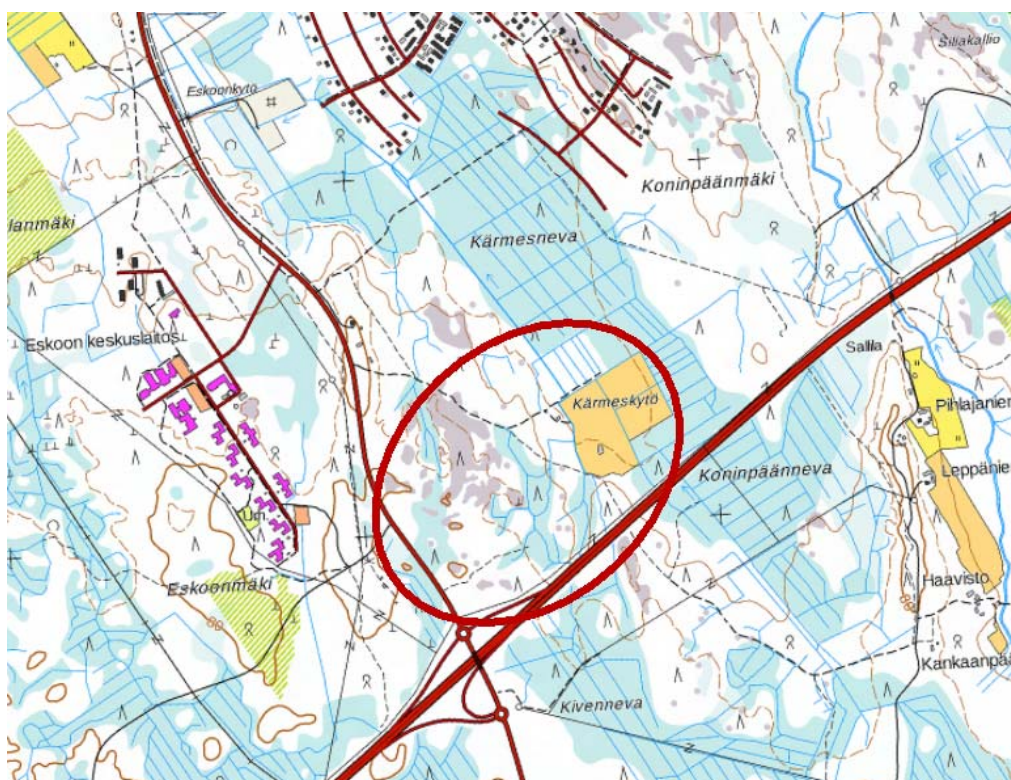
Suunnittelualue on liikenne- ja katualueita lukuun ottamatta rakentamatonta, pääosin metsäistä aluetta. Alueen koillisuudessa on peltoa. Alueen maanpinta on korkeimmillaan Peräseinäjoentien puolella ja laskee siitä koilliseen päin. Maanpinta vaihtelee noin tasojen + 73,00 m... + 81,00 m välillä.

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin kalliota (Ka), osin moreenia (Mr) ja alueen koillisosissa pieneltä osin karkeaa hietaa (Ht). Kaavoitettavan alueen länsiosissa, Törnäväntien varressa kulkee vesi- ja jätehuollon verkosto.

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk



Orthokuva alueesta vuodelta 2015. Eskoon kuntayhtymän alue länsipuolella ja Kärjen ja Pajuluoman asuntoalueet pohjoisessa.



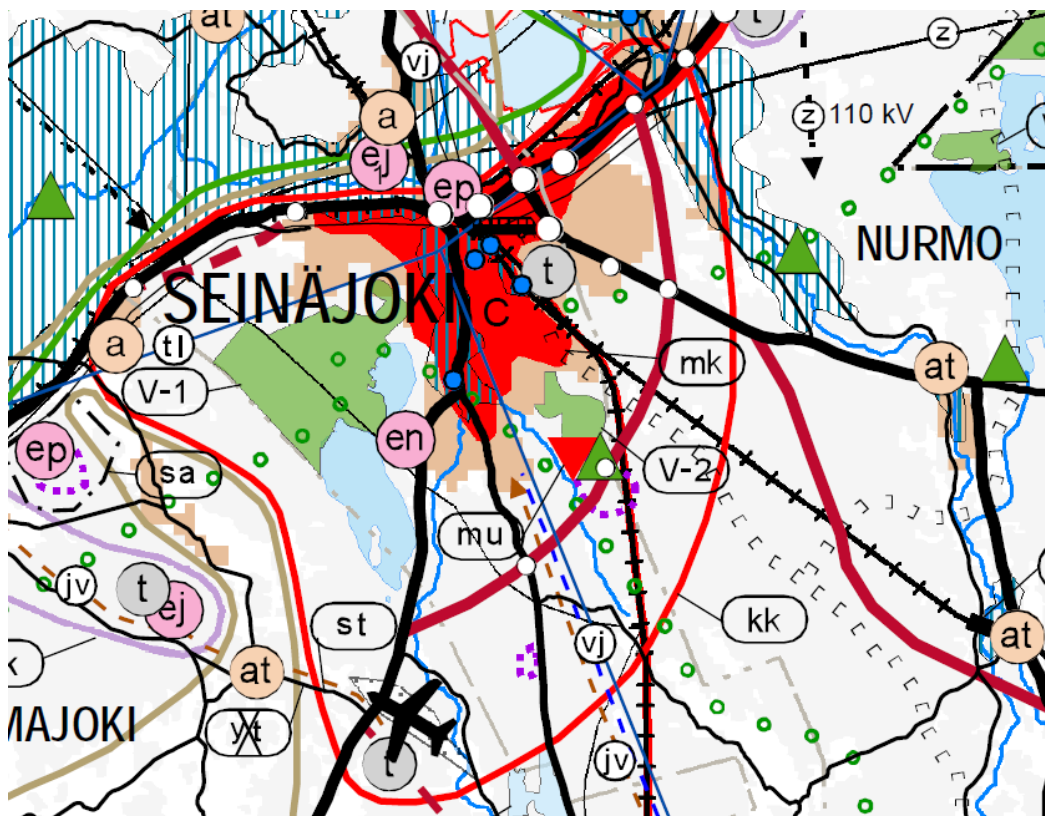
Ote peruskartasta.

Voimassa olevat kaavat

Kokonaismaakuntakaava 2005

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005.

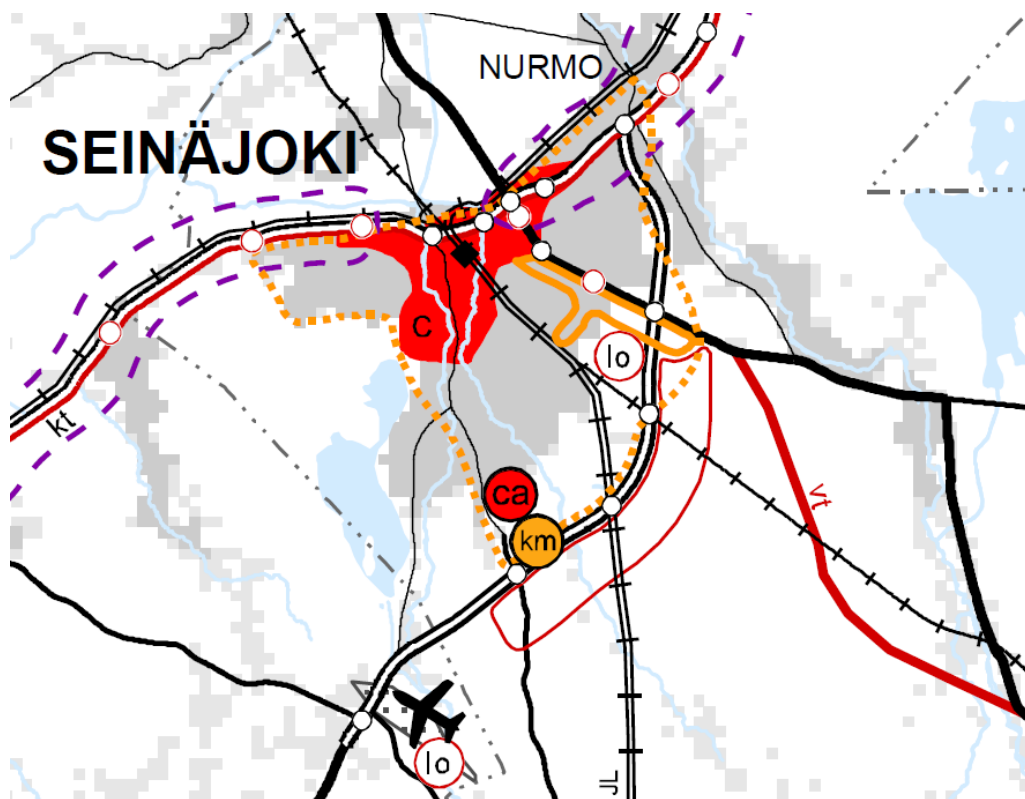
Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa Kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk), minkä mukaan ”Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matka-keskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava”.



Kuva. Ote kokonaismaakuntakaavasta 2005

Vaihemaakuntakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan 30.5.2016 ja kaava on tullut voimaan 11.8.2016. Kaavan tultua voimaan osa kokonaismaakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä on kumottu.



Kuva. Ote vaihemaakuntakaava II – Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot.



Kaupallinen vyöhyke, (km²)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.

Suunnittelumääräys: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².



Keskustatoimintojen alakeskus, kohdemerkintä (ca)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaavat keskustatoimintojen alakeskukset, jotka täydentävät keskustatoimintojen alueiden muodostamaa palvelurakennetta. Alakeskuksissa on asutuksen lisäksi palveluihin, hallintoon ja kauppaan liittyviä toimintoja.

Suunnittelumääräys: Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä ja turvallisista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

- Seinäjoen Eskoon alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 k-m²
- Kauhavan Alahärman alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai suuryksiköitä, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 15 000 k-m²

Muille keskustatoimintojen alakeskusten alueille ei saa sijoittaa tässä maakuntakaavassa kuntakohtaisesti määritellyjä, seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan ylittäviä yksiköitä.

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alakeskuksen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että alueesta muodostuu toiminnallisesti eheä keskustahakuisiin toimintoihin painottuva kokonaisuus.



Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kohdemerkintä (km)

Merkinnän tarkempi kuvaus ja suunnitteluperiaate: Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikön alue, joka ei sijoitu keskustatoimintojen alueelle (C, c, ca).

Suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan suuryksiköiden tarkempi sijoittuminen sekä mitoitus on suunniteltava siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittymiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Alueelle voidaan osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueiden saavutettavuuteen myös joukko- ja kevyellä liikenteellä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

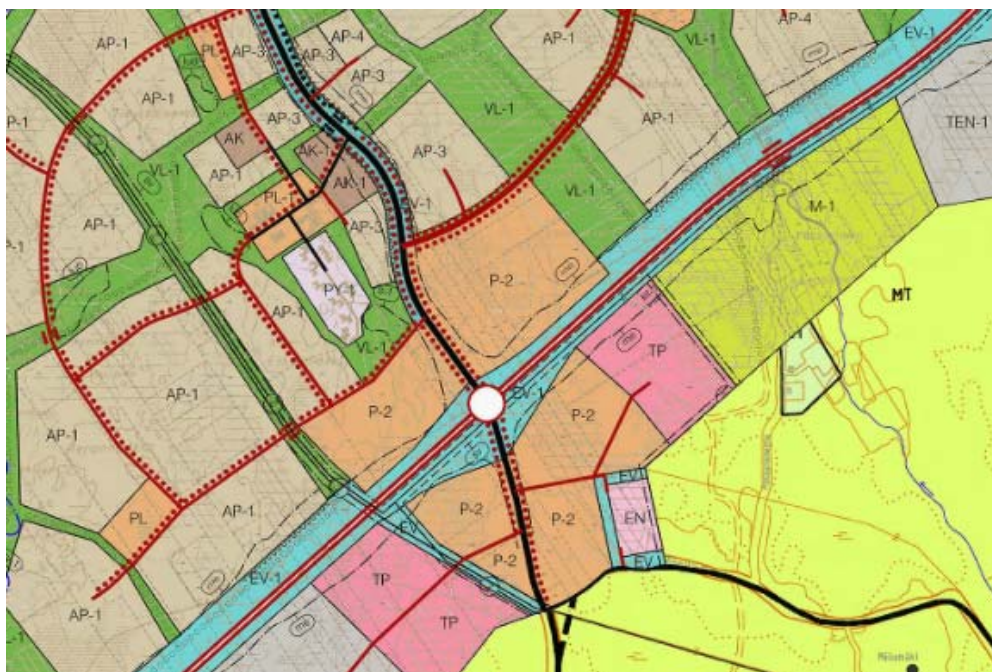
Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

- Alajärvi, pohjoinen sisääntulotie 5 000 k-m²
- Lapua, Novapark 20 000 k-m²
- Kauhajoki, Aronkylä 10 000 k-m²
- Seinäjoki, Eskoo 70 000 k-m²
- Kurikka, Magneetti 15 000 k-m²

Kauhajoen Aronkylässä merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Seinäjoen Eskoossa merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän sisäpuolelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa enintään 20 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle Itäväylän ulkopuolelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

Yleiskaava

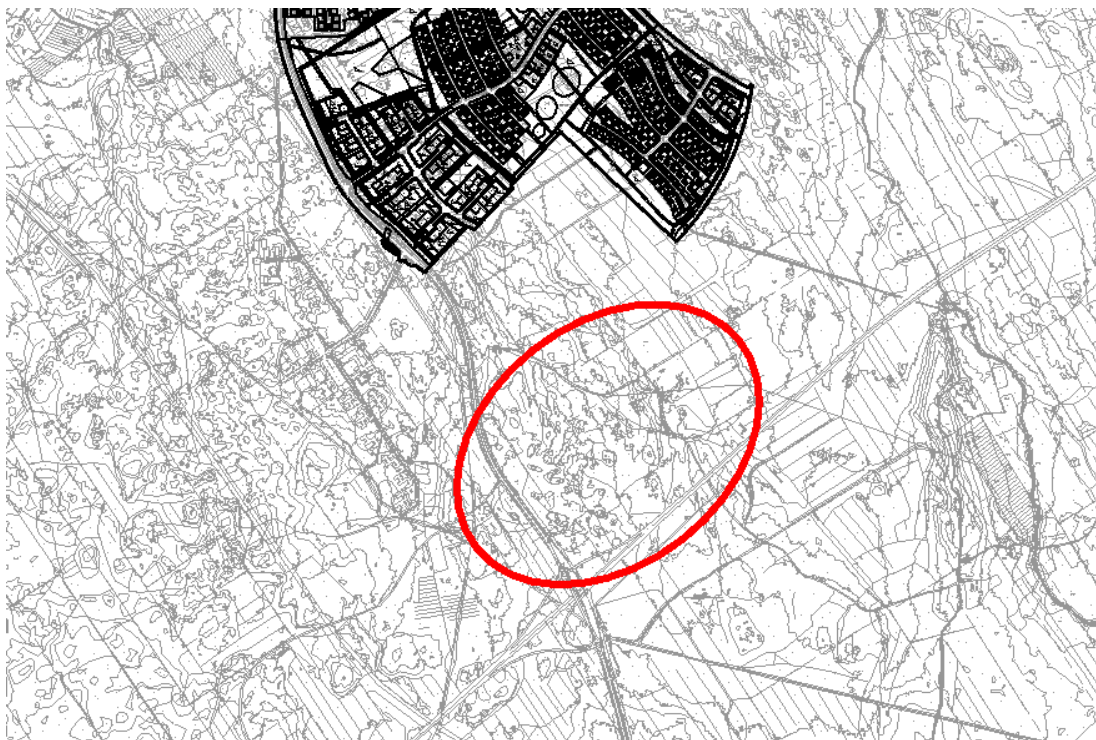
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava vuodelta 2009. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi P-2. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa tilaa vievää kauppaa. Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja enintään puolet sallitusta kerrosalasta.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.



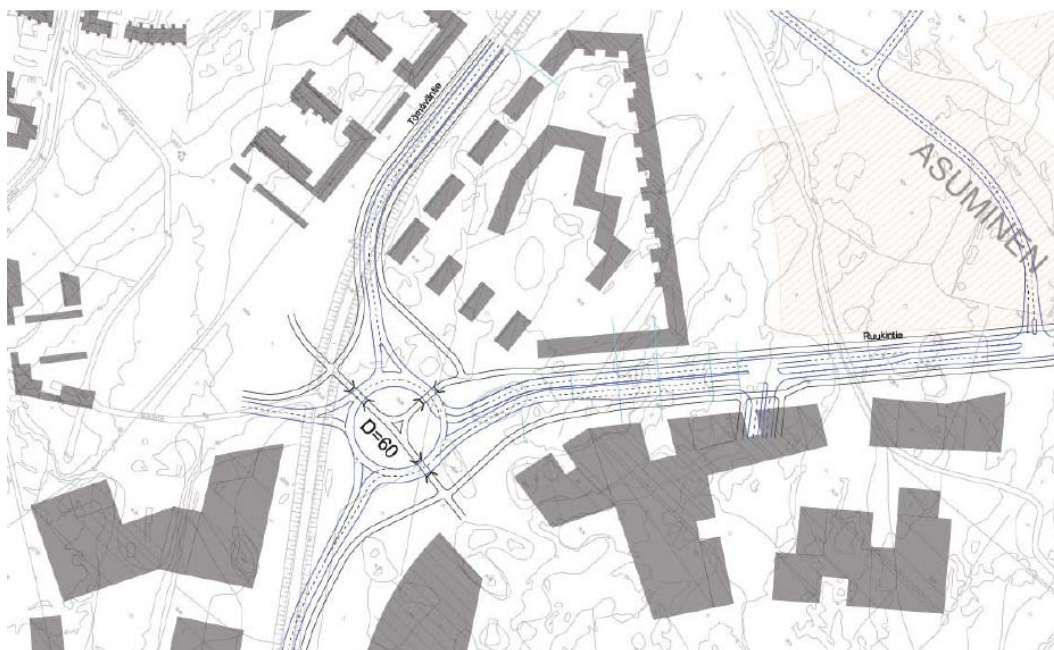
Ote lähialueen asemakaavasta

Liikenne- ja maankäytön suunnittelu

Alueelta on laadittu vuoden 2016 aikana asemakaavoituksen tueksi katuverkkoon ja maankäyttöön liittyviä suunnitelmia SITO Oy:n ja Arkkitehdit LSV Oy:n toimesta. Katuverkon suunnittelussa on tutkittu Vapaudentien jatkeen toteutumisen vaikutuksia alueen katuverkkoon. Maankäytön suunnittelussa haettu ratkaisua toteuttaa suunnittelualueelle vähittäiskaupan suuryksikkö ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan näkökulmasta. Samalla on tutkittu lähialueen muuta maankäyttöä mm. käynnissä olevan Eskoon kuntayhtymän maankäyttöratkaisun pohjalta.



Ote Eskoon liikealueen maankäytön suunnitelmasta, Arkkitehdit LSV 2016



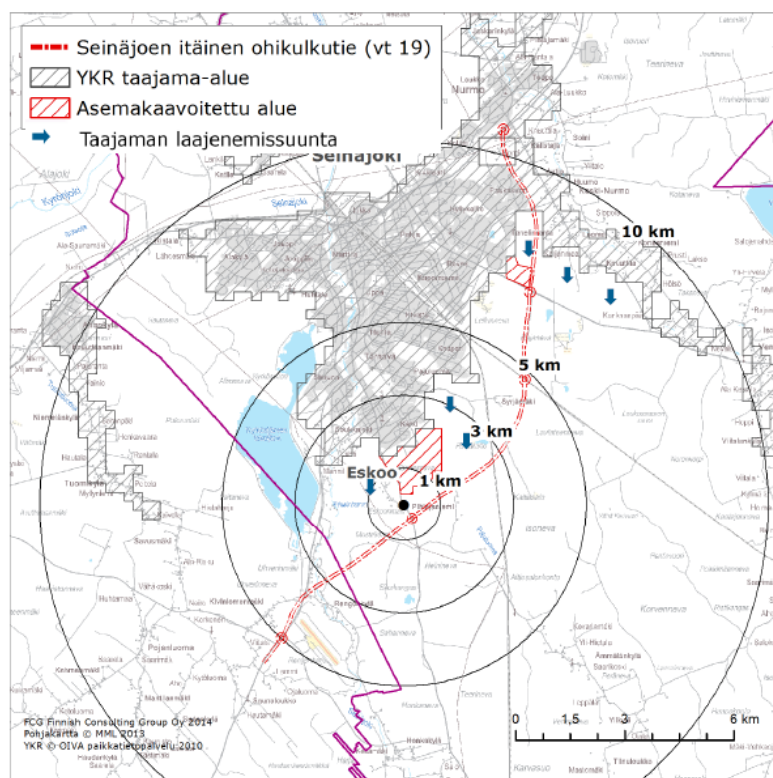
Ote Eskoon liikealueen katuverkon suunnitelmasta, SITO Oy 2016

Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys

Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys on laadittu vuonna 2014 (FCG) Seinäjoen yleiskaavoissa ja asemakaavoissa tehtävien kaupan sijaintia ja mitoitus koskevien kaavaratkaisujen lähtöaineistoksi. Selvityksessä on määritelty Seinäjoen vähittäiskaupan kokonaismitoitus ja tavoitteellinen palveluverkko, laadittu selvitykset kaupan nykytilanteesta ja kehitysnäkymistä sekä laadittu yhteenveto kaupan sijainnista ja mitoituksesta Seinäjoella vuonna 2030. Eskoon eritasoliittymän alue on ollut yhtenä tutkittavana kohteena.

Selvityksen mukaan kaupungin vuosittainen väestönkasvu ja ostovoiman kasvu lisäävät tarvetta varautua kaupan kasvun muodostamaan lisätilarapeeseen, mikä on selvitysten mukaan arvioitu olevan Seinäjoella vuoteen 2030 mennessä n. 250 000 – 350 000 kem² kulutuksen kasvusta riippuen.

Eskoon liittymä on todettu selvityksessä kaupan kannalta yhdeksi ohikulkutien kiinnostavimmista alueista. Alue sijaitsee Seinäjoen eteläisten kaupunginosien kannalta hyvällä paikalla. Uudet asuinalueet levittäytyvät aivan liittymän tuntumaan. Alueelle sijoittuva kaupan keskus toimisi uusien asuinalueiden lähikauppana sekä mahdollisesti koko eteläisen Seinäjoen lähimpänä ja helpoimmin saavutettavana kaupan alueena. Pidemmällä aikavälillä Eskoon liittymästä olisi selvityksen mukaan mahdollista muodostaa hypermarketin ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupan muodostama keskittymä. Alue on selkeästi erillään Seinäjoen nykyisistä kaupan keskittymistä, joten sille muodostuisi oma lähivaikutusalueensa. Alueelle muodostuisi tulevaisuudessa oma 25 -30 000 asukkaan lähimarkkina-alue.



Eskoon liittymän kaupan alueen sijainti ja 1-10 kilometrin etäisyysvyöhykkeet

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/jk

Eskoon maankäyttösuunnitelma

Eskoon kuntayhtymän ympäristössä on tehty laajaa maankäytön suunnittelua Kuntayhtymän toimintojen uudelleen sijoittamiseksi. Samalla on tutkittu alueen käyttöön ottoa asumiseen ja siihen liittyviin palveluihin. Alueen asemakaavoitus etenee tutkitulla alueella vaiheittain.



Kuva. Eskoon maankäyttösuunnitelman havainnekuva 23.5.2016, Arkkitehdit LSV Oy

Luontoselvitys

Alueella on tehty vuonna 2007 Routakallio – Eskoo – Rengonkylä – Honkakylä, Luontoselvitys. Luontoselvityksessä ei todettu alueella merkittäviä luontokohteita.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

- Eskoo maankäyttösuunnitelma 23.5.2016, Arkkitehdit LSV Oy
- Eskoon liikealueen maankäyttösuunnitelma 18.11.2016, Arkkitehdit LSV Oy
- Vapaudentien jatkeen alustava yleissuunnitelma, Liikenteelliset tarkastelut välillä Ruukintie-Törnäväntie-Itäväylä 31.8.2016, Sito Oy
- Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys 21.5.2014, FCG
- Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025, Seinäjoen kaupunki 2009
- Eteläisen Seinäjoen tie- ja katuverkkoselvitys 28.11.2008, Strafica
- Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2008
- Routakallio – Eskoo – Rengonkylä – Honkakylä, Luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2007
- Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030-selvitys, Etelä-Pohjanmaan liitto ja FCG 2015

- Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkon nykytila ja mitoitustarpeet 2030, Etelä-Pohjanmaan liitto 2015

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan laajennusalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Suunnittelualueen maanomistajat Valtio ja Seinäjoen kaupunki sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat.

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sosiaali- ja terveystieteiden keskus, Kone- ja kuljetuskeskus, Sivistyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, INTO Seinäjoki Oy / Elinkeinot

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Kärki Seura Ry

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla* (kaupungintalon 2. kerros), *kaupungin tiedotuslehdessä* (Seinäjoen Sanomat) ja *kaupungin internetsivulla* (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavan laajennus on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 14.1.2015.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan selostukseen ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun

käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §) osoitteen: *Etelä-Pohjanmaan ELYkeskus, Alvar Aallon katu 8, PL 156, 60101 SEINÄJOKI*

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtävälle asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina tai sähköpostin välityksellä kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtävälle. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

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

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutukset selvitetään koko siltä alueelta, jolle kaavan olennaisten vaikutusten voidaan arvioida ulottuvan ja huomioidaan yleiskaava. Asemakaavatasolla arvioidaan keskeisimmät lähiympäristöön ja sen laatuun liittyvät asiat.

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määritettyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkostoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä marras - joulukuussa 2016
- Kaavaehdotus on nähtävillä joulukuussa 2016 - tammikuussa 2017
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan helmikuussa 2017

Yhteystiedot ja palaute

Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan kaavoitukselta vastaavalle henkilölle. Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
p. (06) 416 6435, fax (06) 416 2506,
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Kaavoitusassistentti Maija Hakola-Äijö
p. (06) 416 6282
maija.hakola-aijo@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	21.02.2017
Kaavan nimi	Eskoon liikealue, kortteli 133		
Hyväksymispvm	20.02.2017	Ehdotuspvm	13.12.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.01.2015
Hyväksymispykälä	28	Kunnan kaavatunnus	15026
Generoitu kaavatunnus	743V200217A28		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	39,6800	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	39,6800
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	39,6800	100,0	60000	0,15	39,6800	60000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	20,2142	50,9	60000	0,30	20,2142	60000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	17,8268	44,9			17,8268	
E yhteensä	1,6390	4,1			1,6390	
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	39,6800	100,0	60000	0,15	39,6800	60000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	20,2142	50,9	60000	0,30	20,2142	60000
KM-7	20,2142	100,0	60000	0,30	20,2142	60000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	17,8268	44,9			17,8268	
Kadut	6,5248	36,6			6,5248	
LT	11,3020	63,4			11,3020	
E yhteensä	1,6390	4,1			1,6390	
EV	1,6390	100,0			1,6390	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						