

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HUHTALA, KORTTELI 13 (OSA),

K-SUPERMARKET

14055

26.11.2024 (KH 10.2.2025)



SJK/776/2023

KAUPUNGINVALTUUSTO 17.2.2025

SISÄLLYS

1. TIIVISTELMÄ	3
1.1 Kaava-alue	3
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4 Asemakaavan toteuttaminen	4
1.5 Yhteystiedot	4
2. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	7
3. TAVOITTEET	12
3.1 Suunnittelun tarve	12
3.2 Asemakaavan tavoitteet	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.2 Aloitusvaihe	13
4.3 Luonnosvaihe	14
4.4 Ehdotusvaihe	14
4.5 Hyväksymisvaihe	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	16
5.2 Aluevaraukset	16
5.3 Vaikutusten arviointi	17
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.5 Nimistö	19
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3 Toteutuksen seuranta	20



SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Kaupallinen selvitys 26.1.2024
6. Tontinkäyttösuunnitelmaluonnos 28.6.2024

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Arkeologinen inventointi vuonna 2017: Kultavuori – Myllykoski 110 kV voimajohto.

Koskenalantie Supermarket ympäristöineen aluesuunnitelmaluonnos, arkkitehtitoimisto LSV 22.11.2023.

Myllysaaren luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 7.8.2024.

Huhtalan alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu, WSP 12.8.2024

Huhtalan alueen yleissuunnitelma: Liikennetarkastelu, ajatuksia alueen sisäisen liikenneverkon jäsentelystä, WSP 9.9.2024



1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee 6. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 14055.

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa. Suunnittelualue on viljeltyä peltoa, joka rajoittuu Kylämyllynpuistoon idässä ja pohjoisessa sekä lännessä palveluasumisen yksikkö Myllypuistikotiin. Etelässä on Koskenalantie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 ha.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 14. kaupunginosan, Huhtalan, kortteliä 13 (osa) sekä siihen liittyvää puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen 14. kaupunginosan Huhtalan kortteli 13 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.



1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutos mahdollistaa alle 3000 k-m² K Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantielle ja myymälään johtavan kadun. Alustavasti on suunniteltu laajempaa lähialuetta asumiseen kaupan ympäristössä, mutta asemakaavan muutos koskee vain myymälää ja katua.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

15.12.2023 Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
22.12.2023 Asemakaavan vireilletulopäivä
6.11. – 19.11.2024 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
2.12.2024 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
11.12.2024 – 10.1.2025 Kaavaehdotus nähtävillä
10.2.2025 Kaupunginhallituksen käsittely
17.2.2025 Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu suunnittelualueen ympäristösuunnitelmaluonnoksessa 2023 ja Huhtalan alueen yleissuunnitelmassa 2024 sekä kaupallisessa selvityksessä 2024. Laajemman Huhtalan alueen liikennesuunnitelma on tehty Huhtalan yleissuunnitelman yhteydessä 2024. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaupunki tekee kaavamuutoksen hakijan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

1.5 Yhteystiedot

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

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



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Huhtalassa, Koskenalantien varressa. Kaavamuutos koskee kortteliä 13 (osa) sekä siihen rajautuvia puistoalueita. Alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 1,4 ha.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on viljeltyä peltoa, joka rajoittuu Kylämyllynpuistoon idässä ja pohjoisessa sekä lännessä palveluasumisen yksikkö Myllypuistokotiin. Etelässä on Koskenalantie. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntairukoushuone ja Vehkalahdenpuisto joen varressa.

2.1.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta. Alueen länsi- ja eteläpuolella on rakennettua ympäristöä. Länsipuolella sijaitsee Myllypuistokoti, joka on ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Sen pohjoispuolella kaupungin käytöstä poistuneet, pääosin tyhjiällä olevat entiset terveystakeskusrakennukset ja Myllyrannan palvelukeskus, joka on ympärivuorokautisen asumispalvelun yksikkö. Suunnittelualan eteläpuolella, Koskenalantien eteläpuolella sijaitsee Seinäjoen Helluntaiseurakunta.

2.1.1.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa. Suunnittelualan läheisyydessä ovat Huhtalan ja Upan asuinalueet sekä noin 1,5 km päässä Seinäjoen keskusta. Seinäjoen keskussairaala sijaitsee vajaan kilometrin päässä lännessä Koskenalantiella.

2.1.1.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on viljeltyä peltoaluetta.

2.1.1.4 Rakennuskanta

Alueen ja lähiympäristön rakennuskanta koostuu lähinnä Koskenalantien molemmiin puolin suunnittelualueesta länteen sijaitsevista punatiilisistä rakennuksista. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntaiseurakunnan kokoontumistilat ja Koskenalantien pohjoispuolella sijaitsee Etelä- Pohjanmaan hyvinvointialueen Myllypuistokodin dementiayksikkö rajoittuen suunnittelualueeseen.



2.1.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on peltomaata. Alueelta on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2017: Kultavuori – Myllykoski 110 kV voimajohto. Inventoinnissa todettiin, että Aapraiminmäen esihistoriallinen toimintapaikka ei yllä suunnittelualueelle eli Koskenalantien pohjoispuolelle. Seinäjoen museoiden arkeologi Janne Rantanen toteaa sähköpostiviestissään 15.4.2024 ”v. 2017 tehdyssä voimajohtohankkeen arkeologisessa inventoinnissa tuo Aapraiminmäen kivikautisen asuinpaikan ja Koskenalantien pohjoispuolella oleva pelto on käyty läpi hyvissä pintapoitamisaolosuhteissa, eikä alueella tehty mitään muinaisjäännöksen viittaavia havaintoja.” ja jatkaa ”Katson tämän selvityksen riittäväksi tuon pellon osalta.”

Myllysaaren eli entisen Myllymäen alueelle syntyi Seinäjoen vanhinta asutusta. Myllysaaren alue on voimakkaasti muokattua myöhemmän teollisuustoiminnan aikana sekä myös lähihistoriassa alueen puistoksi kunnostamisen yhteydessä eikä merkkejä vanhasta asutuksesta ole säilynyt. Myöskään suunnittelualueelta ei löytynyt historiallisten karttojen avulla tai maastoinventoinnissa merkkejä 1900-lukua vanhemmista elinkeinohistoriallisista kohteista

2.1.1.6 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Alueen ympäristössä on laajalti asumista, lännessä palveluasumisen yksikkö Myllypuistokoti ja Koskenalantien eteläpuolella Helluntaiseurakunnan kokoontumistilat. Idässä alue rajoittuu Kylämyllynpuistoon ja Myllysaareen Seinäjoen varressa.

2.1.1.7 Palvelut

Nykyiset Huhtalan kaupalliset palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta noin 300m etäisyydellä ja Kivistön S-market noin 900m päässä. Lisäksi Seinäjoen keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä.

2.1.1.8 Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella on Koskenalantie. Paikallisliikenteen reitit ei kulje nykyisin suunnittelualueella, mutta kulkevat alueen lähistöllä Huhtalantiella ja kauempana Koskenalantiella sekä Vapaudentiellä.

2.1.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

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

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on viljeltyä peltoa.



2.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

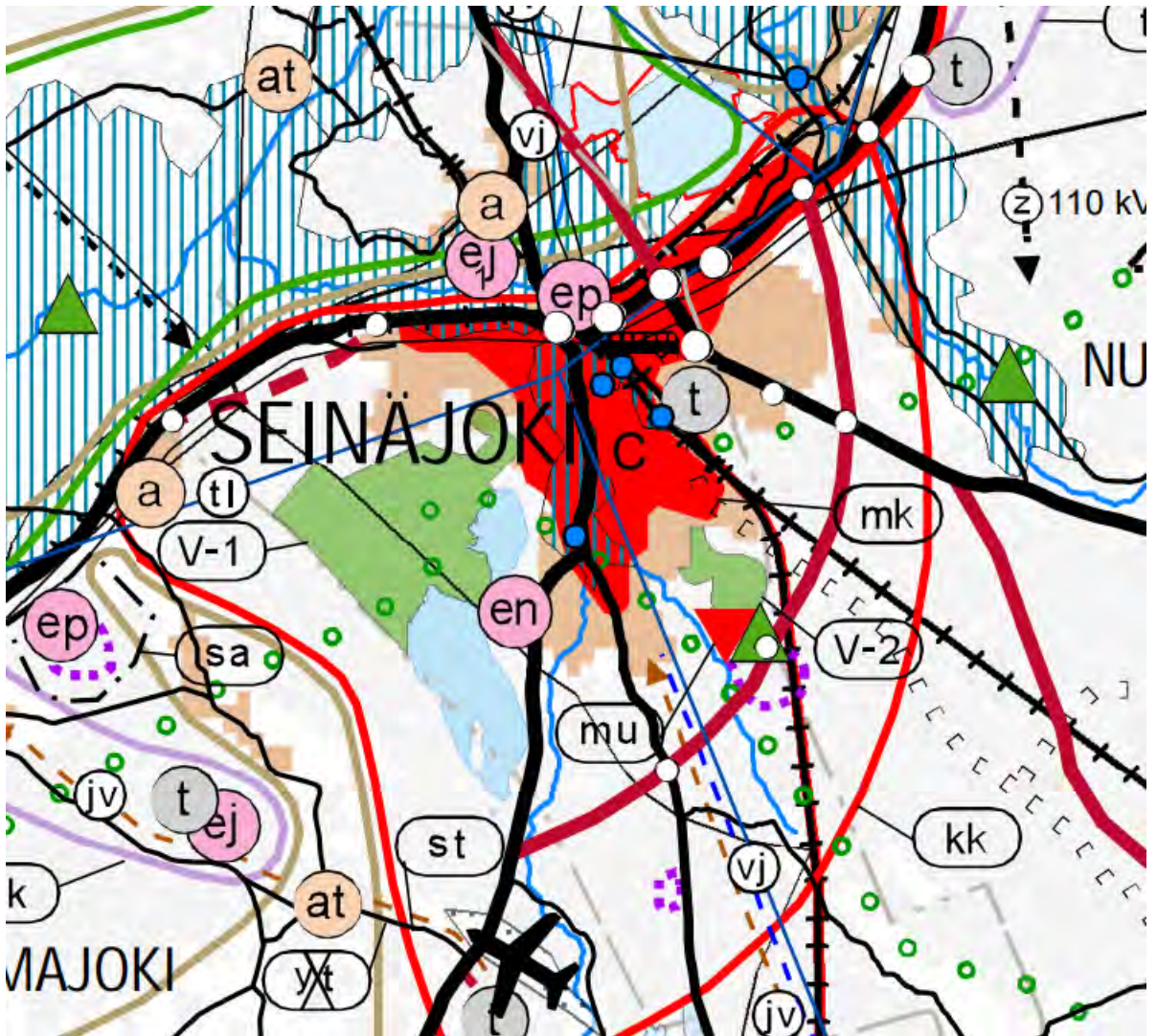
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on Keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km-2). Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialaitokset, puutermiinit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.





Kuva 2. Ote kokonaismaakuntakaavasta.

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan 20.12.2024. Voimaan tultuaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on kumonnut aiemmin hyväksytyt voimassa olleet Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

Maakuntakaavassa aluetta koskevat seuraavat merkinnät: Keskustatoimintojen alue, Kaupallinen vyöhyke (km²), Siirtoviemäri Peräseinäjoki- Seinäjoki, Voimajohto 110 kV Kulta- Myllykoski.

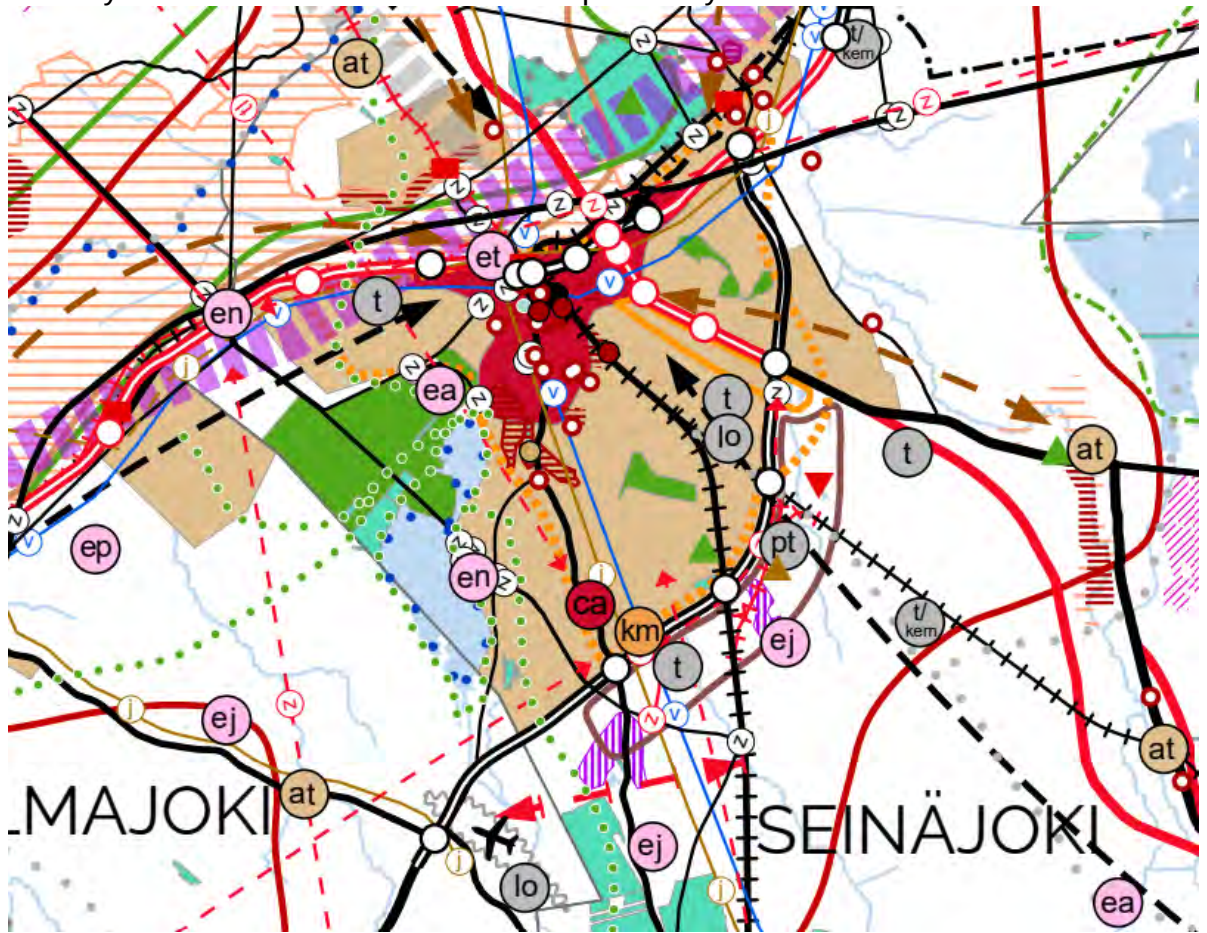
Keskustatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan Seinäjoen ja Lapuan keskustatoimintojen alueet, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa- ja hyvinvointipalveluja, vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuinympäristöltään monipuoliselle



kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas arkkitehtuuri. Tiivistyvillä ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tehokkuuden ohella huomioida paikan luonne, kaupunkikuva, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestävälle kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa.

Alueen kehittymistä tulee tukea selkeärajaisella, tiiviillä ydinkeskustalla, joka kytkeytyy muuhun kaupunkirakenteeseen. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista sekä turvallisista ja kattavista kävely- ja pyöräily-yhteyksistä. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 3. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050



2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa merkinnällä PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella suunnittelumääräys kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja. Suunnittelualue on yleiskaavassa vähäisiltä osin merkinnällä lähivirkistysaluetta (VL), joka on päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattua aluetta.



Kuva 4. Ote yleiskaavasta.

2.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on pääasiassa voimassa 12.2.2007 hyväksytty asemakaava, jossa pääasiassa on asemakaavan muutosalueella kaavamerkintä Y Yleisten rakennusten korttelialue. Vähäiseltä osin alueen asemakaava on hyväksytty 24.1.1972, jossa kaavamääräys on PI Istutettava puistoalue.





Kuva 5. Ote asemakaavasta.

2.2.1.4 Muut aluetta koskevat päätökset

Huhtalan alueen rakentumista Seinäjoen joen läheisyydessä tulee ohjaamaan valmistumassa oleva Huhtalan alueen yleissuunnitelma ja sen liikenneverkolliset ja kulttuuriympäristö selvitykset, joita on tehty rinnan tämän asemakaavan muutoksen kanssa.

2.2.1.5 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Arkeologinen inventointi vuonna 2017: Kultavuori – Myllykoski 110 kV voimajohto.

Koskenalan kaupallinen selvitys 26.1.2024

Koskenalantie Supermarket ympäristöineen aluesuunnitelmaluonnos, arkkitehtitoimisto LSV 22.11.2023 ja sitä täydentämään Keskon tontinkäyttösuunnitelmaluonnos 28.6.2024



Myllysaaren luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 7.8.2024

Huhtalan alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu, WSP 12.8.2024 ja Huhtalan alueen yleissuunnitelma: Liikennetarkastelu, ajatuksia alueen sisäisen liikenneverkon jäsentelystä 9.9.2024

3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa Huhtalan alueen yleissuunnitelman mukaisen kaupan sijoittumisen alueelle sekä uuden katuyhteyden rakentumisen Koskenalantieltä pohjoiseen.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Liikenteelliset ja kaupalliset selvitykset ovat varmistaneet kaupan tarpeen ja liikenteelliset selvitykset ovat varmistaneet liikenteen toimivuuden alueella.

3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa kaupallisten palveluiden sijoittamisen alueelle sekä uuden katuyhteyden rakentumisen Koskenalantieltä pohjoiseen.

3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on ollut hyödyntää samanaikaisen Huhtalan alueen yleissuunnitelman selvityksiä ja itse suunnitelmaa kaupan sijoittamisen suunnittelussa alueelle.

3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Kaupan sijainti on valittu tulevan asuntoalueen keskeltä hyvien liikenneyhteyksien varrelta, jolloin myös esimerkiksi Seinäjoen keskussairaalan työmatkaliikenne voi hyödyntää kaupan palveluja.



3.2.5 Osallisten tavoitteet

Kaupan tavoitteena on tarjota alueen asukkaille ja ohikulkijoille paremmat kaupalliset palvelut kuin nykyinen palveluverkko mahdollistaa.

3.2.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on sopeuttaa uusi kaupan rakennus kaupunkirakenteeseen sopivaksi mittakaavaltaan, yleisilmeeltään ja materiaaleiltaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

[Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvotteluin.

4.2 Aloitusvaihe

Kesko Oyj on hakenut asemakaavan muutosta lokakuussa 2023. Kesko Oyj:n tavoitteena on uuden K-ruokakaupan sijoittaminen kohteeseen. Kohdealueen kokonaisrakennusoikeustavoitteena on laajennusvarauksineen 3000 k-m².

Kaavamuutos on mukana vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 15.12.2023. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 22.12.2023.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.



4.3 Luonnosvaihe

4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa K-Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantien varteen ja myymälään johtavan kadun rakentamisen. Myöhemmässä vaiheessa alue täydentyy asuntorakentamisella. Alueella on suunnitteilla samanaikaisesti laajemman kokonaisuuden suunnittelu, Huhtalan jokirannan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa on osoitettu suunnittelualueelle kaupan paikka.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 6.11.2024. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 6 - 19.11.2024.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Seinäjoen Museot, Seinäjoen Energia Oy ja Seinäjoen Vesi, Seiverkot, Seinäjoen kaupungin ympäristöterveydenhuolto sekä Telia Finland Oyj.

Museon lausunnossa käsiteltiin Aapraiminmäen kivikautista asuinpaikkaa Koskenalantien eteläpuolella ja kulttuuriympäristöasioita. Muiden lausunnonantajien lausunnot käsittelivät niiden hallussa olevaa teknisiä verkostoja. Lausuntojen perusteella 110 kV maanalainen sähkölinja on merkitty kaavaan ja annettu sitä koskeva määräys. Pylonin enimmäiskorkeus on laskettu määräyksellä 35:stä metristä 24 metriin.

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

[Liite 2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet](#)

4.4 Ehdotusvaihe

4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Saatujen kannanottojen, lausuntojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 26.11.2024. Asemakaavan muutokseen on tehty seuraavat tarkistukset:



-110kV maakaapeloitu sähköjohto suoja-alueineen on merkitty asemakaavakarttaan. Lisäksi kaavakarttaan on annettu määräys: 110 kV maakaapelin läheisyydessä ja suoja-alueella ei saa suorittaa kaivutoimenpiteitä, läjitystä, poraamista tms. ilman johdon haltijan lupaa.

-Pylonin enimmäiskorkeus 24 metriä.

-Katualueelle sijoittuvista rakenteista on sovittava Seinäjoen kaupungin ympäristötekniikan kanssa.

4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 11.12.2024 – 10.1.2025 välisen ajan. Kaavasta saatiin viisi lausuntoa, muistutuksia ei saatu.

Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen alueen ympäristöterveydenhuolto sekä Telia Finland Oyj.

Lausunnoissa ja sähköpostiviestittelyssä esille nostetut asiat:

- Pysäköintialueen viherryttäminen
- Uuden maakuntakaavan voimaantulo joulukuussa 2024
- 110 kV maanalaisen sähkölinjan sijainti ja suojaetäisyys

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

[Liite 3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet](#)

4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

- 110kV maakaapelia koskevaan kohtaan asemakaavan määräysosassa on lisätty lause: "Kaapelin tarkka sijainti on varmistettava johdon haltijalta."
- Hulevesien käsittelyä ja pintojen läpäisevyyttä koskevaan kohtaan asemakaavan määräysosassa on lisätty lause: "Pysäköintialue on jäseneltävä istutuksin ja puin."
- Maakuntakaavaa koskeva kohta asemakaavan selostuksessa on päivitetty uuden maakuntakaavan tullessa voimaan joulukuussa 2024.

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



Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan 10.2.2025 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 17.2.2025.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa K-Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantien varteen ja myymälään johtavan kadun rakentamisen. Myöhemmässä vaiheessa alue täydentyy asuntorakentamisella. Alueella on suunnitteilla samanaikaisesti laajemman kokonaisuuden suunnittelu, Huhtalan jokirannan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa on osoitettu suunnittelualueelle kaupan paikka.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14 492 m² (1,4 ha). Liikerakennusten korttelialueen (KM) pinta-ala on 10 526 m² (1 ha) ja katualueen pinta-ala on noin 3966 m² (0,4 ha). Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeudeksi tulee 3000 k-m².

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

[Liite 4. Asemakaavan seurantalomake](#)

5.1.2 Palvelut

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K

Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3000 k-m mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,29. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on kaksi.



Katualue

Korttelin itäpuolelle on osoitettu uusi katualue, josta tulee kulku kaupan tontille ensivaiheessa, mutta myöhemmin katu palvelee yhteytenä Koskenalantieltä myös uudelle asuntoalueelle.

5.2.2 Erityisalueet

5.3 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät vaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltujen kannanottoja. Vaikutusalueena tarkastellaan asemakaavan suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä.

5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Koska hankkeen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjonta ei tällä hetkellä täysin vastaa alueen asukkaiden kysyntää, edistävät Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä ja sen myötä lisääntyvä palvelutarjonta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden (mm. Huhtala ja Simuna) myymäläverkkoa, josta tällä hetkellä puuttuu supermarket – kokoluokan myymälä. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä vaikutusalueen asukasmäärä lisääntyy, joten uusi myymälä vastaa myös tulevaan kysyntään. Alueen kaupallinen asema vahvistuu.

Vaikutusalueen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa kerrosalan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa myös vaikutusalueen muiden kaupan hankkeiden toteutumisen.

Uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten myymälän rakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.



5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan aiheutuu pääasiassa kaupparakennuksesta. Rakennus ohjataan sijaitsemaan Koskenalantien varteen täydentämään kaupunkikuvaa ja katunäkymiä.

5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat kokonaisuudessaan varsin vähäiset. Kaavamuutos mahdollistaa uuden kaupan rakentumisen ja alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen kehittämisen. Laadukkaaseen kaupunkikuvaan ohjataan muun muassa kaupan rakennuksen laatua ja pysäköintialueiden jäsentelyä koskevan asemakaavamääräysten avulla.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai arkeologiseen kulttuuriperintöön.

5.3.1.4 Liikenteelliset vaikutukset

Lähiasutuksen suuri määrä sekä jalankulun ja pyöräilyn kattava verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen kaikista ilmansuunnista. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä lähiasutuksen määrä tulee lähivuosina lisääntymään. Lisääntyvän liikenteen vaikutukset katuverkolla on tutkittu ja todettu uusien katujärjestelyjen kautta toimiviksi. Kaavassa on annettu lisäksi pyöräpysäköintiä koskeva kaavamääräys ja kaavassa on kiinnitetty huomiota alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteiden kehittämiseen.

Kauempana asuville uusi myymälä on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantietä ja Vapaudentietä kulkevilla paikallisliikenteen busseilla. Lähimmät pysäkit ovat kyseisten teiden ja Koskenalantien risteysten tuntumassa. Todennäköistä kuitenkin on, että asiointi joukkoliikenteellä tulee olemaan varsin vähäistä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä ja on siis varsin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Kuitenkin nykytilanteessa kauppaan saavutaan merkittävässä määrin henkilöautoilla. Suunnittelualueella liikenne lisääntyy, mutta uuden kauppapaikan myötä saattaa jopa kokonaisuudessaan vähentyä laajemmalla alueella.

5.3.1.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos tukee osaltaan alueen kaupallista kehittymistä mahdollistaen samalla hyvät palvelut alueen asukkaille ja ohikulkijoille.



5.3.1.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavassa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin muun muassa hulevesiä ja pysäköintialueiden peitteisyyttä koskevalla määräyksillä. Alueelle jää viheraluetta ja puustoa, etenkin kaavamuutosalueen itäpuolelle Myllysaaren ja Seinäjoen varrelle, mikä osaltaan edesauttaa hulevesien käsittelyä ja ilman lämpenemistä.

Koska suunniteltu rakentaminen on yhdyskuntarakenteen keskellä, ja tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, on hankkeen vaatima yhdyskuntatekninen rakentaminen arvioitu kohtuullisiksi. Suurimmat kustannukset tulevat kiertoliittymän rakentamisesta ja siihen liittyvästä katu- ja kevyen liikenteen verkostojen rakentamisesta, mutta ne palvelevat myös laajempaa tulevaa Huhtalan rannan rakentamista ja muuta lähiympäristöä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksessa osoitetulle uudelle kadulle tulee nimeksi Vuoromyllynkatu.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksesta on laatinut Seinäjoen kaupungille suunnitelmia ja havainnekuvia arkkitehtitoimisto LSV ja Keskolle arkkitehtuuritoimisto Ilomäki vuosina 2023–2024.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Asemakaavan muutos ei edellytä erityisiä muutostöitä lukuun ottamatta vesijohdon siirtoa alueen lounaiskulmassa, vaan lähinnä kiinteistötekniisiä toimenpiteitä, kuten uuden tonttijaon laatimisen.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Maankäyttösopimusluonnoksen mukaisesti kehittämismaksu käytetään alueen kunnallistekniseen rakentamiseen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuksen rakentamisen osalta kyse on tavanomaisesta rakennuslupaprosessin ohjaamisesta kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HUHTALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 13 (OSA),

K-SUPERMARKET

Kaavatunnus 14055

21.11.2023



Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan, Huhtalan, korttelia 13 (osa) sekä siihen liittyvää puistoaluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,4 ha, ja se rajautuu Koskenalantiehen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa alle 3000 k-m2 K Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantielle ja myymälään johtavan kadun. Alustavasti on suunniteltu laajempaa lähialuetta asumiseen kaupan ympäristössä, mutta asemakaavan muutos koskee vain myymälää ja katuja.

Yhteystiedot

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

Suunnittelijat

kaavoitusjohtaja Martti Norja
[etunimi.sukunimi\(at\)seinajoki.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi)
040 774 8501

Seinäjoki

Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 15.12.2023.

Kaavamuuotos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuuotoksen hakija Kesko Oyj

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue

Suunnittelualue on viljeltyä peltoa, joka rajoittuu Kylämyllynpuistoon idässä ja pohjoisessa sekä palveluasumisen yksikkö Myllypuistokotiin. Etelässä on Koskenalantie. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntairukoushuone ja Vehkalahdenpuisto joen varressa.

Tiedetään, että Vehkalahdenpuistossa on kivikautinen asuinpaikka. Vuonna 2006 Myllypuistokotia kaavoitettaessa museoviraston Vaasan alueyksikön kanssa käydyissä kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvissä neuvotteluissa on todettu Seinäjoen seudun esihistoriallisen inventointien vanhentuneisuus ja tarkistustarve. Tämän vuoksi monen vähäisenkin kaavan muuotoksen yhteydessä joudutaan pohtimaan muinaismuistolain velvoitteet. Nyt suunnitellun asemakaavan muuotosalueelta n 80 metrin etäisyydellä on esihistoriallinen Aapraiminmäen nimellä tunnettu asuinpaikka, jossa on suoritettu arkeologisia kenttätutkimuksia vuonna 1995. Myllypuistokotia kaavoitettaessa museoviraston näkemyksen mukaan esihistoriallinen asutus on saattanut ulottua myös kaavan muuotoksen korttelialueelle. Muinaismuistolain velvoittamana asemakaavaan lisätään muissakin kaavan muuotoksissa käytetty määräys, jolla ennen rakennustoimenpiteiden aloittamista annetaan museoviranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen. Käytännössä määräys merkitsi katselmuksen järjestämistä keväällä 2007 ennen rakennustöiden aloittamista. Katselmuksessa ei havaittu merkkejä

Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava: Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Vaihemaakuntakaava II: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muuotokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muuotosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuuotoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa merkinnällä PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella suunnittelumääräys kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja. Suunnittelualue on yleiskaavassa vähäisiltä osin merkinnällä lähivirkistysaluetta (VL), joka on päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattua aluetta.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on pääasiassa voimassa 12.2.2007 hyväksytty asemakaava, jossa pääasiassa on asemakaavan muutosalueella kaavamerkintä Y Yleisten rakennusten korttelialue. Vähäiseltä osin alueen asemakaava on hyväksytty 24.1.1972, jossa kaavamääräys on PI Istutettava puistoalue.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Muut

- Seinäjoen kaupungin ja kaavamutoksen hakijan yhdessä laatimat suunnitelmat. Arkkitehtitoimisto LSV 2023
- Kaupallinen selvitys
- Liikenteellinen selvitys

Maankäyttösopimus

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

Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamutoksen hakija
- Kaupungin viranomaiset:
 - o Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - o Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala

- o Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
 - o Seinäjoen museot
 - o Ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - o Seinäjoen Energia Oy
 - o Seiverkot Oy
 - o Seinäjoen Vesi Oy
 - o Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
 - o Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, sosiaali- ja terveysterveystoimet
 - o Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
 - o Etelä-Pohjanmaan liitto
 - o Seinäjoen museot
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - o Cinia Oy
 - o Elisa Oyj
 - o Telia Finland Oyj
 - o Etelä-Pohjanmaan alueverkko
 - o Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

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

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen liittyviä lisäselvityksiä.

Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

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

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu. Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ak14055.

Aloitusvaihe (syksy 2023)

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

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

Luonnosvaihe (talvi-kesä 2023-2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vähintään 14 päivää. Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus.

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

Ehdotusvaihe (syksy 2024)

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

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

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

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

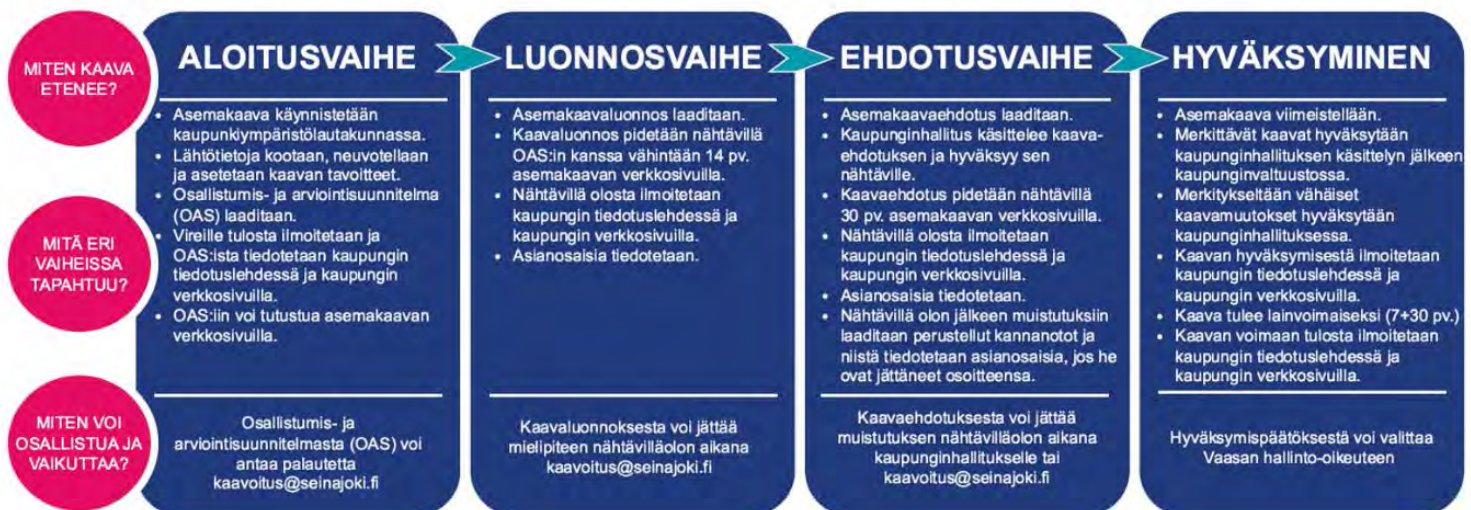
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen pää-
töksellä uudelleen nähtäville.

Hyväksymisvaihe (vuodenvaihte 2024-2025)

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hy-
väksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

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

ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



Seinäjäjoki

Kooste luonnosvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet niihin

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 6.11. – 19.11.2024 välisen ajan. Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Seinäjoen Museot, Seinäjoen Energia Oy ja Seinäjoen Vesi, Seiverkot, Seinäjoen kaupungin ympäristöterveydenhuolto sekä Telia Finland Oyj.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan niihin antamat vastineet.

Lausunnot

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan,

Rakennusalan sijoittumisen vaikutukset

Pelastusviranomaisen kehottaa kiinnittämään huomiota rakennusalan sijoittamiseen ja rakennuksen sekä piha-alueen suunnitteluun tarkoituksenmukaisten, toimintakunnon myös talviolosuhteissa säilyttävien, uloskäytävien mahdollistamiseksi. Uloskäytävän sijoituessa esimerkiksi rakennuksen takapihan nurmialueelle, johon ei liity koneellisen talvikunnossapidon mahdollistavaa reittiä, ei todellisuudessa kokemuseräisesti ole luotettavasti käyttökuntoinen talviaikana.

Kaavaluonnoksen havainnekuviissa myyntialan neljästä seinälinjasta ainoat suoraan ulkoseiniin rajoittuvat seinälinjat (kaksi kappaletta) rajoittuvat viheralueisiin. Paras mahdollisuus järjestää turvallinen uloskäytävä on tavanomaisesti ulkoseiniin rajoittuvien ovien avulla. Koska rakennus on suurehko ja myymälän hyllyt pidentävät uloskäytävään johtavaa kulkureittiä, voi kulkureitin sallittu enimmäispituus muodostua ongelmaksi myymälätilan takaosasta, ellei poistumista suoraan ulos mahdollisteta. (Pelastuslaki 379/2011 9 ja 10 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 32 §)

Liikennejärjestelyt

Koskenalantien ja Vuoromyllynkadun risteysalueelle on havainnekuviissa merkitty liikenneympyrä. Koskenalantietä käytetään runsaasti raskaiden pelastusajoneuvojen hälytysajoreittinä. Se on ensisijainen reitti esimerkiksi Seinäjoen keskustan paloasemalta keskussairaalan alueelle ja sen ympäristöön. Liikenneympyrän mitoituksessa tulee ottaa huomioon raskaiden ajoneuvojen tilatarpeet. Koskenalantietä käytetään runsaasti myös ensihoitopalvelun ambulanssien toimesta. Liikenteen sujuvuus hälytysajolle tulee varmistaa.



Kaavoittajan vastine: Huomioidaan jatkosuunnittelussa ja merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Seinäjoen Museot toteaa lausunnossaan,

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueen vieressä, Koskenalantien eteläpuolella, sijaitsee ainoa Seinäjoen kaupungin keskustajaman alueelta tunnettu, säilynyt esihistoriallinen asuinpaikka, Aapraiminmäki (kohdetunnus muinaisjäännösrekisterissä 743010003). Asuinpaikka on muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama kiinteä muinaisjäännös. Muinaismuistolain 1 §:n mukaan kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kiellettyä ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa.

Aapraiminmäki on tullut arkeologisen tutkimuksen piiriin ensimmäisen kerran jo vuonna 1868, kun J. R. Aspelin kävi tarkastamassa neljän kokoelmiin saadun kiviesineen löytöpaikan. Huolimatta kohteen sijainnista silloisella Rinta-Myllymäen pellolla, piti Aspelin löytöpaikkaa merkittävänä, sillä Etelä-Pohjanmaalta ei tuolloin vielä tunnettu kivikaudelle ajoittuvia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kohde on inventoitu ja todettu kiinteäksi muinaisjäännökseksi Museoviraston tekemässä Seinäjoen esihistoriallisten kiinteiden muinaisjäännösten Inventoinnissa vuonna 1978. Kohde on inventoitu uudestaan Mikroliitti Oy: n tekemässä yleiskaava-alueiden arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2008 ja Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelun vuonna 2017 tekemässä Kultavuori-Myllykoski 110 kV voimajohtolinjan arkeologisessa inventoinnissa. Muinaisjäännöksen rajat on selvitetty Museoviraston vuosina 1978 ja 1995 tekemissä arkeologisissa koekaivauksissa. Koekaivauksissa on todettu maanalainen kulttuurikerros, sisältäen mm. liesikiveyksiä ja löytöaineiston, joka koostuu saviastoiden paloista, kiviesineistä, kiviesineiden valmistusjätteestä (kvartsiytimet ja -iskokset) ja palaneiden luiden fragmenteista. Esihistoriallisen asuinpaikan kulttuurikerros sisältää tyypillisesti myös eläin- ja kasviperäisiä fossiilijäänteitä, jotka eivät erotu paljaalla silmällä. Tutkimusten perusteella asuinpaikka on ollut käytössä kivikauden keskineoliittisessa vaiheessa noin 4500 vuotta sitten (nuorakeramiikka, asbestikeramiikka) ja uudestaan nuoremmalla pronssikaudella, ensimmäisellä vuosituhannella ennen ajanlaskun alkua. Vuoden 1995 koekaivauksen tutkimusraportissa on arvioitu, että tutkimatonta asuinpaikkaa on jäljellä noin 300 m².

Vuoden 2017 arkeologisessa inventoinnissa Koskenalantien pohjoispuolista peltoa, so. kaavamuutosaluetta, on tutkittu pintapoimimalla pellon ollessa kynnöksellä. Inventoinnin mukaan Aapraiminmäen asuinpaikka ei ulotu Koskenalantien pohjoispuolelle. Arkeologisten selvitysten mukaan



suunnittelualueella ei siis ole kiinteää muinaisjäännöstä. Suunnittelualueen koillis- ja itäpuolella on kalliohakkaus, patorakenteiden jäännöksiä ja Myllysaaren talonpaikka 1600-1800-luvuilta (ks. Kulttuuriympäristön palveluikkuna, www.kyppi.fi).

Kaavaselostuksessa olevan vaikutustenarvioinnin mukaan kaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaisjäännöksiin. Vaikutustenarvioinnissa tulee ottaa huomioon myös supermarketin rakentamiseen liittyvät kunnallistekniset rakennustyöt ja rakentamisen aikaiset varastointialueet, jotka saattavat sijoittua suunnittelualueen ulkopuolelle. Aapraiminmäen kivikautisen asuinpaikan ja Vellamontien väliin on tehty 2000-luvulla varastointialueena käytetty levike, joka sijaitsee Seinäjoen kaupungin vuonna 2008 teettämässä yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventoinnissa esitetyllä kivikautisen asuinpaikan suoja-alueella. Mahdollisesti myös rauhoitettuun muinaisjäännökseen on kajottu tässä yhteydessä. Museon arvion mukaan ympäristön lisääntyvä rakentaminen on uhka Aapraiminmäen kivikautisen asuinpaikan säilymiselle. Seinäjoen kaupungin tulisikin tarvittavin toimenpitein huolehtia siitä, että muinaisjäännösalue säilyy koskemattomana ja otetaan huomioon kaikessa maankäytössä.

Museo pitää parhaana ratkaisuna, että K-Supermarketin kaavamuutosaluetta laajennetaan Koskenalantien eteläpuolelle, jolloin rauhoitettu muinaisjäännösalue voidaan osoittaa asemakaavassa asianmukaisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Kaavaselostuksen vaikutustenarviointia ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennettävä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. OAS: n sivulla 2, kohdassa Suunnittelualueen nykytilanne, on keskeneräinen virke vuonna 2007 tehtyä muinaisjäännöksen katselmusta koskien.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (VAMA).

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Seinäjoen Aaltokeskus sijaitsee melko kaukana suunnittelualueesta, mutta 65 metriä korkealle Lakeuden Ristin tornille aukeaa näkymä suunnittelualueen vierestä Koskenalantieltä. Tämän lisäksi näkymään liittyy syyskuussa 2024 hyväksytyssä Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:ssä osoitettu maakunnallisesti merkittävä vanhan vesitornin rakennettu kulttuuriympäristö, joka sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä, Myllysaaren ja Seinäjoen itäpuolella. Suunniteltu myymälärakennus tulee katkaisemaan tämän näkymän, johon kuuluvat Seinäjoen maisemien tunnistettavimmat kiintopisteet.

Asemakaavaluonnoksen yleismääräyksenä on, että K-tontilla



uudisrakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti niin, että suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan alueen kaupunkikuvallisesti tärkeä sijainti. Museo kannattaa kaavaluonnoksen yleismääräystä, jossa linjataan, että Koskenalantien ja Vuoromyllynkadun puoleisten julkisivujen on oltava edustavia ja punatiilellä vuorattuja. Tällöin myymälärakennus sopeutuu paremmin ympäristössä oleviin rakennuksiin, joista esimerkiksi Myllypuistokodin ja Seinäjoen helluntaiseurakunnan rakennusten julkisivut ovat punatiilisiä.

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta Arkkitehtuuritoimisto Ilomäki Oy: n asemapiirustuksen merkintöjen perusteella on vaikea päätellä, onko suunnitteilla oleva pyloni 24 metriä korkea. Kaavaluonnoksessa on osoitettu pylonin kokonaiskorkeudeksi korkeintaan 35 metriä. Vanhan vesitornin korkeus on myös 35 metriä. Voidaankin olettaa, että mikäli pyloni toteutuisi näin korkeana, tulee se näkymään vesitornin ympäristöön ja muutoinkin laajasti lähiympäristöön, muun muassa viereiselle Sahalammen uimarannalle ja Myllypuistoon. Maakunnallisesti merkittävän kohteen maisemien ja yleisen näkymän vuoksi museo ehdottaa harkitsemaan, olisiko pylonin tilalta mahdollista osoittaa myymälän paikka jollain muulla tavalla.

Koskenalan asemakaavan muutosalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Yleiskaavassa ympäröiville rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintöjä. Yleiskaavaa ollaan uudistamassa. Suunnittelualan lähistöllä on paikallisesti merkittäviä kohteita, joista huomattavin on Myllymäki, yksi Seinäjoen kantatiloista. Tilan päärakennus on todennäköisesti 1800-luvulta. Seinäjoen yleiskaava-alueen rakennusinventointihankkeissa on todettu, että Myllymäen pihapiiri on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja maisemallisesti merkittävä. Tila on oleellinen osa Seinäjokivarren kulttuurimaisemaa, joten alueen suunnittelussa ja rakennusaikaisten järjestelyjen osalta tila on otettava erityisen hyvin huomioon. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee myös inventoitu jälleenrakennuskauden pihapiiri, joka on arkkitehdit LSV:n laatiman suunnitelman perusteella jatkosuunnittelussa katoamassa. Seinäjoen museot lausuu jatkosuunnitelmista niiden edetessä.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi. Asemakaavan muutosalueen laajentaminen Koskenalantien eteläpuolelle ei ole mahdollista tässä vaiheessa koska tarpeelliset selvitykset alueelta puuttuvat. Pylonin korkeutta koskevaa määräystä muutetaan niin että pylonin enimmäiskorkeus pienennetään 35 metristä 24 metriin, jolloin sen havainnointikin on lähialueella parempi. Muutokset kaavaan: Pylonin enimmäiskorkeus 24 metriä.



Seinäjoen Energia Oy ja Seinäjoen Vesi toteaa lausunnossaan, että tulevan kaavamuutoksen alueella on Seinäjoen Energia Oy / Seinäjoen Veden päävesijohto. Kyseinen vesijohto on vuonna 2022 rakennettu 225 millinen PEH vesijohto, joka on Seinäjoen kantakaupungin vedenjakelulle kriittinen.

Voimassa olevassa kaavassa on tälle vesijohdolle olemassa oleva johtoreitti, jota ei ole kaavamuutokseen merkitty.

Vesijohdolla on 5 metrin varoetäisyys, jota lähemmäksi ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita. Näiksi rakenteiksi lasketaan mm. puut, laatoitukset, rakennukset, aidat, sähköautojen latausasemat ja korkeaajännitejohdot.

Jos kiinteistönomistaja haluaa sijoittaa rakenteita viiden metrin varoetäisyyden sisälle, niin tästä tulee neuvotella Seinäjoen Energia Oy / Seinäjoen veden kanssa. Vesihuollon kunnossapitotilanteessa varoetäisyyden sisällä olevien rakenteiden purku ja jälleenrakennuskustannuksista vastaa kiinteistönomistaja.

Jos sijoitettava rakenne vaarantaa vesihuollon kunnossapidon, Seinäjoen Vesi siirtää johdon riittävän etäisyyden päähän kiinteistönomistajan kustannuksella.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi: Ko. vesijohtoa ei ole merkitty asemakaavan muutokarttaan koska sen tuleva sijainti ei ole selvillä. Asemakaavassa on kuitenkin määräys: ” Tontin länsirajan läheisyydessä sijaitseva vesijohto on siirrettävä tarpeelliselta osin rakennuksen alta. Tontilla saattaa sijaita lisäksi muita kaavaan merkitsemättömiä teknisiä verkostoja, jotka tulee selvittää ja huomioida. Tontilla sijaitsevia teknisiä verkostoja siirrettäessä, siirrosta vastaa toimenpiteen tarvitseva ja siitä tulee sopia kyseisen verkon haltijan kanssa,” Ei muutoksia kaavaan.

Seiverkot toteaa lausunnossaan, että asemakaavaluonnokseen on jätetty merkitsemättä alueella vaikuttava maanmittauslaitoksen lunastusmenettelyllä sijoitettu 110 kV:n maakaapeli. Lunastettu käyttöoikeus on merkattu kiinteistörekisteriin tunnuksella 0-2018-K39882. Tämä lunastusalue lienee syytä lisätä asemakaavaan näkyviin.

Mikäli asemakaava hyväksytään ja sen mukaista Vuoromylllynkatua aletaan rakentamaan, tulee ehdottomasti muistaa, että 110 kV:n kaapelin läheisyydessä työskenneltäessä on aina suoritettava katselmus johdon omistajan, Seiverkot Oy:n edustajan kanssa ennen työhön ryhtymistä.

Alueella kaivuutöitä tehtäessä 110 kV:n johdon rakenteet eivät saa missään tilanteessa tulla näkyville. Ensimmäisenä merkkinä 110 kV:n johdon rakenteista, lähimpänä maanpinta on keltainen varoitusverkko. Mikäli verkko tulee näkyviin ei syvemmälle saa enää kaivaa. Lisäksi rikkoutunut varoitusverkko on korjattava



14055 | Huhtala, kortteli 13 (osa), K-Supermarket | Asemakaavan muutos

niin, että varoitusverkko on yhtenäinen ennen peittämistä samalle syvyydelle millä se sijaitsikin.

Lunastetulla johtoalueella ei saa suorittaa maaperätutkimuksia tai muita vastaavia toimenpiteitä, joilla 110 kV:n johto vaarantuu. Myös johtoalueen ulkopuolella suoritettavat poraukset tai tunkkaukset, jotka ulottuvat johtoalueelle on kiellettyjä, ilman erillistä johdonomistajalta haettua risteämälupaa.

Maakaapelin suoja-alue ulottuu 1,5 m päähän maakaapelin keskilinjasta. Maan muokkaamista, kuten kaivua, läjitystä, luiskaamista tms, ei saa suorittaa maakaapelin suoja-alueella ilman johdon omistajan lupaa.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi. Muutokset kaavaan: 110 kV johtokäytävä merkitään asemakaavakarttaan. Kaavamääräksiin lisätään myös määräys: 110 kV maakaapelin läheisyydessä ja suoja-alueella ei saa suorittaa kaivutoimenpiteitä, läjitystä, poraamista tms. ilman johdon haltijan lupaa.

Ympäristöterveydenhuolto toteaa lausunnossaan, että kaupan suunnittelussa tulee varmistaa, ettei kaupan toiminnasta aiheudu meluhaittaa läheisen Myllypuistokodin asukkaille tai muille lähiympäristön asukkaille (mm. rakennuksen / parkkipaikan sijoittelut tontilla huomioiden).

Myllypuistokotiin ja kaavassa suunnitteilla oleviin lähiympäristön muihin asuinrakennuksiin kohdistuva meluhaitan riski tulee huomioida myös kaupan käyttöaikojen ulkopuolella (mm. mopoilijat parkkipaikalle, elintarvikkeiden tuominen kauppaan aamuyöllä jne.).

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi. Asemakaavassa on osoitettu määräyksellä melusuojauksen tarve, käytännössä meluaita, Myllypuistokotiin päin lastausalueen ympäristössä. Pysäköintialueet on myös kaavamääräyksiin velvoitettu jäsenneitäviksi, jolloin ne eivät houkuttele ilta- ja yöaikaiseen turhaan ajeluun. Ei muutoksia kaavaan.

Telia Finland Oyj toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.



Mielipiteet

Mielipiteessä todetaan, sen sijaan, että Vellamonrinteen liittymä Huhtalantielle heti suljettaisiin moottoriliikenteeltä, ehdotamme, että ensin kokeillaan läpiajon kieltävää kyltitystä. Oleellista on, että kieltomerkit sekä Huhtalantielle että Koskenalantielle sijoitetaan niin, että kiellon havaitsee riittävän etäältä ennen Vellamonrinteelle kääntymistä.

Kaupan avaamiseen menee luultavasti jokunen vuosi. Asukkaiden pitää sitten saada arvioida uudestaan turhan läpiajoliikenteen tilannetta. Huhtalantien liittymän sulkeminen on pieni toimenpide kaupungilta myöhemmin, jos se katsotaan tarpeelliseksi. Parempi se on kuitenkin kuin jalkakäytävän rakentaminen. Sitä tilaahan ei Vellamonrinteellä oikeasti ole; talojen seinät monin paikoin tulevat liian lähelle.

Hidastetöyssyjen päivittäminen on yksi keino vähentää kaahaamista ja oikomishalua asuinalueen läpi. Osa töyssyistä on kulunut liian matalaksi. Lisäksi Lounean kaivuutöiden jäljiltä töyssypaalut kadun reunoilta puuttuvat vieläkin.

Kaavoittajan vastine: Laajemmin Huhtalan aluetta suunniteltaessa todettiin, että kun Koskenalantielle tulee kiertoliittymä kasvaa riski siitä, että Vellamonrinnettä tultaisiin käyttämään läpiajokatuna. Tulevaisuudessa katusuunnittelun yhteydessä tullaan asiaa pohtimaan tarkemmin ja eri ratkaisukeinoja. Ei muutoksia kaavaan.





Kooste ehdotusvaiheen palautteesta (lausunnot ja mielipiteet) sekä vastineet niihin

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.12.2024 – 10.1.2025 välisen ajan. Kaavasta saatiin ehdotusvaiheessa 5 lausuntoa, mielipiteitä ei saatu. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Seinäjoen kaupungin ympäristöterveydenhuolto sekä Telia Finland Oyj.

Alla on tiivistetty kooste lausunnoista sekä kaavoittajan niihin antamat vastineet.

Lausunnot

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus toteaa lausunnossaan, kaavaa laadittaessa on tehty kattava Koskenalan kaupallinen selvitys sekä laajemmin lähialuetta käsittävä yleissuunnitelmaluonnos, jossa on mm. esitetty Koskenalantien, Vuoromyllynkadun ja Vellamonrinteen risteykseen uusi kiertoliittymä ja Vuoromyllynkadun ja Myllysaaren puistoalueen väliin uutta asutusta.

Kaavahankkeella parannetaan keskustan lähialueen päivittäistavarakaupan tarjontaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja sitä tiivistäen. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa laaditusta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan kaavaa varten laaditut selvitykset ja suunnitelmat. Liitto toteaa, että Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan joulukuussa 2024. Maakuntakaavassa aluetta koskevat seuraavat merkinnät: Keskustatoimintojen alue, Kaupallinen vyöhyke (km²), Siirtoviemäri Peräseinäjoki-Seinäjoki, Voimajohto 110 kV Kultavuori – Myllykoski. Liitto pyytää tarkistamaan maakuntakaavan merkinnät kaavaselostukseen.

Keskustatoimintojen alue määräyksessä todetaan: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuinympäristöltään monipuoliselle kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas arkkitehtuuri. Tiivistyvillä ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tehokkuuden ohella huomioida paikan luonne, kaupunkikuva, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään tulee kiinnittää



huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa.

Liitto katsoo, että toteuttaakseen keskustatoimintojen alueen määräystä asemakaavaehdotuksessa tulee vaatia suurempaa viherkerrointa velvoittavilla asemakaavamääräyksillä, etenkin kun suunnitelma ja siihen liittyvä alustava suunnitelma asuinrakentamisesta sijoittuu huomattavin osin virkistys-/puistoalueeksi osoitetulle alueelle, joiden osuus Seinäjoen keskustatoimintojen alueella on jo nykytilanteessa vähäinen. Liitto ehdottaa, että asemakaavamääräyksiin lisätään esimerkiksi seuraava määräys: "Tontille on istutettava yksi puu/10 autopaikkaa kaavakarttaan merkittyjen istutettavien puurivien lisäksi." Tai vastaavasta puumäärästä huolehditaan kaavassa velvoittavasti muulla tavalla. Liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine: Kaavassa on jo annettu määräys että 10% tontin pinta-alasta on oltava vettä läpäiseviä materiaalia tai pintoja, kuten esim. pysäköintialueella reikäkiviä (lue vihreätä pintaa). Lisäksi pysäköintialueen ympärille on kaavakarttaan esitetty istutettavaksi viheralueelle puita. Liitto ei perustele miksi se vaatii ehdotusvaiheen lausunnossaan lisäksi yhtä puuta kymmentä autopaikkaa kohden. Määrä on huomattava, kun huomioidaan muut istuttamisesta ja läpäisyvyydestä annetut määräykset ja huomioiden että Vuoromyllynkadulle on varattu tilaa kahdelle puuriville. Kaavaan lisätään kohtuullisempi määräys "Pysäköintialue on jäseneltävä istutuksin ja puin"

Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, he pitäytyvät kaavasta luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa.

Rakennusalan sijoittumisen vaikutukset

Pelastusviranomainen kehottaa kiinnittämään huomiota rakennusalan sijoittamiseen ja rakennuksen sekä piha-alueen suunnitteluun tarkoituksenmukaisten, toimintakunnon myös talviolosuhteissa säilyttävien, uloskäytävien mahdollistamiseksi. Uloskäytävän sijoituessa esimerkiksi rakennuksen takapihan nurmialueelle, johon ei liity koneellisen talvikunnossapidon mahdollistavaa reittiä, ei todellisuudessa kokemusperäisesti ole luotettavasti käyttökuntoinen talviaikana.

Kaavaluonnoksen havainnekuville myyntialan neljästä seinälinjasta ainoat suoraan ulkoseiniin rajoittuvat seinälinjat (kaksi kappaletta) rajoittuvat viheralueisiin. Paras mahdollisuus järjestää turvallinen uloskäytävä on tavanomaisesti ulkoseiniin rajoittuvien ovien avulla. Koska rakennus on suurehko ja myymälän hyllyt pidentävät uloskäytävään johtavaa kulkureittiä, voi kulkureitin sallittu enimmäispituus muodostua ongelmaksi myymälätilan takaosasta, ellei poistumista



14055 | Huhtala, kortteli 13 (osa), K-Supermarket | Asemakaavan muutos

suoraan ulos mahdollisteta. (Pelastuslaki 379/2011 9 ja 10 §; Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 32 §)

Liikennejärjestelyt

Koskenalantien ja Vuoromylllynkadun risteysalueelle on havainnekuissa merkitty liikenneympyrä. Koskenalantietä käytetään runsaasti raskaiden pelastusajoneuvojen hälytysajoreittinä. Se on ensisijainen reitti esimerkiksi Seinäjoen keskustan paloasemalta keskussairaalan alueelle ja sen ympäristöön. Liikenneympyrän mitoituksessa tulee ottaa huomioon raskaiden ajoneuvojen tilatarpeet. Koskenalantietä käytetään runsaasti myös ensihoitopalvelun ambulanssien toimesta. Liikenteen sujuvuus hälytysajolle tulee varmistaa.

Kaavoittajan vastine: Huomioidaan jatkosuunnittelussa ja merkitään tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

Ympäristöterveydenhuolto toteaa lausunnossaan, asemakaavaluonnoksesta on annettu lausunto, ei lisättävää asemakaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj toteaa lausunnossaan, että heillä ei ole lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Seinäjoki	Täyttämispvm	4.2.2025
Kaavan nimi	Huhtala, kortteli 13 (osa), Koskenalantie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	26.11.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.12.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	14055
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4504	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4504

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	1,4504	100,00	3000	0,21	0,0000	-2220
A yhteensä						
P yhteensä					-0,2903	
Y yhteensä					-1,1601	-5220
C yhteensä						
K yhteensä	1,0461	72,1	3000	0,29	1,0461	3000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4043	27,9			0,4043	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,4504	100,00	3000	0,21	0,0000	-2220
A yhteensä						
P yhteensä					-0,2903	
P-I					-0,2903	
Y yhteensä					-1,1601	-5220
Y					-1,1601	-5220
C yhteensä						
K yhteensä	1,0461	72,1	3000	0,29	1,0461	3000
K	1,0461	100,0	3000	0,29	1,0461	3000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4043	27,9			0,4043	
Kadut	0,4043	100,0			0,4043	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Ksm Koskenala

LUCRINAKS
15/09/2023 © Arkkitehti LSV Oy

Asemapiirustus

Koskenalan kaupallinen selvitys

26.1.2024

Sisällys

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Hankkeen kuvaus ja sijainti	4
2.2	Kaupallinen vaikutusalue.....	5
2.3	Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa	5
2.3.1	Kaava-alueen saavutettavuus.....	5
2.3.2	Väestö ja työpaikat	7
2.3.3	Suunnittelutilanne	10
2.4	Kaupan palveluverkon kokonaisuus	12
2.4.1	Päivittäistavarakaupan palveluverkko.....	12
2.4.2	Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne.....	15
2.5	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	16
3	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	18
3.1	Kaava-alueen mitoitus.....	18
3.2	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen.....	18
3.2.1	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	18
3.2.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys.....	19
3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	20
3.3.1	Seinäjoen keskustan ja muiden keskusten kehitys.....	20
3.3.2	Yhdyskuntarakenteen kehitys	20
3.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	20
3.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus	20
3.4.2	Saavutettavuus eri liikennemuodoilla	21
3.5	Vaikutukset kilpailun toimivuuteen.....	22
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN.....	23
5	LÄHTEET	24

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kesko Oyj on jättänyt Seinäjoen kaupungille hakemuksen asemakaavamuutoksesta, joka mahdollistaa uuden myymälärakennuksen rakentamisen Koskenalan alueelle.

Kaupallisen selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä esitetään hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Seinäjoen kaupallisessa palvelurakenteessa, määritellään hankkeen kaupallinen vaikutusalue ja arvioidaan vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan hankkeen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen. Koska kaavamuutos koskee päivittäistavaramyymälän rakentamista, selvityksen painopiste on päivittäistavarakaupan nykytilanteen ja kehitysnäkymien tarkastelussa sekä päivittäistavarakauppaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.

Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyyyseihin sekä uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet myös Seinäjoella aiemmin laaditut vähittäiskauppaa koskevat selvitykset sekä Keskolta ja Seinäjoen kaupungilta saadut lähtöaineistot. Selvityksessä on painotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia sekä vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

Selvitystyö on tehty Kesko Oyj:n toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Selvityksen ohjausryhmään ovat kuuluneet Keskolta Simo Oinonen ja Jari Alanen sekä Seinäjoen kaupungilta Jyrki Kuusinen, Martti Norja, Keijo Kaistila ja Juha Takamaa. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä työn ovat laatinut Taina Ollikainen ja Lia Vahtera (karttatarkastelut).

2 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

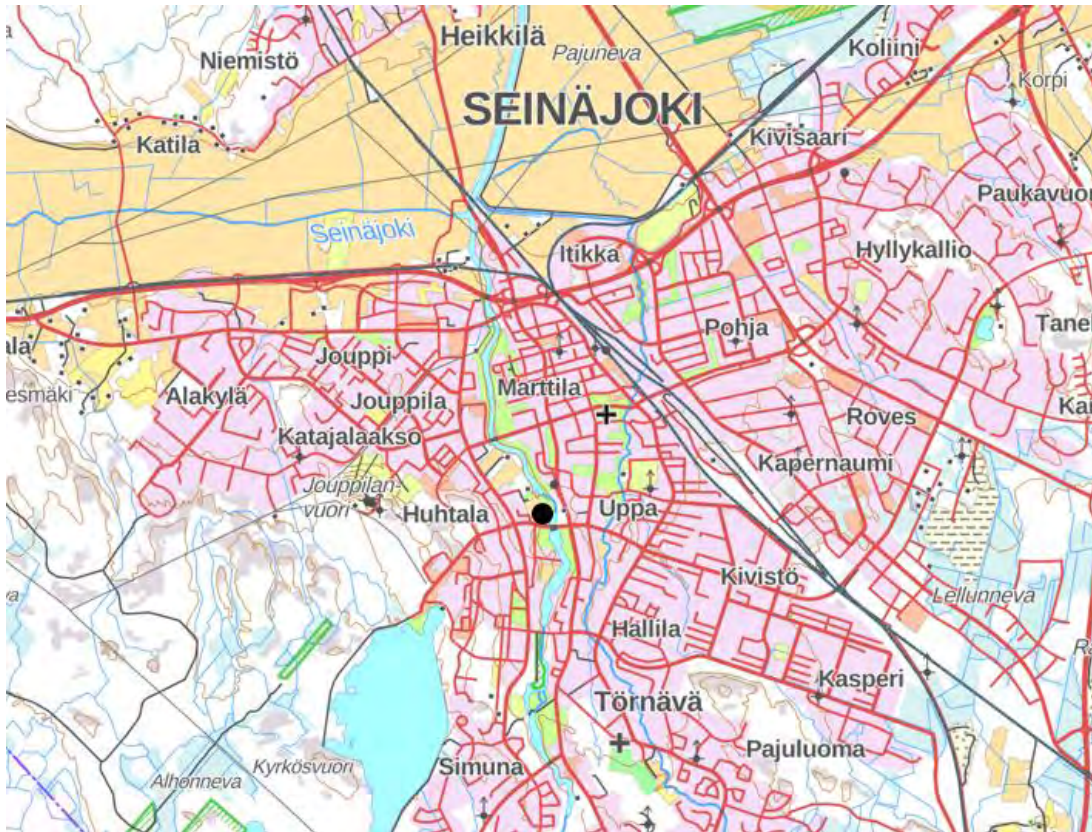
2.1 Hankkeen kuvaus ja sijainti

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden myymälärakennuksen (K-supermarket) ja myymälään johtavan kadun toteuttaminen Koskenalan alueelle. Alue on tällä hetkellä rakentamaton ja Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Kaavamuutos mahdollistaa alle 3 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälän rakentamisen. Myymälän lähialueelle on suunniteltu alustavasti asumista, mutta asemakaavan muutos koskee vain myymälää ja katuja. (Seinäjoen kaupunki: Huhtalan asemakaavan muutos, kaavatunnus 14055. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2023).



Kuva 1: Asemapiirustus, luonnos 15.9.2023. (© Arkkitehdit LSV Oy).

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Seinäjoen keskustasta lounaaseen Koskenalantien varressa. Alue on viljeltyä peltoa ja rajautuu idässä ja pohjoisessa Kylämyllynpuistoon ja etelässä Koskenalantiehen. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on sosiaali- ja terveyspalveluiden rakennuksia, mm. palveluasumisen yksikkö Myllypuistokoti. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntaiseurakunnan kirkko ja Vehkalahdenpuisto joen rannassa.



Kuva 2: Hankkeen likimääräinen sijainti (musta piste). (Pohjakartta: MML 2023).

2.2 Kaupallinen vaikutusalue

Tarkastelualueena on Seinäjoen kaupungin alue. Vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua tarkennetaan hankkeen vaikutusalueelle ja lähivaikutusalueelle. Vaikutusalue on alue, jolta suurin osa uuden myymälän asioinneista tulee ja jolle merkittävimmät vaikutukset tulevat kohdistumaan. Vaikutusalueena tarkastellaan aluetta noin kahden kilometrin etäisyydellä (linnuntie) ja lähivaikutusalueena aluetta noin yhden kilometrin etäisyydellä (linnuntietä) kaava-alueesta.

2.3 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

2.3.1 Kaava-alueen saavutettavuus

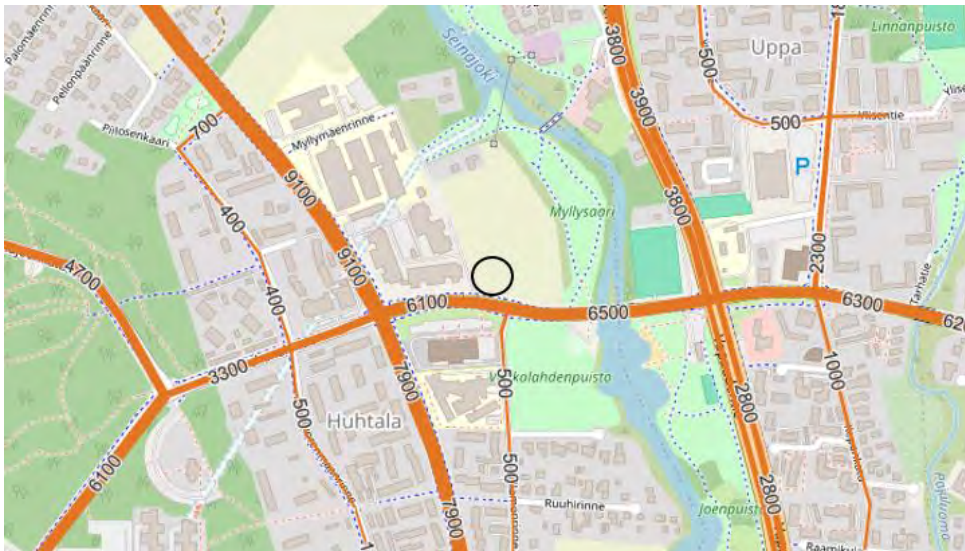
Joukkoliikenteellä kaava-alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantietä ja Vapaudentietä kulkevilla paikallisliikenteen busseilla. Lähimmät pysäkit ovat kyseisten teiden ja Koskenalantien risteysten tuntumassa. Huhtalantien pysäkeiltä on kaava-alueelle noin 200 metrin matka ja Vapaudentien pysäkeiltä noin 400 metrin matka. Huhtalantiella busseja kulkee puolen tunnin välein arkipäivisin 6.00–19.30 välisenä aikana ja lauantaisin tunnin välein 9.00–17.30 välisenä aikana.

Kävellessä ja pyöräillen kaava-alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantien, Vapaudentien ja Koskenalantien varressa sekä jokivarressa kulkevia reittejä pitkin. Lännen suunnasta alue on saavutettavissa Koskenalantien sekä idän suunnasta Kivistöntien ja Koskenalantien varressa kulkevia reittejä pitkin.



Kuva 3: Kävely- ja pyöräilytieverkko kaava-alueen lähiympäristössä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>)
Suunnittelualueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Autoillen kaava-alue on saavutettavissa Seinäjoen keskustan suunnasta ja etelän suunnasta Huhtalantietä ja Vapaudentietä sekä Koskenalantietä pitkin. Kaavamuutos sisältää myös Koskenalantieltä myymälään johtavan kadun suunnittelun. Seuraavassa kuvassa on esitetty päätieverkko ja liikennemäärät kaava-alueen lähiympäristössä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne oli vuonna 2021 Koskenalantiellä kaava-alueelta länteen noin 6 100 ajoneuvoa ja Huhtalantiellä keskustan suuntaan noin 9 100 ajoneuvoa ja etelän suuntaan noin 7 900 ajoneuvoa. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Koskenalantiellä idän suuntaan oli noin 6 500 ajoneuvoa ja Vapaudentiellä keskustan suuntaan noin 3 800 ajoneuvoa ja etelän suuntaan noin 2 800 ajoneuvoa.

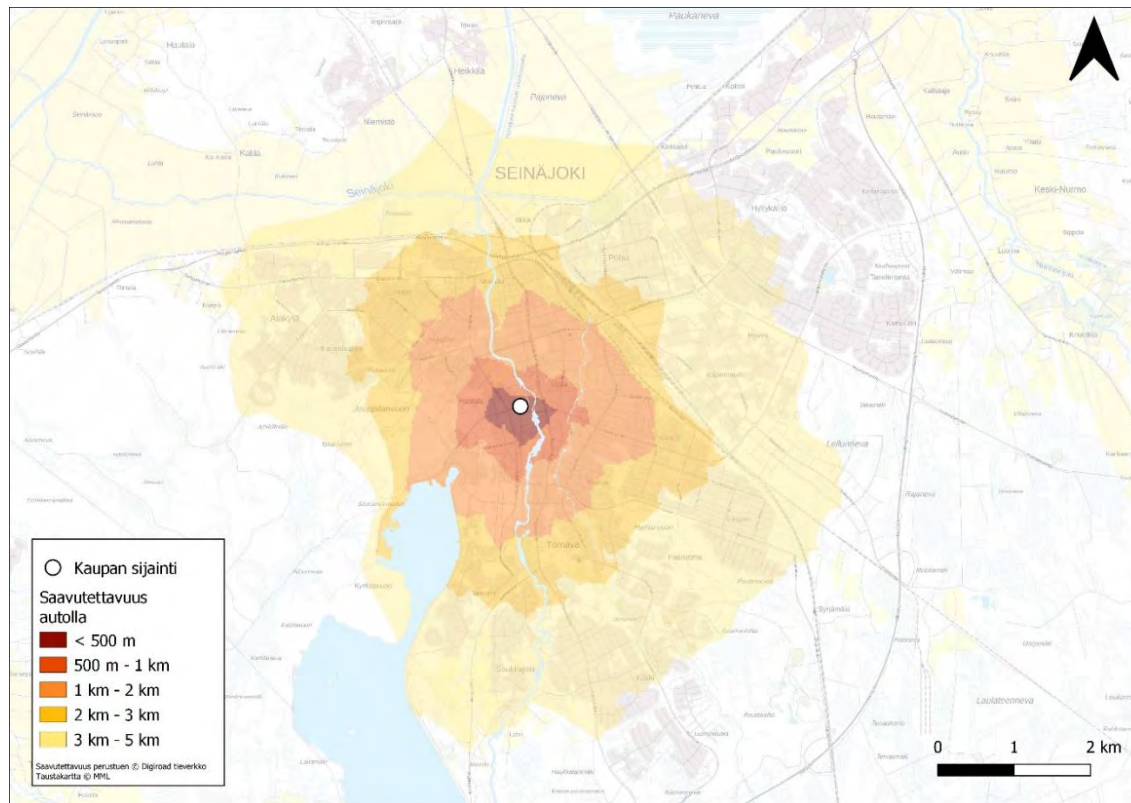


Kuva 4: Kaava-alueen lähiympäristön päätieverkko ja liikennemäärät KAVL2021 (Seinäjoen seudun liikennemallin käyttöliittymä <https://rambollglobal.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=f622dfdb7ef449ab6590a7c7d9a7239>). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Kaava-alueen sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 5). Vuoden 2021 lopussa väestömäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 3 160 asukasta, alle 2 kilometrin etäisyydellä noin 12 020 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 23 390 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 40 000 asukasta. Työpaikkamäärä oli vuoden 2020 lopussa alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 800 työpaikkaa, alle 2 kilometrin etäisyydellä 9 950 työpaikkaa, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 14 860 työpaikkaa ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 22 860 työpaikkaa. Taulukko 1.

Taulukko 1. Kaava-alueen etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä vuonna 2021 ja työpaikkamäärä vuonna 2020 (Tilastokeskus: ruututietokanta 2022).

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2021	Väestön osuus Seinäjoen väestöstä	Työpaikat 2020	Työpaikkojen osuus Seinäjoen työpaikoista
alle 500 m	930	1,4 %	240	0,8 %
alle 1 km	3 160	4,9 %	800	2,5 %
alle 2 km	12 020	18,6 %	9 950	31,6 %
alle 3 km	23 390	36,1 %	14 860	47,1 %
alle 5 km	40 000	61,8 %	22 860	72,5 %



Kuva 5: Kaava-alueen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

2.3.2 Väestö ja työpaikat

Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

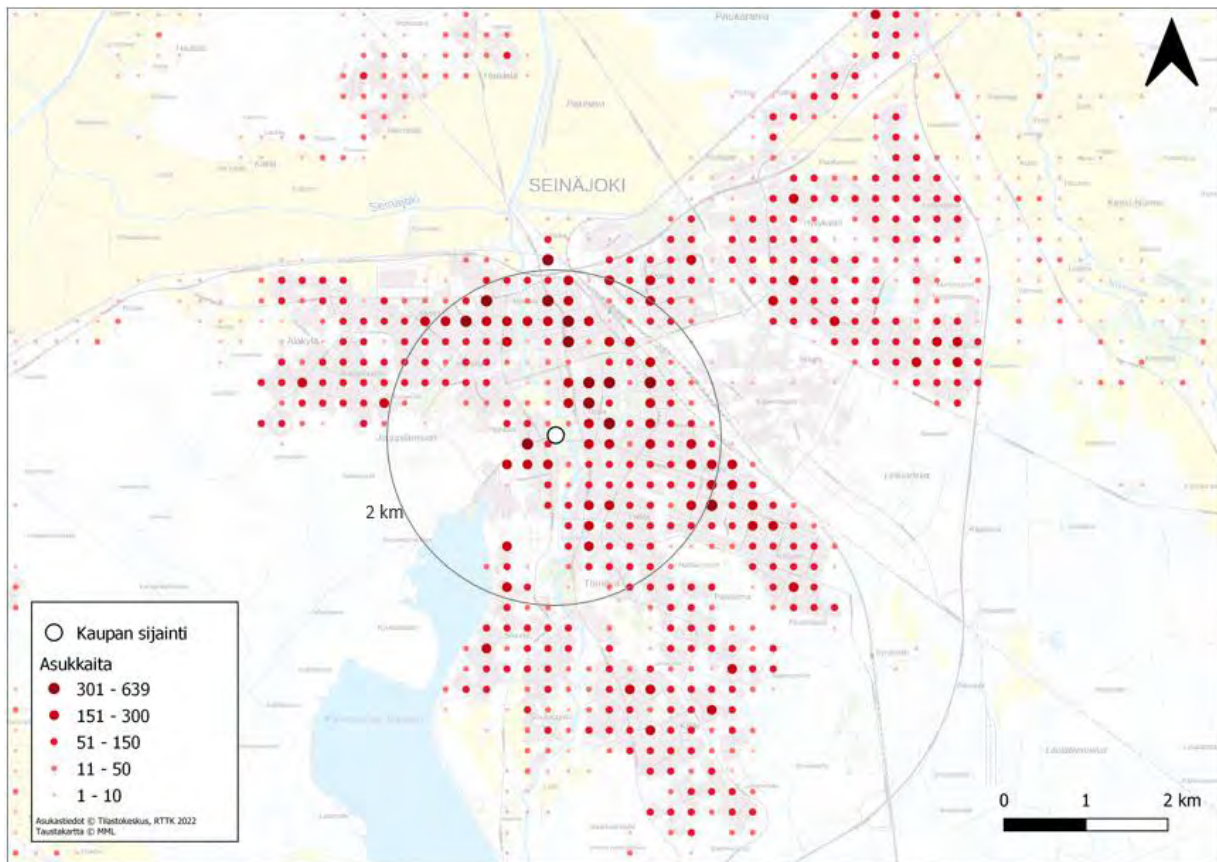
Seinäjoella oli vuoden 2022 lopussa **65 323 asukasta**, joka on noin kolmannes (34 %) Etelä-Pohjanmaan maakunnan asukasmäärästä. Viime vuosina väestömäärä on lisääntynyt Seinäjoella ja vähentynyt muualla maakunnassa.

Seinäjoen seudun liikennemallin mukaan Seinäjoen väestömäärä lisääntyy vuosina 2022-2040 yhteensä noin 7 815 asukasta (+12,0 %). Maakunnan muissa kunnissa väestömäärä vähenee samalla ajanjaksolla yhteensä noin 20 369 asukasta (-16,2 %). Vuonna 2040 Seinäjoella on ennusteen mukaan noin **73 138 asukasta** ja Etelä-Pohjanmaan maakunnassa noin 178 220 asukasta. Vuoden 2030 väestömäärä on arvioitu olettaen, että väestökehitys toteutuu tasaisesti vuosien 2022–2040 välillä. Tällöin Seinäjoen väestömäärä olisi vuonna 2030 noin **68 716 asukasta** eli noin 3 393 asukasta enemmän kuin vuonna 2022.

Taulukko 2. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan väestömäärä 2022 (Tilastokeskus) sekä väestöennuste 2040 (Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö, loppuraportti 7/2022).

Väestömäärä 31.12.	2022	2030	2040	Muutos 2022–30, lkm	Muutos 2022–30, %
Seinäjoki	65 323	68 716	73 138	+3 393	+5,2 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	125 451	116 631	105 082	-8 820	-7,0 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	190 774	185 347	178 220	-5 427	-2,8 %

Vaikutusalueen (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) väestömäärä on **noin 18 500 asukasta** ja lähivaikutusalueen (noin 1 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) väestömäärä **noin 5 000 asukasta**. Muun muassa Sairaalamäen, Sahalammen ja Kylämyllynpuiston asuntorakentamishankkeiden toteutuessa väestömäärän arvioidaan kasvavan tulevina vuosina **noin 1 500 asukasta**. Kaava-aluetta lähimmät asuntoalueet ovat Huhtala Koskenalantien eteläpuolella ja Uppa kaava-alueen itäpuolella. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2021 lopussa.



Kuva 6: Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisellä alueella. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä (asukastiedot RTTK © Tilastokeskus 2022 ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023).

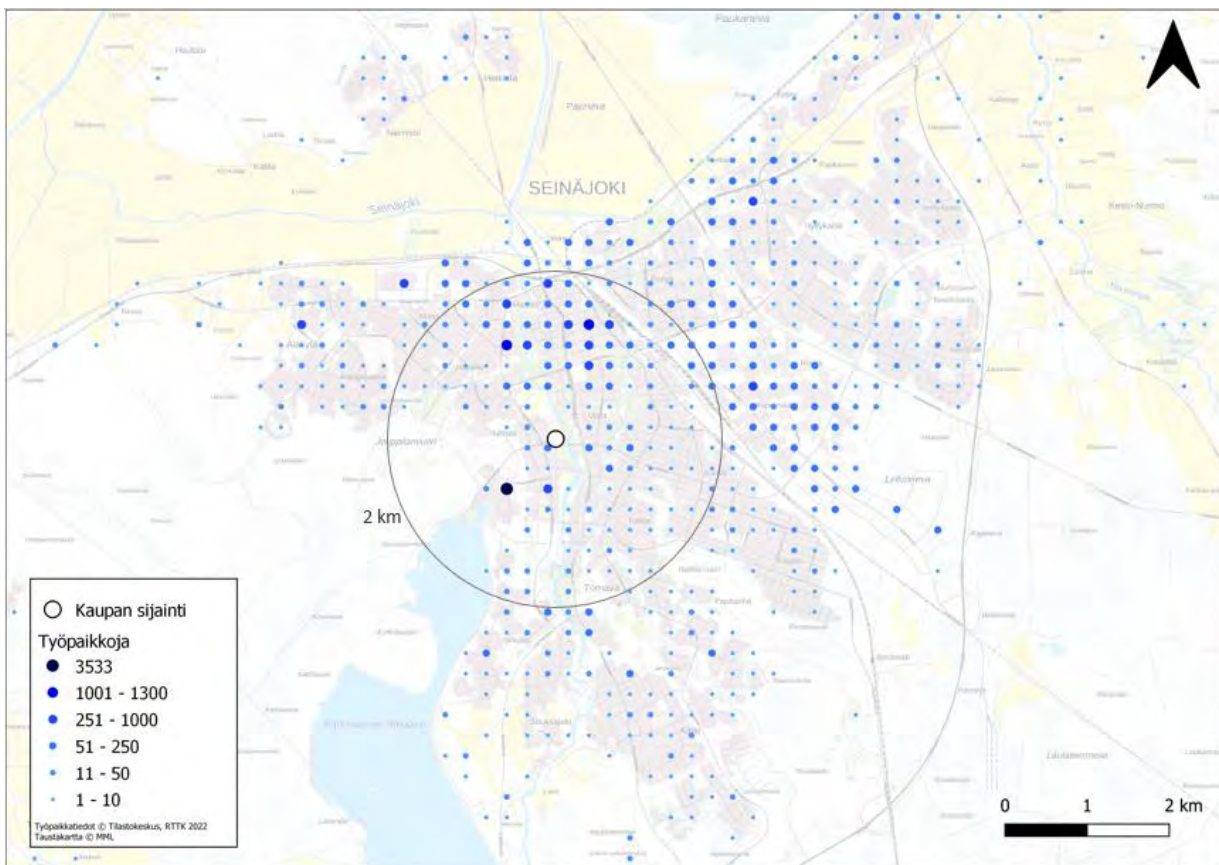
Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen

Seinäjoella oli vuoden 2020 lopussa 31 519 työpaikkaa ja vuoden 2021 lopussa 32 683 työpaikkaa, joka on 42 % Etelä-Pohjanmaan maakunnan työpaikkamäärästä. Työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2020-2021 Seinäjoella 1 164 työpaikkaa (+3,7 %). Työpaikkamäärä on lisääntynyt myös koko maakunnan tasolla.

Taulukko 3. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan työpaikkamäärä 2021 (Tilastokeskus) sekä ennuste työpaikkojen määrästä 2040 (Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö, loppuraportti 7/2022).

Työpaikkamäärä 31.12.	2020	2021	Muutos 2020–21, lkm	Muutos 2020–21, %
Seinäjoki	31 519	32 683	+1 164	+3,7 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	43 833	44 572	+739	+1,7 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	75 352	77 255	+1 903	+2,5 %

Vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) on noin 14 200 työpaikkaa. Kaava-aluetta lähimmät suuret työpaikkakeskittymät ovat Seinäjoen keskussairaalan alue kaava-alueen lounaispuolella ja Seinäjoen keskusta kaava-alueen pohjoispuolella. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2020 lopussa.



Kuva 7: Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisellä alueella. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä (työpaikkatiedot RTTK © Tilastokeskus 2022 ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023).

2.3.3 Suunnittelutilanne

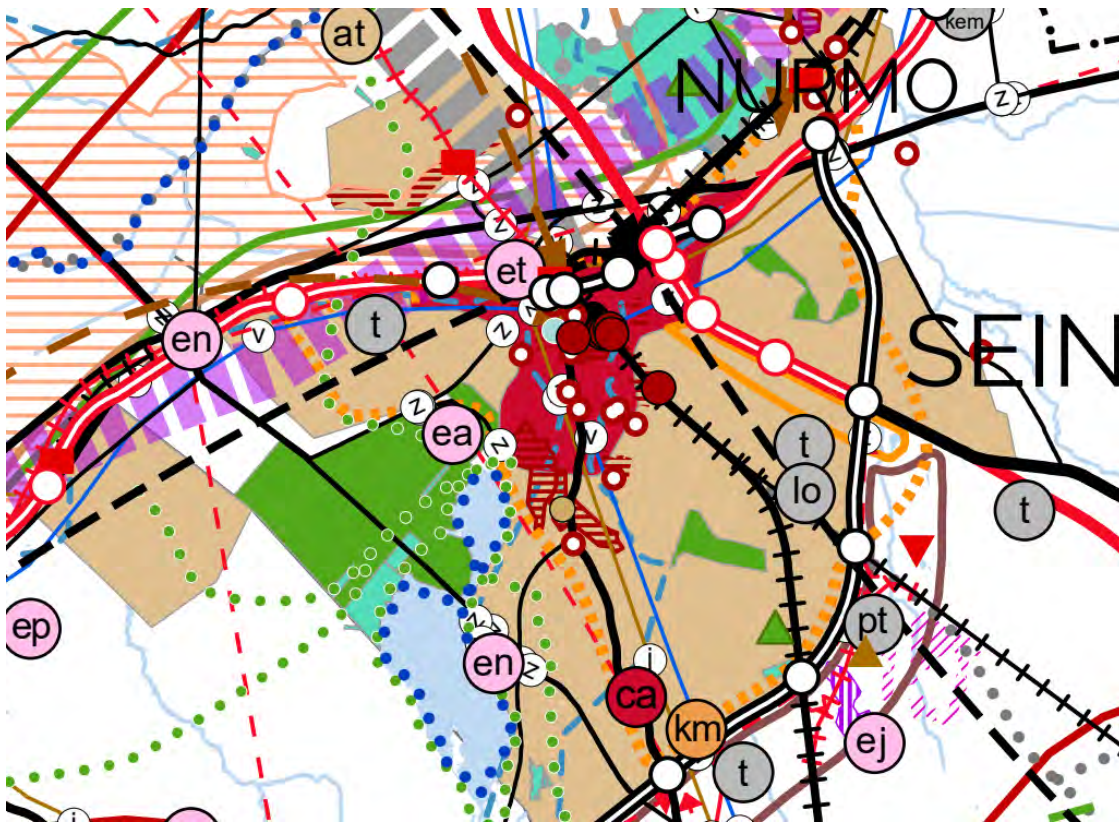
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava

Koskenalan asemakaavan muutosalueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava (Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa. Etelä-Pohjanmaan liitto 2020). Etelä-Pohjanmaan liitossa on parhaillaan käynnissä maakuntakaavan uudistaminen. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kaavaehdotus on parhaillaan lausuttavana ja se etenee kaikille avoimeen julkiseen kuulemiseen kevään 2024 aikana. (<https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavan-uudistaminen/>)

Koskenalan asemakaavan muutosalue sijaitsee sekä voimassa olevassa II vaihemaakuntakaavassa että suunnitteilla olevassa maakuntakaavaehdotuksessa Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C) sekä Seinäjoen kaupallisella vyöhykkeellä (km2).

Keskustatoimintojen alue - merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, jolle sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

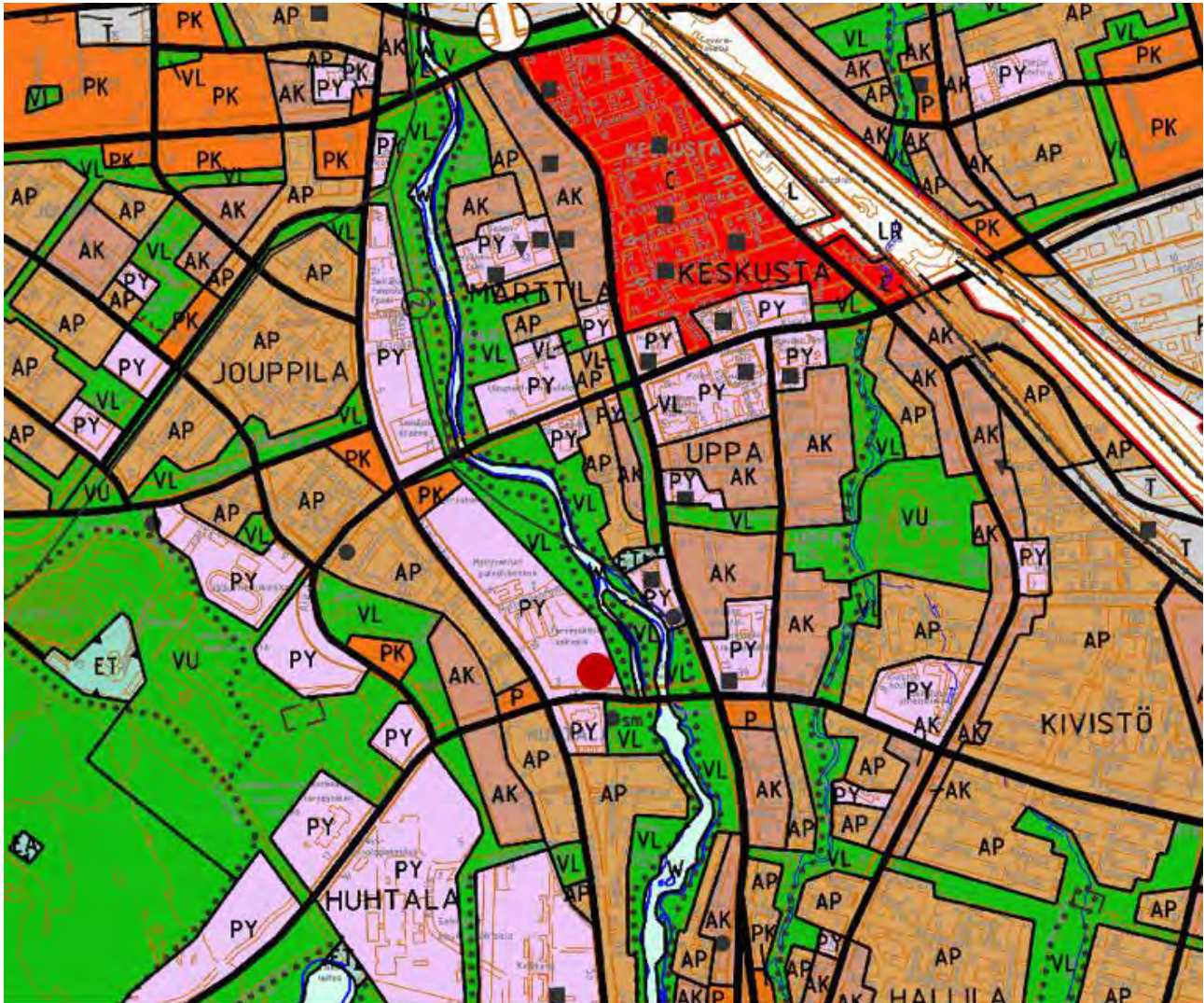
Kaupallinen vyöhyke - merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jolla alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta. Kaupallisella vyöhykkeellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määritetty päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupassa 10 000 k-m².



Kuva 8: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kaavaehdotuksesta (<https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavan-uudistaminen/>).

Seinäjoen yleiskaava

Koskenalan asemakaavan muutosalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Yleiskaavaa ollaan uudistamassa.



Kuva 9: Ote Seinäjoen yleiskaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>). Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y).



Kuva 10: Ote Seinäjoen asemakaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>). Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

2.4 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

2.4.1 Päivittäistavarakaupan palveluverkko

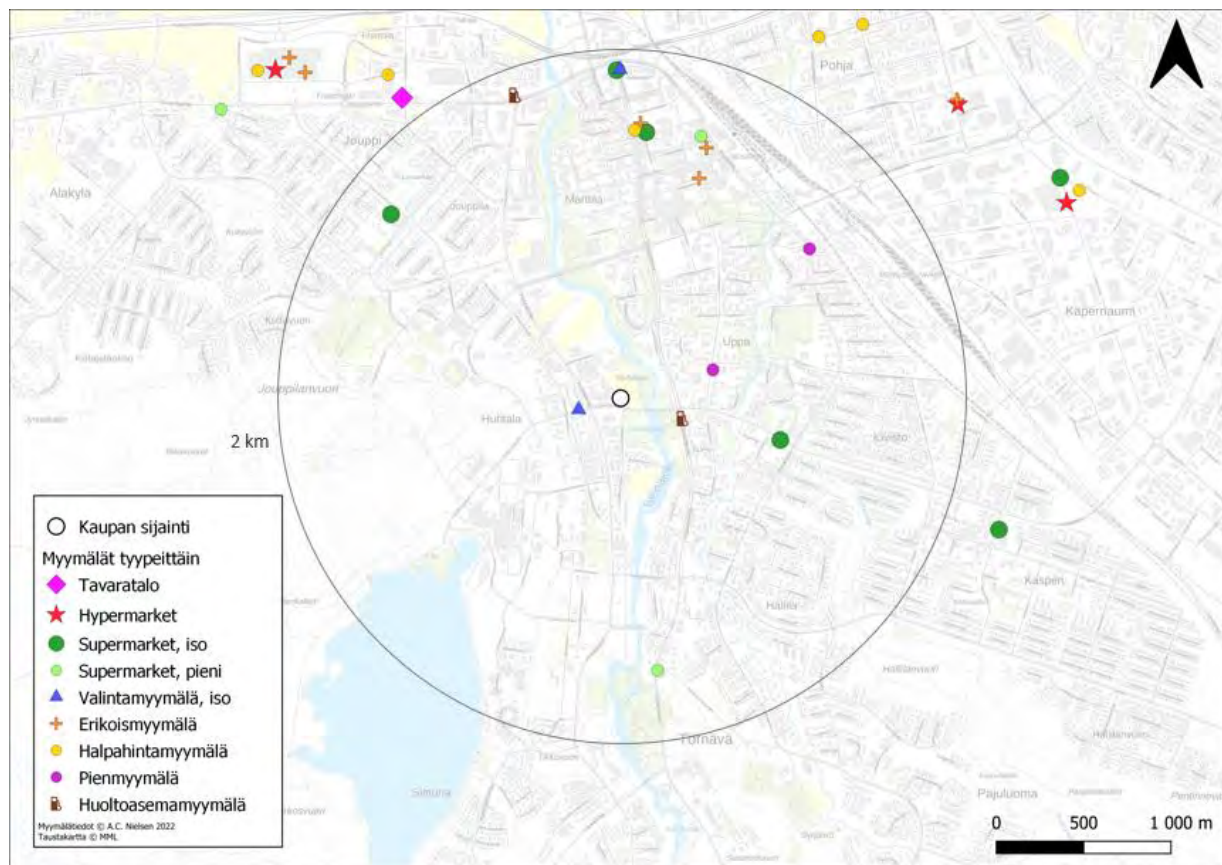
Seinäjoen päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui vuoden 2022 lopussa Nielsenin myymälärekisterin mukaan 49 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä. Myymälöistä 26 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 23 myymälää sellaisia, joissa myydään vain osaa päivittäistavaravalikoimasta (tavaratalot, erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Seinäjoella toimi vuoden 2022 lopussa eniten isoja supermarketteja (9), erikoismyymälöitä (9) ja halpahintamyymälöitä (8). Taulukko 4.

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) toimi vuoden 2022 lopussa 16 päivittäistavaroita myyvää myymälää, joista neljä myymälää hankkeen lähivaikutusalueella (noin 1 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä). Lähivaikutusalueella toimi iso supermarket, iso valintamyymälä, pienmyymälä ja huoltoasemamyymälä ja laajemmalla vaikutusalueella neljä isoa supermarkettia, kaksi pientä supermarkettia, kaksi isoa valintamyymälää, kaksi pienmyymälää, kolme erikoismyymälää, yksi halpahintamyymälä ja kaksi huoltoasemamyymälää.

Vuosina 2012–2022 päivittäistavaramyymälöiden kokonaismäärä on vähentynyt viisi myymälää. Isojen supermarkettien ja halpahintamyymälöiden määrä on lisääntynyt ja muiden myymälätyyppien määrä vähentynyt tai pysynyt ennallaan.

Taulukko 4. Seinäjoen päivittäistavarakaupan myymälämäärän kehitys vuosina 2012–2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2022 ja Seinäjoen kaupunki 2014: Vähittäiskaupan selvitys).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät Seinäjoella	2012	2022	Muutos 2012–22
Hypermarket (>2500 m ²)	4	4	0
Tavaratalo (>1000 m ²)	1	1	0
Supermarket, iso (>1000 m ²)	5	9	+4
Supermarket, pieni (400–1000 m ²)	5	5	0
Valintamyymälä, iso (200–399 m ²)	8	5	-3
Valintamyymälä, pieni (100–199 m ²)	3	1	-2
Pienmyymälä	4	2	-2
Erikoismyymälä	9	9	0
Halpahintamyymälä	6	8	+2
Huoltoasemamyymälä	9	5	-4
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	54	49	-5



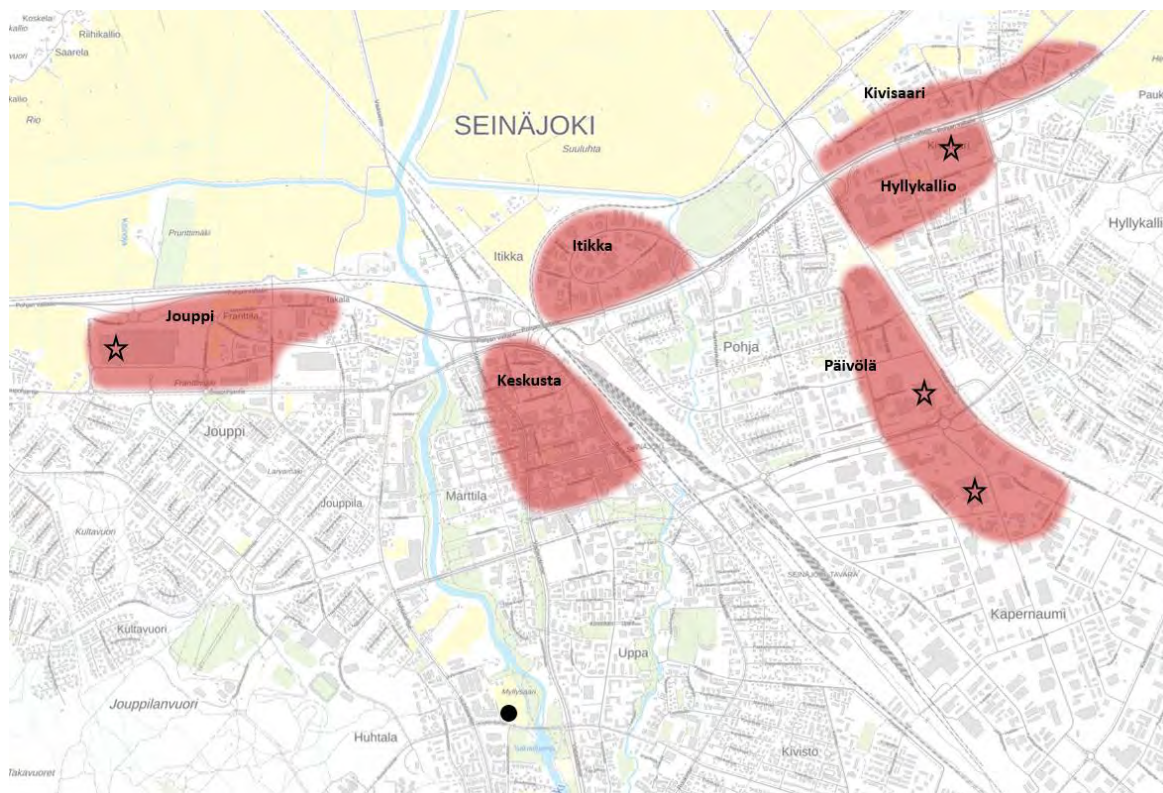
Kuva 11: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Seinäjoen keskeisellä alueella vuoden 2022 lopussa. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä (myymälätiedot NielsenIQ ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023).

Seinäjoen erikoiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2021 lopussa Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2023) mukaan 236 erikoiskaupan toimipaikasta. Keskustahakuinen erikoiskaupan toimialoilla toimi 190 toimipaikkaa ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla 46 toimipaikkaa. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä on vähentynyt vuosina 2012–2021 yhteensä 40 toimipaikkaa.

Taulukko 5. Seinäjoen erikoiskaupan toimipaikkojen määrän kehitys vuosina 2012–2021 (Tilastokeskus, kunnittain toimipaikkatilasto 2021 ja Seinäjoen kaupunki 2014: Vähittäiskaupan selvitys)

Erikoiskaupan toimipaikat Seinäjoella	2012	2021	Muutos 2012–21
Keskustahakuinen erikoiskauppa	226	190	-36
Alkot, apteekit ym.	13	26	+13
Muotikauppa	57	51	-6
Tietotekninen kauppa	15	15	0
Muu erikoiskauppa	141	98	-43
Tilaa vaativa erikoiskauppa	50	46	-4
Rautakauppa	25	21	-4
Kodinkonekauppa	4	4	0
Huonekalukauppa	18	17	-1
Muu tilaa vaativa kauppa	3	4	+1
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	276	236	-40

Seinäjoen kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Keskustan, Joupin, Itikan, Kivisaaren, Hyllykallion ja Päivölän alueille. Hypermarket-keskukset sijoittuvat Joupin, Päivölän ja Hyllykallion alueille.



Kuva 12: Seinäjoen kaupan alueet. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla pisteellä ja hypermarkettien sijainti mustalla tähdellä. (Pohjakartta: <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>)

Seinäjoen keskustassa on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Keskustan kaupan painopisteitä ovat Epstorin, Torikeskuksen ja Megakeskuksen kauppakeskukset. Kauppakeskusten lisäksi kaupan palveluja toimii myös toimisto- ja asuinrakennusten kivijalassa. **Joupin alueelle** vuonna 2019 avatussa Ideaparkissa toimii Citymarket sekä erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja, Ideaparkin palvelutarjonta vastaa varsin pitkälle ydinkeskustan tarjontaa. Ideaparkin lisäksi Joupin alueella sijaitsee tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä ja halpahintamyymlöitä. **Itikan ja Kivisaaren alueille** on sijoittunut pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa. **Hyllykallion alueella** toimii Prisma ja muu tarjonta on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Päivölän alueella toimii Citymarket ja Minimani. Muu tarjonta on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Uusille kaupan alueille on varauksia muun muassa Roveksen ja Eskoon alueilla.

2.4.2 Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne

Nielsenin myymälärekisterin mukaan Seinäjoella oli vuoden 2022 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 128) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavara-myymlöiden PT-myynti asukasta kohti oli Seinäjoella suurempi (indeksi 109) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m2/vuosi) oli Seinäjoella alhaisempi (indeksi 85) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) ja lähivaikutusalueella (noin 1 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti on selvästi vähemmän kuin Seinäjoella keskimäärin ja lähivaikutusalueella myös selvästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin.



Kuva 13: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2022).

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle 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. Seinäjoen päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta. Vuonna 2022 Seinäjoen **päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli noin +10 %**. Ostovoiman siirtymä on nettosiirtymä (=myynti - ostovoima), joten se ei kerro sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

2.5 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentialiaa, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta.

Seinäjoen osalta ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Seinäjoen seudun liikennemallin väestöennustetta. Hankkeen vaikutusalueena on tarkasteltu aluetta noin kahden kilometrin säteellä (linnuntietä) kaava-alueesta. Vaikutusalueen väestömäärä on noin 18 500 asukasta ja asukasmäärän on arvioitu lisääntyvän asuntorakentamishankkeiden toteutuessa noin 1 500 asukasta vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2030 jälkeen väestökehityksen on arvioitu jatkuvan tasaisena niin, että väestömäärä on noin 21 500 asukasta vuonna 2040.

Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä jonkin verran kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Seuraavassa laskelmassa päivittäistavarakaupan kulutuksen kasvuarviona on käytetty 1 %/vuosi.

Päivittäistavarakaupan ostovoima oli vuonna 2022 hankkeen vaikutusalueella noin 70 milj.€ ja Seinäjoella noin 248 milj.€. Ostovoima lisääntyy vuosina 2022–2030 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vaikutusalueella noin 12 milj.€ ja Seinäjoella noin 35 milj.€. Vuosina 2022–2040 ostovoiman arvioidaan lisääntyvän hankkeen vaikutusalueella noin 27 milj.€ ja Seinäjoella noin 84 milj.€. Ostovoiman kehitysarvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Taulukko 6. Arvio vaikutusalueen ja Seinäjoen väestön ostovoiman kehityksestä.

Päivittäistavarakaupan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	2030	2040	Muutos 2022–30	Muutos 2022–40
Vaikutusalue (n. 2 kilometrin säteellä kaava-alueesta)	70	82	97	12	27
SEINÄJOKI	248	283	332	35	84

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset myymälät voivat kasvattaa myyntiään ja uusille myymälöille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Päivittäistavarakaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi päivittäistavarakaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla.

Päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 vaikutusalueella noin 20 000 k-m² ja Seinäjoella noin 70 000 k-m². Liiketilän laskennallinen lisätarve vuosina 2022–2030 on vaikutusalueella noin 3 000 k-m² ja Seinäjoella noin 10 000 k-m².

Taulukko 7. Arvio vaikutusalueen ja Seinäjoen päivittäistavarakaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta.

Päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2022	2030	2040	Muutos 2022–30	Muutos 2022–40
Vaikutusalue (n. 2 kilometrin säteellä kaava-alueesta)	20 000	23 000	28 000	3 000	8 000
SEINÄJOKI	70 000	80 000	94 000	10 000	24 000

Arvioitu tilatarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka osaltaan lisää liiketilän tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä Seinäjoelle kohdistuu ja tulee kohdistumaan ostovoimaa maakunnan muista kunnista, joten Seinäjoen liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

Seinäjoen ulkopuolelta tuleva päivittäistavarakaupan kysyntä lisää liiketilatarvetta Seinäjoella. Kohdassa 2.4.2 esitetyn arvion mukaan päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Seinäjoella +10 % vuonna 2022. Mikäli tavoitteena on päivittäistavarakaupan vetovoiman säilyttäminen vuoden 2022 tasolla, on Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistama päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuosina 2022–2030 **noin 11 000 k-m²** ja vuosina 2022–2040 **noin 26 500 k-m²**.

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) on tällä hetkellä päivittäistavarakaupan liiketilaa karkeasti arvioiden noin 15 000 k-m², joten vuoden 2022 laskennalliseen liiketilatarpeeseen verrattuna alueelle tarvittaisiin jo nykytilanteessa uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 5 000 k-m². Yhdessä ostovoiman kasvun mahdollistaman liiketilan lisätarpeen kanssa päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vaikutusalueella on yhteensä **noin 8 000 k-m²** vuoteen 2030 mennessä.

3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

3.1 Kaava-alueen mitoitus

Kaava-alueen mitoitus

Koskenalan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden myymälärakennuksen (K-supermarket) ja myymälään johtavan kadun toteuttaminen Koskenalan alueelle. Alue on tällä hetkellä rakentamaton ja Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Kaavamuutos mahdollistaa alle 3 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälän (K-Supermarket) rakentamisen. (Seinäjoen kaupunki: Huhtalan asemakaavan muutos, kaavatunnus 14055. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2023).

Kaava-alueen mitoitus suhteessa maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Kaava-alue sijaitsee sekä voimassa olevassa Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavassa että suunnitteilla olevassa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kaavaehdotuksessa Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C) ja Seinäjoen kaupallisella vyöhykkeellä (km²). Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä. Maakuntakaavassa määriteltä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Seinäjoen kaupallisella vyöhykkeellä päivittäistavara-kaupassa 5 000 k-m² ja erikoistavara-kaupassa 10 000 k-m². Voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa Seinäjoen yleiskaavassa (vuodelta 1994) kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY).

Kaavamuutos mahdollistaa uutta liikerakentamista 3 000 k-m². Maakuntakaavan mukaan Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan yksiköitä, joten asemakaavan muutoksen mahdollistama liikerakentaminen ei ole ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa. Kaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen ei myöskään ylitä maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyn vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa (4 000 k-m²), joten kyseessä ei ole vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaava-alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava ja oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava. Kaavamuutoksen mitoitus (3 000 k-m²) ei ylitä maakuntakaavassa määritellyä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa, joka on kaava-alueella päivittäistavara-kaupassa 5 000 k-m², eikä myöskään maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyä vähittäiskaupan suuryksikön kokorajaa, joka on 4 000 k-m².

3.2 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

3.2.1 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Uusi päivittäistavaramyymälä parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Uudessa supermarket – kokoluokan myymälässä ja uusissa, nykyaikaisissa liiketiloissa on mahdollisuus tarjota asiakkaille laaja ja monipuolinen tuotevalikoima ja hyvä asiakaskokemus sekä ottaa huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset.

Uuden päivittäistavaramyymälän vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen päivittäistavara-kaupan hankkeiden kehittymismahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla liiketilan mitoitusta vaikutusalueen laskennalliseen liiketilatarpeeseen.

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ei tällä hetkellä täysin vastaa kysyntää, joten jo nykytilanteessa uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa tarvittaisiin noin 5 000 k-m², jotta kysyntä ja tarjonta olisivat tasapainossa. Yhdessä vaikutusalueen ostovoiman kasvun mahdollistaman liiketilan lisätarpeen kanssa päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on vaikutusalueella yhteensä noin 8 000 k-m². Kaavamuutoksen myötä päivittäistavarakaupan kerrosala lisääntyy enintään 3 000 k-m², joten vaikutusalueen laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan kerrosalan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Lähivaikutusalueella on vireillä myös toinen asemakaavamuutos, joka mahdollistaa olemassa olevan päivittäistavaramyymälän (2 000 k-m²) korvaamisen uudella liikerakennuksella. Kaavamuutos mahdollistaa 6 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen rakentamisen. Liikerakennukseen sijoittuu päivittäistavaramyymälän lisäksi myös ravintolatilaa ja autopesula. Päivittäistavaramyymälän pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan enintään 4 000 k-m². (Seinäjoen kaupunki: Kivistön asemakaavan muutos, S-market. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2023). Mikäli liikerakentaminen toteutuu alustavan suunnitelman mukaisena, päivittäistavarakaupan kerrosalan nettolisäys olisi 2 000 k-m², jolloin yhdessä Koskenalan asemakaavan kanssa päivittäistavarakaupan kerrosala lisääntyisi enintään 5 000 k-m². Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa molempien hankkeiden toteuttamisen.

Koska vireillä olevat asemakaavamuutokset käyttävät vain osan vaikutusalueen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeesta, vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla vaikutusalueella.

Vaikka vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa uusien päivittäistavaramyymälöiden rakentamisen, voi uusi myymälä kuitenkin muuttaa kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, etenkin lyhyellä aikavälillä. Uuden myymälän mahdolliset kilpailuvaikutukset kohdistuvat erityisesti lähimpiin päivittäistavaramyymälöihin, joiden kanssa myymälä kilpailee osittain samoista asiakkaista. Toisaalta Koskenalan uusi myymälä saa todennäköisesti lisäkysyntää vaikutusalueen ulkopuolelta erityisesti etelän suunnasta. Väestön lisäksi myös esimerkiksi keskussairaalan työntekijät ja siellä asioivat ovat uuden myymälän potentiaalisia asiakkaita.

3.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Koska hankkeen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ei tällä hetkellä täysin vastaa alueen asukkaiden kysyntää, edistävät Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä ja sen myötä lisääntyvä palvelutarjonta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden (mm. Huhtala ja Simuna) myymäläverkkoa, josta tällä hetkellä puuttuu supermarket – kokoluokan myymälä. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä vaikutusalueen asukasmäärä lisääntyy, joten uusi myymälä vastaa myös tulevaan kysyntään.

Uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden (mm. Huhtala ja Simuna) myymäläverkkoa ja edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä. Vaikutusalueen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa kerrosalan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa myös vaikutusalueen muiden kaupan hankkeiden toteutumisen.

3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

3.3.1 Seinäjoen keskustan ja muiden keskusten kehitys

Seinäjoen keskustassa on monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta. Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä palvelee pääosin lähialueensa asiakkaita, joten sillä ei ole haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan kysyntä mahdollistaa uuden liiketilan rakentamisen, joten uudella myymälällä ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan eikä myöskään muiden keskusten kehitykseen.

3.3.2 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten myymälän rakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Myymälä on hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä. Suuri lähiasutuksen määrä ja kattavat kävely- ja pyöräily-yhteydet mahdollistavat asioinnin myös kävellen ja pyöräillen.

Kohdassa 2.3.1 on tarkasteltu uuden myymälän sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle kilometrin etäisyydellä on noin 3 160 asukasta ja noin 800 työpaikkaa, alle kahden kilometrin etäisyydellä noin 12 020 asukasta ja noin 9 950 työpaikkaa ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 23 390 asukasta ja 14 860 työpaikkaa. Lähiasutuksen määrä tulee lisääntymään muun muassa Sairaalamäen, Sahalammen ja Kylämyllyn alueille suunniteltujen asuntorakentamishankkeiden myötä. Uusi myymälä lisää päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa, mikä voi osaltaan lisätä alueen vetovoimaa asuinalueena ja tukea asuntorakentamishankkeiden toteutumista.

Uusi myymälä sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten myymälän rakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Myymälä on hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös kestäväillä kulkumuodoilla. Lähialueille suunniteltujen asuntorakentamishankkeiden toteutuminen lisää lähiasutuksen ja potentiaalisten kävellen ja pyöräillen asioivien määrää. Toisaalta palvelutarjonnan paraneminen voi lisätä alueen vetovoimaa asuinalueena ja tukea osaltaan asuntorakentamishankkeiden toteutumista. Uusi myymälä palvelee pääosin lähialueensa asiakkaita, joten sillä ei ole haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

3.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

3.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Kaupallisten palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asioinnista. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen ja sen myötä palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueella asuvien näkökulmasta. Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta. Uusi myymälä on asiointin helppouden näkökulmasta hyvin saavutettavissa.

Uusi myymälä ja palveluverkon täydentyminen voi myös vähentää lähivaikutusalueen asukkaiden tarvetta asioida kauempana sijaitsevilla suuremmissa myymälöissä (hypermarketit), mikä lyhentää asiointimatkoja ja mahdollistaa asiointin kävellen ja pyöräillen ja vähentää sitä kautta jossain määrin autoliikennettä ja sen aiheuttamia ympäristöhaittoja.

3.4.2 Saavutettavuus eri liikennemuodoilla

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat. Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen Seinäjoen keskustan eteläpuoliselle ja joen länsipuoliselle alueelle, josta supermarket – kokoluokan myymälä tällä hetkellä puuttuu, ja edistää siten alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

Uusi myymälä on kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta. Lähiasutuksen suuri määrä sekä jalankulun ja pyöräilyn kattava verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen kaikista ilmansuunnista. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä lähiasutuksen määrä tulee lähivuosina lisääntymään.

Kauempana asuville uusi myymälä on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantietä ja Vapaudentietä kulkevilla paikallisliikenteen busseilla. Lähimmät pysäkit ovat kyseisten teiden ja Koskenalantien risteysten tuntumassa. Nykyinen joukkoliikenne mahdollistaa asiointin myymälässä. Tulevaisuudessa saavutettavuus joukkoliikenteellä riippuu siitä, miten joukkoliikenteen reitit ja pysäkit tulevat sijoittumaan suhteessa uuteen myymälään. Todennäköistä kuitenkin on, että asiointi joukkoliikenteellä tulee olemaan varsin vähäistä.

Uusi myymälä on autoliikenteellä hyvin saavutettavissa kaikista ilmansuunnista. Vaikka kävely ja pyöräily sekä joukkoliikenne yleensä korostuvat saavutettavuustarkasteluissa myös saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta. Alueen hyvä saavutettavuus Koskenalantieltä on myymälän toimintaedellytysten kannalta elinehto ja se tulee varmistaa liittymän toimivuustarkasteluilla. Liikenteen toimivuus tulee turvata tarvittaessa kiertoliittymällä.

Uusi myymälä lisää palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen nykyisten ja tulevien asukkaiden näkökulmasta. Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän toteutuksen Seinäjoen keskustan eteläpuoliselle ja joen länsipuoliselle alueelle, josta supermarket – kokoluokan myymälä tällä hetkellä puuttuu. Tämä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja parantaa päivittäistavarakaupan saavutettavuutta. Kestävien kulkumuotojen lisäksi myymälän saavutettavuus myös henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla sekä alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen että Koskenalantien liittymän toimivuudesta.

3.5 Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisulla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa elinkeinoelämän kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset yritysten sijoittumiselle ja uusien liikeideoiden kehittämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Koskenalan kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen vaikutusalueen nykyiseen ja tulevaan kysyntään perustuen ja lisää kaupparyhmien välistä kilpailua, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen ja lisää kaupparyhmien välistä kilpailua, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN

- Kaavamuutos parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Uudessa myymälässä ja uusissa liiketiloissa on mahdollisuus tarjota asiakkaille laaja ja monipuolinen tuotevalikoima ja hyvä asiakaskokemus sekä ottaa huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset.
- Vaikutusalueen kysyntä ja sen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve riittävät kattamaan kaavamuutoksen mahdollistaman pinta-alan lisäyksen, joka on enintään 3 000 k-m². Kaavamuutoksen mahdollistamalla liikerakentamisella ei näin ollen ole haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaan ja kehitysedellytyksiin. Kysynnän kasvu mahdollistaa myös vaikutusalueen muiden suunnitteilla olevien kaupan hankkeiden toteuttamisen.
- Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä täysin vastaa kysyntää, joten kaavamuutoksen mahdollistama uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa ja edistää osaltaan alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Kaava-alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla alueen hyvästä liikenteellisestä saavutettavuudesta Koskenalantieltä esimerkiksi kiertoliitymällä sekä myös alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta. Hyvä saavutettavuus lisää myymälän vetovoimaa asiointipaikkana ja on myymälän toimintaedellytysten kannalta elinehto.
- Kaava-alue on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja edistää kävellen ja pyöräillen tehtävien asiointimatkojen lisääntymistä. Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen tulee turvata huolehtimalla kävely- ja pyöräily-yhteyksien toimivuudesta ja liikkumisen turvallisuudesta kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.
- Kaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa osaltaan lähialueen vetovoimaa asuinalueena, joten kaavamuutos tukee ja nopeuttaa osaltaan kehittyville lähialueille kuten Sairaalamäen, Sahalammen ja Kylämyllyn alueille suunniteltujen asuntorakentamishankkeiden toteutumista.
- Kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Koskenalan uuden päivittäistavaramyymälän mahdollistaminen asemakaavamuutoksella parantaa kaupan toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista. Asemakaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat hankkeen toteuttamisen mahdollisimman joustavasti.

5 LÄHTEET

Etelä-Pohjanmaan liitto (2023). Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, kaavaehdotus.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2020). Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa. 2020.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Seinäjoen kaupunki (2023). Huhtalan asemakaavan muutos, kaavatunnus 14055. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2023.

Seinäjoen kaupunki (2023). Kivistön asemakaavan muutos, S-market. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2023. Ramboll Finland Oy.

Seinäjoen kaupunki (2023). Kaavoitusohjelma 2022–2025 ja kaavoituskatsaus 2023.

Seinäjoen kaupunki (2022). Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö. Loppuraportti 7/2022. Ramboll.

Seinäjoen kaupunki (2014). Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys. FCG.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

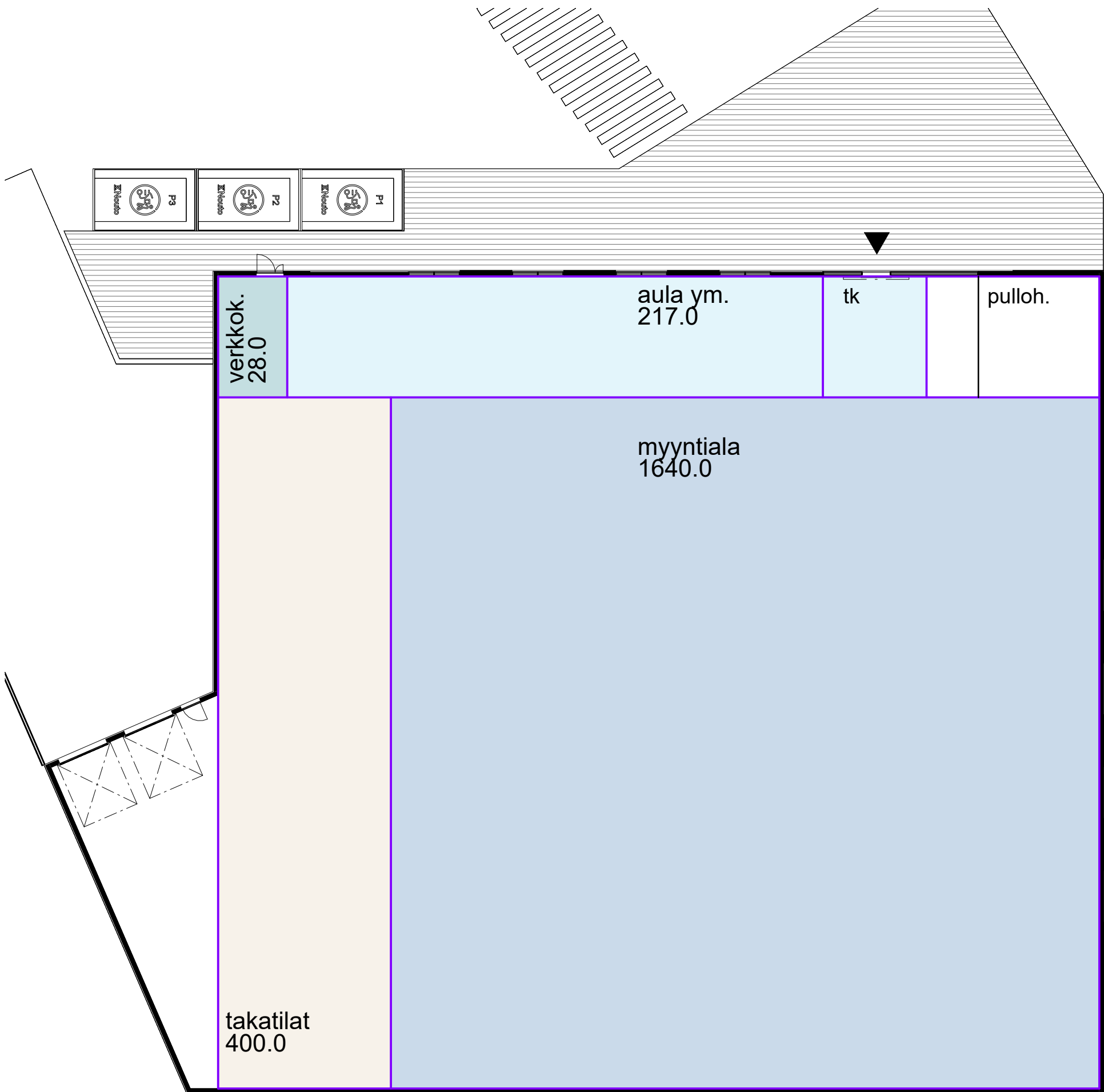
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja kartta-aineistot

- NielsenIQ: myymälärekisteri 2022
- <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>
- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- Tilastokeskus: kunnittain toimipaikkatilasto 2021
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot
- Tilastokeskus: ruututietokanta 2022







Ksm Koskenala

Arkkitehtuuritoimisto ILOMÄKI oy

Ark L0/H01 tontinkäyttö havainne 1

Pori 28.06.2024

