

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ALVAR AALLON KATU 8 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 01109

12.12.2025



Suunnittelualan sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan, Keskustan, korttelin 53 tonttia 1 osoitteessa Alvar Aallon katu 8. Suunnitteluala rajautuu lännessä Alvar Aallon katuun, pohjoisessa Torikatuun, etelässä Kirkkokatuun ja idässä Matti Visannin kujaan. Kaava-alueen pinta-ala on 4587 m².

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa rakennuksen monipuolisempi käyttö muuttamalla nykyinen pääkäyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueesta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Yhteystiedot

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

Suunnittelijat

kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
044 418 1531

Seinäjoki

Suunnittelun lähtökohdat

Kiinteistön omistaja Senaatti-kiinteistöt on syyskuussa 2025 hakenut kaavamutosta, jolla pääkäyttötarkoitusta voitaisiin muuttaa. Kaavamuutoshakemuksen mukaan valtiokäyttö kohteessa on päättymässä, eikä uusia julkisia käyttötarpeita ei ole tiedossa. Kiinteistön omistaja tavoittelee käyttötarkoituksen muutoksen myötä nykyisen rakennuksen monipuolisempaa käyttöä esimerkiksi toimisto- ja liiketiloiksi sekä yksityisiin terveys-, hoiva- ja muihin palveluihin. Hakemuksen mukaan rakennus ja sen sijainti Seinäjoen keskustassa soveltuisi helposti hakemuksen mukaisiin muihin käyttötarkoituksiin. Hyväkuntoisen rakennuksen käytön jatkaminen olisi kestävän kehityksen periaatteiden mukaista.

Kohteeseen on myönnetty poikkeamislupa syyskuussa 2025. Poikkeaminen koski tilapäistä pääkäyttötarkoituksen muutosta yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan käyttämättömän rakennuksen hyödyntämiseksi pankin väistötiloina, kunnes väistöön tulevan uudet tilat ovat valmiit. Poikkeamisen myöntäminen katsottiin perustelluksi, kun toiminta (pääkäyttötarkoituksen muutos) on väliaikaista. Poikkeamisen ehtona oli, että poikkeaminen pääkäyttötarkoituksesta on väliaikaista ja kestää enintään kolme vuotta. Poikkeamispäätöksen mukaan pysyvä poikkeaminen edellyttää, että hakija hakee asemakaavan muutosta ja edelleen sopii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaupungin kanssa. Naapuri on valittanut poikkeamispäätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, joten poikkeamislupa ei ole lainvoimainen asian käsittelyn ollessa kesken.

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen Aalto-keskuksen pohjoispuolella. Aalto-keskus on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (RKY, Valtioneuvosto 2009). Aalto-keskus on parhaillaan ehdolla Unescon maailmanperintökohteeksi osana 13 kohteen valtakunnallista Aalto Works -kokonaisuutta. Mahdollisen uudisrakentamisen osalta asemakaavassa tulee huomioida erityisen huolellisesti rakennusten sopeutuminen alueen kulttuuriympäristön erityispiirteisiin.

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 12.12.2025.

Suunnittelualueen nykytilanne

Alueella sijaitsee vuonna 2003 valmistunut toimistorakennus sekä talousrakennus ja autosuoja. Talousrakennuksessa sijaitsee jätekatos ja muuntamo. Tontin pinta-ala on 4587 m² ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla on 5078 k-m².

Kolmikerroksinen päärakennus sijaitsee tontin luoteiskulmassa Torikatua ja Alvar Aallon katua vasten. Tontin sisäpiha koostuu pääosin asfaltoiduista pysäköintipaikoista, joita on yhteensä 75. Tontilla on käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1122 k-m².

Rakennuksen valtiokäyttö on loppunut Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen muutettua rakennuksesta pois vuonna 2025 ja rakennus on jäänyt tyhjilleen.

Maanomistus

Kaava-alue alueen kiinteistön omistaa Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan 20.12.2024. Alue sisältyy Keskustatoimintojen alueeseen (C), Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupalliseen vyöhykkeeseen (km²).

Kaavamuuotosalueen eteläpuolella oleva Seinäjoen Aalto-keskus on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluemerkinä. Alueen suunnittelumääräys kuuluu: "Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Uusi rakentaminen ja ympäristön kehittäminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön erityispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Aluetta koskevasta merkittävästä hankkeesta tai suunnitelmasta on pyydetty lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja tarpeen mukaan valtion muilta keskeisiltä viranomaisilta, joiden toimialaa käsitellään".

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), jonka 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."

Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontilla on rakennusoikeutta 6200 k-m². Asemakaavassa kortteliin on osoitettu merkintä m 30 %, jonka mukaan rakennusalueelle osoitetusta kerrosalasta 30 % voidaan käyttää myymälähuoneistoja varten.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Ulko- ja viheralueet

- Keskusta visio, OOPEAA 2019
- Keskustan vihervisio, VSU 2019
- Seinäjoen korkean rakentamisen selvitys, OOPEAA 2025

Liikenne

- Seinäjoen keskustan liikenneselvitys, WSP Finland Oy 2021
- Seinäjoen pysäköintinormin päivitys, WSP Finland Oy 2025

Kulttuuriympäristö

- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen 1993 inventoinnin korvaamisesta sen vuonna 2009 valmistuneella

tarkistuksella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamana inventointina, Valtioneuvosto 2009

- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten, Sini Saarilahti 2017

Toimitilat

Kaavan valmistelun aikana kaavoitus laatii asemakaavaratkaisua varten toimitilatarkastelun, jossa selvitetään Seinäjoen keskustan nykyinen liike- ja toimistotilojen tarjonta sekä arvioidaan niiden nykyistä ja tulevaa kysyntää.

Maankäyttösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä AKL 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
- Kaavamuutoksen hakija
- Kaupungin viranomaiset:
 - o Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - o Elinvoiman- ja kilpailukyvyn 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 terveyspalvelut
 - o Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö, Elinkeinot, Liikenne
 - o Etelä-Pohjanmaan liitto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - o Cinia Oy
 - o Elisa Oyj
 - o Telia Finland Oyj
 - o Alvar Aalto -säätio
 - o Seinäjoen kantakaupungin asukasyhdistys ry.
 - o Seinäjoen yrittäjät ry.

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

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

- vaikutukset kaupan ja toimitilojen palvelurakenteeseen.
- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan.

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

Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan lisää selvityksiä tarvittaessa.

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu. Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla <http://www.seinajoki.fi/ak01109>.

Aloituskvaihe (talvi 2025-2026)

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 2026)

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

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

Ehdotusvaihe (kevät 2026)

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 viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina määräaikaan mennessä.

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

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

Hyväksymisvaihe (kevät/kesä 2024)

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

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.

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

ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



Seinäjäjoki