

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA, KORTTELI 19 (OSA), PUSKANTIE 16-18

Kaavatunnus 01121

18.2.2026



Suunnittelualan sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnitteluala sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustassa Työväenkadun ja Puskantien kulmassa. Kaavalaueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria.

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan, Keskustan, korttelin 9 tonttia 23 osoitteessa Puskantie 16-18.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa Työväenkadun ja Puskantien kulmauksessa sijaitsevan Etelä-Pohjanmaan puhelinyhtiön keskustalon säilyminen, kasvattaa tontin rakennusoikeutta sekä muuttaa tontin käyttötarkoitus asuin-, 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 (vaihde)

Suunnittelijat

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

kaavoitusjohtaja Martti Norja
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
040 774 8501

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoitushakemus ja hakijan tavoitteet

Kiinteistön omistaja Lohde Oyj on hakenut kaavamuutosta, jonka tavoitteena olisi kasvattaa tontin rakennusoikeutta sekä muuttaa tontin käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Hakijan kanssa on käyty useamman vuoden ajan neuvotteluja tontin ratkaisuperiaatteista ennen kaavoitushakemuksen jättämistä. Hakija on teettänyt tontille viitesuunnitelmia Arkkitehdit LSV Oy:llä, minkä lisäksi tontista on teetetty NAC Arkkitehdit Oy:llä rakennushistoriallinen selvitys.

Viitesuunnitelmissa on esitetty tontille kolmea uutta asuinkerrostaloa, joista yksi on Työväenkadun varressa, yksi Puskantien varressa ja yksi korttelin keskellä. Rakennusten kerrosluku vaihtelee neljän ja kahdeksan kerroksen välillä. Uudisrakentamisen kerrosala on 9640 k-m², minkä lisäksi olemassa olevista rakennuksista Etelä-Pohjanmaan puhelinyhtiön keskustalo on esitetty säilytettäväksi. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa kokonaisrakennusoikeus on 10810 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=2,0$. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 110 autopaikkaa, joista 42 on esitetty sijoitettavaksi maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Etelä-Pohjanmaan puhelinyhtiön keskustalon toiminnan edellyttämät 14 autopaikkaa on osoitettu pintapaikkoina sisäpihalle. Loput paikat on suunniteltu hankittavaksi julkisesta pysäköintilaitoksesta.

Asemakaavamuutoksen käynnistys

Kaavamuutos sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään vuosien 2026–2029 kaavoitusohjelmaan. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 18.2.2026.

Suunnittelualueen nykytilanne

Rakennuskanta

Suunnittelualueella on kaikkiaan kuusi rakennusta. Puskantien ja Työväenkadun kulmassa, osoitteessa Puskantie 18, sijaitsee vuonna 1950 valmistunut Etelä-Pohjanmaan puhelinyhtiön keskustalo. Sen vieressä on vuonna 1951 valmistunut tuberkuloosipiirin talo osoitteessa Puskantie 16. Rakennukset on yhdistetty yhdyskäytävällä 2. kerroksen tasossa vuonna 1989. Tontin sisäpihalla sijaitsee vuonna 1951 valmistunut ja 2002 laajennettu piharakennus, joka sisältää teknisiä- ja toimistotiloja. Lisäksi tontilla on autokatos (1994), antennimasto (1992) sekä muuntamo (2002).

Suunnittelualueen tontin pinta-ala on 5433 m² ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla on 3968 k-m². Tontilla on käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3094 k-m².

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva rakennuskokonaisuus muodostuu kahdesta historiallisesti merkittävästä 1950-luvun alun kivirakennuksesta sekä niihin liittyvistä piharakennuksista ja teknisistä rakenteista. Alue ilmentää paikallista teknologian, elinkeinotoiminnan ja palvelualojen kehitysvaiheita Seinäjoella.

Etelä-Pohjanmaan puhelinyhtiön keskustalo on vuonna 1950 valmistunut, arkkitehti Matti Lampénin suunnittelema kolmekerroksinen rakennus. Rakennusta laajennettiin vuonna 1961 kaupunginarkkitehti Touko Saaren suunnittelemana osalla. Alun perin rakennus toimi puhelinyhtiön keskustalona, sisältäen automaattikeskuksen, konttoritiloja ja henkilökunnan asuinhuoneistoja. Nykyisin se on liike- ja toimistokäytössä.

Entinen tuberkuloosipiirintalo on vuonna 1951 valmistunut kaksikerroksinen rakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Toivo Löyskä. Rakennus toimi alun perin tuberkuloosipiirin toimitalona ja on myöhemmin yhdistetty yhdyskäytävällä viereiseen puhelinyhtiön taloon. Myös tämä rakennus on nykyisin liike- ja toimistokäytössä.

Vuonna 2017 laaditussa Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventoinnissa kokonaisuudella katsottiin olevan rakennushistoriallista, kaupunkikuvallista ja historiallista merkitystä. Inventoinnissa todettiin, että rakennusten säilyminen tulisi turvata kaavoituksella, joskin käytön kannalta oleelliset muutokset olisivat sallittuja.

Maanomistus

Kaava-alueen tontin rakennuksineen omistaa Lohde Oyj. Kaupunki omistaa viereiset katualueet.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

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

Keskustatoimintojen alueen merkinnällä (C) osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa- ja hyvinvointipalveluja, vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Keskustatoimintojen alueen merkinnän suunnittelumääräys kuuluu:

”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. 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.”

Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeen merkinnällä osoitetaan maakunnan yhtenäisin ja tiivein yhdyskuntarakenteen alue, jolla Seinäjoen kaupungin merkitys on huomattava. Seinäjoen

kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen kuuluvat Seinäjoen, Ilmajoen, Kurikan ja Lapuan keskustaajamat läheisine maaseutualueineen ja kylineen. Vyöhykkeen suunnittelumääräys kuuluu: "Aluetta tulee kehittää kansallisesti vetovoimaisena kaupunkiseutuna, jossa korkeatasoiset innovaatio- ja yritystoiminnan, koulutuksen, osaamisen, kaupallisten palvelujen sekä matkailu- ja vapaa-aikapalvelujen toiminnot on turvattu. Vyöhykkeen alueella on tarve seudulliselle yhteistyölle ja palvelujen järjestämiselle sekä kestävän liikkumisen ja toimivan yhdyskuntarakenteen suunnittelulle. Asuinympäristöjen toimivuutta ja monipuolisuutta tulee kehittää samalla yhteistä luonto- ja kulttuuriympäristöä arvostaen. Alueen kehittämisessä ja maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn, joukkoliikenteen ja raideliikenteen edistämiseen siten, että siirtymiset eri kulku- ja kuljetusmuotojen välillä ovat joustavat."

Kaupallisen vyöhykkeen merkinnällä (km²) osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta. Suunnittelumääräyksen mukaan: "vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m²."

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton **Seinäjoen yleiskaava 1994**, jota ollaan parhaillaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen korttelialuetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella alueen kerrosalasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa **asemakaava 01088** vuodelta 2004. Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=1,3$, joka on 7062 k-m². Asemakaavassa on merkintä as40%, joka osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Tontin kokonaisrakennusoikeudesta 40 % on 2824 k-m².

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

- Rakennushistoriallinen selvitys – Puskantie 16-18. NAC Arkkitehdit Oy 2024
- Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten. Sini Saarilahti 2017

Muut

- Puskantie 16-18 viitesuunnitelma. Arkkitehdit LSV 2025

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 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 terveyspalvelut
 - o Lupa- ja valvontavirasto
 - o Etelä-Pohjanmaan liitto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - o Cinia Oy
 - o Elisa Oyj
 - o Telia Finland Oyj
 - o Seinäjoen historiallinen yhdistys ry.
 - o Seinäjoen kantakaupungin asukasyhdistys ry.
 - o Seinäjoen yrittäjät ry.

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä 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 kulttuuriympäristöön

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 Lupa- ja valvontaviraston 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 www.seinajoki.fi/ak01121.

Aloitusvaihe (talvi 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 tiedotuslehdessä 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 (2027)

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 (2027)

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.

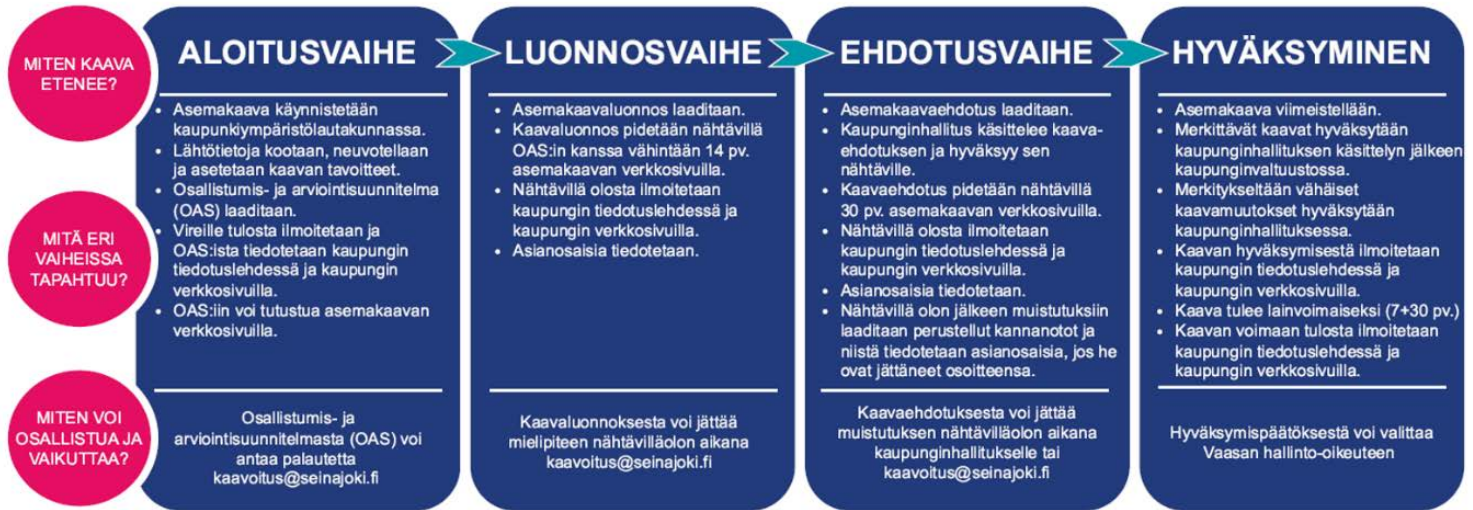
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

Hyväksymisvaihe (2027)

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.



Seinäjoki