

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

JOUPPI, KORTTELIT 2 (OSA), 3 (OSA) JA 5 (OSA), NIITÄJÄNKATU JA KARVARINKATU

13057

25.3.2026



SJK/1000/2015

KAUPUNGINHALLITUS _._._.____

KAUPUNGINVALTUUSTO _._._.____

SISÄLLYS

1. TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaava-alue	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	5
1.3 Kaavaprosessin vaiheet	5
1.4 Asemakaavan toteuttaminen	5
1.5 Yhteystiedot	5
2. LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.2 Suunnittelutilanne	17
3. TAVOITTEET	23
3.1 Suunnittelun tarve	23
3.2 Asemakaavan tavoitteet	23
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.2 Aloituskvaihe	26
4.3 Luonnosvaihe	27
4.4 Ehdotuskvaihe	29
4.5 Hyväksymiskvaihe	29
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	31
5.2 Aluevaraukset	32
5.3 Vaikutusten arviointi	33
5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset	35
5.5 Nimistö	35
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3 Toteutuksen seuranta	36



SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Ote maankäyttösuunnitelmasta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Luonnosvaiheen palauteraportti (lisätään myöhemmin)
4. Ehdotusvaiheen palauteraportti (lisätään myöhemmin)
5. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

[Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050](#). Etelä-Pohjanmaan liitto.

[Kantatie 67 parantaminen välillä Ilmajoki-Seinäjoki, YVA ja yleissuunnitelma, Ilmajoki, Seinäjoki](#). Väylävirasto.

Liikennemeluselvitys, Asemakaavan muutos, Jouppi, Niittäjäncatu 7 ja 14, Karvarinkatu 12 ja 14 2025

Seinäjoen pysäköintinormin päivitys. WSP Finland Oy 2025

Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy 2021

Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä arvotus. Saatsi Arkkitehdit Oy 2021

Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019. Seinäjoen museot 2019

Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi. Niukko & Etelä-Pohjanmaan liitto 2017

Kulttuuriympäristösovellus Kioski 3.0



1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Takala-Joupin vanhan pihapiirin rakennukset on purettu ja alueelle tavoitellaan uudisrakentamista. Takala-Joupin ja Rintajoupin alueella sijaitseva vanhentunut asemakaavamerkintä maatalojen talouskeskusten korttelialue muutetaan tarkoituksenmukaiseksi. Alueella ei ole maatalojen talouskeskusten toimintaa nykyisin.

Takala-Joupin nykyisin rakentamaton alue ja kaupungin omistama rakentumaton liikekorttelin alue Karvarinkadun varrella muutetaan asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle mahdollistetaan asemakaavan muutoksella tiivistä ja matalaa asuntorakentamista huomioiden viereinen Rintajoupin pihapiiri.

Rintajoupin alueella toimii Joupin vanha tupa, joka toimii vuokrattavana juhla- ja kokoustilana. Alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Joupin kylän vanha asutus ja Joupin koulu. Rintajoupin pihapiirin käyttötarkoitus muutetaan asemakaavalla rakennussuojelualueeksi.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

15.2.2017 Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavan
6.11.2024 Kaupunkiympäristölautakunnan käsittely
8.11.2024 Asemakaavan vireilletulopäivä
25.3. - 7.4.2026 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
...2026 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
... - ...2026 Kaavaehdotus nähtävillä
...2026 Kaupunginhallituksen käsittely
...2026 Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Osa alueesta on kaupungin omistuksessa ja voidaan myydä asuntotuotantoon. Kaupunki tekee kaavamuutoksen hakijan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

1.5 Yhteystiedot

Martti Norja
kaavoitusjohtaja



Merja Suomela
kaavasuunnittelija

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki
Käyntiosoite: Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki
Puh. 06 416 2111



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Joupin kaupunginosassa Niittäjäkadun ja Karvarinkadun loppupäässä. Kaupunki omistaa Karvarinkadun varrella sijaitsevat rakentumattomat liikerakentamisen tontit. Yksityiset omistavat Takala-Joupin ja Rintajoupin tilat sekä Niittäjäkadun loppuosan katualueen. Takala-Joupin tilan vanhat rakennukset on purettu ja Rintajoupin alueella toimii Joupin vanha tupa. Alue on osittain maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Joupin kylän vanha asutus ja Joupin koulu. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 2,2 ha.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueelta on purettu Takala-Joupin vanhan pihapiirin rakennukset. Takala-Joupin alue ja Karvarinkadun liikerakentamisen tontit ovat rakentamatonta aluetta. Rintajoupin pihapiirissä sijaitsee kunnostettu Joupin vanha tupa ja useita siihen liittyviä rakennuksia. Suunnittelualueen pohjoispuolella alueeseen rajautuu kantatie 67 ja kauempana sijaitsee Suupohjan rata. Suupohjan radan pohjoispuolella sijaitsee Seinäjoen jätevedenpuhdistamo. Suunnittelualueen itäpuolella on Ylijoupin vanha pihapiiri ja peltoaluetta, Suunnittelualueen kaakkoispuolella ja länsipuolella on rivitaloalueet. Suunnittelualueen eteläpuolella on pientaloaluetta, jonka asuinrakennukset ovat pääosin 2000-luvun alkupuolelta, mutta mukana on yksittäisiä vanhempia rakennuksia. Joupin koulu, Sedun toiminnot ja liikerakentamisen alueita sijaitsee lähiympäristössä.



Kuva 2. Alueen ilmakekuva. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella. Kuvälähde: Maanmittauslaitos 2025.



2.1.2 Luonnonympäristö

2.1.2.1 Maisema

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema, alkaa kantatien pohjoispuolen peltoalueelta. Lakeuden suunnasta on näkymät suunnittelualueelle.

2.1.2.2 Luonnonolot

Alue on rakentumatonta liikerakentamisen aluetta ja purettua vanhaa pohjalaistalon pihapiiriä sekä Joupin vanhan tuvan pihapiiriä. Rakentumattomilla tonteilla on nuorta lehtipuukasvustoa.

Suunnittelualueella pintamaalajina on entisen Takala-Joupin maatilakeskuksen kohdalla hieno hieta (HHT) ja rakentumattomien liikerakentamisen tonttien kohdalla hiesu (Hs) GTK:n maankamarakartan mukaan.

2.1.2.3 Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse merkittäviä luontokohteita.

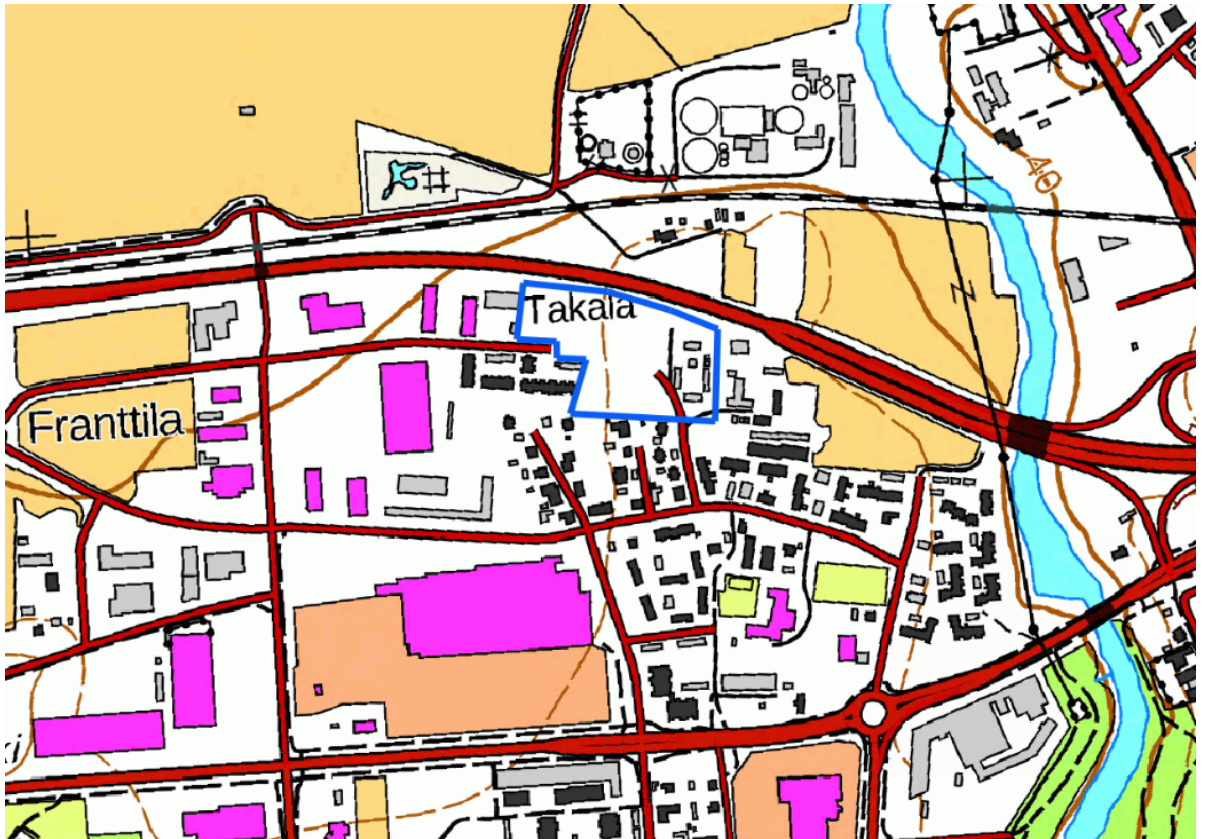
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Joupin vanha tupa piharakennuksineen. Muuten suunnittelualue on rakentumatonta.

Lähiympäristö on asuinrakentamiseltaan monimuotoista, sekoittunutta ympäristöä. Asuinrakentamisen vyöhyke muuttuu Joupin liikerakentamisen vyöhykkeeksi suunnittelualueen länsipuolella. Lähietäisyydellä sijaitsee Joupin koulu ja Joupin liikerakentamisen alueet.

Suunnittelualueella on Rinta-Joupin vanha päärakennus 1800-luvun alusta ja siihen liittyviä piharakennuksia, joista osa on siirretty nykyisille paikoilleen. Läpiympäristössä, Yli-Joupin tilalla, on vanhaa 1700-1800-luvulta olevaa rakennuskantaa. Asuinpientaloalueet ovat pääosin 2000-luvun alusta. Niiden joukossa on muutamia 1980- ja 1990-luvun sekä 2020-luvun asuinrakennuksia sekä joitakin vanhempia 1930-1950-luvun asuinrakennuksia. Lähiympäristössä on useita rivitaloalueita, jotka ovat rakentuneet 1990-luvulta vuoteen 2025. Läpiympäristössä sijaitsevan Joupin kivikoulun vanhimmat osat ovat 1920-luvulta. Lähempänä Suupohjantietä on pienkerros- ja kerrostaloja. Suunnittelualueen länsipuolelta alkavat laajat Joupin liikerakentamisen alueet.





Kuva 3. Alueen maastokartta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä.

2.1.3.1 Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakkaammin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoella on noin 67 000 asukasta.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen asukasluku kasvaa myös tulevina vuosina.

2.1.3.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Joupin asuinrakentamisen ja liikerakentamisen vyöhykkeen muutoskohdassa. Alue sijaitsee kantatie 67:n ja Suupohjantien välisellä alueella. Alueelle on toimivat liikenneyhteydet ja kunnallistekniset verkostot. Seinäjoen ydinkeskusta sijaitsee kävelymatkan päässä. Alueelta on rautatieasemalle noin 2 kilometriä kevyenliikenteen reittejä pitkin.

2.1.3.3 Kaupunkikuva

Alue on osa Joupin kylän vanhaa aluetta, jonka yleisilme on muuttunut vuosien saatossa. Suunnittelualueelta on purettu Takala-Joupin pihapiirin rakennukset. Suunnittelualueeseen kuuluu hyvin kunnostettu kaksifooninkinen Rintajoupin nk. Joupin vanhan tuvan pihapiiri, jonka rakennukset on ryhmitelty umpihiphamaisesti. Suunnittelualue rajautuu Yli-Joupin vanhaan pihapiiriin.



Lähiympäristössä on harjakattoisia puolitoistakerroksisia asuinrakennuksia ja yksikerroksisia rivitaloja. Laajat liikerakentamisen alueet alkavat suunnittelualueen länsipuolelta.

2.1.3.4 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue ei ole tällä hetkellä asumisympäristöä. Suunnittelualue rajautuu asuinalueeseen ja liikerakentamisen alueeseen. Suunnitellun asemakaavan muutoksen toteuduttua asumisen alueet laajenevat. Alueella on Joupin vanha tupa, jossa on juhla- ja kokoustilat 50 henkilölle ja saunatilat 15 henkilölle.

2.1.3.5 Palvelut

Joupin kaupalliset palvelut alkavat suunnittelualueen länsipuolelta. Ideaparkin alue sijaitsee suunnittelualueelta noin 0,8 km etäisyydellä. Seinäjoen keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,3 km etäisyydellä. Suunnittelualueelta itään kantatie jatkuu 2+2 kaistaisena Seinäjoen keskustan kohdalla.

Lähin alakoulu, Joupin koulu, sijaitsee noin 250 metriä suunnittelualueelta. Joupin koulussa on luokat 1-6 ja siellä on noin 150 oppilasta.

2.1.3.6 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella sijaitsee Joupin vanha tupa, jossa on yritystoimintaa.

2.1.3.7 Virkistys

Seinäjoen varressa sijaitsevat puistot, joissa on hyvät puistoiset kevyenliikenteen reitit Suupohjantieltä kaupungin eteläosiin. Prunttimäki sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä, Jouppilanvuoren ulkoilu- ja liikuntapaikat sijaitsevat noin 1,8 kilometrin päässä ja Kyrkösjärvi sijaitsee noin 3,8 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

2.1.3.8 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuoleltaan kantatie 67:aan. Suunnittelualueen kohdalla kantatie on 1+1 kaistainen ja jatkuu suunnittelualueen itäpuolelta Seinäjoen keskustan suuntaan 2+2 kaistaisena. Liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on 13 256 ajoneuvoa vuorokaudessa. Väylävirastolla on käynnissä kantatien 67 parantaminen välillä Ilmajoki-Seinäjoki. Hanke on yleissuunnitelmavaiheessa. Ilmajoen ja Seinäjoen välillä kantatie on tarkoitus leventää 2+2 kaistaiseksi keskikaistalliseksi väyläksi.

Suupohjan rata sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella 75-140 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Paikallisliikenteen bussit liikennöivät Seinäjoen keskustan ja Ideaparkin välillä arkisin ja lauantaisin. Lähimmät pysäkit ovat Välskärinkadulla noin 700 metriä ja Joupinmukalla noin yhden kilometrin päässä suunnittelualueelta.



Lähimmät kevyenliikenteenväylät alkavat Joupinkadulta ja Välskärinkadulta.

2.1.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijainneet **Takala-Joupin pihapiirin** rakennukset on purettu tai siirretty muualle lähivuosien aikana. Takala-Joupin aitat on siirretty Pojanluomalle.



Kuva 4. Takala-Joupin purettu päärakennus. Kuvalähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja Olli Joukio 25.9.2019.



Kuva 5. Takala-Joupin vilja-aitta ja luhtiaitta. Aitat on siirretty Pojanluomalle. Kuvalähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja Olli Joukio 25.9.2019.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä: Joupin kylän vanha asutus ja Joupin koulu. Alue sisältää muun muassa maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristökohteet: Rinta-Jouppi, Ylijouppi ja Joupin koulu. Näistä kohteista Rinta-Joupin eli Joupin vanhan tuvan pihapiiri sijaitsee suunnittelualueella.

Maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen sisältyy myös Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa paikallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi arvioitu asuinrakennuksen pihapiiri Joupinkatu 8.





Kuva 6. Ilmakuvasa rajattuna maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Joupin kylän vanha asutus ja Joupin koulu. Lähde: Etelä-Pohjanmaan kulttuuriympäristön karttapalvelu.

Suunnittelualueella sijaitseva kulttuuriympäristökohde

Rinta-Joupin nk. Joupin vanhan tuvan pihapiiri sijaitsee suunnittelualueella. Kaksifooninkinen päärakennus on vuodelta 1808. Pihapiiri ei ole säilynyt toiminnallisilta jäljiltään autenttisenä, vaan rakennusten paikkoja on osittain siirretty ja pihapiiriin on ilmeisesti siirretty joitakin rakennuksia myös muualta. Rakennukset on kunnostettu pääosin alkuperäistä ilmettä kunnioittaen ja kokonaisuus on edelleen merkittävä. Pihapiiri on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.



Kuva 7. Rintajoupin päärakennus. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 25.9.2019.





Kuva 8. Rintajoupin pihapiiriä. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 25.9.2019.

Lähiympäristön kulttuuriympäristökohteet

Yli-Joupin/Hakolan pihapiiri käsittää kaksi asuinrakennusta ja piharakennuksia. Toinen asuinrakennus on valmistunut alun perin 1810-luvulla ja edustaa tyypillisempää kaksikerroksista pohjalaisrakentamista. Rakennus on vuorattu minerit-levyillä ilmeisesti 1960-luvulla. Toisen asuinrakennuksen ulkoasusta on edelleen havaittavissa, että rakennus on toiminut aikanaan kansakouluna. Pihapiirissä on kolmen aitan rivi, joista iäkkäin ajoittuu 1700-luvun puoliväliin. Pihapiiri on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.



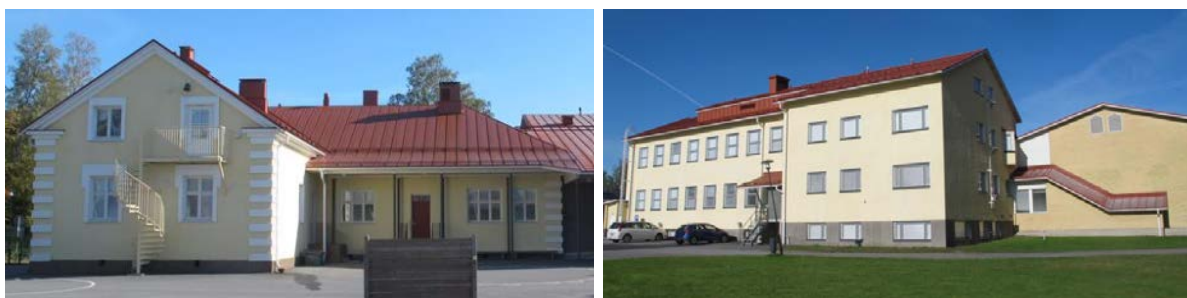
Kuva 9. Yli-Joupin/Hakolan pihapiiri. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 25.9.2019.

Joupin koulu käsittää 1920-, 1950- ja 1980-luvuilla valmistuneet osat. Joupin koulun vanhin osa on toteutettu kouluhallituksen mallipiirustuksen n:o 9 a mukaisesti. Suunnittelija oli arkkitehtitoimisto Jussi & Toivo Paatela. Rakennuspiirustusten soveltamisessa oli mukana rakennusmestari Frans V. Rekola, joka muutti muun muassa puisen ulkokuoren tilalle tiilen. Koulun lisärakennukseksi valmistui 1950-luvulla kaksi kerroksinen koulutalo ja kolmas osa, jossa on liikuntasali oheistiloineen ja väestönsuoja valmistui 1989. Koulun alue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.





Kuva 10. Joupin koulun 1920-, 1950- ja 1980-luvuilla valmistuneet rakennukset.
Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 25.9.2019.



Kuva 11. Joupin koulun 1920-luvulla valmistunut osa ja 1950-luvulla valmistunut osa. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 25.9.2019.



Joupinkatu 8 pihapiirissä on ilmeisesti 1938 valmistunut asuinrakennus sekä samoihin aikoihin valmistunut sauna- ja varastorakennus. Molemmat rakennukset ovat säilyneet ulkoisesti pääosin hyvin ja muodostava eheän ajallisen ja kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden. Pihapiiri sijaitsee maakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristöalueella ja on arvioitu paikallisesti merkittäväksi kohteeksi Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventoinnissa.



Kuva 12. Joupinkatu 8 pihapiiriä. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 2.10.2019.

Kyntäjänkatu 3 on arvioitu Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen inventoinnissa paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Pihapiirissä sijaitsee alueelle harvinainen, mutta melko tavanomainen 1950-luvun rankorakenteinen kaksikerroksinen pienkerrostalo.



Kuva 13. 1950-luvun pienkerrostalo Kyntäjänkadulla. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 2.10.2019.

Kyntäjänkatu 5 on arvioitu Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen inventoinnissa paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Pihapiirissä sijaitsee sodanaikaista omakotirakentamista edustava, 1942 puolitoistakerroksinen asuinrakennus. Rakennuksen siipiosa on mahdollisesti rakennettu myöhemmin.





Kuva 14. 1942 rakentamista edustava asuinrakennus Kyntäjänkadulla. Lähde: Kulttuuriympäristösovellus Kioski. Kuvaaja: Olli Joukio 3.10.2019.

2.1.3.10 Tekninen huolto

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

Suunnittelualueella sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakennusten sijoittelussa.

2.1.3.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kantatie 67 ja junanrata aiheuttavat alueelle liikennemelua.

2.1.4 Maanomistus

Seinäjoen kaupunki omistaa rakentumattomat tontit 5 ja 6 ja yksityiset omistavat muut alueet.



2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Tavoitteet voidaan jakaa viiteen osakokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä,
3. Terveellinen ja turvallinen ympäristö,
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

2.2.1.2 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on hyväksytty 16.9.2024 ja on tullut voimaan 20.12.2024. Alue sisältyy Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupalliseen vyöhykkeeseen (km-2). Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Pohjan valtatie on osoitettu kaksiajorataisena maantienä ja osittain uutena tai merkittävästi parannettavana kaksiajorataisena maantienä. Osa suunnittelualueesta kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Joupin kylän vanha asutus ja Joupin koulu.





Kuva 15. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

2.2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja virkistysaluetta (V).

Suunnittelumääräys pientalovaltaisella asuntoalueella kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05-0,20 ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.

Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista asumiseen liittyvää elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.

Erytistarpeita varten voidaan muodostaa myös sellaisia alueita, joissa kerrosalasta ei sijoitu pientaloihin alussa mainittua määrää. Tällaisia voivat olla alueet, joille muodostetaan liikennöitsijöille tai urakoitsijoille normaalia



omakotitonttia isompia tontteja, jolle asunnon lisäksi voi rakentaa isompia auto- ja konehalleja.

Suunnittelumääräys virkistysalueelle kuuluu: Alue, jolla ei ole varsinaista virkistysarvoa, vaan jonka merkitys on lähinnä ympäristökuvallinen tai jota muista syistä ei ole voitu osoittaa varsinaiseen virkistyskäyttöön.



Kuva 16. Ote Seinäjoen kaupungin yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattuna kuvaan sinisellä.

2.2.1.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 13041, joka on hyväksytty vuonna 2005.

Niittäjäncatu 14, Takala-Jouppi, on asemakaavassa mautilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM). Niittäjäncatu 7, Rinta-Jouppi, on asemakaavassa mautilojen talouskeskusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AM/s) ja alueella sallitaan vain rakennusten ja ympäristön säilymisen ja käytön kannalta tarpeelliset muutostoimenpiteet.

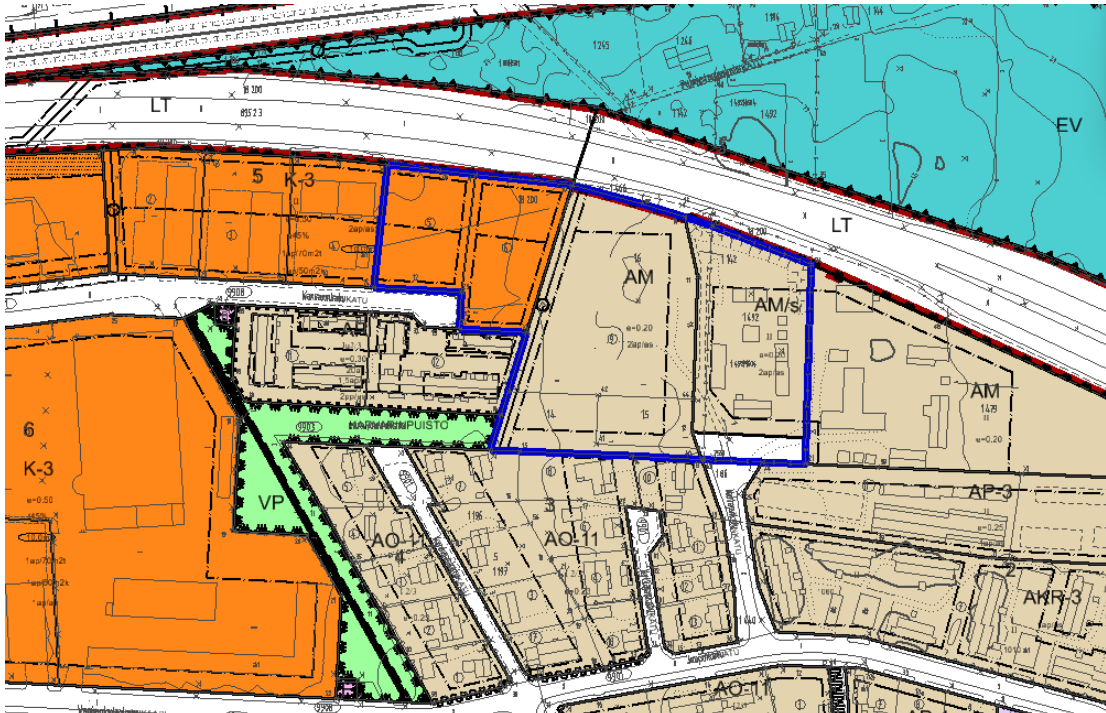
Karvarinkadun varren tontit ovat asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten aluetta (K-3). K-3 korttelialueen suunnittelumääräys kuuluu: Asuntoja saa rakentaa vain henkilökunnalle, jonka jatkuva läsnäolo on tarpeellista. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on istutettava. Katualueeseen rajoittuville tontin reunoille on



tehtävä vähintään 2 m leveä istutusalue, johon on istutettava puu- tai pensasrivi. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m.

Niittäjäncatu on osoitettu katualueena asemakaavassa.

AM-alueella on rakennusoikeutta noin 2 017 k-m², AM/s-alueella rakennusoikeutta on noin 1 205 k-m² ja K-3-alueella on rakennusoikeutta noin 2 807 k-m², josta 1 123 k-m² saa käyttää asuintiloja varten.



Kuva 17. Ote Seinäjoen kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä.

2.2.1.5 Muut aluetta koskevat päätökset ja sopimukset

Yksityinen maanomistaja on tehnyt esisopimuksen rakennusliikkeen kanssa omistamastaan tontista numero 9.

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja se on tullut voimaan 19.1.2009. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnissä.

Asemakaavamuutosalue koskee Seinäjoen kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistumisen jälkeen.

Suunnittelualueen pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoaineistoa.



Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

2.2.1.6 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Maankäyttösuunnitelma

Alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelmaa vuoden 2024 aikana. Maankäyttösuunnitelma on laadittu yhteistyössä maanomistajan, rakennusliikkeen ja kaupungin kesken. Maankäyttösuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy. Kämpälämäen Rakennus on tehnyt vähäisiä muutoksia asuinrakennusten sijoitteluun, asuntojen kokoihin sekä pysäköintiin ja päivittänyt asemapiirustusta kesällä 2025.



Kuva 18. Havainnekuva maankäyttösuunnitelmasta 19.9.2024, Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy.

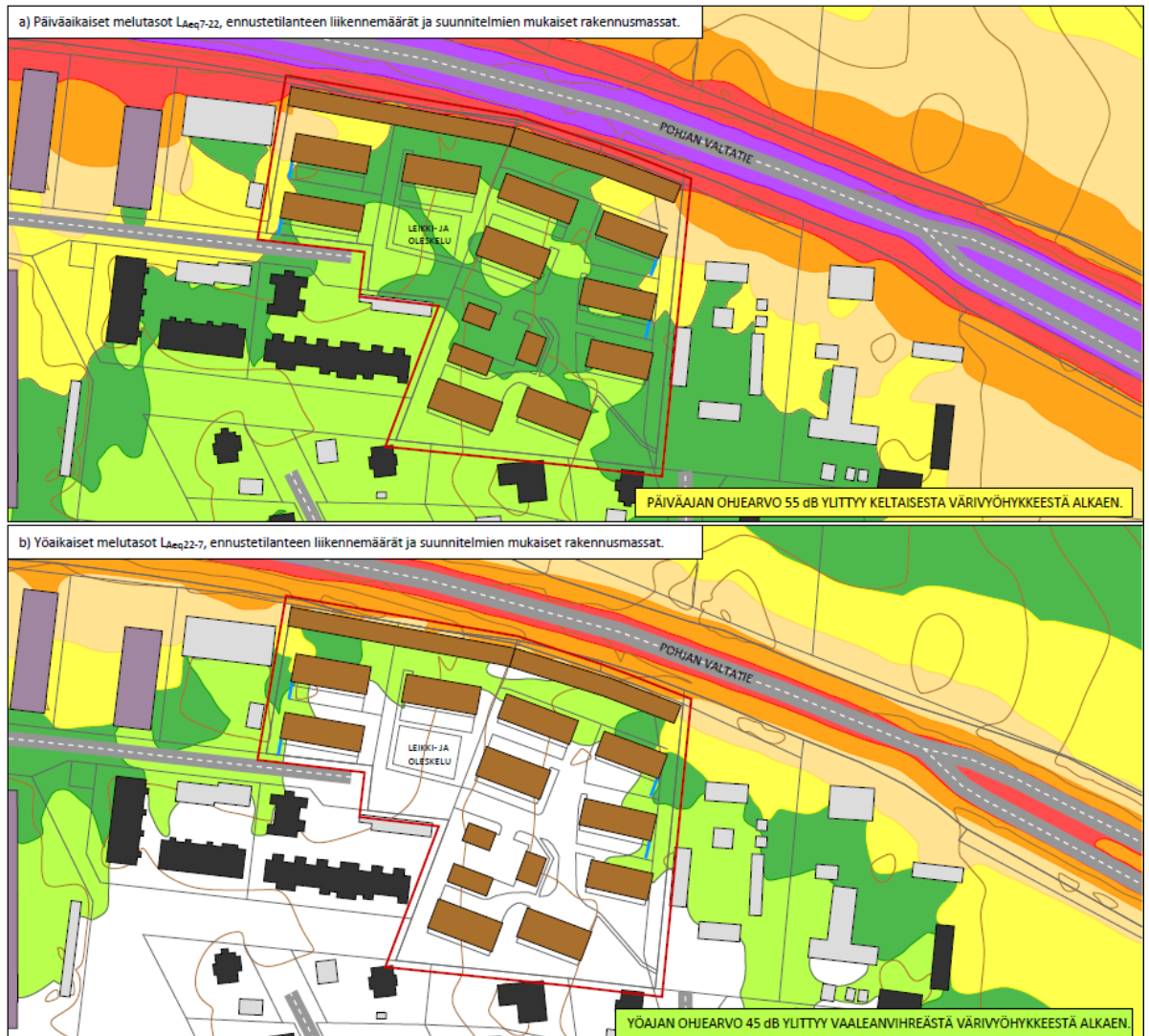
Liite 1. Ote maankäyttösuunnitelmasta

Meluselvitys

Alueen meluselvityksen on laatinut Taratest Oy 1.4.2025. Meluselvityksessä on laskettu päivä- ja yöaikaiset melutasot maankäyttösuunnitelman mukaisilla rakennusmassoilla nykyliikenteen liikennemäärillä ja ennustetilanteen vuoden 2050 liikennemäärillä. Meluselvityksessä on huomioitu Pohjan valtatie, Vaasantie ja Suupohjantie sekä Suupohjanrata. Meluselvityksessä on annettu suosituksia liikennemelun huomioimiseksi. Meluselvityksessä ei ole huomioitu mahdollista kantatien levenemistä ja muuttumista 2+2 kaistaiseksi tällä kohtaa.



Meluselvityksessä on esitetty suosituksia kaavamääräyksiä varten.



Kuva 19. Piha-alueisiin kohdistuvan päivä- ja yömelun leviäminen ennustetilanteen mukaisilla liikennemäärillä ja maankäyttösuunnitelman mukaisilla rakennusmassoilla. Reunimmaisten neljän rakennuksen päätyihin on osoitettu 2,0 metriä korkea melusuojaus, joka on esitetty kuvassa sinisellä viivalla.

Kantatie 67 parantaminen välillä Ilmajoki-Seinäjoki, yleissuunnitelma

Väylävirasto on laatinut yleissuunnitelmaa kantatie 67 parantamiseksi välillä Ilmajoki-Seinäjoki. Yleissuunnitelma ei ole ollut vielä nähtävillä.

Yleissuunnitelmassa kaavoitettavan alueen kohdalla kantatie on suunniteltu 2-ajorataisena nelikaistaisena tienä.



Meluntorjuntaa on tarkasteltu yleisellä tasolla ja tarkempi suunnittelu tehdään tiesuunnitteluvaiheessa.

3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Yksityinen maanomistaja on hakenut omistamansa alueen, tontin numero 9 asemakaavoittamista asuinrakentamiseen vuonna 2015 ja uudistanut asemakaavan muutoksen hakemuksen vuonna 2022. Pihapiirissä olleet vanhat rakennukset on purettu tai siirretty alueelta. Alueella ei ole nykyisen asemakaavan mukaista maatilakeskusten toimintaa, joten asemakaavan muutoksen voidaan katsoa olevan ajankohtainen.

Seinäjoen kaupunki omistaa vieressä olevat liikerakentamisen rakentumattomat tontit numero 5 ja 6. Alue on liikerakentamisen ja asuinrakentamisen vaihtumisvyöhykettä ja asemakaavalla tutkitaan alueelle asuinrakentamista, kuten Karvarinkadun eteläpuolelle on tehty vuonna 2014.

Alueet sijoittuvat Joupin vanhan tuvan kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen vireen, joten on luontevaa sisällyttää se asemakaavamuutokseen ja päivittää sen asemakaavamerkinnot tarkoituksen mukaisiksi.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen yleiskaavaa ollaan uudistamassa ja alueen maatilakeskusten korttelialueen asemakaava ei ole tavoitteiden mukainen. Asemakaavan muutos on kaupungin tavoitteiden mukainen. Alue sijaitsee kaupungin kevyenliikenteen vyöhykkeellä ja sopii hyvin asuntorakentamiseen.

3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa tiiviin ja matalan asutuskorttelin rakentamisen alueelle huomioiden viereinen kulttuurihistoriallisesti merkittävä Joupin pihapiiri sekä muut lähiympäristössä sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Joupin vanhan tuvan alueen kaavamääräykset tulee päivittää tarkoituksen mukaisiksi ja tukea kaavalla pihapiirin säilymistä.



3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alueelle sijoittuva Joupin pihapiiri on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joka huomioidaan asemakaavan muutoksessa. Uudisrakentamista ohjataan tarkemmin kaavamääräyksillä.

Kantatie 67 parantaminen on menossa ja sen yleissuunnittelu on käynnissä. Seinäjoen kaupunki on käynyt alustavia keskusteluja Elinvoimakituksen kanssa vireillä olevan asemakaavan ja yleissuunnitelman yhteensovittamisesta. Uudisrakentamisen alueella on tavoitteena suojautua melulta rakenteellisesti LPA-korttelialueen reunalle sijoitettavalla autokatoksella ja tarvittavilla meluaidoilla, jotka sijoitetaan asuinrakennuksen pätyihin. Joupin tuvan kohdalla kantatietä vasten on olemassa oleva meluvalli.

Asemakaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä ei ole huomioitu tien leventymistä 2+2. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdyssä meluselvityksessä on kuitenkin ennakoitu kantatien liikenne-ennusteet vuodelle 2050, jonka mukaan asuntokortteliin on esitetty melusuojaustoimenpiteitä ja rakennusmassojen sijoittelulla vähennetty liikenteen meluhaittaa.

Nykyisen asemakaavan liikennealueen ja korttelialueen rajalla kulkee maanalaisia verkostoja, ja kaupunki on katsonut, että liikennealueen laajentaminen tällä kohtaa etelän suuntaan ei ole myöskään kustannustehokasta verkostojen siirron vuoksi.

Seinäjoen energian kanssa on neuvoteltu alueella sijaitsevista verkostoista ja on todettu, että autokatos voidaan sijoittaa korttelin pohjoisreunalle huomioiden rakentamistavassa verkostot.

3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Suunnittelualue rajautuu kantatiehen ja läheisyydessä sijaitsee rata, joiden synnyttämät melut huomioidaan asemakaavan muutoksessa. Uudisrakentamisen korttelissa ja siihen liittyvällä autopaikkojen korttelialueella rakentamiselta suojaudutaan rakenteellisesti. Nykyisen Joupin vanhan tuvan kohdalla on meluvalli, johon autokatosrakenne tulee yhdistää, jotta asuntokorttelin melusuojaus on riittävä.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö huomioidaan osoittamalla Joupin vanhan tuvan pihapiiri rakennussuojelualueeksi ja huomioimalla uudisrakentamisen sijoittelussa ja ulkoasussa sen sijoittuminen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön viereen ja valtakunnallisesti merkittävän Ilmajoen Alajoen lakeusmaiseman läheisyyteen.



3.2.5 Osallisten tavoitteet

Maanomistaja on esittänyt asemakaavan muuttamista kerrostalojen-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi ja tavoitellut alueelle tehokkuutta 0.3. Samassa yhteydessä kaupungin omistamalle maalle suunnitellaan asuinrakentamista samalla tehokkuudella.

3.2.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueelle on laadittu maankäyttösuunnitelma, jossa on tutkittu ympäristön asettamia vaatimuksia. Massoitteilla on pyritty suojaamaan asuntoaluetta tie- ja raideliikenteen melulta. Kaavan muutoksessa huomioidaan merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisema-alue antamalla rakentamisesta tarkempia kaavamääräyksiä. Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan tehokkuudeltaan ja ominaisuuksiltaan nykyiseen monimuotoiseen ympäristöön, jossa on kulttuurihistoriallisia arvoja ja monimuotoista asumista eri vuosikymmeniltä sekä liikerakentamista.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosta varten on laadittu 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 (AKL 62§). Osalliset on lueteltu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvotteluin.

4.2 Aloitusvaihe

Maatalousyhtymä Seinäjouppi on hakenut asemakaavan muutosta ensimmäisen kerran marraskuussa 2015, jonka jälkeen alueelle tehtiin Takala-Jouppia koskeva suojeluesitys. Suojeluun liittyvä asia on tarkemmin selostettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Tekninen lautakunta on käynnistänyt asemakaavan 15.2.2017. Kaavamuutos on ollut ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa vuonna 2019 ja sen jälkeen vuodesta 2024 lähtien.

Purkuluvat on myönnetty kahdelle jo silloin lähes täysin romahtaneelle Takala-Joupin ulkorakennukselle 1.4.2021. Lutin ja makasiinin siirtoon ja kunnostukseen uuteen paikkaan on saatu lupa 11.8.2022.

Maatalousyhtymä Seinäjouppi on hakenut asemakaavan muutosta toisen kerran syyskuussa 2022. Päivitetyn kaavamuutoshakemuksen mukaan alueella ei ole enää asutusta ja purkulupahakemus on laitettu vireille huonokuntoiselle päärakennukselle. Aluetta ei ole enää tarkoituksenmukaista ottaa asemakaavan mukaiseen maatalouden tilakeskusten käyttöön.) Alueelle haetaan asemakaavan muuttamista asuinrakennus-, -rivitalo ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi ja tavoitellaan tehokkuutta 0.3. Päärakennukselle on myönnetty purkulupa 20.4.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosta 6.11.2024. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin



virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 8.11.2024. Tuolloin on tiedotettu myös naapurimaanomistajia kirjeitse.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.

4.3 Luonnosvaihe

4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

Alueelle on laadittu nykyisten lähtötietojen, selvitysten ja esitettyjen tavoitteiden pohjalta asemakaavaluonnos 25.3.2026.

Kaavaluonnoksessa nykyiset rakentamattomat alueet on osoitettu asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR). Asuinrakentamisen korttelialueeseen liittyy kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jotta autot voidaan sijoittaa asuinrakentamisen korttelialueen ulkopuolelle. Autopaikkojen korttelialue rajaa asumisen aluetta kantatien puoleiselta sivulta, jotta autokatoksilla ja varastorakennuksilla voidaan suojata asumisen korttelia liikennemelulta. Autokatosten ja varastotilojen rakennusalueelle on osoitettu yhteensä 300 k-m² rakennusoikeutta. Liikennemelulta suojautumisen vuoksi asuinkorttelin pohjoisimmat asuinrakennukset on rakennettava kaksikerroksisina. Asuinkorttelissa kahden itäisimmän ja läntisimmän rakennuksen päädyistä on jatkuttava aita suojaamaan piha-alueita liikennemelulta.

Asuinkorttelialueelle on osoitettu 10 rakennusala, joihin voidaan sijoittaa yhteensä 3 590 k-m² asuinrakennuksia ja 1 rakennusala, johon voidaan sijoittaa 100 k-m² talousrakennuksia. Pohjoisreunalla olevat asuinrakennukset on oltava kaksi kerroksisia ja muut yksi kerroksisia. Karvarinkadun puoleiselle LPA-alueelle on osoitettu AKR-korttelin yhteinen jätteenkeräyspiste.

Asumisen korttelialueen ajoneuvoliikenteen liittymä on osoitettu Karvarinkadulle. Niittäjäkadun kautta korttelialueelle voidaan osoittaa kevyenliikenteen yhteys sekä pelastusajoneuvoreitti.

Asumisen korttelialueelle on osoitettu kaksi leikki- tai oleskelualueeksi varattua alueen osaa. Asuinkorttelialueelle on osoitettu istutettavia puurivejä ja rakentamattomat alueet on istutettava.

Joupin vanhan tuvan pihapiiri on osoitettu rakennussuojelualueena (SR-1). Sille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,20 nykyisen kaavan mukaisesti,

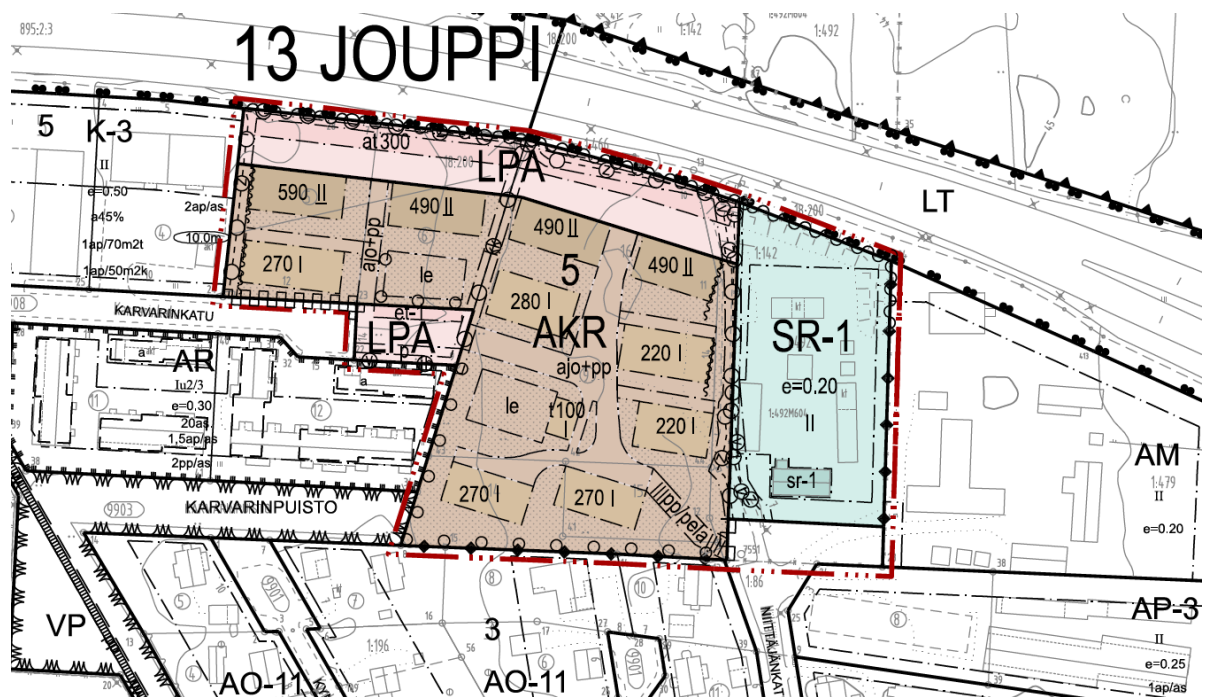


joka vastaa kerrosalaneliömetreinä 923 k-m². Kaksifooninkinen entinen pohjalaistalo on osoitettu erikseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena (sr-1).

Korttelialueiden rajat ja korttelinumerot on muokattu asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkoituksen mukaisiksi.

Korttelialueella sijaitsee kunnallisteknisiä verkostoja, jotka on huomioitu rakennusten sijoittelussa. Pohjanvaltatietä vasten olevan autokatoksen rakenteissa on huomioitava alueella sijaitsevat verkostot.

Liikennemelutaso- ja viikkoliikennemäärä on esitetty korttelialueen pohjoisrajalle ja tarvittavien rakennusalojen yhteyteen.



Kuva 20. Ote asemakaavaluonnoksesta 25.3.2026.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

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

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa _ lausuntoa ja _ mielipidettä. Lausunnon antoivat __.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:



-

Mielipiteissä esille nostetut asiat:

-

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

Liite 3. Luonnosvaiheen palauteraportti (lisätään myöhemmin)

4.4 Ehdotusvaihe

4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydennetään myöhemmin.

Ote asemakaavaehdotuksesta __.__.____. (Lisätään ehdotusvaiheessa)

4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä __.__. - __.__.2026 välisen ajan. Kaavasta saatiin _ lausuntoa ja _ muistutusta.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

-

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

-

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

Liite 4. Ehdotusvaiheen palauteraportti (lisätään myöhemmin)

4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

-



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

Ote hyväksymisvaiheen kaavaehdotuksesta __.__.____. (Lisätään mikäli kaavakarttaan tulee muutoksia)

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan __.__.2026 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2026.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuvat asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), autopaikkojen korttelialue (LPA) ja rakennussuojelualue (SR-1) sekä katualue. Suunnittelualueella sijaitseva Joupin vanhan talon pihapiiri sijaitsee kaavamuutoksen myötä rakennussuojelualueella.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 21 723 m² (2,2 ha). Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) pinta-ala on 12 956 m² (1,3 ha), autopaikkojen korttelialueen (LPA) pinta-ala on 3 493 m² (0,3 ha) ja rakennussuojelualueen (SR-1) pinta-ala on 4 615 m² (0,5 ha). Katualuetta alueella on 650 m² (0,065 ha) Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen rakennusoikeus on 3690 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,28$. Rakennussuojelualueen tehokkuusluku on $e=0,20$, mikä vastaa rakennusoikeutta 923 k-m². LPA-alueella on rakennusoikeutta 300 k-m².

Suunnittelualueelta poistuu maatilojen talouskeskusten korttelialueet ja liikerakentamisen alue sekä katualueen pinta-ala vähenee.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 937 k-m².

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

Autopaikkoja AKR-alueelle on osoitettu 1,2 autopaikkaa asuntoa kohden ja SR-1-alueelle 15 autopaikkaa.

[Liite 5. Asemakaavan seurantalomake \(lisätään myöhemmin\)](#)

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Joupin, Marttilan ja Keskustan kaupunginosien palveluihin. Alakoulu sijaitsee suunnittelualueen lähiympäristössä. Lähimmät päiväkotipalvelut sijaitsevat Joupissa ja Marttilassa.

Kaavamuutos ei lisää alueen työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa.



5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamerkinnöin pyritään säilyttämään ja tukemaan alueella olevan Joupin vanhan tuvan toiminta ja säilyminen. Kaavamerkinnöillä pyritään sopeuttamaan suunnittelualueen täydennysrakentaminen nykyiseen monimuotoiseen lähiympäristöön, jossa on kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia kohteita ja useina vuosikymmeninä rakentunutta omakoti- ja rivitaloasutusta sekä liikerakentamista. Asuinrakentamisen sijoittamista ja ulkoasua ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin sekä alueelta laaditun havainnekuvamateriaalin avulla. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä määritellään muun muassa uudisrakentamisen alueen istuttamisvelvoitteita, rakentamistapaa ja väritystä. Rakentamista ohjataan lisäksi rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AKR

Täydennysrakentamisen korttelialueen muodostaa asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä yhteensä 3690 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,28. Korttelialueen enimmäiskerros-luku on 2. Korttelialueen pohjoispuolella olevat rakennukset on rakennettava kaksikerroksisina, jotta korttelialueen piha-alueille saadaan liikennemelulta suojattua aluetta. Korttelin reunimmaisten neljän asuinrakennuksen pätyihin tulee rakentaa melusuojausaita suojaamaan ulko-oleskelualueita liikennemelulta. Asuinkorttelin suojaaminen liikennemelulta edellyttää autopaikkojen korttelialueen pohjoisreunalle toteutettava autokatosta.

Rakennussuojelualue SR-1

Joupin vanhan tuvan pihapiiri osoitetaan rakennussuojelualueena (SR-1). Rakennussuojelualue. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa tai muuttaa niin, että niiden kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo heikkenee. Muutostöiden yhteydessä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Rakennuksiin saa sijoittaa kokous-, ravintoja- ja majoitustoimintaa sekä niihin liittyviä oheispalveluja. Vanha päärakennus osoitetaan erikseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena (sr-1), jonka kaavamerkintä on: Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on suoritettava siten, että rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Muutostöiden



yhteydessä on pyydetty lausunto museoviranomaiselta. Rakennusoikeus säilytetään nykyisen asemakaavan tehokkuusluvun mukaisena $e=0,20$. Korttelialueen enimmäiskorkeus on 2. Korttelialueen pohjoisrajalle on esitetty melusuojaustarvemerkinä.

Autopaikkojen korttelialue LPA

Kaava-alueella on kaksi autopaikkojen korttelialuetta, joille on tarkoitus sijoittaa kaavassa mukana olevan asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen autopaikat. Kantatietä vasten olevalle autopaikkojen korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa autokatoksia ja varastotiloja suojaamaan asuntokorttelia liikennemelulta. LPA:n ja LT-alueen rajalle on esitetty melusuojaustarvemerkinä. Rakentamisessa on huomioitava alueella sijaitsevat verkostot.

5.2.2 Liikenne- ja katualueet

Katualue

Niittäjäkadun pohjoisosa muotoillaan tilan määräalan mukaisesti, jolloin katu aluetta vähenee noin 45 m².

5.3 Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia Ilmajoen Alajoen arvokkaaseen maisema-alueeseen. Asemakaavalla tuetaan Joupin talon pihapiirin säilymistä osoittamalla alue suojelualueeksi. Takala-Joupin pihapiirin vanhat rakennukset on purettu, joten uudisrakentaminen muuttaa nykyistä maisemaa. Uudisrakentaminen pyritään sopeuttamaan rakentamiseltaan monimuotoiselle alueelle ja asumisen ja liikerakentamisen vaihtumisvyöhykkeelle. Asemakaavamerkinöissä huomioidaan uudisrakentamisen sijoittuminen kulttuurihistoriallisia arvoja omaavalle alueelle ja näkyminen Ilmajoen Alajoen maisema-alueelle.

5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla asuntorakentamista lähelle palveluja ja kaupungin kevyenliikenteen vyöhykkeelle. Asumiseen varattua rakennusoikeutta on 3 590 kerrosalaneliometriä, joten kaavan toteuduttua alueelle on mahdollista sijoittua noin 72 asukasta, jos mitoitusperusteena käytetään 1 asukasta / 50 kerrosalaneliometriä.



5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavamuutos muuttaa maisemaa ja näkymiä. Alue on nykyisin osittain rakentumatonta. Kaupunkikuvallisesti rakentaminen sovitetaan alueen ominaisuuksiin. Alueelle mahdollistetaan tiivistä ja matalaa 1-2 kerroksista asuinrakentamista. Asemakaavalla veloitetaan istuttamaan rakentamattomat alueet ja annetaan kaavamääräyksissä puuston istuttamisvelvoitteita viherryttämään aluetta. Alueen rakentaminen tulee näkymään lähellä sijaitsevalle valtakunnallisesti arvokkaalle Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema-alueelle, mutta ei korostu kaukomaisemassa rakentamisen mataluuden takia merkittävästi.

5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan ja sopeuttamaan ominaisuuksiltaan ja mittakaavaltaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.3.1.4 Vaikutukset luontoon

Alueella ei ole merkittäviä luonnon ympäristöjä. Asuntoalueelle annetaan istutusvelvoitteita ja kaavamääräyksissä huomioidaan hulevedet.

5.3.1.5 Liikenteelliset vaikutukset

Uudelle asuntorakentamisen korttelialueelle ajoneuvoliikenne ohjataan Karvarinkadun puolelta, jonka liikenne lisääntyy jonkin verran rakentamisen myötä. Niittäjäkadun puolelle sallitaan ainoastaan pelastusajoneuvoliittymä ja mahdollistetaan kevyenliikenteen yhteydet. Alue sijaitsee kaupungin kevyenliikenteen vyöhykkeellä, joten palvelut ovat saavutettavissa kevyellä liikenteellä.

Asuntokorttelin piha-alueella on järjestettävä turvalliset kevyenliikenteen yhteydet.

Ajoneuvoliikenne Joupin vanhan tuvan alueen pohjoisreunalla olevalle pysäköintialueelle on hoidettu viereisen tilan kautta. Asuinrakennusten korttelialueen rakentamisen myötä ajoneuvoliikenne tulee siirtää kulkemaan oman tontin puolelta.

5.3.1.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueella sijaitseva Joupin tuvan toiminta voi jatkua kaavamuutoksen jälkeen nykyisellään juhla- ja kokoustilana.

Seinäjoella on päätetty ottaa käyttöön lapsivaikutusten arviointi. Lapsivaikutusten arvioinnin tarkoituksena on varmistaa lasten oikeuksien toteutuminen sekä tukea päätöksentekoa lapsiin ja nuoriin liittyvissä päätöksissä ja toimenpiteissä. Tällä asemakaavan muutoksella ei todeta olevan suoraan lapsiin ja nuoriin kohdistuvia vaikutuksia tai epäsuorasti merkittäviä vaikutuksia tai koske suurta joukkoa



lapsia, eikä koske heikommassa asemassa olevia lapsia tai nuoria, joten erillistä lapsivaikutusten arviointia ei ole tarpeen tehdä.

Asemakaavan yhteydessä on arvioitu vaikutuksia lapsiin ja nuoriin. Maankäyttösuunnitelman mukaan alueelle on suunniteltu alustavasti 2-4 huoneen ja keittiön asuntoja, joten alueelle voi sijoittua lapsiperheitä. Suunnittelualan läheisyydestä Joupinkadulta alkavat kevyenliikenteen yhteydet eri puolille kaupunkia. Alakoulu sijaitsee uuden kaavoitettavan asutokorttelin läheisyydessä noin 250 metrin päässä ja Seinäjoen lyseo noin 2 kilometrin päässä, joten alueelta on hyvät yhteydet kouluihin. Monipuolisia harrastus- ja liikuntamahdollisuuksia on mahdollista saavuttaa kevyenliikenteen keinoin. Nuorten kohtaamispaikka JOJO sijaitsee Seinäjoen rautatieaseman vieressä.

5.3.1.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Alueella on olemassa olevat katuyhteydet sekä kunnallistekniikan infra. Mikäli verkostoja on tarpeen siirtää, siirrosta on sovittava verkonhaltijan kanssa ja siirrosta aiheutuvat kustannukset hoitaa siirron aiheuttaja.

Melusuojaus on suunniteltu hoidettavan rakenteellisesti uudisrakentamisen alueella ja siihen liittyvällä LPA-alueella.

5.3.1.8 Ilmastovaikutukset

Asemakaavalla luodaan noin 72 asukkaan asutokortteli Seinäjoen kaupungin kevyenliikenteen vyöhykkeelle. Kaava tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä ja suositellaan käyttämään vettäläpäiseviä pintoja. Asemakaava määrää myös rakentamattomat alueet istutettaviksi ja asemakaavassa on puuston istutusvelvoitteita.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.5 Nimistö

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuivissa ja asemakaavassa. Havainnekuivissa ja asemakaavan merkinnöissä ja -määräyksissä on annettu ohjeita ja suosituksia alueen rakentamisesta ja värimaailmasta.

Rakennushankkeita ohjataan rakennuslupavaiheessa hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyöllä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Asemakaavan muutos ei edellytä erityisiä muutostöitä, vaan lähinnä kiinteistötekniisiä toimenpiteitä, kuten uusien tonttijakojen laatimisen.

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

Maankäyttösopimusluonnoksen mukaisesti kehittämismaksu käytetään lähialueen kunnallistekniseen rakentamiseen.

6.3 Toteutuksen seuranta

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



