

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ALVAR AALLON KATU 8

01109

15.4.2026



SJK/1261/2025

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	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Suunnittelutilanne.....	14
3. TAVOITTEET	20
3.1 Suunnittelun tarve.....	20
3.2 Asemakaavan tavoitteet	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.2 Aloitustaihe	22
4.3 Luonnosvaihe	22
4.4 Ehdotusvaihe	25
4.5 Hyväksymisvaihe	25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus.....	27
5.2 Aluevaraukset	28
5.3 Vaikutusten arviointi.....	28
5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset	29
5.5 Nimistö	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	30



SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Liike- ja toimistotilaa koskeva toimitilakartoitus (lisätään myöhemmin)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
4. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
5. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Keskusta visio. OOPEAA 2019.

Keskustan vihervisio. VSU 2019.

Seinäjoen korkean rakentamisen selvitys. OOPEAA 2025.

Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy 2021.

Seinäjoen pysäköintinormiselvitys. WSP Finland Oy 2025.

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.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050



1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee __. päivänä ___kuuta 2026 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 01109.

1.1 Kaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 1. kaupunginosan, Keskustan, korttelia 53.

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustassa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Alvar Aallon katuun, pohjoisessa Torikatuun, etelässä Kirkkokatuun ja idässä Matti Visannin kujaan. Kaava-alueen pinta-ala on 4587 m².

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen 1. kaupunginosan Keskustan kortteli 53.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.



1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavalla mahdollistetaan rakennuksen monipuolisempi käyttö muuttamalla nykyinen pääkäyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 5200 k-m², mikä vähentää tontin rakennusoikeutta 1000 k-m² aikaisempaan asemakaavaan verrattuna. Kaavanmuutoksella tarkistetaan ja ajanmukaistetaan korttelialueen kaavamääräykset ja -merkinnät.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

12.12.2025 Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan

18.12.2025 Asemakaavan vireilletulopäivä

15.4. - 28.4.2026 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

... .. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville

... - Kaavaehdotus nähtävillä

... .. Kaupunginhallituksen käsittely

... .. 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. Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa kaavamuutoksen hakijan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä AKL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

1.5 Yhteystiedot

Veli-Matti Prinkkilä
asemakaavapäällikkö

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

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Keskustan kaupunginosan korttelissa 53, osoitteessa Alvar Aallon katu 8. Suunnittelualue lähiympäristöineen koostuu melko tiiviisti rakennetusta Seinäjoen keskusta-alueen kortteleista, joiden kerrosluku vaihtelee lähialueella yleisesti 3-4 kerroksen välillä.

Torikadun ja Alvar Aallon kadun kulmaan sijoittuva kolmikerroksinen toimistorakennus on aikaisemmin ollut Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen toimipaikka. Senaatti-kiinteistöjen omistaman rakennuksen valtiokäyttö on loppunut Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen muutettua rakennuksesta pois vuonna 2025 ja rakennus on jäänyt tyhjilleen.

Suunnittelualueen itäpuolella on Seinäjoen Lyseo ja tonttien välistä kulkee pohjoiseteläsuunnassa Matti Visannin kuja. Suunnittelualueen tontin eteläsivu rajoittuu puistoalueeseen, jota kutsutaan Tangopuistikoksi. Kirkkokadun vastapuolella sijaitsevat Seinäjoen kaupungintalon pysäköinti- ja piha-alueet. Kaupungintalo on osa kansainvälisesti tunnetun arkkitehdin Alvar Aallon suunnittelemaa Seinäjoen hallinto- ja kulttuurikeskuksen kokonaisuutta. Suunnittelualueen länsipuolella, osoitteessa Alvar Aallonkatu 5, sijaitsevat Ruokaviraston päätoimipaikka sekä Verohallinnon Seinäjoen toimipiste.





Kuva 2. Ilmakuva, johon suunnittelualue on rajattu punaisella. Kuvalähde: Maanmittauslaitos 2025.

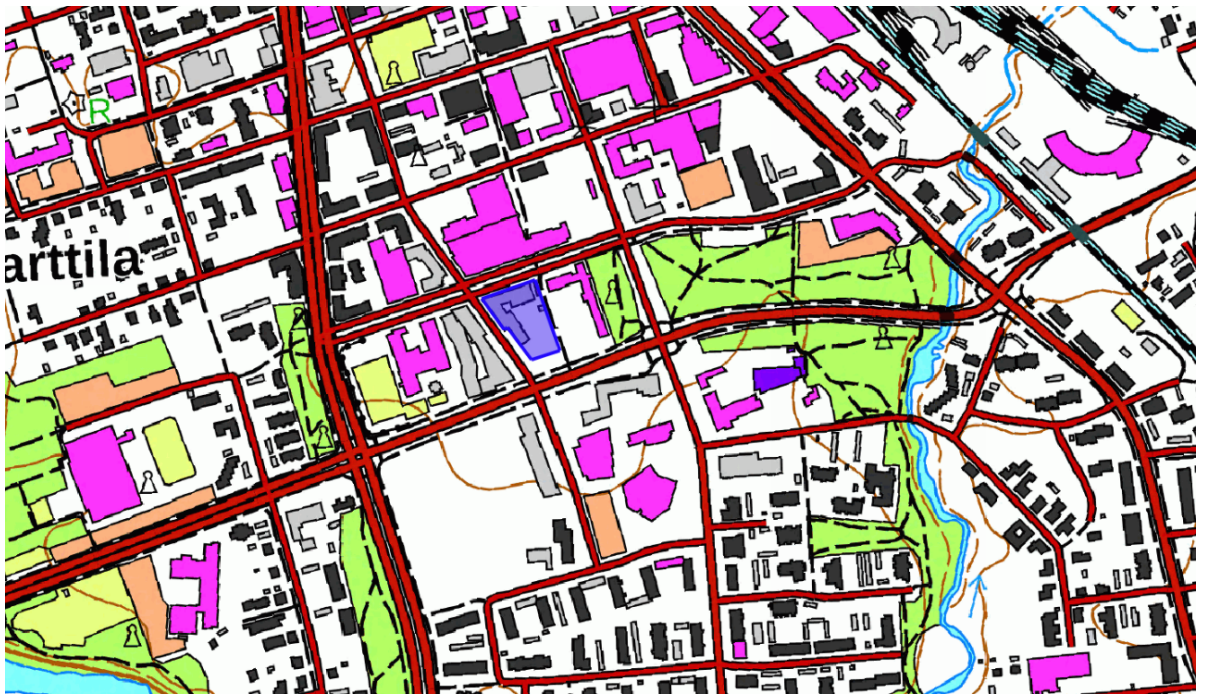
2.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei sijaitse luonnontilaista ympäristöä, vaan koko alue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella 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.





Kuva 3. Alueen maastokartta. Suunnittelualue rajattu kuvaan sinisellä.

2.1.3.1 Väestö

Seinäjoki on Etelä-Pohjanmaan maakunnan keskus ja yksi Suomen voimakkaammin kasvavista kaupunkikeskuksista. Seinäjoen väkiluku on tällä hetkellä noin 67 000 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen asukasluku kasvaa myös tulevina vuosina.

2.1.3.2 Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee aivan kaupungin keskustassa, jossa on monipuolinen palvelutarjonta. Alue on kattavien liikenneyhteyksien ja reitistöjen myötä hyvin saavutettavissa. Suunnittelualueen tontti on kuulunut toiminnallisesti Seinäjoen keskusta-alueen julkisten palvelujen ja hallinnon vyöhykkeeseen, joka sijaitsee aivan ydinkeskustan kaupallisen vyöhykkeen eteläpuolella. Julkisten palveluiden ja hallinnon vyöhykkeen muita toimintoja ovat Lyseon yläkoulu, Aalto-keskus, Seinäjoen koulutus kuntayhtymän koulukampus, Marttilan koulu sekä Ruoka- ja Veroviraston toimipisteet.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Kirkkokatu, joka on vilkas Seinäjoen itä-länsisuuntainen pääväylä.

2.1.3.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on melko tiiviisti rakentunutta keskusta-alueen korttelirakennetta, jonka kerrosluku vaihtelee 3-4 kerroksen välillä. Tontin



luoteiskulmassa sijaitseva rakennusmassa muodostaa Lyseon rakennusmassan kanssa U-muotoisen korttelirakenteen, jonka keskellä kulkee kevyelle liikenteelle tarkoitettu Matti Visannin kuja. Tontin eteläreuna on rakentumaton, mikä jättää korttelin sisäpihan avoimeksi Kirkkokadun suuntaan.

Rakennuksen julkisivun jäsentely korostaa horisontaalisia linjoja samoin kuin Alvar Aallon kadun vastapuolella olevassa Ruokaviraston rakennuksessa. Nämä rakennukset muodostavat yhdessä ilmiänsultaan melko yhtenäisen katutilan Alvar Aallon kadulle.



Kuva 4. Viistoilmakuva suunnittelualueesta luoteen suunnasta. (Seinäjoen kaupungin fotogrammetrinen 3d-malli.)

2.1.3.4 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja, mutta alueen lähiympäristössä Keskustan kaupunginosassa väestö on kasvanut viime vuosikymmeninä voimakkaasti lukuisten asuinkerrostalohankkeiden myötä.

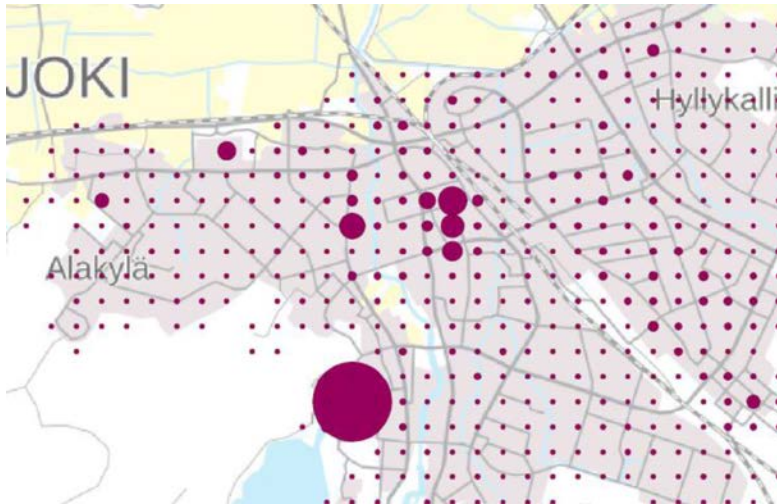
2.1.3.5 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskellä Seinäjoen keskustan kattavaa julkisten ja kaupallisten palveluiden keskittymää.



2.1.3.6 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Seinäjoen kantakaupungin alueella työpaikat ovat painottuneet melko voimakkaasti keskustan alueelle. Suunnittelualueesta noin 2 km päässä sijaitseva Seinäjoen keskussairaala erottuu kartalla yksittäisenä työpaikkakeskittymänä.



Kuva 5. Työpaikkojen määrä 250 m ruuduissa vuonna 2022 (Aineistolähde: Tilastokeskus, ruututietokanta; Taustakartta © Maanmittauslaitos; Kuvälähde: Ramboll)

2.1.3.7 Virkistys

Lähimpänä suunnittelualueetta sijaitsevia virkistysalueita ovat Lakeudenpuisto sekä Seinäjoen ja Pajuluoman varsien puistoalueet. Lakeudenpuisto sijaitsee suunnittelualueesta noin 150 metrin päässä ja Seinäjoen ja Pajuluoman varsien puistoalueet lähimmillään noin puolen kilometrin päässä.

Keskustan alueella keskeisimpiä liikuntapaikkoja ovat Uimahalli-Urheilutalo, Seinäjoki-Areena, Seinäjoen keskuskenttä sekä Jääturheilukeskus, josta löytyy kolme jäähallia, tekojää ja tekonurmi, OmaSP Stadion ja Wallsport areena.

Ulkoilureitistöjä ja kuntoratoja on ympäri kaupungin yhteensä noin 280 km. Suuri osa niistä sijoittuu Jouppilanvuori-Kyrkösjärvi-alueelle sekä kaupungin eteläosiin.

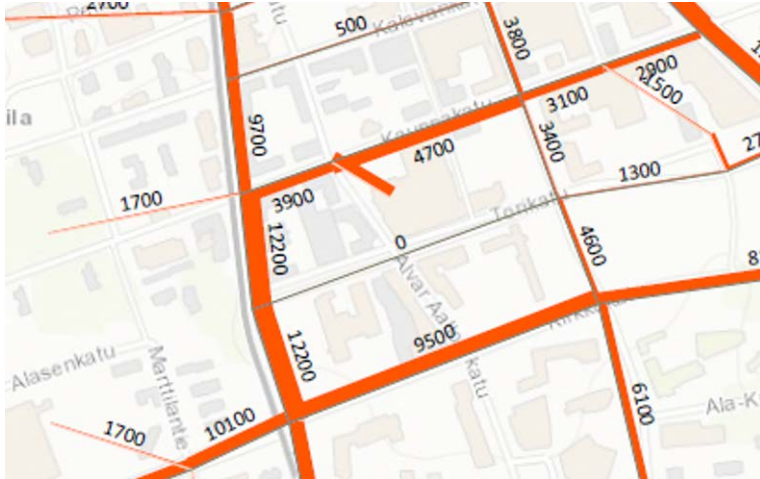
2.1.3.8 Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkeva Kirkkokatu on yksi itä-länsisuuntaisista pääväylistä ja sen keskivuorokausiliikennemäärä on 9500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toinen alueen läheisyydessä kulkeva pääväylä on pohjoiseteläsuuntainen Vapaudentie, jonka keskivuorokausiliikennemäärä on noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuosien 2020–2024 onnettomuustilastojen perusteella liikenneturvallisuuden näkökulmasta lähialueen ongelmallisin paikka on ollut juuri vilkkaasti liikennöityjen Kirkkokadun ja Vapaudentien risteys.



Toinen lähialueen liikenneonnettomuuksien kasautumisen paikka on ollut Koulukadun kohta Torikadun ja Kirkkokadun välisellä osuudella.

Tontille liikennöidään Torikadun kautta tontin koilliskulmasta. Nykytilanteessa tontin kaikki rakentamattomat osat on tehty pysäköintialueeksi. Tontilla on kaikkiaan noin 75 pysäköintipaikkaa.

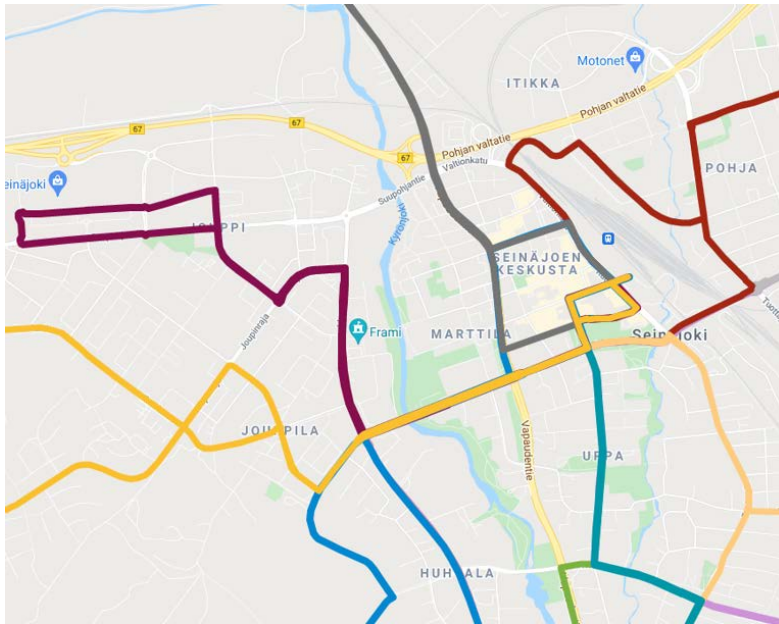


Kuva 6. Seinäjoen keskustan liikennemäärät nykytilanteessa (ajon/vrk). (Lähde: WSP Finland).

Keskusta-alueen katuja reunustavaa kattava kevyen liikenteen reitistö. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee pohjoiseteläsuuntainen Matti Visannin kuja, joka on koko keskustan läpi kulkeva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Seinäjoen rautatieasema on noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta ja paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 100 metrin päässä Koulukadun varrella.





Kuva 7. Seinäjoen paikallisliikenteen reitit nykytilanteessa. (Kuva: WSP Finland).

2.1.3.9 Rakennettu kulttuuriympäristö

Aalto-keskus

Kaavamuutosalue sijaitsee Seinäjoen hallinto- ja kulttuurikeskuksen, nk. Aalto-keskuksen pohjoispuolella. Aalto-keskus muodostaa yhden Suomen merkittävimmistä sodanjälkeisistä hallinto- ja kulttuurikeskuksista. Kokonaisuus perustuu arkkitehti Alvar Aallon vuonna 1959 voittamaan suunnittelukilpailuun, ja siihen kuuluvat Seinäjoen kirkko ja seurakuntakeskus, kaupungintalo, kirjasto, teatteri sekä valtion virastotalo. Alue on myös osa DOCOMOMO-järjestön suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaa. Alue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (RKY, Valtioneuvosto 2009). Aalto-keskus on parhaillaan ehdolla Unescon maailmanperintökohteeksi osana 13 kohteen valtakunnallista Aalto Works -kokonaisuutta.

Lakeuden Ristin kirkko (1960) kellotorneineen toimii keskuksen maamerkinä. Valkoinen, kiilamainen kirkkosali ja Aallon suunnittelemat sisustuselementit sekä seurakuntakeskuksen rapatut siipirakennukset muodostavat kokonaisuuden, jota täydentää Aallon suunnittelema kirkkopuisto.

Kaupungintalo (1962) tunnustetaan tummansinisestä posliinisauvajulkisivustaan ja monumentaalisesta valtuustosalista. Kirjasto (1965) rajaa keskusta etelässä ja tunnetaan viuhkamaisesta sisätilaratkaisustaan. Lännessä kokonaisuuden sulkee valkoinen valtion virastotalo (1968), jonka keskeinen tila on kärjäsali.



Teatteritalo (1987) täydentää Aallon suunnitelmaa Elissa Aallon johdolla toteutettuna.

Rakennusten väliin sijoittuva Kansalaistori sai Aallon kilpailuehdotuksessa esittämän graniittilohkopäällysteen vuonna 1988. Aalto-keskus rakentui vaiheittain 1950-luvun lopulta 1980-luvulle, ja sen suunnittelu käynnistyi kirkon arkkitehtuurikilpailusta, joka määritteli koko uuden keskustan mittakaavan ja ilmeen.

Seinäjoen lyseo

Alueen länsipuolella sijaitsee Seinäjoen lyseo, joka kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Marttilan koulu ja Seinäjoen lyseo. Seinäjoen lyseo on 1955 valmistunut rakennus, joka yhdessä Marttilan koulun kanssa muodostaa huomattavan opetusrakennusten kokonaisuuden. Arkkitehti Sylvi Ernon suunnittelema Seinäjoen lyseo on pitkistä ja korkeasta luokkasiivestä sekä poikittain siihen nähden asetetusta juhla- ja liikuntasalisiivestä koostuva, edustava tiilirakennus. Rakennus on arkkitehtuuriltaan aikakautensa valioyksilö. Vuoden 2008 peruskorjauksen seurauksena kohteen materiaallinen autenttisuus on pääosin menetetty. Tilalliset ja esteettiset ominaispiirteet ovat säilyneet.

2.1.3.10 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Alue on vesi-, jätevesi-, kaukolämpö-, hulevesi-, tietoliikenne- ja sähköverkostojen piirissä.

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

2.1.3.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Kirkkokatu aiheuttaa alueelle jonkin verran liikennemelua.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alueet omistaa Senaatti-kiinteistöt.



2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita 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 merkittävässä 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 tullut voimaan 20.12.2024. Alue sisältyy Keskustatoimintojen alueeseen (C), Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupalliseen vyöhykkeeseen (km²). Kaavamuutosalueen eteläpuolella oleva Seinäjoen Aalto-keskus on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluemerkinä.

Keskustatoimintojen alueen (C) suunnittelumääräys kuuluu: Alue on keskustatoimintojen aluetta, jonka suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuinympäristöltään monipuoliselle kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas



arkkitehtuuri. Tiivistyillä 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 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.

Kaupalliseen vyöhykkeen (km²) suunnittelumääräys kuuluu: Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5000 k-m² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m².

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, eli Aalto-keskuksen 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 pyydettävä lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja tarpeen mukaan valtion muilta keskeisiltä viranomaisilta, joiden toimialaa käsitellään.



Tonttijako

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

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Poikkeamislupa

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 maankäytösopimuskorvauksista kaupungin kanssa. Naapuri on valittanut poikkeamispäätöksestä Vaasan hallinto-oikeuteen, joten poikkeamislupa ei ole lainvoimainen asian käsittelyn ollessa kesken.

Rakentamislupa

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonta myönsi rakennukseen marraskuussa 2025 luvan väliaikaiselle rakennuskohteelle. Väliaikaisella luvalla poiketaan asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueen sallimasta rakentamisesta. Väistötilaan toteutetaan pankin toimintoja olemassa olevan pankkirakennuksen purkamisen ja uuden rakennuksen rakentamisen ajaksi. Lupa on voimassa 3.1.2028 saakka.

2.2.1.6 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Pysäköintinormiselvitys 2025

Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2025 selvityksen, jossa määriteltiin pysäköintimitoituksen periaatteet koko kaupungin alueelle. Työn tavoitteena oli muodostaa keskustan kehittämistä tukeva uusi pysäköintinormi, joka vastaisi



tulevaisuuden haasteisiin ja pysäköinnin kysyntään niin keskustassa kuin muuallakin Seinäjoella.

Pysäköintinormia tukemaan ja kaupungin tavoitteita edistämään muodostettiin pysäköintiin liittyvät ohjaavat pysäköintilinjaukset. Linjaukset on muodostettu kaupungin tavoitteista lisäämään pysäköintinormin vaikuttavuutta sekä joustavuutta. Kuusi keskeistä periaatetta ovat:

- Keskustan elinvoimaisuuden tukeminen
- Pysäköintinormit vyöhykkeittäin
- Pysäköinnin hallinnan periaatteiden luominen tukemaan liikenteellisiä tavoitteita
- Pysäköinnin toteutustapa, jolla ohjataan pysäköinti keskitettyyn rakenteelliseen ratkaisuun vähentäen merkittävästi pysäköinnin tilatarvetta
- Kadunvarsipysäköinti keskittyy asiakaspysäköintiin
- Pyöräpysäköinnin kehittäminen

Pysäköintinormi ja pysäköinnin toteutustapa vaihtelevat eri pysäköintivyöhykkeillä, joita ovat keskustan ydinvyöhyke, keskustan jalankulkuvyöhyke, kestävän liikkumisen vyöhyke sekä autovyöhyke, johon kuuluvat kaikki muut alueet.

Suunnittelualue sijaitsee keskustan ydinvyöhykkeellä, jonka periaatteet on kirjattu seuraavasti: "Seinäjoen keskustaan on määritetty ydinkeskustan alue, jossa autopaikat sijoitetaan lähtökohtaisesti rakenteelliseen pysäköintiin hyödyntäen yleistä keskitettyjä pysäköintilaitoksia."

Keskusta-alueella pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen tai suunniteltuun pysäköintilaitokseen ns. velvoitepaikkoina (vapaaksiostoperiaatteella). Tällöin pysäköintinormi lasketaan tontille sijoitettavien autopaikkojen osalta normaalisti ja yleiseen pysäköintiin sijoitettavien osalta väljemmällä normilla. Ydinkeskustassa liiketilojen ja toimistojen osalta vähintään 50 % paikoista tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavoissa voidaan antaa tarkempia ja tästä poikkeavia määräyksiä pysäköinnin sijoittelun suhteen. Uusille rakennuksille sallitaan pysäköintipaikalle enintään 350 metrin kävelyetäisyys.

Keskustan ydinvyöhykkeellä toimisto- ja liiketilojen pysäköintinormiksi on määritelty 1 autopaikka jokaista alkavaa 90 k-m² kohti. Jos pysäköintipaikat osoitetaan vapaaksiostoperiaatteella keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista, pysäköintinormi on tällöin 1 autopaikka jokaista alkavaa 180 k-m² kohden.

Pysäköintinormiin sisältyy myös pyöräpaikkanormi. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa liiketiloille ja toimistoille vähintään 1 pp jokaista alkavaa 50 k-m² kohden. Selvitys sisältää polkupyöräpaikoille erilaisia laadullisia vaatimuksia



esimerkiksi pysäköintitilojen säältä suojaamiseen, lukitsemiseen ja lataamiseen liittyen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto hyväksyi edellä mainitut pysäköintinormiselvityksen periaatteet kokouksessaan 29.9.2025.

Liike- ja toimistotilaa koskeva toimitilakartoitus 2026

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

Liite 1. Liike- ja toimistotilaa koskeva toimitilakartoitus (lisätään myöhemmin)



3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Kiinteistön omistaja Senaatti-kiinteistöt on hakenut kaavamuutosta, jolla tontin pääkäyttötarkoitusta voitaisiin muuttaa. Kaavamuutoshakemuksen mukaan valtiokäyttö kohteessa on päättymässä, eikä uusia julkisia käyttötarpeita ei ole tiedossa.

Kaavamuutos sisältyy vuosien 2026–2029 kaavoitusohjelmaan sekä vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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.

3.2.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Seinäjoen kaupunkistrategiassa 2022–2029 on asetettu tavoitteeksi, että Seinäjoen väkiluku ja työpaikkojen määrä kasvaa vuosittain 1,0 %. Kaupunkikeskustan osalta tavoitteena on kasvattaa sekä asukas- että työpaikkamäärää 50 % vuoden 2022 tasosta. Kaupungin tavoitteena on siten mahdollistaa asumisen, palveluiden ja työpaikkojen sijoittuminen kaupungin keskustaan mahdollisimman monipuolisesti.

3.2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaavamuutoksen hakijan tavoitteet muilta osin, mutta korttelialueen käyttötarkoitusta tulisi asemakaavassa muuttaa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) liike- ja toimistotilojen korttelialueeksi (K).

Alueelle laaditaan parhaillaan **Seinäjoen keskustan osayleiskaavaa**. Nykyisessä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alue on osoitettu pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille. Yleiskaavassa todetaan myös, että vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa



myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta keskeisimmät tavoitteet sisältyvät Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen - osakokonaisuuteen. Tämän asemakaavan muutoksen kannalta osakokonaisuuden keskeisiä tavoitteita ovat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

3.2.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

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.

3.2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

3.2.2.1 Osallisten tavoitteet

Kaavaprosessin aikana selostukseen täydennetään muiden osallisten tavoitteet, mikäli sellaisia tulee.

3.2.2.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavaprosessin aikana täydennetään kaavan laatijan ja osallisten tavoitteet ympäristön laadun vaatimuksista.

3.2.2.3 Muut tavoitteet

Kaavaprosessin aikana selostukseen täydennetään muita kaavaan liittyviä tavoitteita, mikäli sellaisia tulee.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosta 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 (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

Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavan muutosta syyskuussa 2025. Kaavamuutoshakemuksen mukaan korttelin nykyinen pääkäyttötarkoitus vaikeuttaa rakennuksen monipuolisempaa käyttöä.

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 12.12.2025. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 7.1.2026. 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

Asemakaavan muutos koskee vain yhtä tonttia, jonka käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa. Tämän vuoksi vaihtoehtoisten kaavaratkaisujen laatimista ei ole katsottu tarpeelliseksi. Luonnosvaiheessa esitetään ratkaisu, jossa on pyritty huomioimaan lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.



Asemakaavaluonnos 15.4.2026

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa korttelialue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 5200 k-m², mikä on 1000 k-m² vähemmän kuin aikaisemmassa asemakaavassa. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala tontilla on tällä hetkellä 5078 k-m², joten kaava ei mahdollista merkittävää lisärakentamista.

Korttelialueen rakennusalat on pääosin sijoitettu olemassa olevien rakennusten kohtiin ja mahdollisen uudisrakentamisen rakennusala on osoitettu 1-kerroksisena tontin Matti Visannin kujan puoleiselle sivulle. Kaavaluonnoksessa päärakennuksen rakennusalan kerrosluku on 3, kuten aikaisemmassakin asemakaavassa.

Asemakaavan pysäköintinormi pohjautuu kaupunginvaltuuston kokouksessaan 29.9.2025 tekemään päätökseen. Autopaikkoja saa osoittaa vapaaksi ostoperiaatteella keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen tai suunniteltuun pysäköintilaitokseen ns. velvoitepaikkoina. Pysäköintimitoitus liike- ja toimistotiloille on 1 autopaikka kutakin alkavaa 90 k-m² kohden omalle tontille osoitettuna tai 1 autopaikka kutakin alkavaa 180 k-m² kohden vapaaksi ostettuina keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 kpl kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.

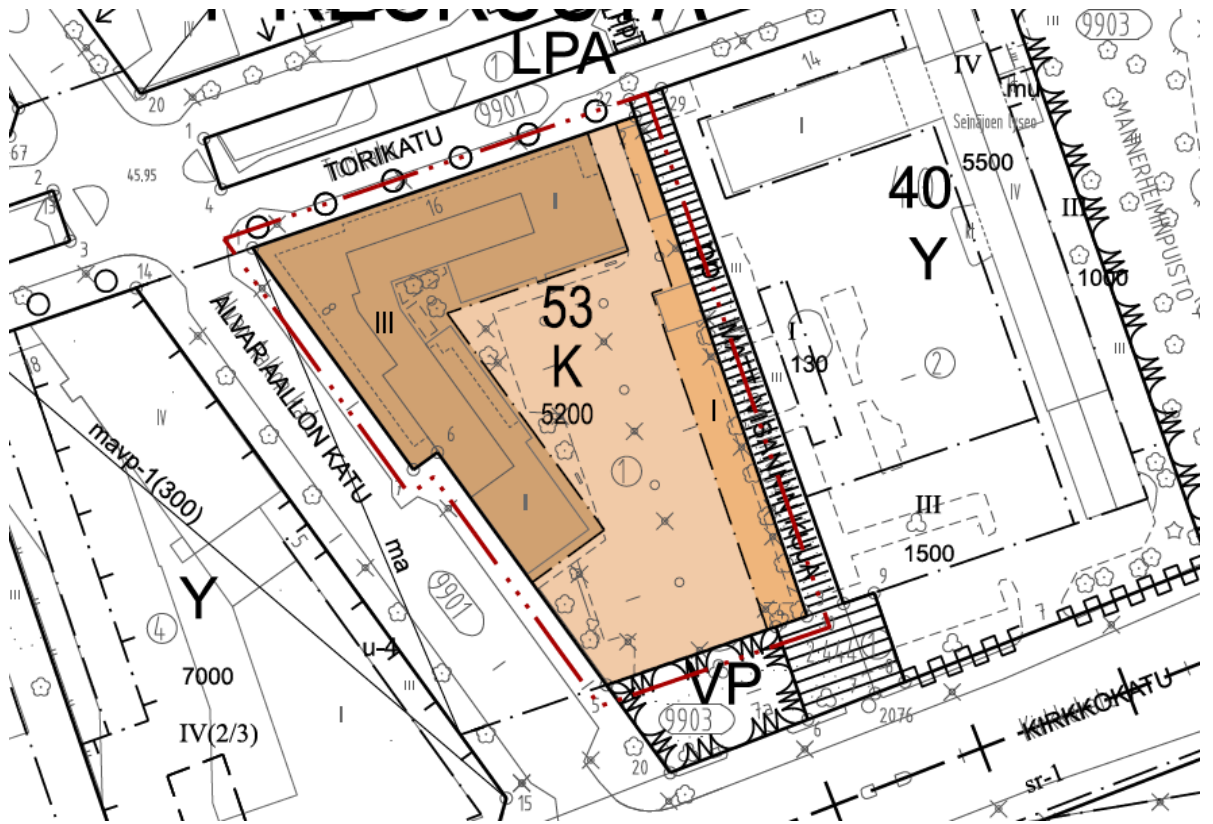
Voimassa oleva asemakaava sallii jo tällä hetkellä 30 % rakennusoikeudesta, eli 1860 k-m², käytettäväksi myymälähuoneistoja varten. Osoittamalla korttelialue uudessa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), mahdollistetaan tyhjiilleen jääneelle rakennukselle aikaisempaa monipuolisempi käyttö. Hyväkuntoisen rakennuksen käytön jatkaminen on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Koska kaavamuutos ei aiheuta uutta rakentamista, sillä ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen tai sosiaalisiin oloihin.

Kaavaratkaisu tukee Seinäjoen kaupunkistrategiassa 2022-2029 asetettua tavoitetta kasvattaa Seinäjoen kaupunkikeskustan työpaikkojen määrää 50 % vuoden 2022 tasosta. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on kaupungin tavoitteiden mukaista, koska se mahdollistaa yritysten sijoittumisen keskustaan ilman mittavia investointeja uudisrakentamiseen.

Kaavaratkaisu noudattaa Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteita, koska se luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavaratkaisu edistää palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, koska työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet on sijoitettu



siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.



Kuva 9. Ote asemakaavaluonnoksesta 15.4.2026.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 15.4.2026. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 15.4. - 28.4.2026.

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.

Kuva 10. Ote asemakaavaehdotuksesta ____ 2026.

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:

-

Kuva 11. Ote asemakaavaehdotuksesta ____ 2026.

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



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 muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,5 ha. Korttelialueen rakennusoikeus on 5200 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=1,13$. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 1000 k-m².

Asemakaavan pysäköintinormi pohjautuu kaupunginvaltuuston kokouksessaan 29.9.2025 tekemään päätökseen. Autopaikkoja saa osoittaa vapaaksiostoperiaatteella keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen tai suunniteltuun pysäköintilaitokseen ns. velvoitepaikkoina. Vapaaksi ostettavien autopaikkojen osalta yleiseen pysäköintilaitokseen sallitaan enintään 350 metrin kävelyetäisyys tontilta.

Pysäköintimitoitus liike- ja toimistotiloille on 1 autopaikka kutakin alkavaa 90 k-m² kohden omalle tontille osoitettuna tai 1 autopaikka kutakin alkavaa 180 k-m² kohden vapaaksi ostettuina keskustan yleisistä pysäköintilaitoksista. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.

Kaupunginvaltuuston linjaaman pysäköintinormin mukaan ydinkeskustassa liiketilojen ja toimistojen osalta vähintään 50 % paikoista tulisi sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Vaatimusta ei ole sisällytetty kaavamääräyksiin, koska tässä asemakaavamuutoksessa ei muodostu merkittävää uudisrakentamista.

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

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

5.1.2 Palvelut

Asemakaavalla mahdollistetaan liike- ja toimistotilojen sijoittaminen suunnittelualueelle.



5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu ei mahdollista merkittävää uudisrakentamista. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Lisäksi rakentamista ohjataan rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen yhteistyöllä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K muodostaa kokonaisuudessaan korttelissa 53 olevan tontin numero 1. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on 3. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3 Vaikutusten arviointi

5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska se perustuu keskustan toimivaan kaupunkirakenteeseen. Asemakaavalla voidaan tukea keskustan tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämää lisäämällä kaupunkikeskustaan työpaikkoja ja mahdollistamalla palvelujen säilymistä keskusta-alueella. Luonnonarvot eivät vaarannu tulevan kaavamutoksen myötä.

Alueella voidaan hyödyntää monipuolisesti eri liikkumisen muotoja ja siellä voi hyödyntää helposti joukkoliikennettä, pyöräilyä ja jalankulkua.

5.3.1.2 Suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Keskusta-alueelle ollaan laatimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Kaavan taustaselvitykset ovat meneillään. Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen osayleiskaava, asemakaavassa on otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset.

Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja palvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa.



Liikenneselvityksen mukaisesti keskusta-alueen liikkuminen on nyt ja tulevaisuudessa monipuolista, ja liikkumisessa painotetaan kestävää liikkumista, joukkoliikenteen käyttöä sekä kevyenliikenteen hyödyntämistä.

5.3.1.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset.

5.3.1.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin ovat vähäiset.

5.3.1.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat vähäiset.

5.3.1.6 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset.

5.3.1.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Kaavamuutos ei koske suoraan tai epäsuoraan lapsia tai nuoria, joten lapsivaikutusten arviointia ei tarvita.

5.3.1.8 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäiset.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen laadusta. Kaavamääräykset on esitetty asemakaavakartan määräysosassa.

5.5 Nimistö

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutos koskee korttelialueen käyttötarkoituksen muutosta. Asemakaava ei aiheuta muutoksia fyysiseen ympäristöön, joten erillisten havainnekuvien laatiminen ei ole tarpeellista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Olemassa olevan rakennuksen osalta kaavamuutos ei edellytä merkittäviä ulospäin näkyviä muutostöitä.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee tarvittaessa maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijan kanssa AKL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimusluonnoksen mukaisesti kehittämismaksu käytetään lähialueen kunnallistekniseen rakentamiseen.



