

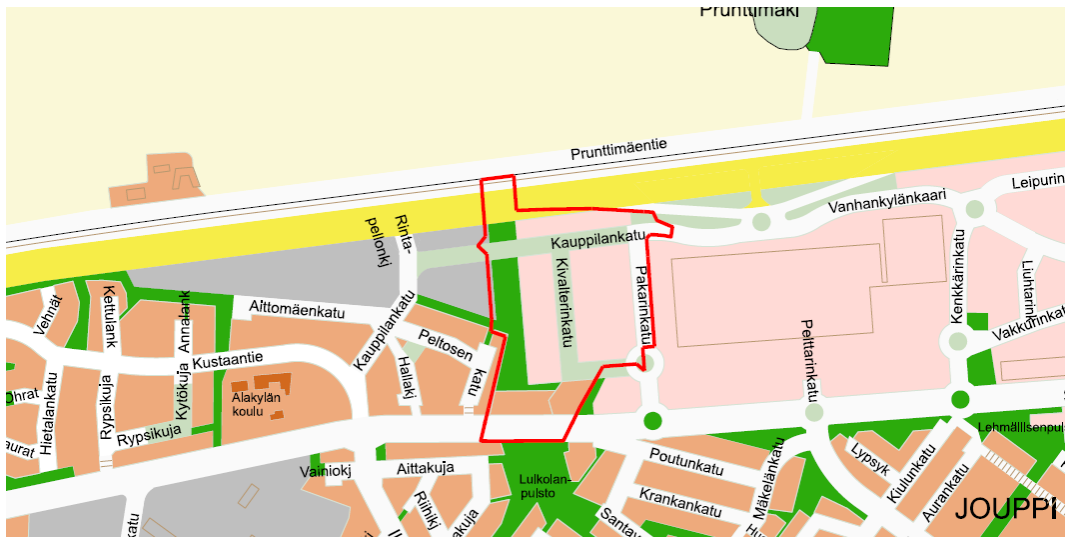
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

JOUPPI JA ALAKYLÄ

KIVALTERINKADUN YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 13061

8.4.2026



Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Joupissa Kivalterinkadun ja Kauppilankadun ympäristössä. Se rajautuu kantatiehen 67, Pakarinkatuun ja Suupohjantiehen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 13. kaupunginosan, Joupin, kortteleita 85, 86, 88 ja 137 sekä niihin liittyviä erityis-, virkistys-, katu-, liikenne- ja rautatiealueita ja 9. kaupunginosan, Alakylän korttelia 76 (osa) sekä siihen liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin sekä Broman Yhtiöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Seinäjoen Ideaparkin välillä allekirjoitettuihin aiesopimukseen kaavoituksesta ja maan luovuttamisesta. Kaavamuutoksella varaudutaan vähittäiskaupan suuryksikön (KM) mahdollistavaan kaavaan alueella. Asemakaavan muutoksella tutkitaan uudelleen voimassa olevien kortteleiden käyttötarkoitus (K, K-3) ja laajuus sekä katualueiden tarpeellisuus. Lisäksi todetaan puistossa sijaitsevat omakotitalot olemassa olevina asuintontteina.

Yhteystiedot

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

Suunnittelijat

yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi
044 754 1645

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

Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 5.11.2025.
Kaavamuutos sisältyy vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen.
Kaavamuutosta ovat hakeneet Broman Yhtiöt Oy ja Kiinteistö Oy Seinäjoen Ideapark.

Suunnittelualan nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Kaavamuutoksella varataan alueelle tilaa vaativaa kauppaa ja voimassa olevan kaavan varauksia tarkastellaan uudelleen. Kaavamuutoksella tutkitaan Kivalterinkadun ja Kauppilankadun katulinjauksia.

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta kahta yksityisen omistuksessa olevaa kiinteistöä.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on tullut voimaan 20.12.2024. Alue sisältyy Keskustatoimintojen alueeseen (C), Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupalliseen vyöhykkeeseen (km-2). Alue sijaitsee Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava -kehittämisvyöhykkeellä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), lähivirkistysaluetta (VL) ja pieneltä osin Virkistysaluetta (V).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat, jotka on hyväksytty vuosina 1984, 1990, 1992, 2008 ja 2010. Asemakaavassa kortteli 85 on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelit 86 ja 88 on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3), jossa asuntoja saa tontille rakentaa vain henkilökunnalle, jonka jatkuva läsnäolo on tarpeellista. Kortteli 137 on osoitettu Asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-4), jossa korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillistaloja. Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400m² kohden. Korttelin 76 (osa) on osoitettu Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY). Etelä-osissa oleva Suupohjantie on osoitettu katualueeksi. Suunnittelualueen länsi- ja eteläosat ovat asemakaavassa Puistoaluetta (VP). Puistoalueella Suupohjantien varressa on kolme omakotitalon pihapiirit.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Luontokartoitus

- Seinäjoen Kokkilanpuiston maastokatselmus, FM Hannu Tuomisto, Seinäjoen kaupunki, 2025.

Kaupallinen selvitys

- Kivalterinkadun ympäristön asemakaavan muutos, kaupallinen selvitys, FCG 2025.

Pohjatutkimus

- Alueellinen pohjatutkimus, Kivalterinkatu, Aluetaito Oy 2025.

Liikenneselvitys

- Liikennetarkastelu, Pakarinkatu ja Kauppilankatu, Seinäjoki, Ramboll 2025
- Pakarinkadun ja Kauppilankadun liikennejärjestelyt, Seinäjoki, Ramboll 2026

Kulttuuriympäristö

- Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Olli Joukio.

Muut

- Tontinkäyttösuunnitelma, A1 Arkkitehdit Oy 2025.
- Tontinkäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone 2026.

Maankäytösopimus

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

Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

Osalliset

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakijat
- Kaupungin viranomaiset:
 - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
 - Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala
 - Seinäjoen museot
 - Ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - Seinäjoen Energia Oy
 - Seiverkot Oy
 - Seinäjoen Vesi Oy
 - Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
 - Väylävirasto
 - Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Etelä-Pohjanmaan elinvoimakeskus
 - Etelä-Pohjanmaan liitto
 - Ilmajoen kunta
- Yritykset ja yhdistykset yms. :
 - Elisa Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Etelä-Pohjanmaan Luonnonsuojeluyhdistys
 - Seinäjoen yrittäjät

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 kaupan palvelurakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset kulttuuriympäristöön
- vaikutukset hulevesiin
- sosiaaliset vaikutukset.

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

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin. Tarvittaessa voidaan järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Lupa- ja valvontaviraston kesken, mikäli ilmenee tarvetta.

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/ak13061.

Aloituskvaihe (loppuvuosi 2025)

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

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

Luonnosvaihe (huhtikuu 2026)

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

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

Ehdotusvaihe (kesä-elokuu 2026)

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

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

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

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

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

Hyväksymisvaihe (loppuvuosi 2026)

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

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

ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



Seinäjäjoki