

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## JOUPPI JA ALAKYLÄ KIVALTERINKADUN YMPÄRISTÖ

13061

8.4.2026



SJK/1202/2025

KAUPUNGINHALLITUS \_.\_.\_\_\_\_

KAUPUNGINVALTUUSTO \_.\_.\_\_\_\_

## SISÄLLYS

<b>1. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>4</b>
1.1 Kaava-alue .....	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta .....	4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.4 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
1.5 Yhteystiedot .....	5
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>6</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.2 Suunnittelutilanne .....	17
<b>3. TAVOITTEET</b> .....	<b>27</b>
3.1 Suunnittelun tarve .....	27
3.2 Asemakaavan tavoitteet .....	27
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>29</b>
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	29
4.2 Aloitusvaihe .....	29
4.3 Luonnosvaihe .....	29
4.4 Ehdotusvaihe .....	31
4.5 Hyväksymisvaihe .....	32
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>33</b>
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus .....	33
5.2 Aluevaraukset .....	34
5.3 Vaikutusten arviointi .....	35
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	37
5.5 Nimistö .....	37
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>38</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	38
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	39
6.3 Toteutuksen seuranta .....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.



## SELOSTUKSEN LIITTEET

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

## MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019.

Kivalterinkadun ympäristön asemakaavan muutos, kaupallinen selvitys, FCG 2025.

Alueellinen pohjatutkimus, Kivalterinkatu, Aluetaito Oy 2025.

Liikennetarkastelu, Pakarinkatu ja Kauppilankatu, Seinäjoki, Ramboll 2025.

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

Pakarinkadun ja Kauppilankadun liikennejärjestelyt, Seinäjoki, Ramboll 2026.

Tontinkäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone 2026.



# 1. TIIVISTELMÄ

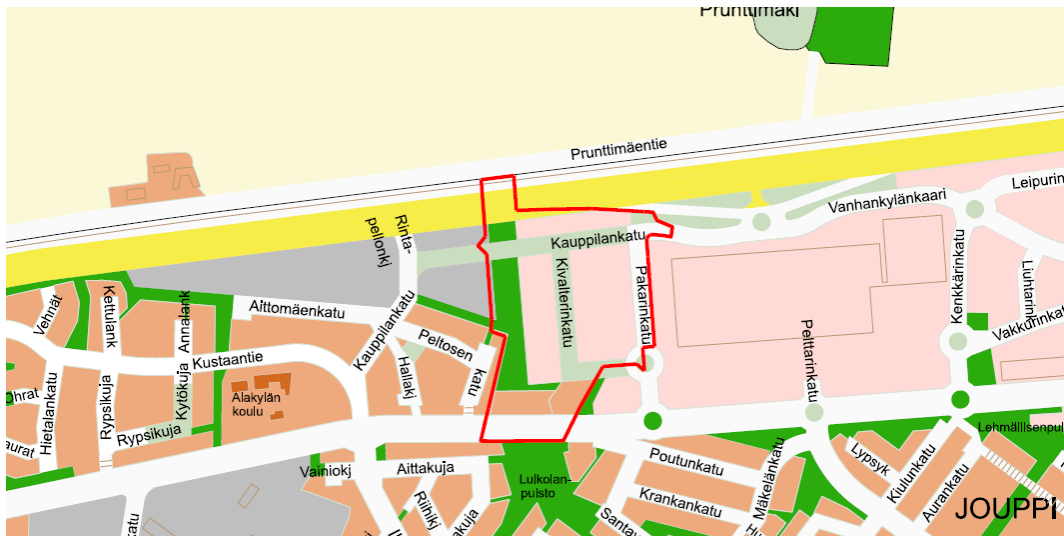
Asemakaavan selostus koskee 8. päivänä huhtikuuta 2026 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 13061.

## 1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Joupin ja Alakylän kaupunginosissa, Kivalterinkadun 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 muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin 13. kaupunginosan, Joupin, kortteli 86 sekä siihen liittyvät erityis-, virkistys-, katu-, liikenne- ja rautatiealueet ja 9. kaupunginosan, Alakylän korttelit 68 (osa) ja 76 (osa) sekä niihin liittyvät erityis-, virkistys- ja katualueet.



Kuva 1. Suunnittelualueen raja-osa paskartalla.

## 1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin sekä Broman Yhtiöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Seinäjoen Ideaparkin välillä allekirjoitettuihin aiesopimuksiin kaavoituksesta ja maan luovuttamisesta. Kaavamuutoksessa yhdistetään korttelit 85, 86 ja 88 kortteliksi 86. Aiemmat liikerakentamisen käyttötarkoitukset (K, K-3)

muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8) mahdollistavaksi. Kivalterinkadun katualuetta poistuu osittain alueelta ja Kauppilankatu linjataan uudelleen kantatien varteen. Suupohjantien varressa puistossa sijaitsevat omakotitalot todetaan olemassa olevina asuintontteina, joille kulku tapahtuu jatkossa Kivalterinkadun jatkeelta ja Suupohjantien liittymät poistuvat. Asuntoaluetta vasten säilyy puistoalue (VP-9), jolle lisätään suojaavaa havupuustoa.

### 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

5.11.2025	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
7.11.2025	Asemakaavan vireilletulopäivä
8.4. - 28.4.2026	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

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Kunnallistekniset järjestelyt toteutuvat kaupungin kunnallistekniikan budjetoinnin mukaan. Kivalterinkatua rakennetaan osittain jo vuoden 2026 aikana.

### 1.5 Yhteystiedot

Jyrki Kuusinen  
yleiskaavapäällikkö

Martti Norja  
kaavoitusjohtaja

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



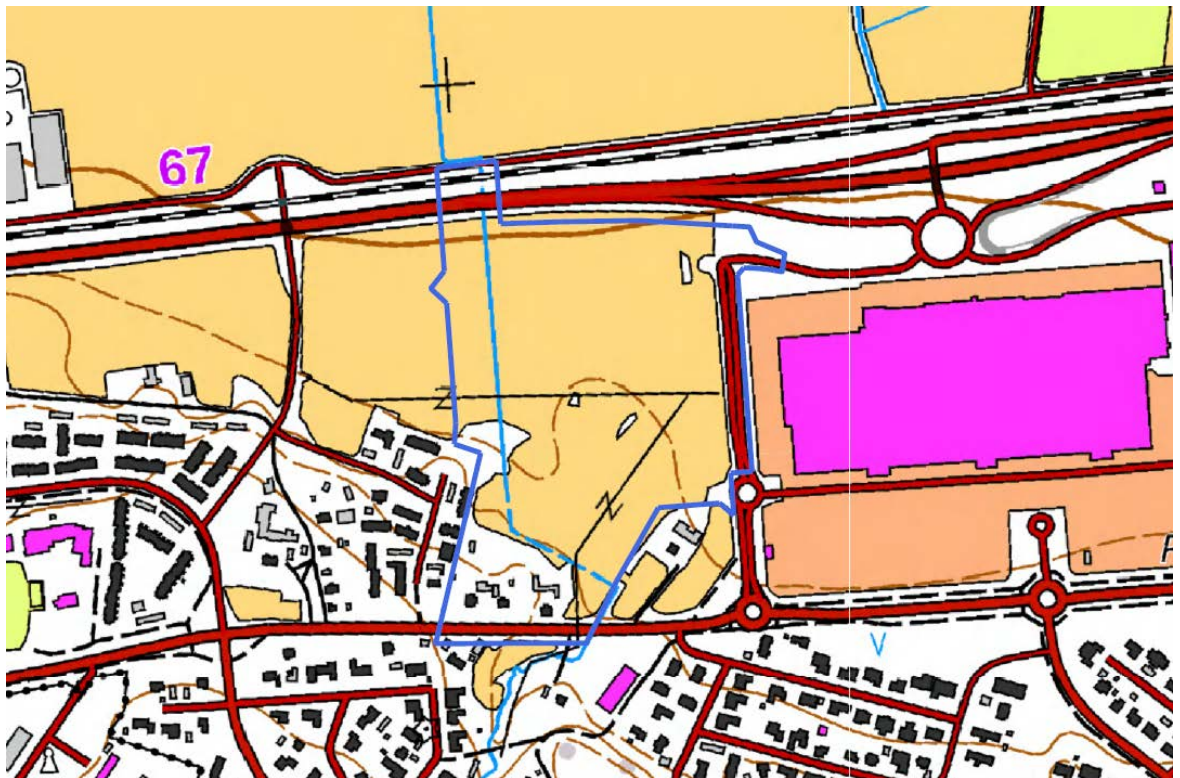
## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Joupissa Ideaparkin länsipuolisella peltoalueella, Kivalterinkadun ja Kauppilankadun ympäristössä. Se rajautuu Kantatiehen 67, Pakarinkatuun ja Suupohjantiehen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria.

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta. Alueen eteläosissa, Suupohjantien varressa, sijaitsee kolme asuinpihapiiriä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kantatie 67:een ja Suupohjan rataan. Suunnittelualueen itäpuolella on Ideaparkin kauppakeskus, länsi- ja eteläpuolella on asuntoalueita. Suupohjantien eteläpuolella on S-market Alakylä.



Kuva 2. Alueen maastokartta. Suunnittelualue on rajattu kuvaan sinisellä.



## 2.1.2 Luonnonympäristö

### 2.1.2.1 Maisema

Suunnittelualue on pääosin avointa peltoaluetta, jota rajaa asuntoalueet lounais-, eteläpuolella ja Ideaparkin kauppakeskus itäpuolella. Peltoalueet jatkuvat kantatien pohjoispuolella ja ovat osa Ilmajoen Alajoen valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

### 2.1.2.2 Luonnonolot

Alue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa. Suupohjantien varressa on pienehkö metsikkö asuinpihapiireineen. Suunnittelualue on pinnaltaan pääosin tasaista. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella tasolla + 41 m - + 50 m. Maasto kohoaa Suupohjantien asuinpihapiirien ympäristössä tasolle + 50 m.

Suunnittelualueella pintamaalajina on GTK:n maankamarakartan mukaan hiesu (Hs) ja moreeni (Mr). Pohjatutkimusten perusteella alueen maaperä on savea, silttiä ja savista silttiä. Syvemmällä maaperä muuttuu löyhäksi, keskitiiviiksi, tiiviiksi ja hyvin tiiviiksi moreeniksi.

Suunnittelualueen länsiosassa kulkee iso avo-oja, joka johtaa hulevedet (kuva 2) Suupohjantien eteläpuolelta Katajalaakson suunnasta kantatien ja radan alitse pohjoispuolisten peltoalueiden kautta vanhaan Seinäjoen uomaan.



Kuva 3. Ilmakuva. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.



Metsikköalueelta on tehty luontokartoitus syksyllä 2025. Sen mukaan alueella ei sijaitse merkittäviä luontokohteita. Alueelta tehdään vielä tarkistuskäynti maaliskuuhun, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan eteläosissa sijaitsee kolme asuinpihapiiriä. Muutoin alue on rakentamatonta. Alueen itäpuolella on Ideaparkin kauppakeskus ja muu Joupin kaupallinen keskittymä. Suupohjantien eteläpuolella on S-market. Muutoin alueen lähiympäristö etelä- ja länsipuolella on asuntoalueita.

#### 2.1.3.1 Väestö ja työpaikat

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. Vuonna 2040 Seinäjoella on ennusteen mukaan noin 72 839 asukasta ja Etelä-Pohjanmaan maakunnassa noin 180 244 asukasta. Vuonna 2030 väestömäärä on ennusteen mukaan Seinäjoella noin 69 882 asukasta eli noin 3 271 asukasta enemmän kuin vuonna 2024.

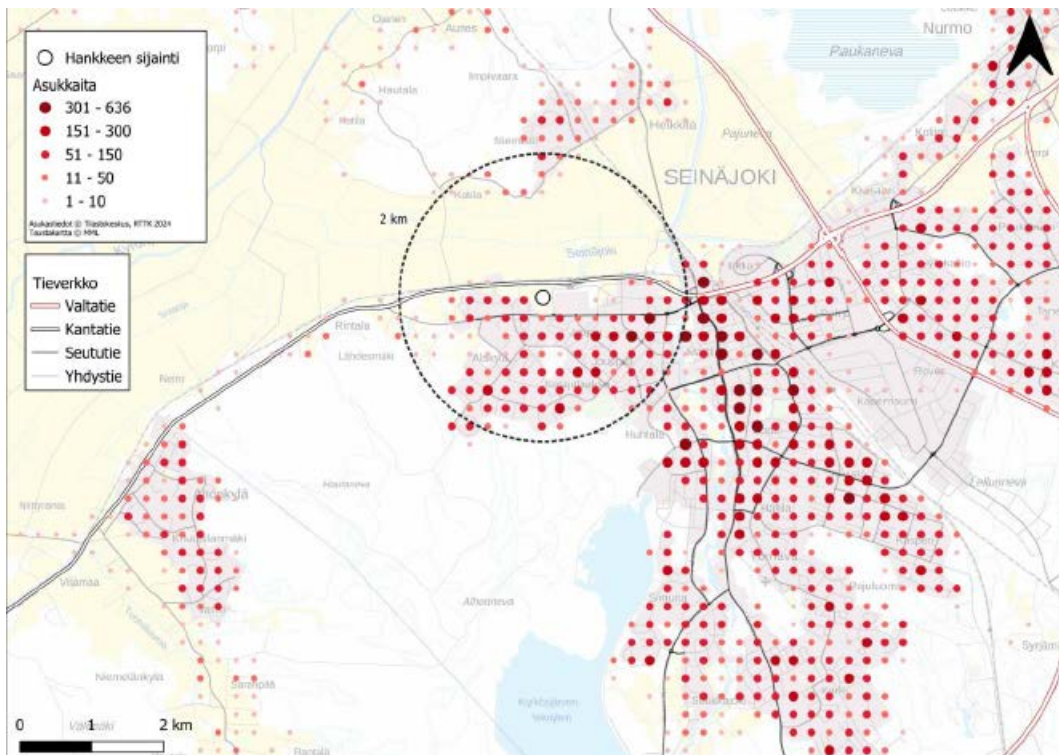
Suunnittelualan sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Vuoden 2023 lopussa väestömäärä alle yhden kilometrin etäisyydellä oli noin 1 500 asukasta, alle 2 kilometrin etäisyydellä noin 7 600 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 13 800 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 30 200 asukasta.

Työpaikkamäärä oli vuoden 2022 lopussa alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 1 300 työpaikkaa, alle 2 kilometrin etäisyydellä 4 100 työpaikkaa, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 10 400 työpaikkaa ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 20 700 työpaikkaa.

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2023	Väestön osuus Seinäjoen väestöstä	Työpaikat 2022	Työpaikkojen osuus Seinäjoen työpaikoista
alle 500 m	220	0,3 %	670	2,0 %
alle 1 km	1 550	2,3 %	1 350	4,0 %
alle 2 km	7 590	11,5 %	4 120	12,3 %
alle 3 km	13 830	20,9 %	10 400	31,1 %
alle 5 km	30 190	45,6 %	20 710	61,8 %

Kuva 4. Suunnittelualan etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä vuonna 2023 ja työpaikkamäärä vuonna 2022. Kaupallinen selvitys FCG 2025.





Kuva 5. Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisellä alueella. Kaupallinen selvitys FCG 2025.

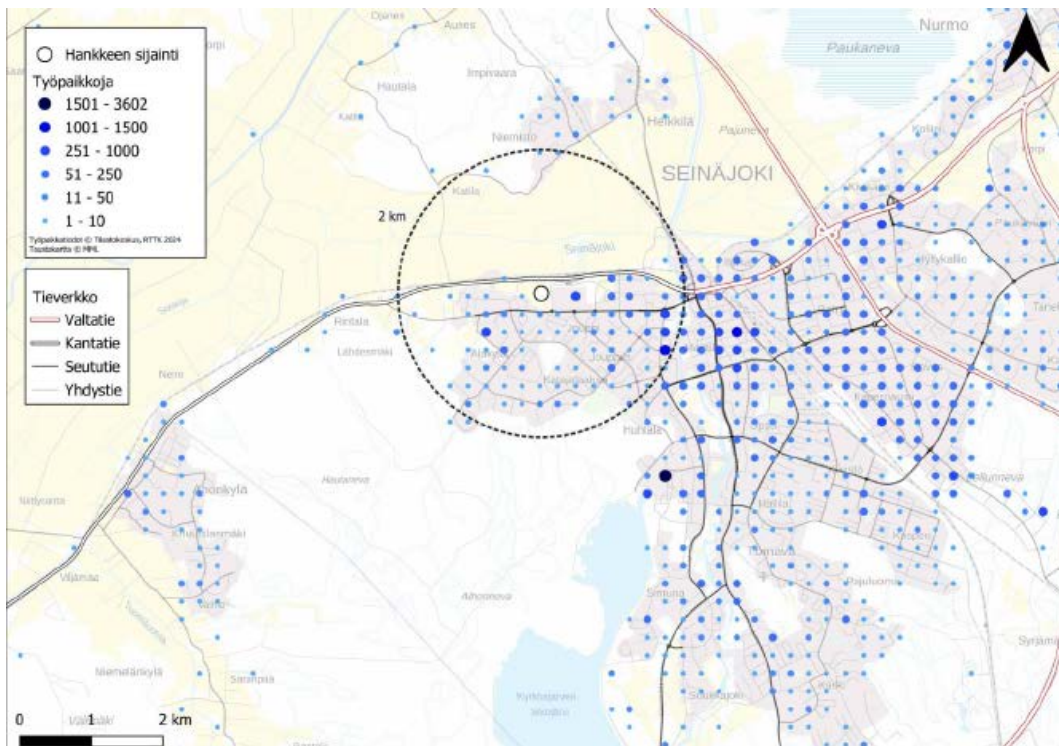
Seinäjoella oli vuoden 2020 lopussa 31 519 työpaikkaa ja vuoden 2023 lopussa 33 610 työpaikkaa, joka on 44 % Etelä-Pohjanmaan maakunnan työpaikkamäärästä. Työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2020-2023 Seinäjoella 2 091 työpaikkaa (+6,6 %). Työpaikkamäärä on lisääntynyt myös koko maakunnan tasolla.

Työpaikat keskittyvät Seinäjoella keskustaan ja sen läheisyyteen. Keskustan lisäksi suurimpia työpaikkakeskittymiä ovat Seinäjoen keskussairaalan alue, Atrian alue Nurmossa sekä Hyllykallion, Kapernaumin ja Roveksen alueet, joilla on erityisesti kaupan alan työpaikkoja. Myös suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Joupin alueella on runsaasti työpaikkoja mm. kaupan suurissa yksiköissä ja Valion tehtaalla.

Työpaikkamäärä 31.12.	2020	2023	Muutos 2020-23, lkm	Muutos 2020-23, %
Seinäjoki	31 519	33 610	2 091	+6,6 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	43 833	43 234	-599	-1,4 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	75 352	76 844	+1 491	+2,0 %

Kuva 6. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan työpaikkamäärä 2020 ja 2023. Kaupallinen selvitys FCG 2025.





Kuva 7. Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisellä alueella. Kaupallinen selvitys FCG 2025.

### 2.1.3.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Joupin kaupallisella alueella. Alue rajautuu etelä- ja länsipuolisiin asuntoalueisiin. Alue sijaitsee kantatie 67:n ja Suupohjantien välisellä alueella. Alueelle kulkee säännöllisesti joukkoliikenne. Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

### 2.1.3.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on pohjoisosiltaan avointa peltoaluetta. Eteläosiin Suupohjantien varteen sijoittuu kolme asuinpihapiiriä. Asuinpiireistä kaksi ovat osa Suupohjantien molemmin puolin 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun ensivuosisikymmenille ajoittuvaa perinteistä hirsirakentamista ja alueen maatalouselinkeinohistoriaa ilmentävää pientä rakennusryhmää. Rakennusryhmä on säilynyt pääosin hyvin, se on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi.

Lähiympäristössä, alueen etelä- ja länsipuolella on omakoti- ja rivitaloasumista. Laajat liikerakentamisen alueet alkavat suunnittelualueen itäpuolelta.



#### 2.1.3.4 Palvelut ja elinkeinotoiminta

Ideaparkin kaupalliset palvelut sijaitsevat vieressä. Muuta kaupallista palvelua sijoittuu Vakkurinkadun ja Välskärinkadun varressa. Päivittäistavarakauppa S-market Alakylä sijaitsee alueen eteläpuolella. Seinäjoen keskustan palvelut sijaitsevat noin 2,5 km etäisyydellä. Alakylän koulu sijaitsee noin 400 metriä suunnittelualueelta länteen. Alakylän koulussa on luokat 1-6 ja siellä on noin 300 oppilasta.

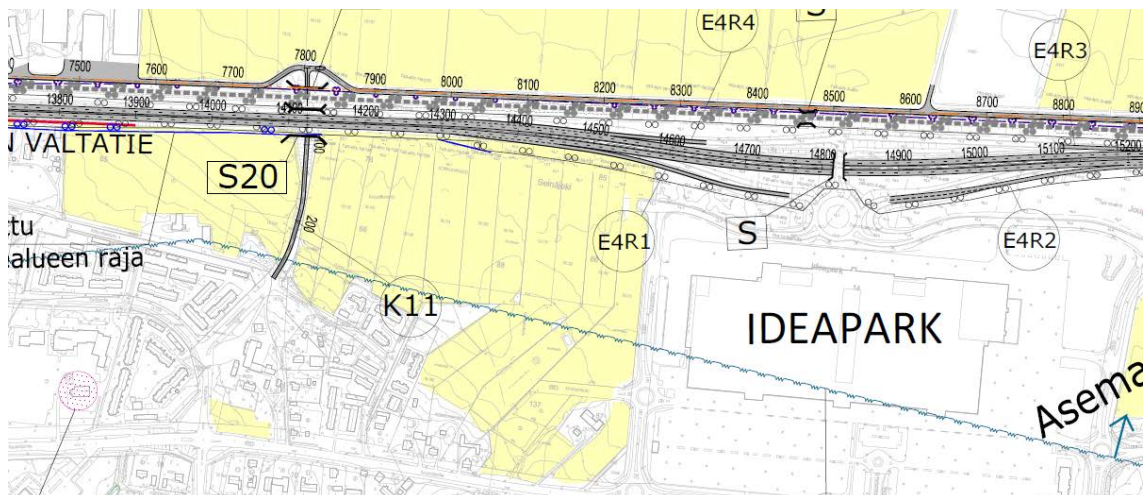
#### 2.1.3.5 Virkistys

Lähin laajempi virkistysalue, Kultavuorenpuisto ulkoilureitteineen sijaitsee n. 500 metrin päässä alueesta etelään. Seinäjoen varressa sijaitsevat puistot, joissa on hyvät puistoiset kevyenliikenteen reitit Suupohjantieltä kaupungin eteläosiin. Prunttimäen kentät sijaitsevat noin 1,2 kilometrin päässä alueen pohjoispuolella. Suunnittelualueesta etelään sijaitsevat Jouppilanvuoren ulkoilu- ja liikuntapaikat noin 1,8 kilometrin päässä ja Kyrkösjärvi ulkoilualueineen noin 3,8 kilometrin päässä.

#### 2.1.3.6 Liikenne

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella sijaitsee pääliikenneväylät Suupohjantie ja Kantatie 67. Viimeisin keskimääräinen vuorokausiliikenne oli kantatiellä 67 Ideaparkin liittymän länsipuolella 9 924 ajoneuvoa ja liittymän itäpuolella 13 481 ajoneuvoa (Väylävirasto). Suupohjan rata sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella.

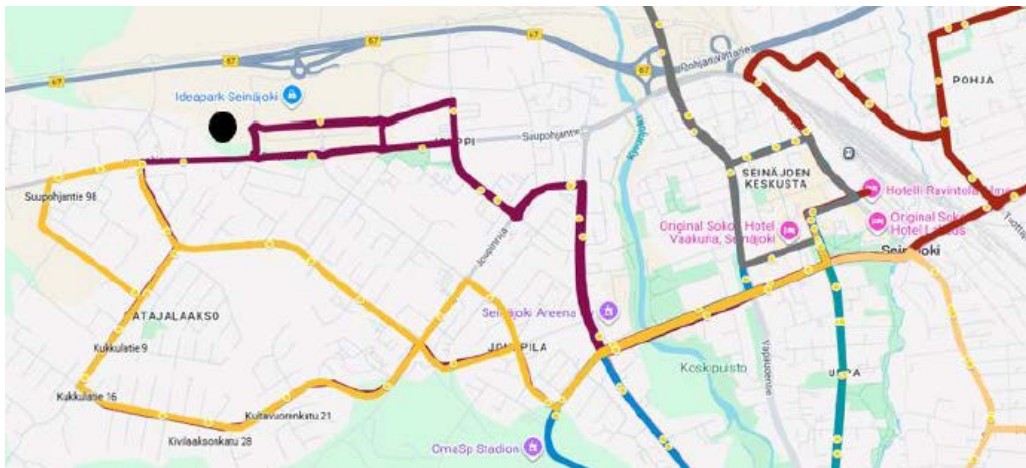
Väylävirastolla on käynnissä kantatien 67 parantaminen välillä Ilmajoki-Seinäjoki. Hanke on yleissuunnitelmavaiheessa. Ilmajoen ja Seinäjoen välillä kantatie on tarkoitus leventää 2+2 kaistaiseksi keskikaistalliseksi väyläksi.



Kuva 8. Kantatien 67 parantaminen välillä Ilmajoki-Seinäjoki, ote tien yleissuunnitelmasta. Ramboll 2024.



Suunnittelualue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Joukkoliikenteellä suunnittelualue on saavutettavissa Seinäjoen keskustasta Suupohjantietä kulkevalla linjalla nro 8. Lähimmät pysäkit ovat suunnittelualueen eteläpuolella Suupohjantien ja Peltosenkadun risteuksen tuntumassa sekä suunnittelualueen itäpuolella Suupohjantien ja Pelttarinkadun risteuksen tuntumassa ja Ideaparkin pääsisäänkäynnin edessä. Linja 8 kulkee puolen tunnin välein arkipäivisin 6.15-18.45 välisenä aikana ja lauantaisin tunnin välein 8.45-16.45 välisenä aikana.



Kuva 9. Joukkoliikenteen reitit Seinäjoen keskustan alueella nykytilanteessa.

Kävellen ja pyöräillen suunnittelualue on saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta Suupohjantien ja Pakarinkadun varressa sekä Luikolan puistossa kulkevia reittejä pitkin. Myös Seinäjoen keskustasta ja kauempana sijaitsevilta asuinalueilta suunnittelualue on kävellen ja pyöräillen saavutettavissa. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on vain vähän asukkaita, mutta tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden (kuva 6) mukaan pyöräilyetäisyydellä (alle 3 km) asuu noin viidennes Seinäjoen väestöstä.



Kuva 10. Kävely- ja pyöräilytieverkko suunnittelualueen lähiympäristössä.







Kuva 12. Kokkila. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Olli Joukio.

**Vierimaa.** Suunnittelualueen eteläreunalla sijaitseva asumisen pihapiiri sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla Suupohjantien varressa. Rakennukset kuuluvat osana tien varren iäkkäämpään maalaiskunnan aikaiseen asutuskokonaisuuteen, joka ilmentää vielä alueen maalaislinkeinoja. Melko näyttävä ja tien varren maisemassa pitkälle erottuva asuinrakennus sekä ulkorakennus ovat säilyneet ulkoasultaan erittäin hyvin ja muodostavat eheän kokonaisuuden. Kohteen arvot: Rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen.



Kuva 13. Vierimaa. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Olli Joukio.

### Lähiympäristön kulttuuriympäristökohteet

Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019 - raportissa on osoitettu suunnittelualueen ulkopuolelta kaksi kohdetta kulttuurihistoriallisiksi kohteiksi, jotka on osoitettu alueellisesti suojeltavaksi.



Larvakitinoja, 1800-luvun lopulle ajoittuva maatalan pihapiiri. Sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella, eteläpuolella, Suupohjantien toisella puolella. Päärakennus on näyttävä kaksikerroksinen ja pitkänurkkainen pohjalaistalo. Maisemallisesti erittäin merkittävällä paikalla Suupohjantien varressa oleva pihapiiri ilmentää alueen maataloushistoriaa. Kohteen arvot: Rakennushistoriallinen, historiallinen ja kaupunkikuvallinen.



Kuva 14. Larvakitinoja. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Olli Joukio.

Peltosenkatu, mahdollisesti 1940-luvulle ajoittuva pihapiiri. Sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella, alueen lounaispuolella. Hirsirunkoinen asuinrakennus, rakennuksen runkomalli ja tyyli edustavat 1900-luvun alkuun ja alkupuolelle tyypillistä rakentamista. Kohteen arvot: kaupunkikuvallinen.



Kuva 15. Peltosenkatu. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Olli Joukio.

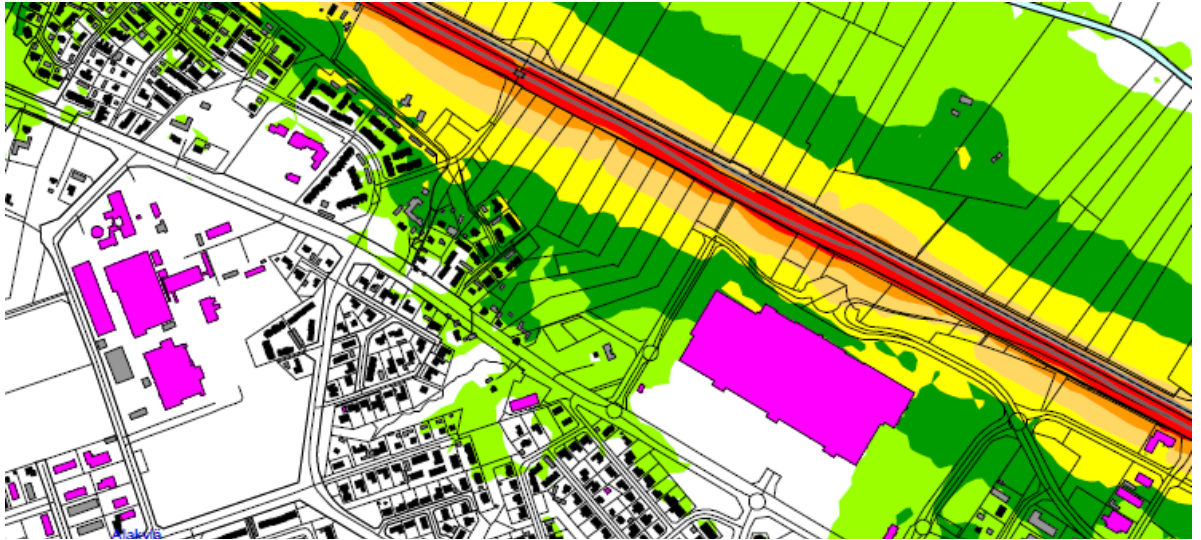
#### 2.1.3.8 Tekninen huolto

Vesi-, jätevesi-, kaukolämpö-, kaukokylmä, hulevesi-, tietoliikenne- ja sähköverkot ulottuvat alueelle ja sen läheisyyteen. Suunnittelualueella sijaitsee teknisiä verkostoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakennusten sijoittelussa.

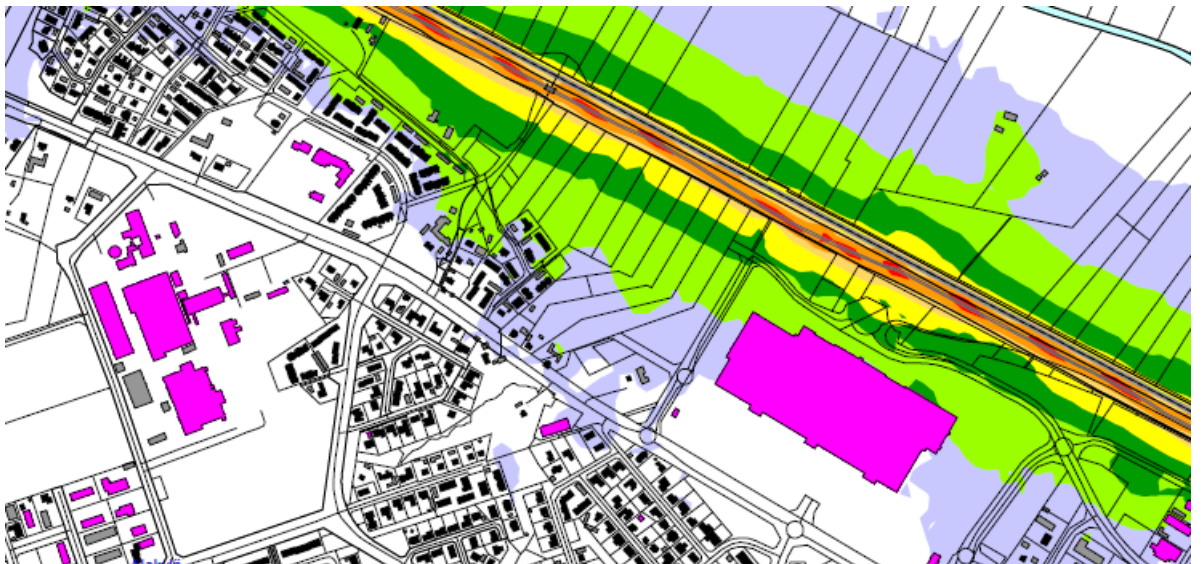


### 2.1.3.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kantatie 67 ja Suupohjan rata aiheuttavat alueelle liikennemelua. Kantatien 67 yleissuunnitelmassa on laadittu melukartat vuoden 2050 ennustetilanteesta. Selvityksen perusteella päiväaikainen (55dBA) ja yöaikainen (50 dBA) liikennemelua (tie ja raide) eivät ulotu kaava-alueen asuinpihapiirien alueille.



Kuva 16. Ote Kantatien 67 yleissuunnitelman ennustetilanteen 2050 melukartasta (päivämelu). Päiväaikainen 55 dBA:n melualue (keltainen/vihreä) ei ulotu suunnittelualueen asuinpihapiireille. Ramboll 2024.



Kuva 17. Ote Kantatien 67 yleissuunnitelman ennustetilanteen 2050 melukartasta (yömelu). Yöaikainen 50 dBA:n melualue (tumman vihreä/vaalean vihreä) ei ulotu suunnittelualueen asuinpihapiireille. Ramboll 2024.



## 2.1.4 Maanomistus

Seinäjoen kaupunki omistaa pääosan alueesta, lukuun ottamatta kahta asuintalokiinteistöä pihapiireineen.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 2.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

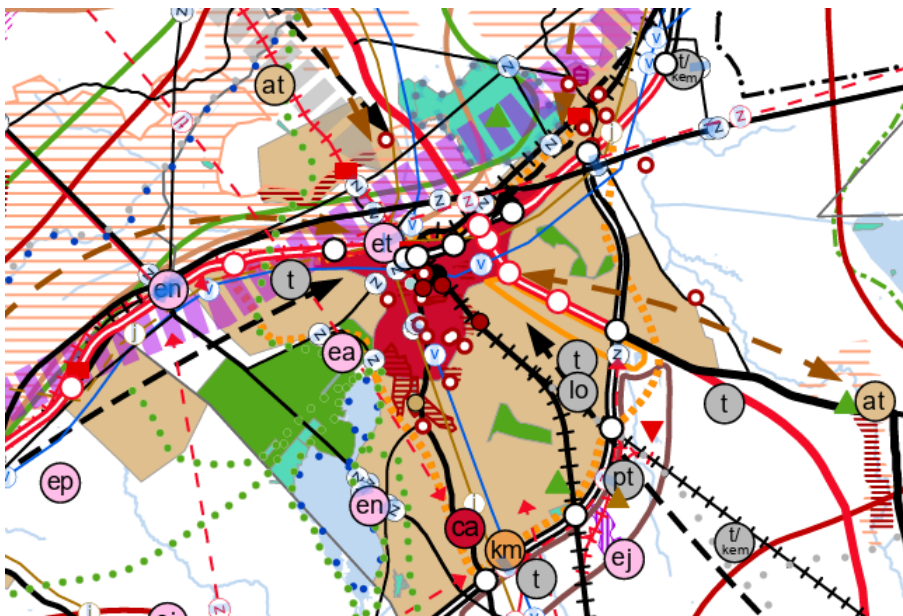
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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 (km-2). Alue sijaitsee Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava - kehittämisvyöhykkeellä.



Kuva 18. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.



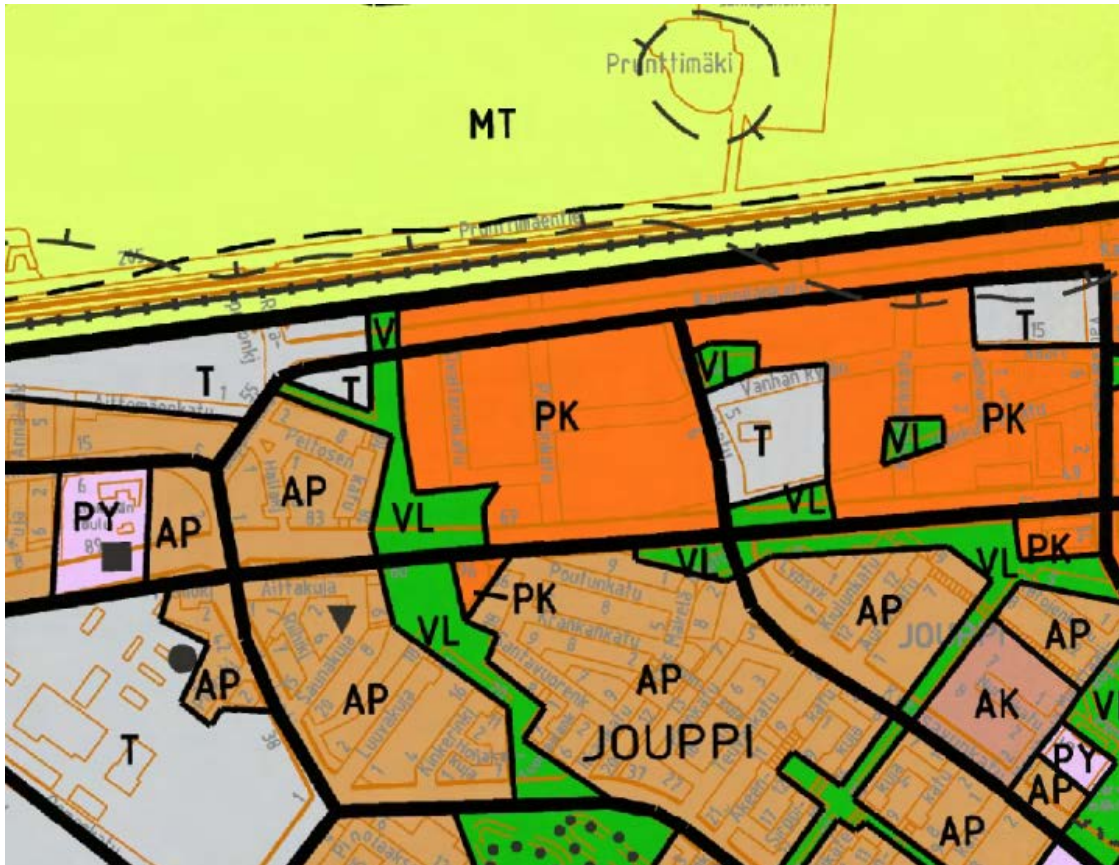
Suunnittelualueita koskevat keskeisimmät maakuntakaavan merkinnät:

	<p><b>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE</b>  Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle sijoittuu eri liikennemuotoja yhdistelevä matkakeskus.  Suunnittelumääräys:  Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittymistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta.  Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattava valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.</p>
	<p><b>KAUPALLINEN VYÖHYKE, km<sup>2</sup></b>  Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ja ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.  Suunnittelumääräys:  Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup> ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m<sup>2</sup>.</p>
	<p><b>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE</b>  Merkintä koskee maakuntakeskusta ja sitä ympäröivää kaupunkiseutua, jolla on ylikunnallisia suunnittelu- ja kehittämistarpeita.  Suunnittelumääräys:  Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.</p>



### 2.2.1.3 Yleiskaava

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



Kuva 19. Ote Seinäjoen kaupungin yleiskaavayhdistelmästä.

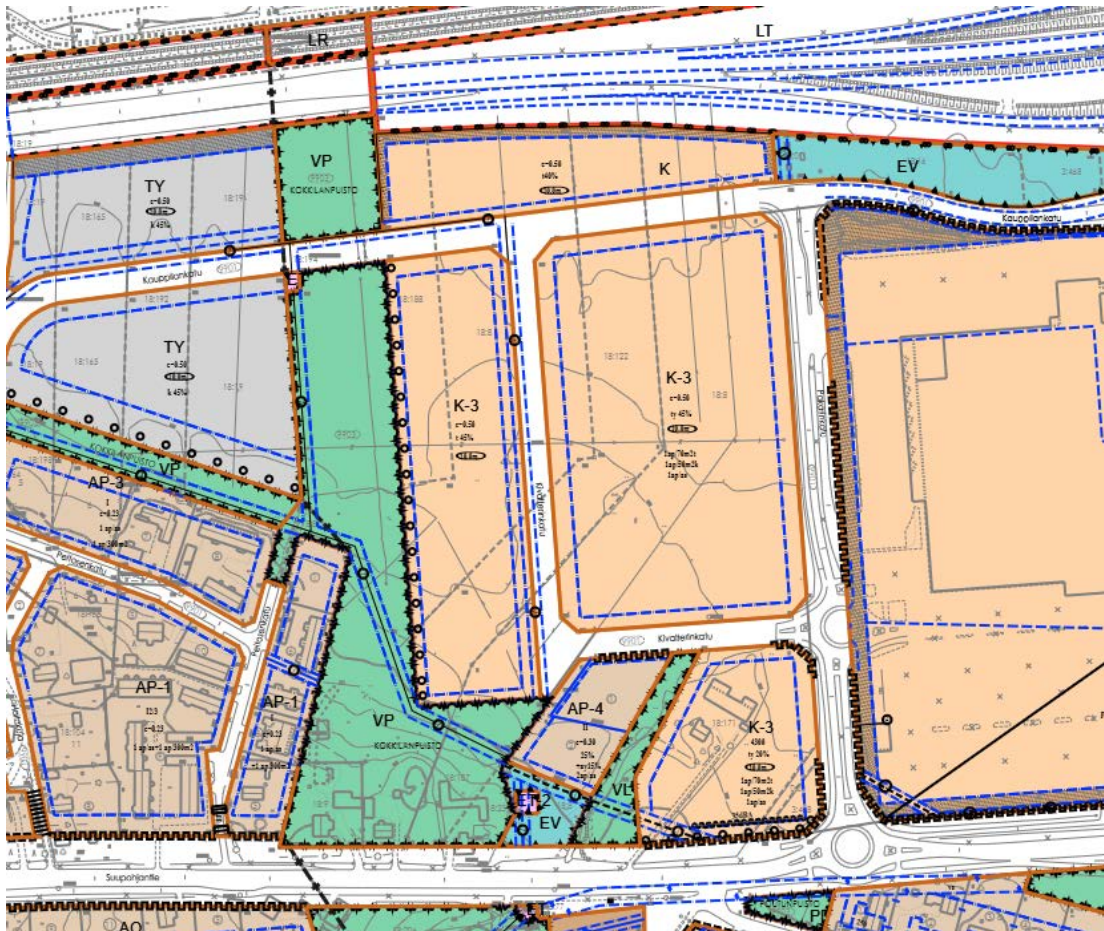
### 2.2.1.4 Voimassa oleva asemakaava

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 Asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-4), jossa korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillistaloja. Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400m<sup>2</sup> kohden.



Korttelin 76 (osa) on osoitettu Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY). Eteläosissa oleva Suupohjantie on osoitettu katualueeksi. Suunnittelualan länsi- ja eteläosat ovat asemakaavassa Puistoaluetta (VP). Puistoalueella Suupohjantien varressa on kolme omakotitalon pihapiirit.



Kuva 20. Ote Seinäjoen kaupungin ajantasa-asemakaavasta.

#### 2.2.1.5 Muut aluetta koskevat päätökset ja sopimukset

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin sekä Broman Yhtiöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Seinäjoen Ideaparkin välillä allekirjoitettuihin aiesopimuksiin kaavoituksesta ja maan luovuttamisesta.

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.



Suunnittelualan 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

##### **Pohjatutkimus**

Alueelta on laadittu alueellinen pohjatutkimus vuonna 2025. Tutkimuksen teki Aluetaito Oy.

Tutkimuspisteiden edustamilla alueilla pintamaa on humusta noin 0,2...1,0 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu löyhäksi ja hyvin löyhäksi saveksi, siltiksi ja saviseksi siltiksi. Noin 0,4...19,3 metrin syvyydellä maanpinnasta maaperä muuttuu löyhäksi, keskitiiviiksi, tiiviiksi ja hyvin tiiviiksi moreeniksi.

Selvityksen mukaan tutkimuspaikka soveltuu suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen. Pääosa tutkimusalueen pohjamaasta sijaitsee alueella, jossa rakennukset on perustettava paalutuksen varaan, paalupituuden vaihdellissa 6,0...25,0 metrissä. Tällä alueella myös maanvarainen perustaminen reunaehdoin voi olla mahdollista. Joidenkin eteläisten pisteiden edustamilla alueilla perustaminen on mahdollista tehdä myös massanvaihdon varaan. Koska alueen pohjamaa vaihtelee, on suositeltavaa tehdä yksityiskohtaisemmat pohjatutkimukset talonrakennuksen pohjarakentamisen näkökulmasta.

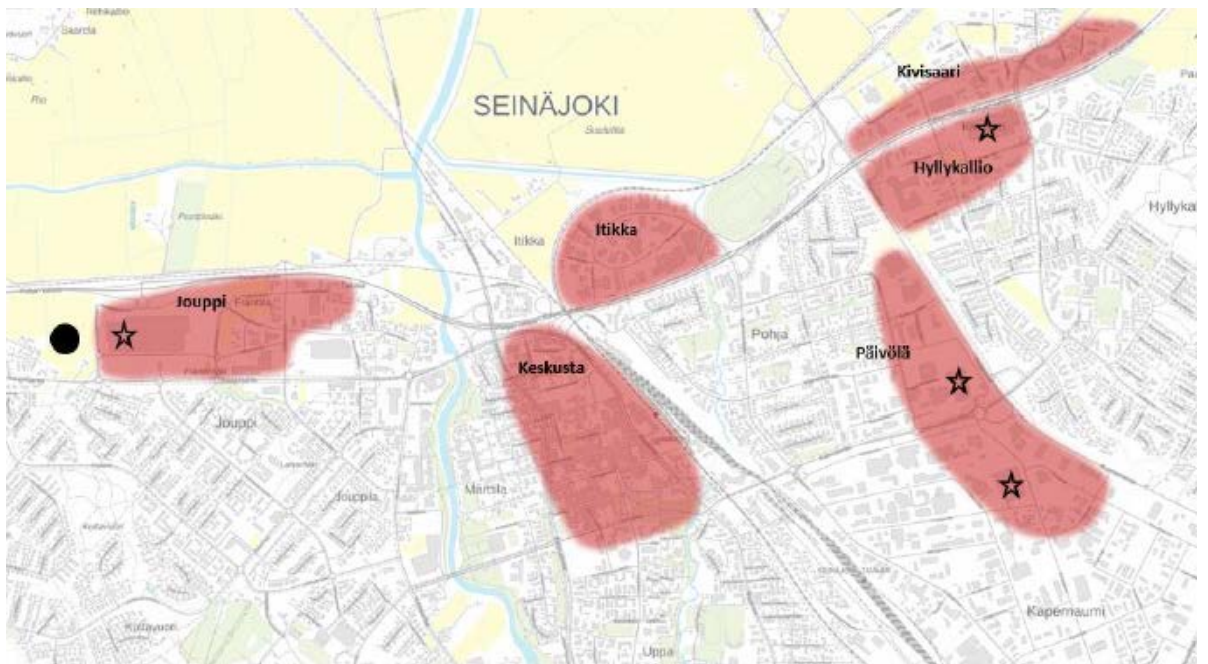
##### **Kaupallinen selvitys**

Alueelta on laadittu kaupallinen selvitys vuonna 2025. Selvityksen laati FCG Rakennettu ympäristö.

Kaupallisen selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä esitetään kaavamuutosalueen sijainti yhdyskuntarakenteessa, saavutettavuus ja asema Seinäjoen kaupallisessa palvelurakenteessa, määritellään hankkeen kaupallinen vaikutusalue ja arvioidaan vaikutusalueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan hankkeen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen.

Suunnitteluala sijaitsee Joupin kaupallisen keskittymän länsipuolella. Aluetta lähimmät palvelut ovat Ideapark alueen itäpuolella ja päivittäistavaramyymälä (S-market) alueen eteläpuolella Suupohjantien varressa. Seinäjoen kaupalliset palvelut keskittyvät Keskustan, Joupin, Itikan, Kivisaaren, Hyllykallion ja Päivölän alueille. Hypermarket-keskukset sijoittuvat Joupin, Päivölän ja Hyllykallion alueille.





Kuva 21. Seinäjoen kaupan alueet. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla pisteellä ja hypermarkettien sijainti mustalla tähdellä. Kaupallinen selvitys FCG 2025.

**Joupin alueelle** vuonna 2019 avatussa Ideaparkissa toimii Citymarket sekä erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Ideaparkin palvelutarjonta vastaa varsin pitkälle ydinkeskustan tarjontaa. Alkuvuonna 2026 Ideaparkissa aloittaa Tavaratalo Kärkkäinen. Ideaparkin lisäksi Joupin alueella sijaitsee laajan tavaravalikoiman myymälöitä (Halpa-Halli, Sopuraha), tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä (K-Rauta, Laatta Center, Tulituote, J.Rinta-Jouppi), muun erikoiskaupan myymälöitä (askarteluliike, asekauppa), kaupallisia palveluja (mm. Pirjon Pakari, Cafe Mondeo) sekä Sedun ammattikoulu K-Citymarketin entisissä tiloissa.

**Itikan ja Kivisaaren alueille** on sijoittunut pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa (Itikan alueella erityisesti huonekalukauppaa, autokauppaa ja Kivisaaren alueella erityisesti maatalouskauppaa). Hyllykallion alueella toimii Prisma ja sen yhteydessä joitakin erikoisliikkeitä, muu tarjonta on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa mm. autokauppaa.

**Päivölän alueella** toimii Citymarket, Tokmanni, Jula, Minimani, Lidl, Puuilo ja Biltema. Muu tarjonta on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Kuntatasolla Seinäjoen vähittäiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa laajalta alueelta koko maakunnan alueelta ja maakunnan ulkopuolelta. Seinäjoella ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2023



päivittäistavarakaupassa arviolta noin +18 %, muussa erikoiskaupassa noin +41 % sekä tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa noin +57 %.

**Päivittäistavarakaupassa** myymälämäärä on Seinäjoella vähentynyt 5 myymälää vuosina 2012-2022. Suurten supermarkettien määrä on lisääntynyt ja pienten valintamyymälöiden määrä on vähentynyt. **Erikoiskaupan** toimipaikkojen määrä on vähentynyt 12 toimipaikkaa vuosina 2018-2023. Erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan toimipaikat ovat vähentyneet. Huonekalu- ja autoliikkeiden määrä on lisääntynyt.

Suunnittelualueen hankkeiden lisäksi Seinäjoella on rakenteilla ja vireillä myös muita kaupan hankkeita. Niiden kerrosalan lisäys on 23 000 k-m<sup>2</sup>.

- Tavaratalo Kärkkäinen, n. 15 000 k-m<sup>2</sup>, uusi myymälä, valmistuu keväällä 2026.
- Hyllykallion Prisman laajennus, n. 3 000 k-m<sup>2</sup>, palvelutarjonta laajenee Sokos-ketjun palveluilla, valmistuu vuoden 2026 lopulla.
- Kivistön S-marketin laajennus, asemakaavan rakennusoikeus 4 500 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 4 000 k-m<sup>2</sup> voi olla päivittäistavarakauppaa, loput pinta-alasta on kaupallisia palveluja. Pinta-alan lisäys yhteensä n. 2 500 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa n. 2 000 k-m<sup>2</sup>.
- Koskenalantien uusi K-supermarket, asemakaavan rakennusoikeus 3 000 k-m<sup>2</sup>. Myymälän pinta-ala alkuvaiheessa noin 2 500 k-m<sup>2</sup>.

**Seinäjoella** vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2024 noin 334 000 k-m<sup>2</sup>. Seinäjoen oman väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve vuosina 2024-2030 on yhteensä noin 55 000-76 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 9 000-12 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 23 000-32 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 12 000-17 000 k-m<sup>2</sup> ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 11 000-15 000 k-m<sup>2</sup>.

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>	2024	2030	Muutos 2024-30
Päivittäistavarakauppa	81 000	90 000 – 93 000	9 000 – 12 000
Muu erikoiskauppa	126 000	149 000 – 158 000	23 000 – 32 000
Tilaa vaativa erikoiskauppa	70 000	82 000 – 87 000	12 000 – 17 000
Autokauppa ja huoltamot	57 000	68 000 – 72 000	11 000 - 15 000
<b>SEINÄJOKI YHTEENSÄ</b>	<b>334 000</b>	<b>389 000 – 410 000</b>	<b>55 000 – 76 000</b>

Kuva 22. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoiman kehitykseen perustuvasta laskennallisesta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2024-2030. Kaupallinen selvitys FCG 2025.

Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymien mahdollistama liiketilan lisätarve on vuoteen 2030 mennessä yhteensä 79 000-



110 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 11 000-14 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 32 000-45 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 36 000-51 000 k-m<sup>2</sup>.

Vuoteen 2040 mennessä liiketilan lisätarve on yhteensä 217 000-322 000 k-m<sup>2</sup>, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 27 000-37 000 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 89 000-134 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativaan erikoiskauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 101 000-151 000 k-m<sup>2</sup>.

Vähittäiskaupan liike-tilan lisätarve, k-m <sup>2</sup>	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
2024-2030	11 000-14 000	32 000-45 000	36 000-51 000	79 000-110 000
2024-2040	27 000-37 000	89 000-134 000	101 000-151 000	217 000-322 000

Kuva 23. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistamasta liiketilan lisätarpeesta vuosina 2024-2030 ja vuosina 2024-2040.

Alueelle on suunnitteilla kaksi hanketta, joiden mitoitus on alustavasti 5 500 k-m<sup>2</sup> ja 11 400 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 16 900 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta on 4 000 k-m<sup>2</sup> on siirtyvää kauppaa. Kerrosalan nettolisäys on 12 900 k-m<sup>2</sup>. Mikäli suunnittelualueelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativaa ja muuta erikoiskauppaa, käyttää se Seinäjoen oman väestön ja ostovoiman siirtymän mahdollistamasta vuosien 2024-2030 erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta (68 000-96 000 km<sup>2</sup>) noin 13-19 %.

Suunnittelualan lisäksi Seinäjoella on rakenteilla ja vireillä myös muita kaupan hankkeita, joiden toteutuminen lisää kaupan kerrosalaa yhteensä noin 23 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualan ja muiden Seinäjoella rakenteilla ja vireillä olevien hankkeiden kerrosalan lisäys on yhteensä noin 35 900 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualan ja muut Seinäjoella rakenteilla ja vireillä olevat hankkeet käyttävät Seinäjoen liiketilan lisätarpeesta noin 33-45 %, joten liiketilan lisätarve riittää kattamaan kaikkien hankkeiden toteuttamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hankkeet käyttävät päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeesta noin 36-45 %, muun erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta noin 53-74 % ja tilaa vaativan ja autokaupan liiketilan lisätarpeesta noin 14-20 %.

Vuosien 2024-2030 liiketilan lisätarpeesta jää noin 43 000-74 000 k-m<sup>2</sup> käytettäväksi muualla, mikä mahdollistaa kaupan kehittämisen myös Seinäjoen ydinkeskustassa, Seinäjoen muilla kaupan alueilla sekä muualla Seinäjoella (mm. asuntoalueiden ja kylien lähialvelut).

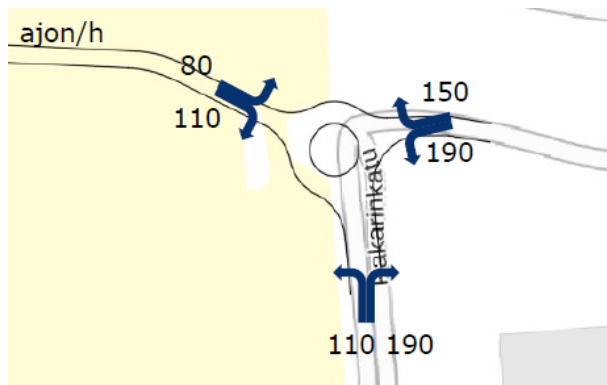


### Liikenneselvitys

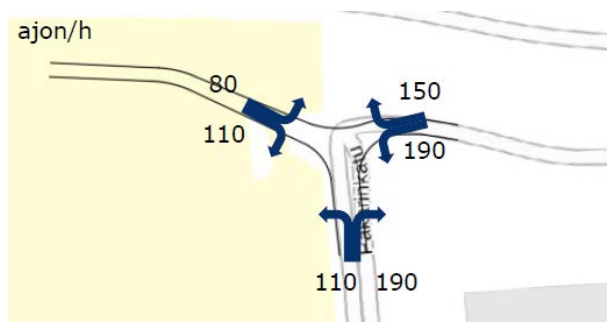
Alueelta on laadittu liikennetarkastelu vuonna 2025 sekä Pakarikadun ja Kauppilankadun liikennejärjestelyt selvitys 2026. Selvitykset on laatinut Ramboll.

Kauppakeskittymä toteutuessa se tuottaa asiantuntija-arvion mukaan liikennettä noin 8 000 ajoneuvoa / vuorokausi sekä raskasta liikennettä noin 100 ajoneuvoa / vuorokausi.

Tehdyssä toimivuustarkastelussa vuorokauden huipputunnin aikana jonotusaika kiertoliittymään olisi pahimmillaan noin 9 sekuntia ja ruuhka-ajan autojono enintään kuuden ajoneuvon mittainen. Liittymäkapasiteettia on tällöin käytössä hieman alle puolet ja palvelutaso A- "Erittäin hyvä". Kiertoliittymä toimii hyvin myös vuoden 2050 ennustetuilla liikennemäärillä ja kestää liikenteen 1,5-kertaistumisen.



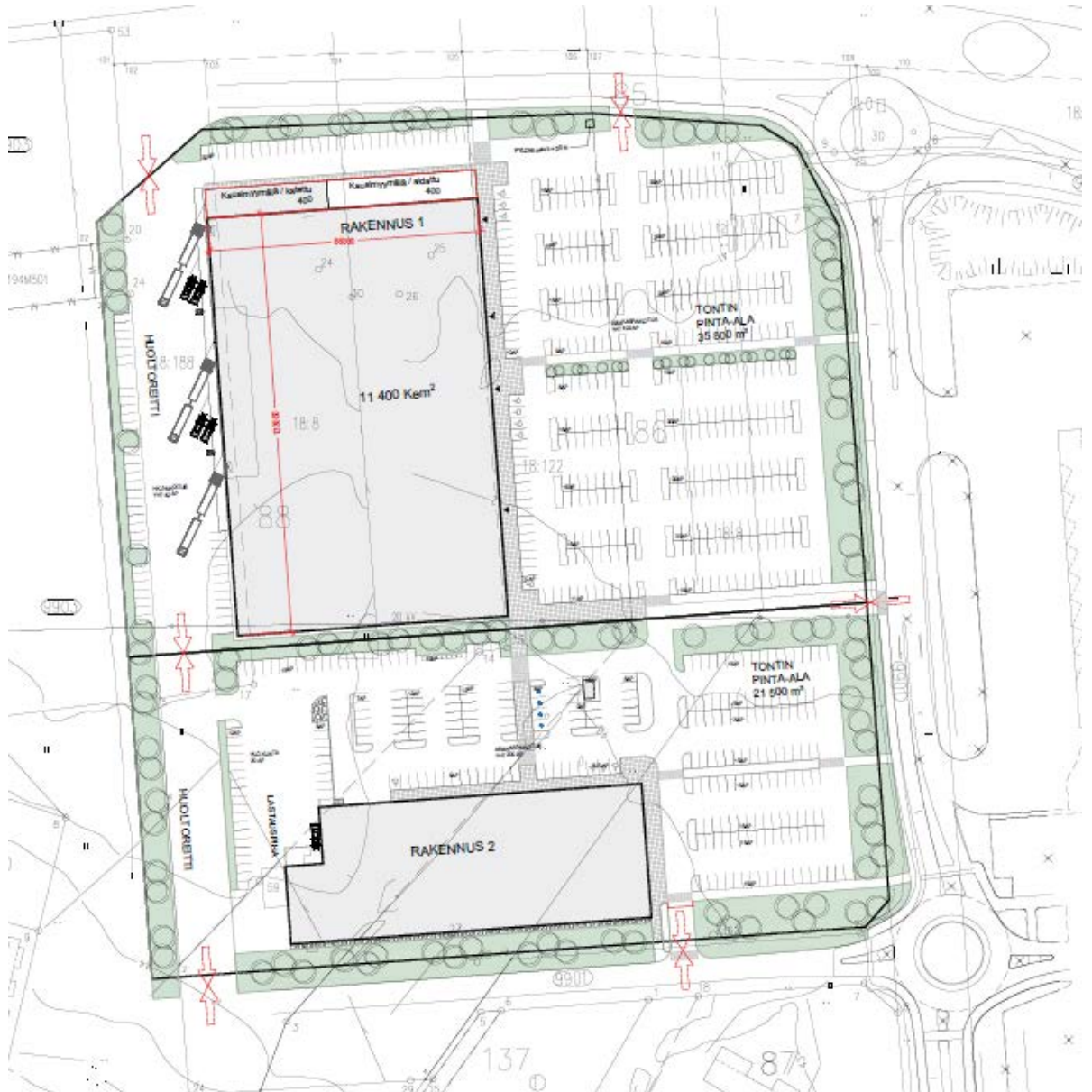
Toimivuustarkastelussa todettiin, että vuorokauden huipputunnin aikana jonotusaika tasoliittymään on uuden katuosuuden osalta enimmillään noin 11 sekuntia ja ruuhka-ajan autojono enintään neljän ajoneuvon mittainen. Palvelutaso on B- "Hyvä". Liittymäkapasiteettia on tällöin käytössä noin puolet uuden katuhaaran osalta. Liittymä toimii hyvin myös vuoden 2050 ennustetuilla liikennemäärillä. Kuitenkin liikenteen kasvaessa 1,3 kertaiseksi, jonotusaika pitenee 31 sekuntiin, jonopituus on 10 ajoneuvoa ja liittymän palvelutaso laskee tasolle D- "Välttävä".



Liikenneselvitys suosittelee Pakarinkadun ja Kauppilankadun liittymän toteuttamista 3-haaraisena kiertoliittymänä. Se palvelee pitkään ilman huolta uudelleen rakentamisesta, koska kestää parhaiten kasvavaa liikennettä ja on kustannustehokas. Liittymämalli on liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden kannalta paras vaihtoehto.

### Muut

Kaavamuutoksen hakijan on laatinut tontinkäyttösuunnitelman.



Kuva 24. Tontinkäyttösuunnitelma. Suunnitteluhuone Oy 2026.



## 3. TAVOITTEET

### 3.1 Suunnittelun tarve

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.

### 3.2 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alue on osa Joupin kaupallista aluetta. Kaupallinen toiminta on laajentunut kaava-alueelle saakka.

#### 3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa kaupallisen toiminnan kehittämisen alueella. Puistossa sijaitsee kolme asuinpihapiiriä. Kaavan käyttötarkoitusta muutetaan nykyisen käytön mukaiseksi.

#### 3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alue lukeutuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueeseen (C), mikä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikö sijoittamisen alueelle. Alue on varattu voimassa olevassa yleiskaavassa (PK) ja asemakaavassa (K, K-3) kaupalliseen toimintaan. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista alueelle vaan asemakaava tulee muuttua.

Kaupallisen selvityksen perusteella Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja kaupungin ulkopuolelta tulevan ostovoiman siirtymän mahdollistama laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnittelualueen ja myös muiden rakenteilla ja vireillä olevien kaupan hankkeiden kerrosalan lisäyksen.



### 3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn kantatien 67 varrella. Kantatien 67 yleissuunnitelman (2+2 kaistaisuus) yhteydessä laaditun meluselvityksen perusteella liikennemelu ei aiheuta kuitenkaan melusuojaustarvetta alueella.

Pohjatutkimuksen perusteella alueen rakentaminen vaatii paalutusta.

Alueen puistoalueen läpi kulkee iso avo-oja, joka johtaa Suupohjantien eteläpuolisten alueiden hulevedet alueen läpi aina Seinäjoen vanhaan uomaan asti. Peltoalueen tasaisuuden vuoksi avo-oojaa ei voida siirtää.

Suunnittelualueen olemassa olevista asuinrakennuksista kaksi kuluu Suupohjantien molemmin puolin olevaa paikallisesti arvokkaaksi luokiteltua rakennusryhmä. Rakennuksia esitetään suojeltaviksi.

Kiinteistöistä 743-401-18-25 ja 743-401-18-187 on lohkottu alueita vuonna 1994 rekisteröidyssä Suupohjantien yleisen katualueen mittauksessa, jonka yhteydessä omistus alueisiin on siirtynyt Seinäjoen kaupungille RakL:n 47.1 §:n nojalla. Lohkottujen alueiden maapohjaa ei ole korvattu, eikä katualuetta ole otettu kaupungin haltuun, eikä haltuunottokorvauksesta ole sovittu tai sitä maksettu.

Katualuetta koskevat suunnitelmat ovat muuttuneet aiemmasta ja kyseisellä alueella sijaitsee myös omakotitalon osa katualueella. Koska alueesta ei ole sovittu tai maksettu korvauksia ja katualue esitetään kaavamuutoksessa AO-käyttötarkoitukseen, voidaan edellä mainituista kiinteistöistä katualueeksi vuonna 1994 lohkotut osat palauttaa korvauksetta maanomistajalle liitettäväksi kyseisiin kiinteistöihin.

### 3.2.5 Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin sekä Broman Yhtiöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Seinäjoen Ideaparkin välillä allekirjoitettuihin aiesopimuksiin kaavoituksesta ja maan luovuttamisesta. Alueelle on tulossa 16 900 krsm<sup>2</sup> kauppaa, josta vähintään 5 500 krsm<sup>2</sup> on tilaa vievää kauppaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sijoittuminen alueelle.

Tavoitteena on myös todeta kaavalla puistossa sijaitsevat omakotitalot olemassa olevina asuintontteina. Asukkaat ovat hakeneet kaavamuutosta.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosta varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan asemakaavahankkeen tavoitteita, arvioitavia vaikutuksia, aikataulua ja osallistumismahdollisuuksia. 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 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvottelin.

### 4.2 Aloitusvaihe

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.

Asemakaavamuutos on mukana vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupunkiympäristölautakunnassa 5.11.2025. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 7.11.2025. Samalla on tiedotettu myös maanomistajia ja naapureita kirjeitse.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.

### 4.3 Luonnosvaihe

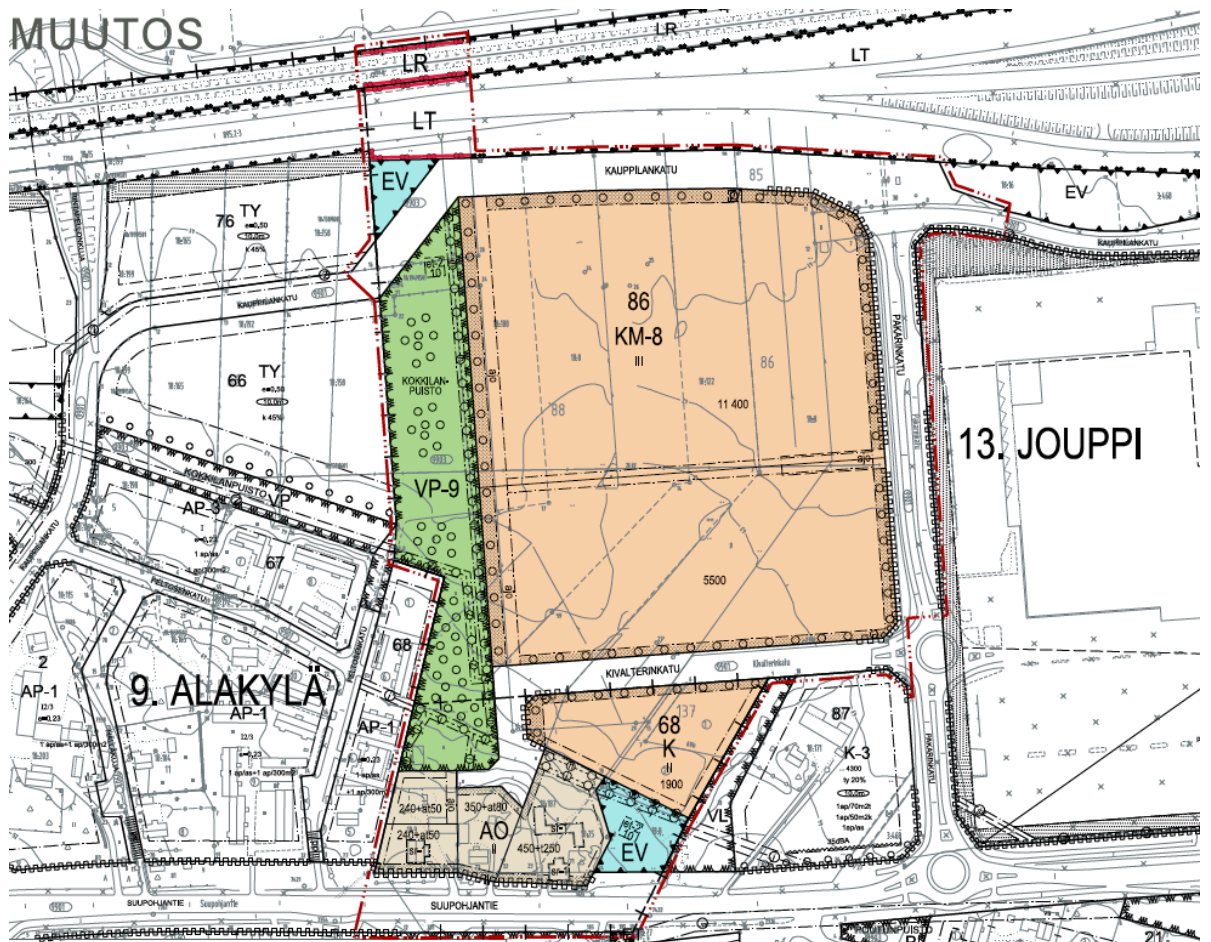
#### 4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

##### Asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

Kaavamuutoksella varaudutaan vähittäiskaupan suuryksikön (KM) mahdollistavaan kaavaan alueella. Kaavaluonnoksessa on yhdistetty korttelit 85, 86 ja 88



kortteliksi 86 poistamalla Kivalterinkatu kortteleiden 86 ja 88 väliltä sekä siirtämällä Kauppilankadun katualue kulkemaan kantatien 67 liikennealueen (LT) viereen. Kortteleiden aiempi käyttötarkoitus liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K, K-3) on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8). KM-8 kortteli on tarkoitettu ensisijaisesti tilaa vaativalle kaupalle. Korttelissa muuhun erikoiskauppaan voi käyttää enintään 6000 krsm<sup>2</sup>, josta enintään 2500 krsm<sup>2</sup> voi olla päivittäistavarakauppaa.



Kuva 25. Ote asemakaavaluonnoksesta 8.4.2026.

Suupohjantien varren asuinpihapiirit on osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO) nykyisen käytön mukaisesti. Tonteille kulku Suupohjantieltä päättyy ja siirtyy toteutettavaksi Kivalterinkadun jatkeen kautta. Tilat 743-401-18-25 ja 743-401-18-187 on palautettu ennen vuoden 1994 tilanteeseen, jossa osa tilojen alueesta oli Suupohjantien yleisen katualueen mittauksessa siirtynyt Seinäjoen kaupungin omistukseen, mutta haltuunottoa ei ollut tehty.



Nykyinen puisto (VP-9) säilyy liikealueen ja Peltosenkadun asuntoalueen välillä. Puistoalueelle on määrätty istutettavaksi lisää puustoa ja siten, että puuston tulee olla havupuuta asuntoaluetta vasten.

### 4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 8.4.2026. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 8.4. - 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 2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)

## 4.4 Ehdotusvaihe

### 4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydennetään myöhemmin.

Kuva

Kuva 26. Ote asemakaavaehdotuksesta \_.\_.\_\_\_\_.

### 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 3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)

## 4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

- 

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

Kuva

Kuva 27. 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 muodostuu Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Asemakaavan muutoksella osoitetaan neljä erillispientalon tonttia (AO) Suupohjantien varteen.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 120 571 m<sup>2</sup> (12,0 ha). Erillispientalojen korttelialueen (AO) pinta-ala on 7276 m<sup>2</sup> (0,7 ha). Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8), pinta-ala on 60 838 m<sup>2</sup> (6,0 ha). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala on 6378 m<sup>2</sup> (0,6 ha) ja suojaviheralueiden (EV) pinta-ala on yhteensä 2791 m<sup>2</sup> (0,2 ha). Puistoalueiden pinta-ala on 13594 m<sup>2</sup> (1,3 ha).

Erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennusoikeus on yhteensä 1280+430 krsm<sup>2</sup>. Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8) rakennusoikeus on 16 900 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on 1900 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevan asemakaavassa K- ja K-3 korttelien rakennusoikeus on 29 978 krsm<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen KM-8 ja K korttelien rakennusoikeus on 18 800 krsm<sup>2</sup>. Asemakaavalla suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 11 178 krsm<sup>2</sup> liikerakentamisen osalta. Voimassa olevan asemakaavassa AP-4 korttelin rakennusoikeus on 1171 krsm<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen AO korttelin rakennusoikeus on 1710 krsm<sup>2</sup>. Asemakaavalla suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 539 krsm<sup>2</sup> asuntorakentamisen osalta.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista pinta-aloista (lisätään ehdotusvaiheessa).

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

#### 5.1.2 Palvelut

Alue lisää kaupallisia palveluja Joupin kaupallisella alueella. Kaavan toteutuessa alueelle tulee tilaa vievää kauppaa ja ehkä muuta erikoiskauppaa. Kaavan toteutuessa alueen työpaikat lisääntyvät.



### 5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatuun liittyvien tavoitteiden täytyminen on varmistettu asemakaavamääräysten avulla. Kaavassa on annettu muun muassa hulevesiin ja pysäköintialueiden jäsentelyyn liittyviä kaavamääräyksiä sekä annettu puuston istutusvelvoitteita puistoalueelle.

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

#### Erillispientalojen korttelialue AO

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksiasuntoisen rakennuksen. Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1280+430 krsm<sup>2</sup>. Tonttikohdainen asuinrakentamisen rakennusoikeus vaihtelee 240 - 450 krsm<sup>2</sup>:in välillä tontin koon mukaan. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on II.

#### Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K

Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1900 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on II.

#### Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskupan suuryksikön KM-8

Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta toiselle tontille 11 400 k-m<sup>2</sup> ja toiselle 5 500 krsm<sup>2</sup>. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on III. Alue on varattu tilaa vaativalle kaupalle. Korttelin enimmäiskerrosalasta saa käyttää muuhun erikoiskauppaan enintään 6000 krsm<sup>2</sup>, josta enintään 2500 krsm<sup>2</sup> voi olla päivittäistavarakauppaa.

### 5.2.2 Muut alueet

#### Suojaviheralue EV

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolelle on osoitettu suojaviheralueet, joiden yhteispinta-ala on noin 0,2 ha. Suupohjantien varren EV alueelle on varattu ohjeellinen et -alue puistomuuntamo varten.

#### Puistoalue VP-9

Alueen länsipuolelle on osoitettu puisto (VP-9), jossa olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää. Avoimelle peltoalueelle tulee istuttaa puustoa. Asuntoaluetta



vasten istutettava puusto tulee olla havupuuta. Puiston pinta-ala on noin 1,3 ha. Kauppilankadun varteen alueelle on varattu ohjeellinen et -alue puistomuuntamoa varten.

### Katualueet

Kivalterinkadun katualuetta on osoitettu korttelin 86 eteläpuolella ja sitä on jatkettu erillispientalokorttelien suuntaan. Kauppilankatu on siirretty kulkemaan kantatien 67 liikennealueen varteen.

### Liikennealueet

Yleisen tien alue (LT) ja rautatien alue (LR) ovat mukana kaavateknisistä syistä, eikä niille esitetä muutoksia.

## 5.3 Vaikutusten arviointi

### 5.3.1 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka sallii liikerakentamista alueelle. Kaavamuutoksessa poistetaan osaa Kivalterinkadusta samalla jatkaen sitä olemassa olevien asuinpihapiirien suuntaan. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevaan kaavaan nähden. Alue täydentää nykyistä ja kehittyvää kaupallista toimintaa alueella. Alue on hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Alue on hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Kunnallistekniset verkostot sijoittuvat alueen viereen.

#### 5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Alue on nykyisin pääosittain rakentumatonta peltoaluetta, joka muuttuu kaavan toteutuessa rakennetuksi. Asemakaavalla veloitetaan istuttamaan puustoa viheralueeksi osoitetulle peltoalueelle, mikä lisää alueen viherkerrointa ja pehmentää rakentamisen suhdetta ympäristöön. Alueen rakentaminen tulee näkymään lähiympäristöön ja valtakunnallisesti arvokkaalle Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema-alueelle. Rakentaminen jatkaa alueelle syntyneitä kaupallista ilmettä.

#### 5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksen avulla osa rakennushistoriallisesta Suupohjantien molemmin puolin sijoittuneesta rakennusryhmästä on mahdollisuus säilyä. Asuinpihapiirit on osoitettu asuintonteiksi aiemman puiston sijaan sekä kolmesta asuinrakennuksesta kaksi on osoitettu suojeltavaksi (sr-1).



#### 5.3.1.4 Vaikutukset luontoon

Suupohjantien varren metsikkö säilyy pääosin. Peltoalueelle on määrätty istutettavaksi puustoa, mikä lisää puustoista aluetta ja pehmentää alueen suhdetta muuhun ympäristöön.

#### 5.3.1.5 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutos lisää liikennettä Pakarinkadulla. Kauppilankadun ja Pakarinkadun liittymän katualuetta on laajennettu niin, että kiertoliittymän toteuttaminen on siihen mahdollista. Liikenneselvityksen perusteella liittymä kolmihaaraisena toimii välttävänä vuoteen 2050 ennustetuilla liikennemäärillä. Selvityksen mukaan on hyvä varautua liittymään kiertoliittymällä, jonka palvelutaso erittäin hyvä ja toimii hyvin myös vuoden 2050 ennustetuilla liikennemäärillä.

#### 5.3.1.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen suhdetta viereisiin asuinalueisiin voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Voimassa oleva kaavassa alue on varattu liikerakentamiseen. Asemakaavan muutoksessa liikealueen rakennusoikeus vähenee.

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.

#### 5.3.1.7 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alueella on tarpeen rakentaa uutta katua sekä uusia liittymäjärjestelyt Kauppilankadun ja Pakarinkadun liittymässä. Mikäli verkostoja on tarpeen siirtää, siirrosta on sovittava verkonhaltijan kanssa ja siirrosta aiheutuvat kustannukset hoitaa siirron aiheuttaja. Alue on kunnallisteknisten verkostojen ääressä.

#### 5.3.1.8 Kaupalliset vaikutukset

Suunnittelualueen liikerakentaminen yhdessä Ideaparkin yhteyteen tulevan Kärkkäisen tavaratalon kanssa vahvistaa entisestään Joupin alueen kaupallista vetovoimaa suhteessa Seinäjoen ydinkeskustaan. Mikäli suunnittelualueelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa, vaikutukset ydinkeskustan kaupan toimintaedellytyksiin ovat vähäiset. Kaavamääräyksellä on rajoitettu muun erikoiskaupan toteuttaminen 6000 krsm<sup>2</sup>:iin, josta päivittäistavarakaupan toteuttamisen osuus on enintään 2500 krsm<sup>2</sup>. Rajauksilla muun erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan vaikutukset ydinkeskustan kaupan toimintaedellytyksiin ovat vähäiset.



Ostovoiman kasvu ja lisäliiketilantarve on ennusteen mukaisesti Seinäjoella varsin mittavaa, mikä antaa hyvät edellytykset laajentaa vähittäiskauppaa olemassa suunnittelualueella. Kerrosalan nettolisäys 12 900 krsm<sup>2</sup> käyttää noin 13 - 19 % liiketilan lisätarpeesta, joten liiketilan lisätarvetta jää käytettäväksi Seinäjoen muissa keskuksissa tai kaupunginosakaupoissa.

#### 5.3.1.9 Ilmastovaikutukset

Kaava tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä. Asemakaava määrää myös rakentamattomat alueet istutettaviksi ja asemakaavassa on puuston istutusvelvoitteita. Peltoalueesta osa on osoitettu puistoksi, jossa on määrätty istuttamaan puustoa, mikä kasvattaa alueen viherkerrointa.

Alueen saavutettavuus kestävän kehityksen mukaisilla liikennemuodoilla (jalankulku, pyöräily ja joukkoliikenne) on hyvä, mikä mahdollistaa lähialueen asutuksen palveluhakumatkojen kehittymisen ilmastoystävälliseen suuntaan.

## 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 tontinkäyttösuunnitelmissa havainnekuvin.



Kuva 28. Havainnekuva alueesta kantatien 67 suunnasta. Suunnitteluhuone Oy 2026.



Kuva 29. Havainnekuva alueesta Pakarinkadun suunnasta. Suunnitteluhuone Oy 2026.



## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan. Kivalterinkatu toteutetaan korttelin 86 osuudelta vuoden 2026 aikana.

Mikäli Kauppilankadun ja Pakarinkadun liittymä toteutetaan kiertoliittymänä, Ideaparkin kiinteistöyhtiö vastaa kustannuksellaan pumppaamon ja muuntamon siirrosta. Kaavamuutos edellyttää myös kiinteistötekniisiä toimenpiteitä, kuten uuden tonttijaon laatimisen.

## 6.3 Toteuttamisen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seuraa ja ohjaa Seinäjoen rakennusvalvonta.



