



Seinäjoen kaupunki

Kivalterinkadun ympäristön asemakaavan muutos (13061) Kaupallinen selvitys

19.12.2025

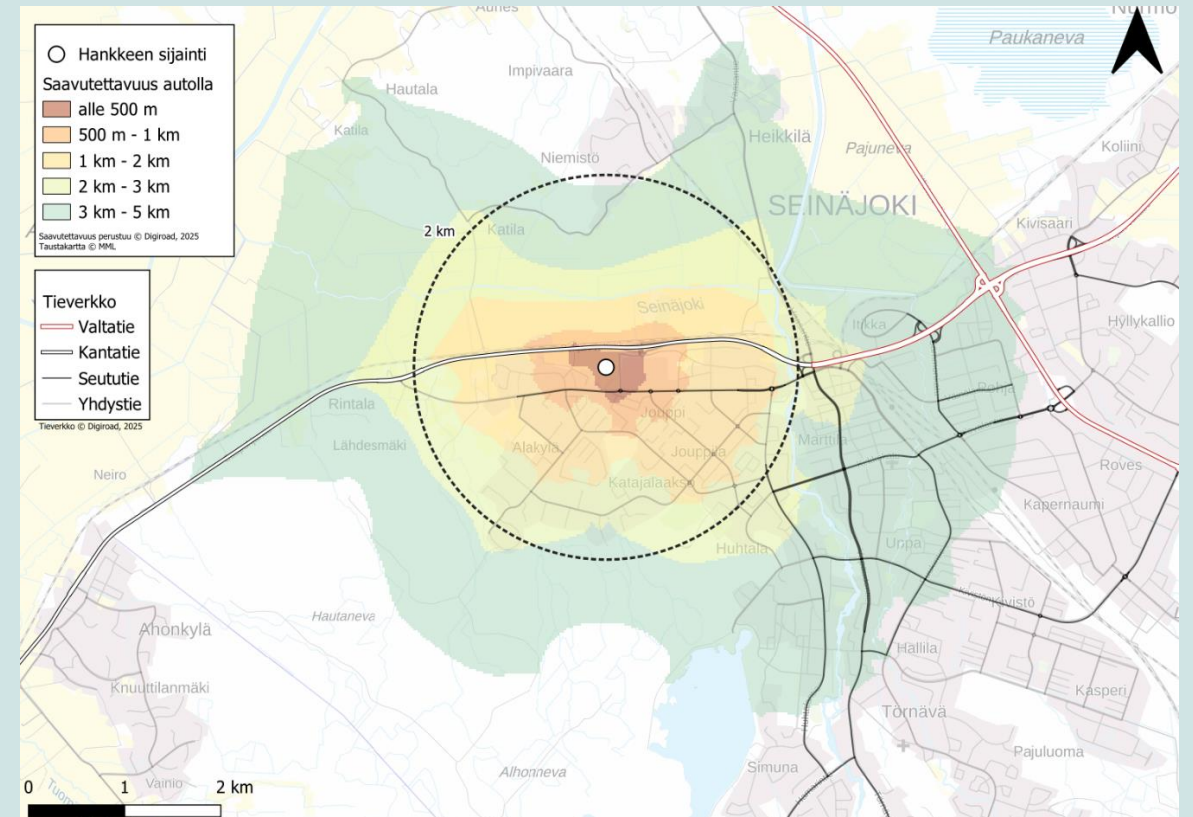
Asemakaavan muutos ja vireillä olevat hankkeet

- Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Kivalterinkadun ja Kauppilankadun ympäristössä sijaitsevat K-3 korttelit KM kortteleiksi, mikä mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen alueelle.
- Alueelle on suunnitteilla kaksi hanketta:
 - **5 500 k-m²**, hanke on kokonaan tilaa vaativaa erikoiskauppaa
 - **11 400 k-m²**, hankkeen kaupan laadusta ei ole tarkkaa tietoa, mutta hanke sisältää todennäköisesti sekä tilaa vaativaa että muuta erikoiskauppaa ja mahdollisesti myös päivittäistavarakauppaa
 - **Mitoitus yhteensä 16 900 k-m²**



Suunnittelun sijainti ja saavutettavuus

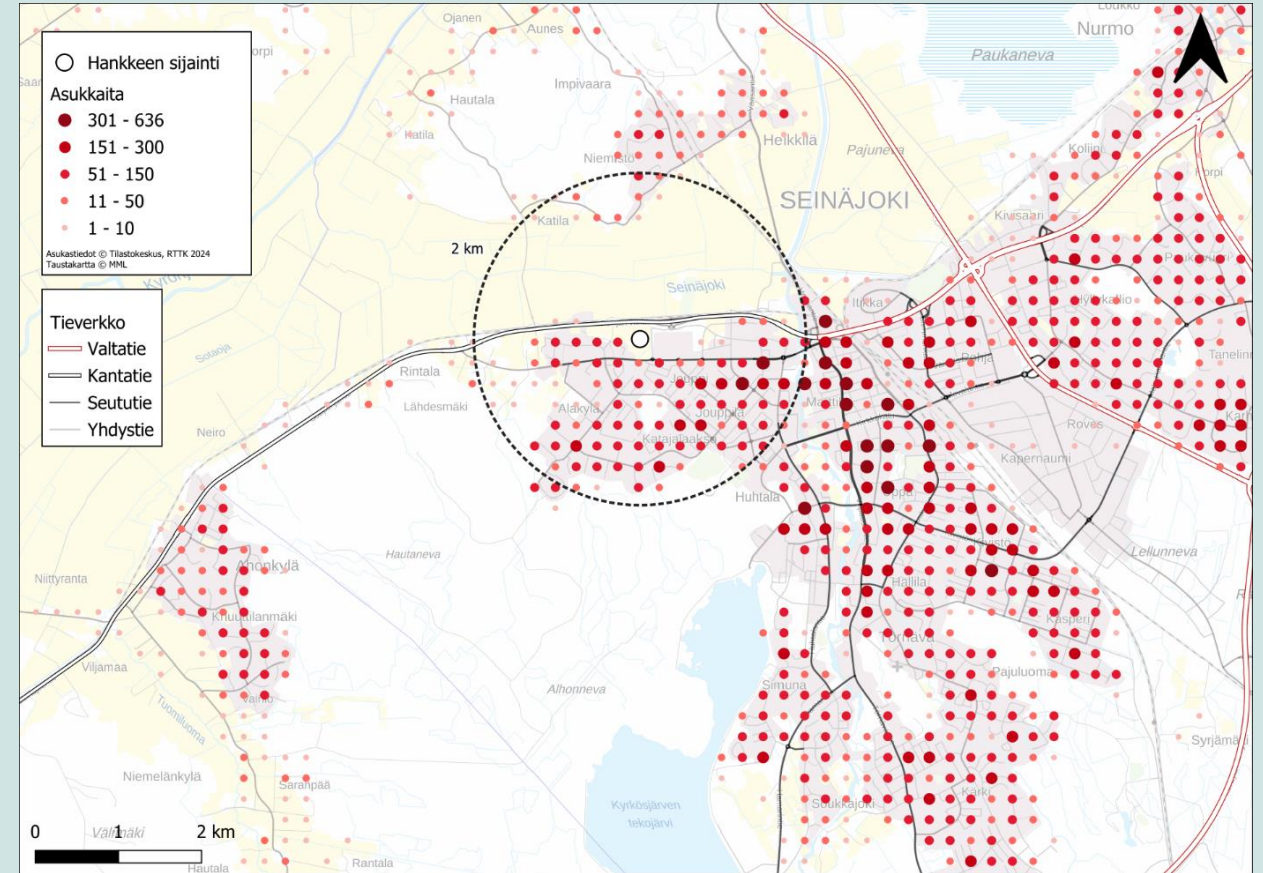
- Suunnittelualue rajautuu idässä Ideaparkiin, lännessä peltoalueeseen ja asuntoalueeseen, pohjoisessa Pohjan valtatiehen ja etelässä Suupohjantiehen.
- Seinäjoen ydinkeskustaan on matkaa noin 3 km.
- Alue on **hyvin saavutettavissa** henkilöauton lisäksi myös kestävillä kulkumuodoilla, joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.
- Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on vähän asutusta, mutta pyöräilyetäisyydellä (noin 3 km) asuu **noin viidennes Seinäjoen väestöstä**.



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 %

Seinäjoen väestömäärä ja väestöennuste

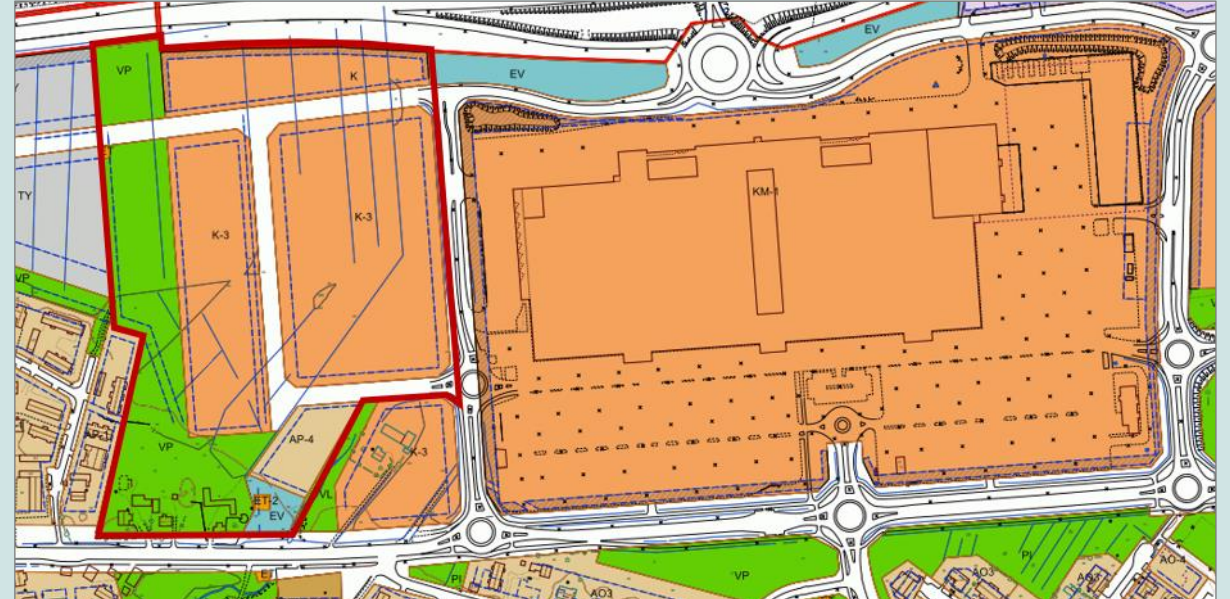
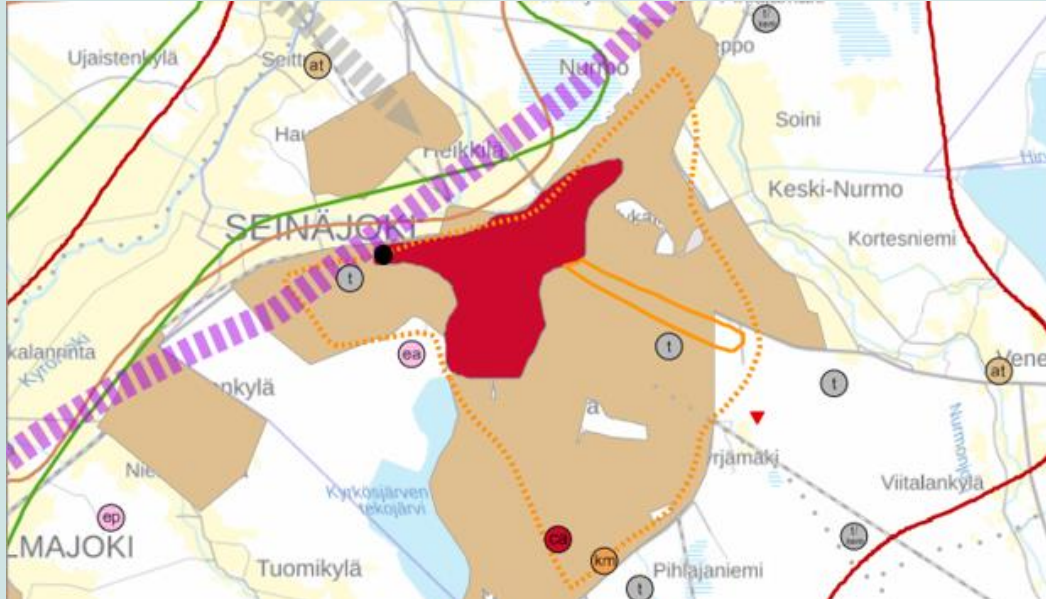
- Vuoden 2024 lopussa Seinäjoella oli **66 611 asukasta**.
- Tilastokeskuksen väestöennusteen (2024) mukaan Seinäjoen väestömäärä kasvaa vuoteen 2030 mennessä 3 271 asukasta (+4,9 %) ja vuoteen 2040 mennessä 6 226 asukasta (+9,3 %).
- Vuonna 2040 Seinäjoella on ennusteen mukaan noin **72 839 asukasta**.



Väestömäärä 31.12.	2024	2030	2040	Muutos 2024–40, lkm	Muutos 2024–40, %
Seinäjoki	66 611	69 882	72 839	6 228	+9,3 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	123 318	115 821	107 405	-15 913	-12,9 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	189 929	185 703	180 244	-9 685	-5,1 %

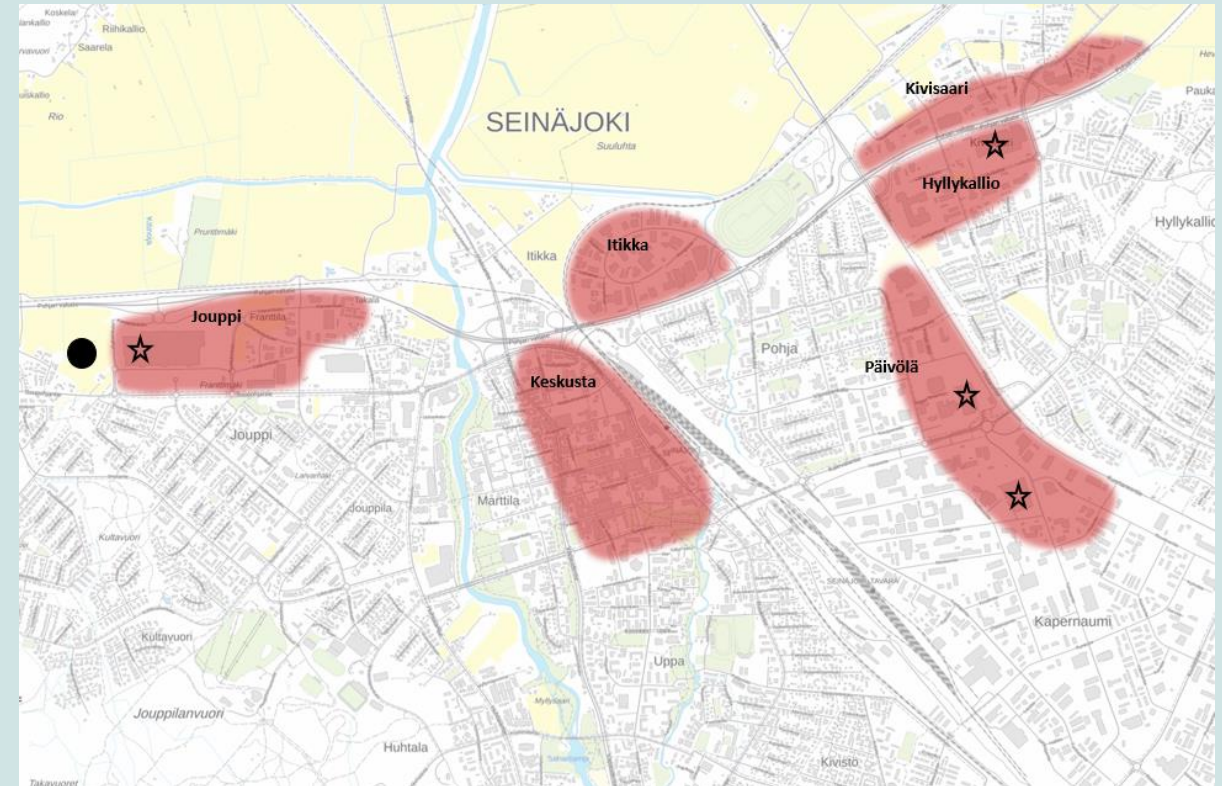
Suunnittelutilanne

- Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 osoitetulla Seinäjoen keskustatoimintojen alueella sekä Seinäjoen kaupallisella vyöhykkeellä (km²) ja Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeellä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.
- Asemakaavoissa alue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-2 ja K). Hankkeiden toteutus edellyttää asemakaavan muutosta.



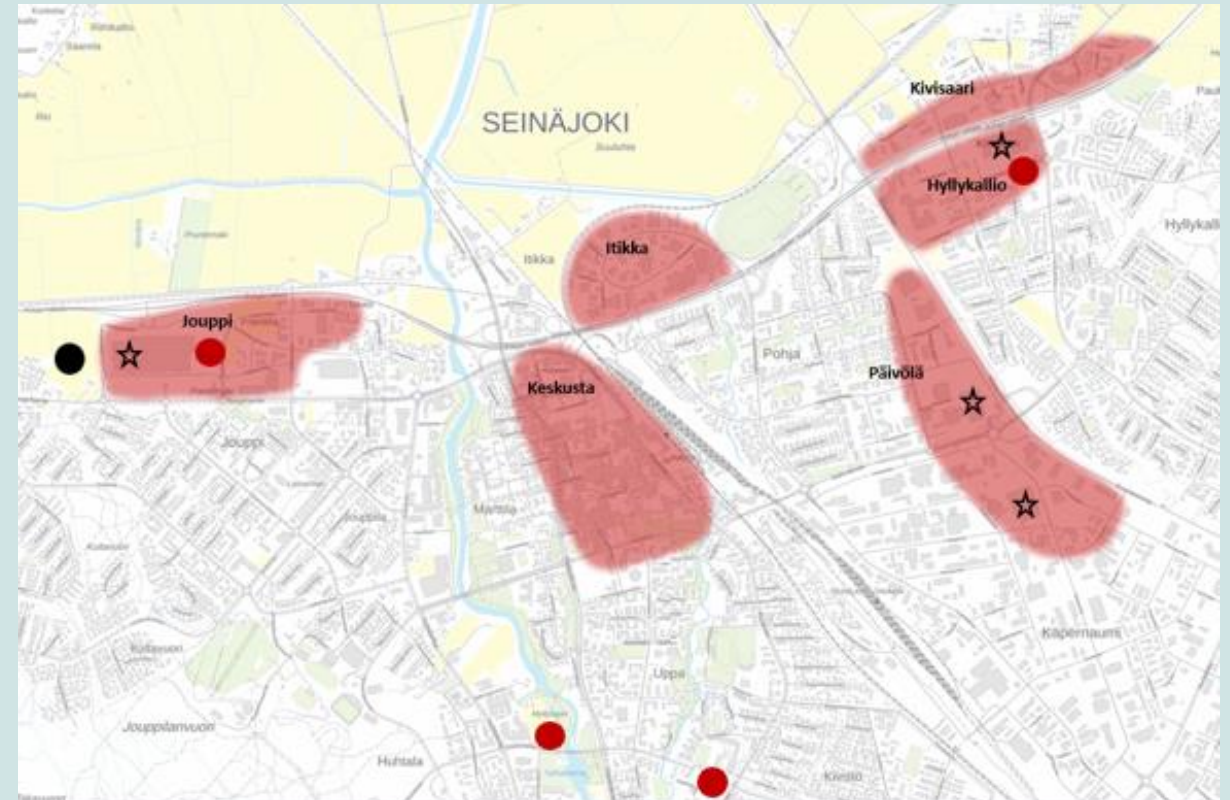
Seinäjoen kaupan palveluverkko

- Seinäjoen **vähittäiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia** ja vetävät ostovoimaa laajalta alueelta koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta.
- **Päivittäistavarakaupassa** myymälämäärä on Seinäjoella vähentynyt 5 myymälää vuosina 2012-2022. Suurten supermarkettien määrä on lisääntynyt ja pienten valintamyymälöiden määrä vähentynyt. Suunnittelualuetta lähimmät pt-myyvälät ovat Ideaparkin K-Citymarket ja S-market Suupohjantien eteläpuolella.
- **Erikoiskaupan** toimipaikkojen määrä on vähentynyt 12 toimipaikkaa vuosina 2018-2023. Erityisesti keskustahakuisen erikoiskaupan toimipaikat ovat vähentyneet. Huonekalu- ja autoliikkeiden määrä lisääntynyt.
- Seinäjoen vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet Seinäjoen keskustan, Joupin, Hyllykallion, Itikan, Kivisaaren ja Päivölän alueille.



Muut rakenteilla ja vireillä olevat kaupan hankkeet

- Suunnittelualueen hankkeiden lisäksi Seinäjoella on rakenteilla ja vireillä myös muita kaupan hankkeita.
 - Tavaratalo Kärkkäinen, n. 15 000 k-m², uusi myymälä, valmistuu keväällä 2026.
 - Hyllykallion Prisman laajennus, n. 3 000 k-m², palvelutarjonta laajenee Sokos-ketjun palveluilla, valmistuu vuoden 2026 lopulla.
 - Kivistön S-marketin laajennus, asemakaavan rakennusoikeus 4 500 k-m², josta enintään 4 000 k-m² voi olla päivittäistavarakauppaa, loput pinta-alasta on kaupallisia palveluja. Pinta-alan lisäys yhteensä n. 2 500 k-m², josta päivittäistavara-kauppaa n. 2 000 k-m².
 - Koskenalantien uusi K-supermarket, asemakaavan rakennusoikeus 3 000 k-m². Myymälän pinta-ala alkuvaiheessa noin 2 500 k-m².
- **Kerrosalan lisäys yhteensä noin 23 000 k-m².**



Ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitysarvio

- Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kehitysarvioiden pohjalta.
- Seinäjoen oman väestön ostovoima lisääntyy vuoteen 2030 mennessä noin 142-195 milj.€
- Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla.
- Seinäjoen oman väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve on vuoteen 2030 mennessä **noin 55 000 – 76 000 k-m²**.
- Mikäli otetaan huomioon Seinäjoelle kaupungin ulkopuolelta tuleva ostovoima, on liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä **noin 79 000 – 110 000 k-m²**.

Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2024 rahassa)	2024	2030	Muutos 2024–30	2040	Muutos 2024–40
Päivittäistavarakauppa	286	319–329	33–42	367–398	81–111
Muu erikoiskauppa	223	263–279	40–56	334–391	112–168
Tilaa vaativa erikoiskauppa	123	146–154	22–31	185–216	62–93
Autokauppa ja huoltamot	260	307–326	47–66	390–456	130–196
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	892	1035–1 088	142–195	1 277–1 461	384–568

Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	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
SEINÄJOKI YHTEENSÄ	334 000	389 000 – 410 000	55 000 – 76 000

Vähittäiskaupan liiketilan lisätarve, k-m ²	Päivittäistavara- kauppa	Muu erikoiskauppa	Tilaa 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

Vaikutusten arviointi

Suunnittelualueen mitoitus

- Suunnittelualueen **kokonaismitoitus on noin 16 900 k-m²**. Osa alueelle sijoittuvista toiminnoista siirtyy alueelle muualta Seinäjoelta, joten **kerrosalan nettolisäys on arviolta noin 12 900 k-m²**. Suunnittelualueelle sijoittuvan kaupan laadusta ei ole kaikilta osin tietoa, joten vaikutusten arvioinnissa on ollut lähtökohtana, että kerrosalan lisäyksestä noin 7 200 k-m² on tilaa vaativaa erikoiskauppaa ja noin 5 700 k-m² muuta erikoiskauppaa ja mahdollisesti myös päivittäistavarakauppaa.
- Maakuntakaavan mukaan Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Maakuntakaavassa ei ole määritelty keskustatoimintojen alueen kaupan enimmäismitoitusta eikä rajoitettu alueelle sijoittuvan kaupan laatua, joten **alueelle suunniteltu liikerakentaminen ei ole ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa**.
- Suunnittelualueen voimassa olevat asemakaavat eivät mahdollista vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista, joten **alueen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta**.
- Suunnittelualueen ja muiden Seinäjoella rakenteilla ja vireillä olevien hankkeiden **kerrosalan lisäys on yhteensä noin 35 900 k-m²**. Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on ollut arvio, että kerrosalan lisäyksestä on päivittäistavarakauppaa noin 5 000 k-m², tilaa vaativaa erikoiskauppaa noin 7 200 k-m² ja muuta erikoiskauppaa noin 23 700 k-m². Kerrosalan lisäys on **noin 33-45 %** Seinäjoen oman väestön ja ostovoiman siirtymän mahdollistamasta vuosien 2024–2030 vähittäiskaupan liiketilan lisätarpeesta (79 000–110 000 k-m²).

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

- Suunnittelualueen toteuttaminen laajentaa Joupin kaupan aluetta lännen suuntaan. Alueelle sijoittuvat palvelut **lisäävät palvelutarjontaa**, mikä vahvistaa omalta osaltaan Joupin kaupallista vetovoimaa ja asemaa Seinäjoen palveluverkossa ja Seinäjoen asemaa koko maakunnan kaupan palveluverkossa.
- Asemakaavamuutos mahdollistaa Seinäjoella toimivien ja/tai uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen alueelle. Suunnittelualueen toteutuminen kaupan alueena **parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä** ja edistää osaltaan toimivan kilpailun toteutumista alueidenkäyttölain tavoitteiden mukaisesti.
- 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. Mikäli kerrosala jakautuu toimialoittain vaikutusten arvioinnissa käytetyn arvion mukaisesti, merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin ei ole odotettavissa.

- **Liiketilan lisätarve mahdollistaa kaupan kehittämisen myös Seinäjoen ydinkeskustassa, Seinäjoen muilla kaupan alueilla ja muualla Seinäjoella (mm. asuntoalueiden ja kylien lähipalvelut).**

	Päivittäistavara- kauppa	Muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
Liiketilan lisätarve 2024–2030, k-m²	11 000–14 000	32 000–45 000	36 000–51 000	79 000–110 000
Suunnittelualueen liikerakentaminen, k-m ²		5 700	7 200	12 900
Muut kaupan hankkeet, pinta-alan nettolisäys, k-m ²	5 000	18 000		23 000
Uusi liikerakentaminen yhteensä, k-m²	5 000	23 700	7 200	35 900
Liiketilan lisätarpeen ja uuden liikerakentamisen erotus	6 000–9 000	8 300–21 300	28 800–43 800	43 100–74 100

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

- Koska suunnittelualueen kaupan hankkeiden kaupan laadusta ei ole kaikilta osin tietoa, on myös tarkasteltu erikseen tilannetta, jossa suunnittelualueen kerrosalasta suurin osa olisi päivittäistavarakauppaa tai suurin osa ns. keskustahakuista erikoiskauppaa.
- Mikäli kerrosalasta suurin osa olisi päivittäistavarakauppaa, ylittäisi vireillä olevien hankkeiden kerrosala Seinäjoen vuosien 2024–2030 päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeen. Tällöin hankkeilla olisi todennäköisesti haitallisia vaikutuksia olemassa olevien lähimymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Mikäli kerrosalasta suurin osa olisi muuta erikoiskauppaa (ns. keskustahakuista erikoiskauppaa), käyttäisivät hankkeet valtaosan Seinäjoen vuosien 2024–2030 muun erikoiskaupan liiketilan lisätarpeesta. Tämä vaikuttaisi haitallisesti nykyisten erikoisliikkeiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin ja heikentäisi tai ainakin hidastaisi uusien kaupan hankkeiden toteutumista.

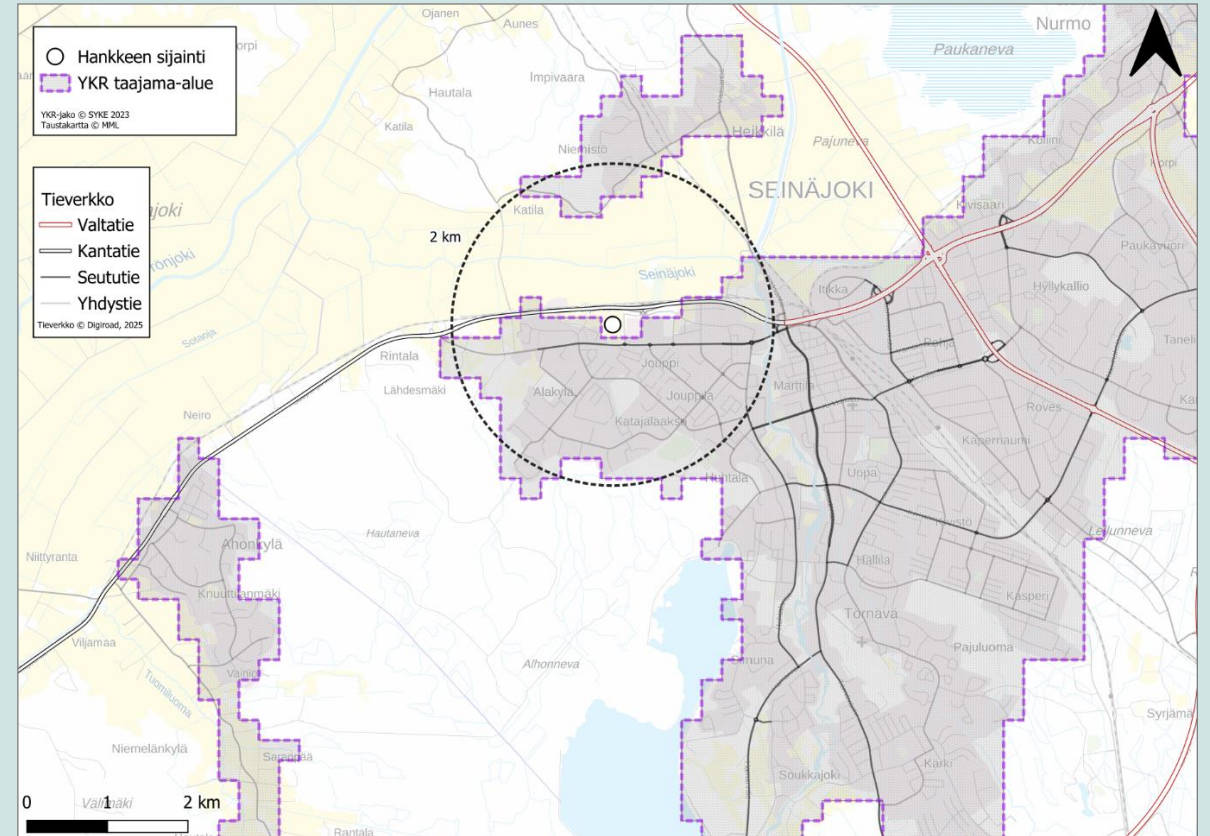
	Päivittäistavara- kauppa	Muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
Liiketilan lisätarve 2024–2030, k-m²	11 000–14 000	32 000–45 000	36 000–51 000	79 000–110 000
Suunnittelualueen hankkeet, kerrosalan nettolisäys, k-m ²	11 400		1 500	12 900
Muut kaupan hankkeet, kerrosalan nettolisäys, k-m ²	5 000	18 000		23 000
Uusi liikerakentaminen yhteensä, k-m²	16 400	18 000	1 500	35 900
Liiketilan lisätarpeen ja uuden liikerakentamisen erotus	-5 400 – -2 400	14 000–27 000	34 500–49 500	43 100–74 100

	Päivittäistavara- kauppa	Muu erikoiskauppa	Tiva ja autokauppa	Kauppa yhteensä
Liiketilan lisätarve 2024–2030, k-m²	11 000–14 000	32 000–45 000	36 000–51 000	79 000–110 000
Suunnittelualueen hankkeet, kerrosalan nettolisäys, k-m ²		11 400	1 500	12 900
Muut kaupan hankkeet, kerrosalan nettolisäys, k-m ²	5 000	18 000		23 000
Uusi liikerakentaminen yhteensä, k-m²	5 000	29 400	1 500	35 900
Liiketilan lisätarpeen ja uuden liikerakentamisen erotus	6 000–9 000	2 600–15 600	34 500–49 500	43 100–74 100

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

- Suunnittelualue sijoittuu YKR-taajamarakenteen **reunalle**. Lähiasutuksen määrä on varsin pieni, mutta noin 3 kilometrin etäisyydellä asuu viidennes Seinäjoen väestöstä (noin 13 830 asukasta).
- Suunnittelualueen toteutuminen **laajentaa olemassa olevaa Joupin kaupan aluetta** lännen suuntaan. Tällä hetkellä rakentamattoman peltoalueen muuttuminen kaupan alueeksi **täydentää kaupunkirakennetta**.
- Alue on **hyvin saavutettavissa** henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.



Vaikutusten arviointi

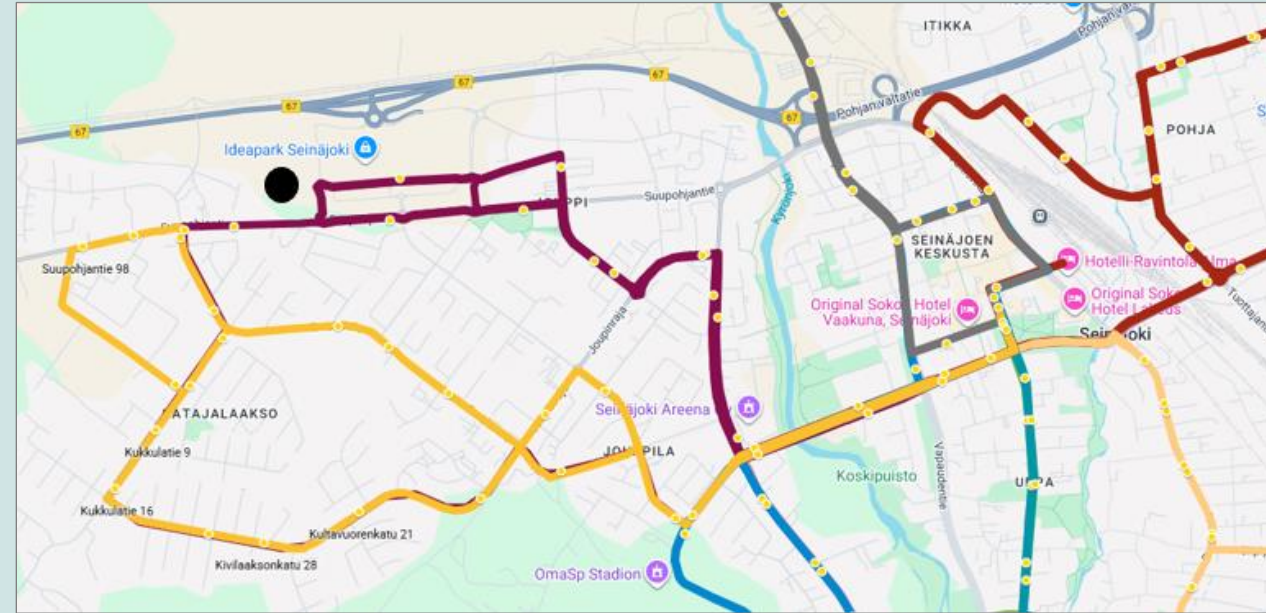
Vaikutukset Seinäjoen ydinkeskustaan

- Suunnittelualueen liikerakentaminen yhdessä Ideaparkin yhteyteen tulevan Kärkkäisen tavaratalon kanssa **vahvistaa Joupin alueen kaupallista vetovoimaa ja asemaa** entisestään suhteessa Seinäjoen ydinkeskustaan.
- Keskustan kehityksen kannalta keskeinen merkitys on **suunnittelualueen mitoituksella ja kaupan laadulla**. Arvioitu liiketilan lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, joten mitoituksen osalta vaikutukset keskustaan ovat vähäiset. Kysyntää riittää myös ydinkeskustan palveluille. Suurempi merkitys on alueelle sijoittuvan kaupan laadulla.
- Mikäli suunnittelualueen mitoitus on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa, vaikutukset ydinkeskustaan ovat vähäiset. Mikäli suunnittelualueen mitoituksesta suurin osa on muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa (päivittäistavarakauppaa ja/tai muuta erikoiskauppaa), voisivat hankkeet yhdessä uuden Kärkkäisen tavaratalon kanssa heikentää Seinäjoen ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa ja kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
- Asemakaavamääräyksillä on mahdollista ohjata alueelle sijoittuvan kaupan laatua. Alue on tarkoituksenmukaista varata pääosin tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Muun erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan osalta voidaan harkita, halutaanko asemakaavassa rajoittaa niiden sijoittumista ja mitoitusta.
- Toisaalta on hyvä muistaa, että suurille vähittäiskaupan yksiköille ei välttämättä löydy riittävästi tilaa tiiviistä keskustasta ja että keskustan vetovoimaan ja kehitykseen vaikuttavat myös hyvin monet muut tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

- Suunnittelualueelle sijoittuvat palvelut lisäävät ja monipuolistavat palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueella asuvien näkökulmasta.
- Suunnittelualue on henkilöauton lisäksi hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä.
- Jatkosuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon kestävien kulkumuotojen ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen suunnittelualueen ja Ideaparkin läheisyydessä. Myös saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta sekä alueelle tulevan liikenteen sujuvuudesta.



Suosituksia jatkosuunnitteluun

- Seinäjoen ydinkeskustan elinvoiman turvaaminen ja jatkuva kehittäminen on tärkeää, joten uusien kaupan hankkeiden mahdolliset haitalliset vaikutukset ydinkeskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehitykseen tulisi pyrkiä minimoimaan. Seinäjoen ydinkeskustan elinvoiman turvaamisen kannalta on perusteltua ohjata suunnittelualueelle sijoittuvan kaupan laatua.
- **Suunnittelualue on tarkoituksenmukaista varata pääosin tilaa vaativalle erikoiskaupalle.** Tilaa vaativa erikoiskauppa ei kilpaile keskustan kaupallisten palvelujen kanssa, joten sillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen eikä keskustan elinvoimaan.
- Vaikutukset Seinäjoen ydinkeskustaan ovat riippuvaisia erityisesti muun erikoiskaupan (ns. keskustahakuisen erikoiskaupan) ja päivittäistavarakaupan sijoittumisesta suunnittelualueelle.
- Ydinkeskustan elinvoiman turvaamiseksi **muun erikoiskaupan sijoittumista suunnittelualueelle tulisi ohjata** niin, ettei suunnittelualueen rakennusoikeus toteudu kokonaan muun erikoiskaupan liiketilana. Mikäli suurin osa suunnittelualueen kerrosalasta olisi muuta erikoiskauppaa, suunnittelualueen hankkeet yhdessä muiden vireillä olevien kaupan hankkeiden kanssa vaikuttaisivat haitallisesti olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä tulevien kaupan hankkeiden toteutumismahdollisuuksiin ydinkeskustan lisäksi myös muualla Seinäjoella.
- Alueellisesti tasapainoisen päivittäistavarakaupan palveluverkon kehityksen kannalta on tärkeää, että turvataan myös pienten lähimymälöiden toimintaedellytykset sekä palvelujen saavutettavuus kävellen. Mikäli suurin osa suunnittelualueen kerrosalasta olisi päivittäistavarakauppaa, ylittäisi päivittäistavarakaupan pinta-alan lisäys yhdessä muiden hankkeiden kanssa Seinäjoen vuosien 2024–2030 päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeen. Tämä vaikuttaisi haitallisesti päivittäistavarakaupan lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. **Päivittäistavarakaupan mitoitus tulisi määritellä kysynnän kehitykseen perustuen.** Perusteltua on myös kieltää päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle kokonaan.

Suosituksia jatkosuunnitteluun

- Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen alueelle, jolloin kaavamerkintä on KM. Alueen rakennusoikeus on alustavasti 16 900 k-m².
- Seinäjoella on esim. Joupin, Kivistön, Kapernaumin ja Kertunlaakson asemakaavoissa käytetty kaupan laatua rajoittavia kaavamääräyksiä, joten vastaavia määräyksiä on mahdollista käyttää myös Kivalterinkadun ympäristön asemakaavassa.
- Kivalterinkadun ympäristön asemakaavan kaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että alueelle sallitaan pääosin tilaa vievää erikoiskauppaa. Päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan osalta voidaan määritellä, kuinka paljon rakennusoikeudesta saa olla muuta kuin tilaa vaativaa kauppaa esim. kerrosalana tai prosenttiosuutena kokonaisrakennusoikeudesta.
- Kysynnän ja liiketilatarpeen kehitysarvion sekä vaikutusten arvioinnin tulosten perusteella muuta kuin tilaa vievää erikoiskauppaa (muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa) voisi sallia alueelle enintään noin 5 000–6 000 k-m² tai 30–35 % kokonaisrakennusoikeudesta. Päivittäistavarakauppaa voisi sallia alueelle enintään noin 2 000–2500 k-m², joka olisi noin puolet alueelle sallittavan muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan mitoituksesta.