

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

JOUPPI JA ALAKYLÄ

KIVALTERINKADUN YMPÄRISTÖ

13061

4.8.2026



SJK/1202/2025

KAUPUNGINHALLITUS __.__.2026

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	15
3. TAVOITTEET	25
3.1 Suunnittelun tarve	25
3.2 Asemakaavan tavoitteet	25
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	27
4.2 Aloitustaihe	27
4.3 Luonnosvaihe	27
4.4 Ehdotusvaihe	30
4.5 Hyväksymisvaihe	32
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	33
5.2 Aluevaraukset	34
5.3 Vaikutusten arviointi	35
5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset	37
5.5 Nimistö	37
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	38
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.3 Toteuttamisen seuranta	39



SELOSTUKSEN LIITTEET

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

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 maastokatselmuks, FM Hannu Tuomisto, Seinäjoen kaupunki, 2025.

Pakarinkadun ja Kauppilankadun liikennejärjestelyt, Seinäjoki, Ramboll 2026.

Tontinkäyttösuunnitelma ja havainnekuvat, Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone 2026.



1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee 4. päivänä elokuuta 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 Kivalterinkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 hehtaaria.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavamuutosaluetta on supistettu. Suupohjantien alueen asuinpihapiirien osalta kaava-alue vaatii vielä lisäselvityksiä ja alueen osalta kaava etenee erillisenä.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin 13. kaupunginosan, Joupin, kortteleita 85, 86 ja 88 sekä niihin liittyviä erityis-, virkistys-, katu-, liikenne- ja rautatiealueita ja 9. kaupunginosan, Alakylän kortteliä 76 (osa) sekä siihen liittyvää katualuetta ja Alakylän puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Seinäjoen kaupungin 13. kaupunginosan, Joupin, kortteli 86 sekä siihen liittyvät erityis-, virkistys-, katu-, liikenne- ja rautatiealueet ja 9. kaupunginosan, Alakylän kortteli 76 (osa) sekä siihen liittyvä katualue.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.



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. Peltosenkadun 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
10.8.2026	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
19.8. – 17.9.2026	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

Maija Hakola-Äijö
kaavoitusassistentti

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



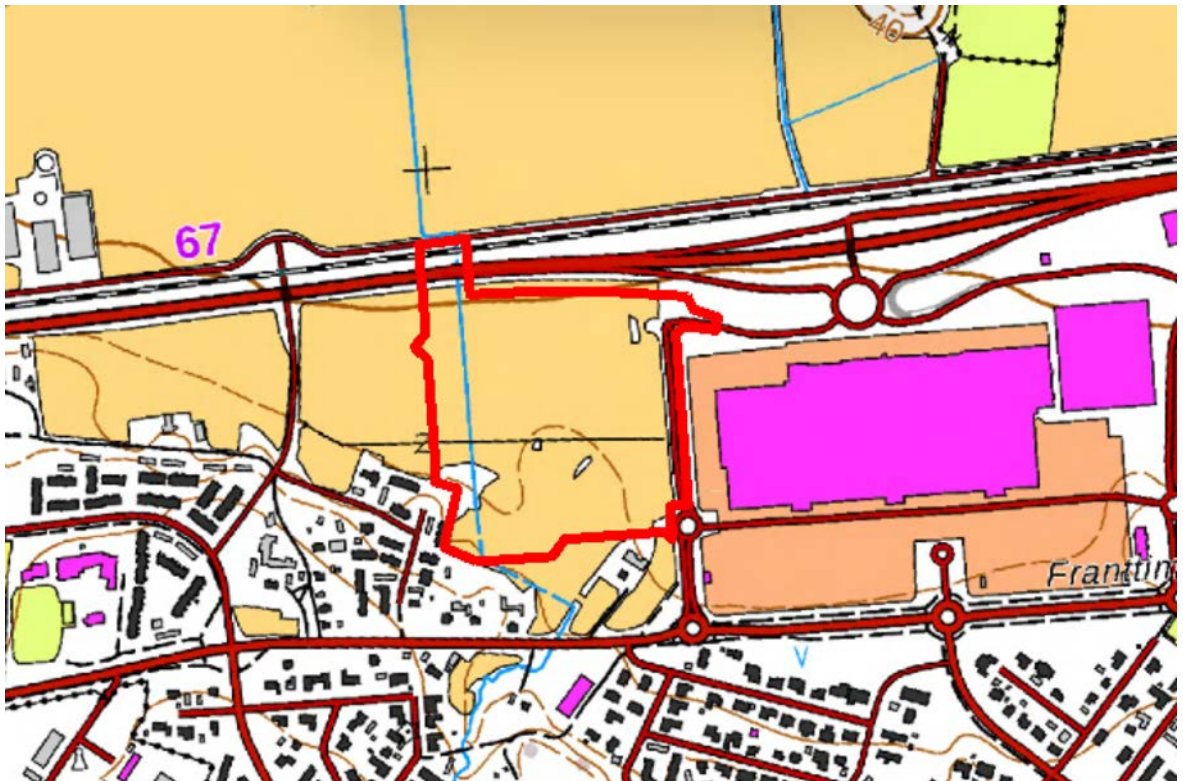
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Joupissa Ideaparkin länsipuolisella peltoalueella, Kivalterinkadun ja Kauppilankadun ympäristössä. Se rajautuu Kantatiehen 67, Pakarinkatuun ja Kivalterinkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 hehtaaria.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kantatie 67:een ja Suupohjan rataan. Suunnittelualueen itäpuolella on Ideaparkin kauppakeskus ja länsi- ja eteläpuolella on asuntoalueita. S-market Alakylä on Suupohjantien eteläpuolella.



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



2.1.2 Luonnonympäristö

2.1.2.1 Maisema

Suunnittelualue on avointa peltoaluetta, jota rajaa asuntoalueet lounais- ja 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. Alue rajautuu etelässä pienehköön metsikköön asuinpihapiireineen. Suunnittelualue on pinnaltaan pääosin tasaista. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella tasolla + 41 m - + 45 m. Maasto kohoaa loivasti etelää kohti.

Suunnittelualueella pintamaalajina on GTK:n maankamarakartan mukaan hiesu (Hs) ja moreeni (Mr). Pohjatutkimusten perusteella alueen maaperä on savea, silttiä ja savista silttiä. Syvemmillä 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 luonnosvaihetta varten luontokartoitus syksyllä 2025. Tämän jälkeen kaava-alue on supistunut, eteläosan asuinpihapiirien osalta kaava jatkuu myöhemmin omana kaavanaan.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu eteläosissa kolmeen asuinpihapiiriin. 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.

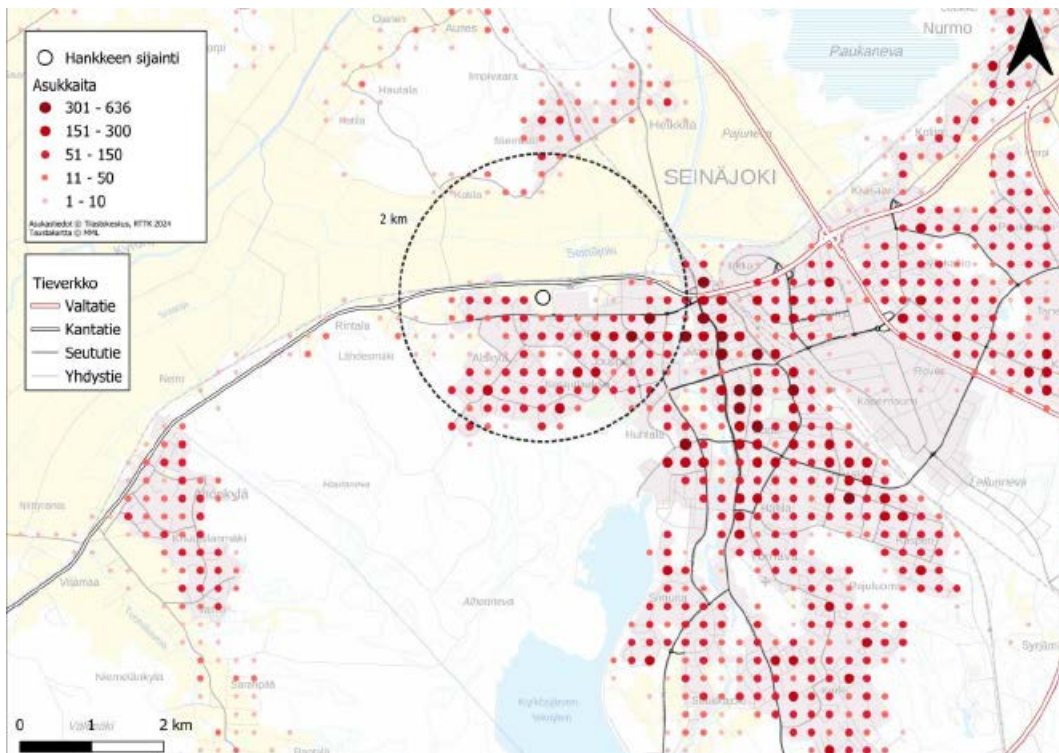
Suunnittelualueen sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Vuoden 2023 lopussa väestömäärä alle yhden kilometrin etäisyydellä oli noin 1 500 asukasta, alle 2 kilometrin etäisyydellä noin 7 600 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä 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. Suunnittelualueen etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä vuonna 2023 ja työpaikkamäärä vuonna 2022. Kaupallinen selvitys FCG 2025.





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

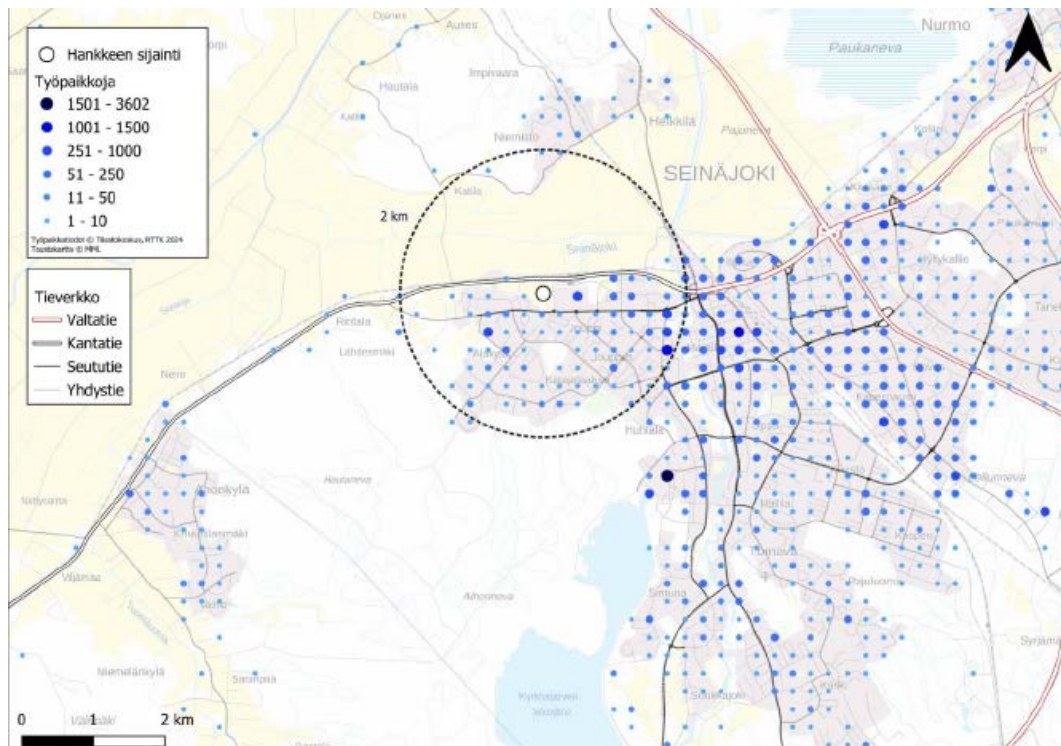
Seinäjoella oli vuoden 2020 lopussa 31 519 työpaikkaa ja vuoden 2023 lopussa 33 610 työpaikkaa, joka on 44 % Etelä-Pohjanmaan maakunnan työpaikkamäärästä. Työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2020-2023 Seinäjoella 2 091 työpaikkaa (+6,6 %). Työpaikkamäärä on lisääntynyt myös koko maakunnan tasolla.

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 Kivalterinkadun välisellä alueella. Alueen läheisyyteen kulkee säännöllisesti joukkoliikenne. Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

2.1.3.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on avointa peltoaluetta. Eteläosasta alue rajautuu Suupohjantien varrella sijaitseviin kolmeen asuinpihiin. Asuinpiireistä kaksi ovat osa Suupohjantien molemmiin 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 inventoinneissa paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi.

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



Suunnittelualue on saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Joukkoliikenteellä suunnittelualue on saavutettavissa Seinäjoen keskustasta Suupohjantietä kulkevalla linjalla nro 8. Lähimmät pysäkit ovat suunnittelualueen eteläpuolella Suupohjantien ja Peltosenkadun risteyksen tuntumassa sekä suunnittelualueen itäpuolella Suupohjantien ja Pelttarinkadun risteyksen 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.

Kävelen 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 kävelen 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.



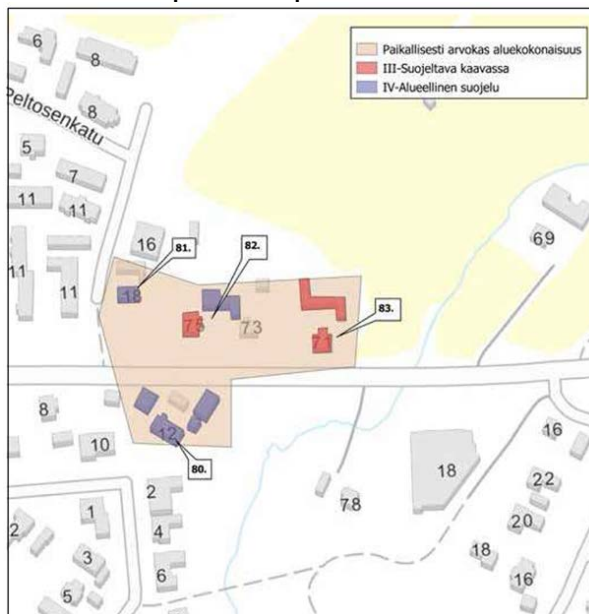
Kuva 10. Kävely- ja pyöräilytieverkko suunnittelualueen lähiympäristössä.



2.1.3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Lähiympäristön kulttuuriympäristökohteet

Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019 – raportissa on osoitettu suunnittelualueen ulkopuolelta viisi kohdetta kulttuurihistoriallisiksi kohteiksi, jotka on osoitettu alueellisesti suojeltavaksi. Suupohjantien molemmin puolin sijaitsee 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun ensivuosisikymmenille ajoittuvaa perinteistä hirsirakentamista ja alueen maatalous elinkeinohistoriaa ilmentävä pieni rakennusryhmä, joka on säilynyt pääosin hyvin. Rakennusryhmä on osoitettu raportissa paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi.



Kuva 11. Rakennusryhmä, joka on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Olli Joukio.

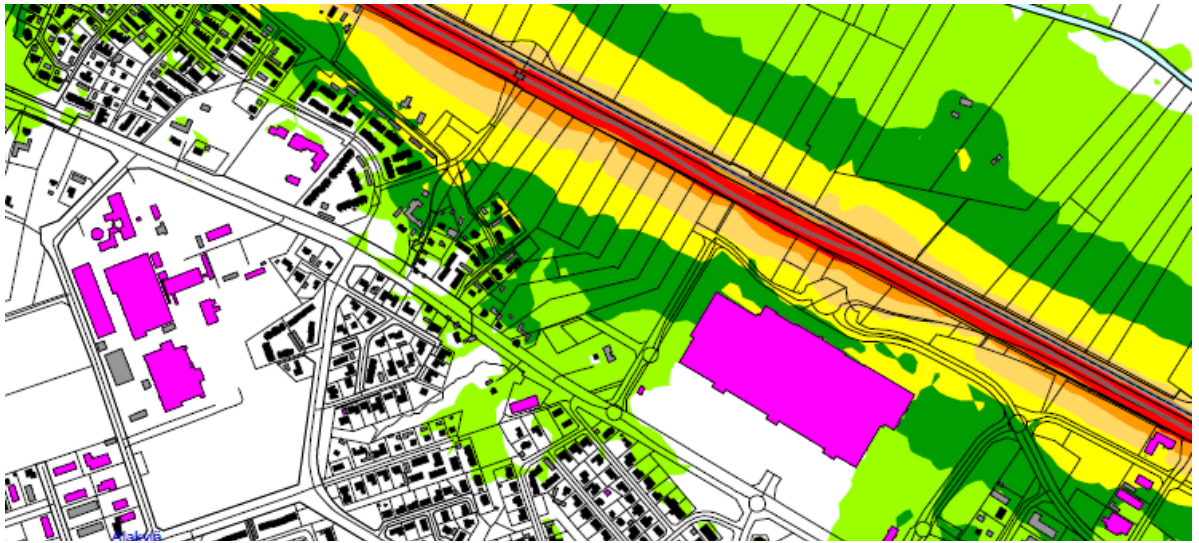
2.1.3.8 Tekninen huolto

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

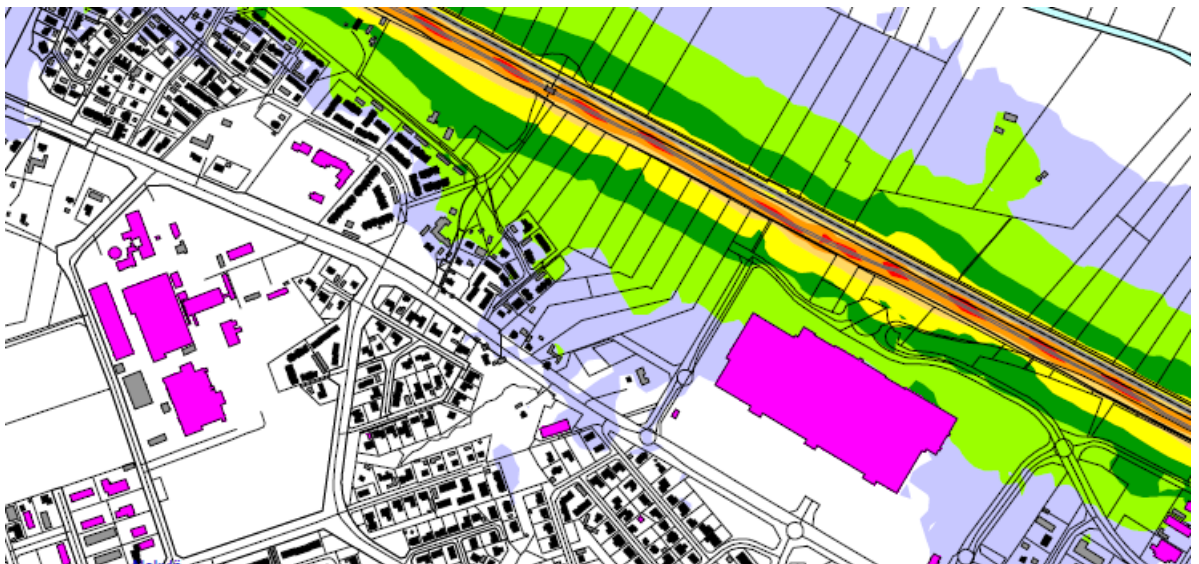
2.1.3.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kantatie 67 ja Suupohjan rata aiheuttavat alueelle liikennemelua. Kantatien 67 yleissuunnitelmassa on laadittu melukartat vuoden 2050 ennustetilanteesta. Selvityksen perusteella liikennemelu (tie ja raide) ei ole vaikutusta liikealueeseen.





Kuva 12. Ote Kantatien 67 yleissuunnitelman ennustetilanteen 2050 melukartasta (päämelu). Ramboll 2024.



Kuva 13. Ote Kantatien 67 yleissuunnitelman ennustetilanteen 2050 melukartasta (yömelu). Ramboll 2024.

2.1.4 Maanomistus

Seinäjoen kaupunki omistaa alueen.



2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

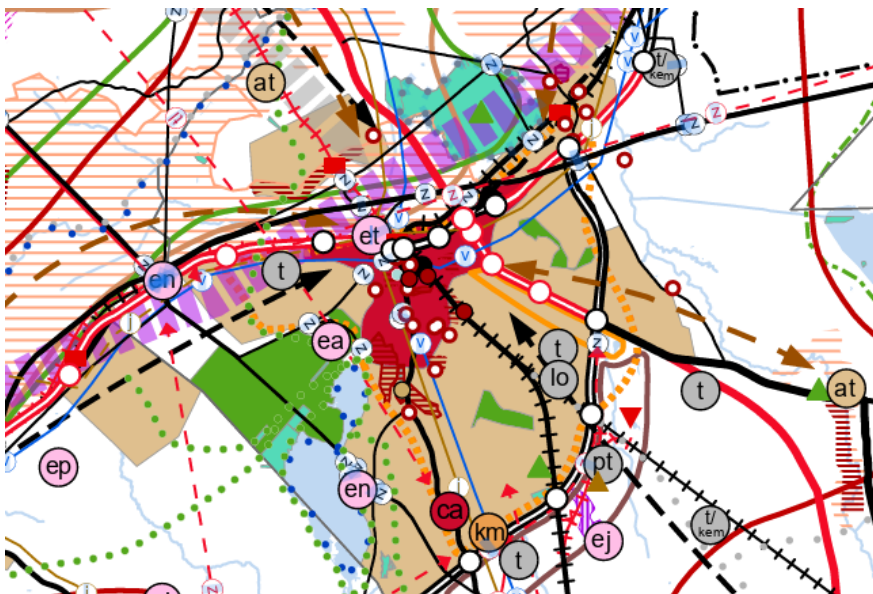
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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, kaupalliseen vyöhykkeeseen (km-2) ja Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen. Alue sijaitsee Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava - kehittämisvyöhykkeellä.

Lisäksi kaava-aluetta sivuavat seuraavat merkinnät: Siirtoviemäri, yhteystarve; Rautatie, merkittävä parantaminen ja Kaksiajoratainen maantie, uusi tai merkittävästi parannettava (Kantatie 67). Peltoalue Kantatien 67 ja rautatien pohjoispuolella on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema.



Kuva 14. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Suunnittelualuetta koskevat keskeisimmät maakuntakaavan merkinnät:

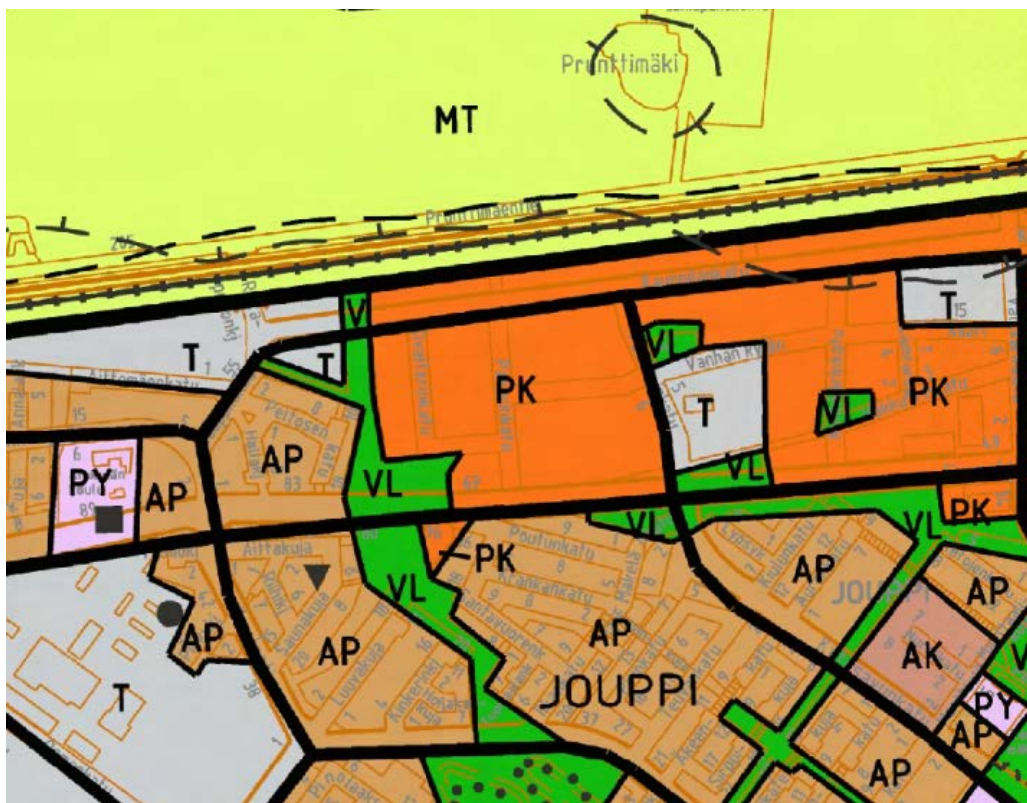
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
MERKINNÄN KUVAUS	Merkinnällä osoitetaan Seinäjoen ja Lapuan keskustatoimintojen alueet, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa- ja hyvinvointipalveluja, vapaa-ajan palveluja sekä asumista.
SUUNNITTELU-MÄÄRÄYS	Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuinympäristöltään monipuoliselle kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas arkkitehtuuri. Tiivistyvillä 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
	KAUPALLINEN VYÖHYKE (km²)
MERKINNÄN KUVAUS	Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jossa alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta.
SUUNNITTELU-MÄÄRÄYS	Vyöhykkeen alueella päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 5 000 k-m ² ja erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 10 000 k-m ² .
	SEINÄJOEN KAUPUNKISEUDUN KEHITTÄMISVYÖHYKE
MERKINNÄN KUVAUS	Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhtenäisin ja tiivein yhdyskuntarakenteen alue, jolla Seinäjoen kaupungin merkitys on huomattava. Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeeseen kuuluvat Seinäjoen, Ilmajoen, Kurikan ja Lapuan keskustaajamat läheisine maaseutualueineen ja kylineen.
SUUNNITTELU-MÄÄRÄYS	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 kestävästi liikkuksen ja toimivan yhdyskuntarakenteen suunnittelulle. Asuinympäristöjen



	KAUHAJOKI-SEINÄJOKI-KAUHAVA -KEHITTÄMISVYÖHYKE
MERKINNÄN KUVAUS	Merkinnällä osoitetaan Kauhajoki-Seinäjoki-Kauhava -kehittämisyöhyke, jossa sijaitsevat merkittävimmät asutus-, työpaikka- ja palvelukeskittymät ja jossa paineet maankäytön ja liikenteen yhteensovittamiselle ovat suurimmat. Kehittämisyöhyke jatkuu Kauhajoelta Teuvan kautta maakuntarajalle painottuen tavaraliikenteeseen ja -logistiikkaan.
SUUNNITTELU- MÄÄRÄYS	Alueidenkäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota lähi- ja kaukoliikenteen sekä maankäytön toimivaan ja turvalliseen yhteensovittamiseen siten, että alueiden läpi kulkevan päätieverkon liikennöitävyys säilyy korkeatasoisena ja kestävä liikunnan yhteydet kehittyvät. Maankäytön suunnittelussa on huomioitava raide- ja tieliikenteen yhteensovittaminen sekä henkilöliikenteessä että tavaralogistiikassa. Lisäksi on huomioitava arvokas kulttuuriympäristö sekä ympäristön suojaus ja melunsuojaus.

2.2.1.3 Yleiskaava

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



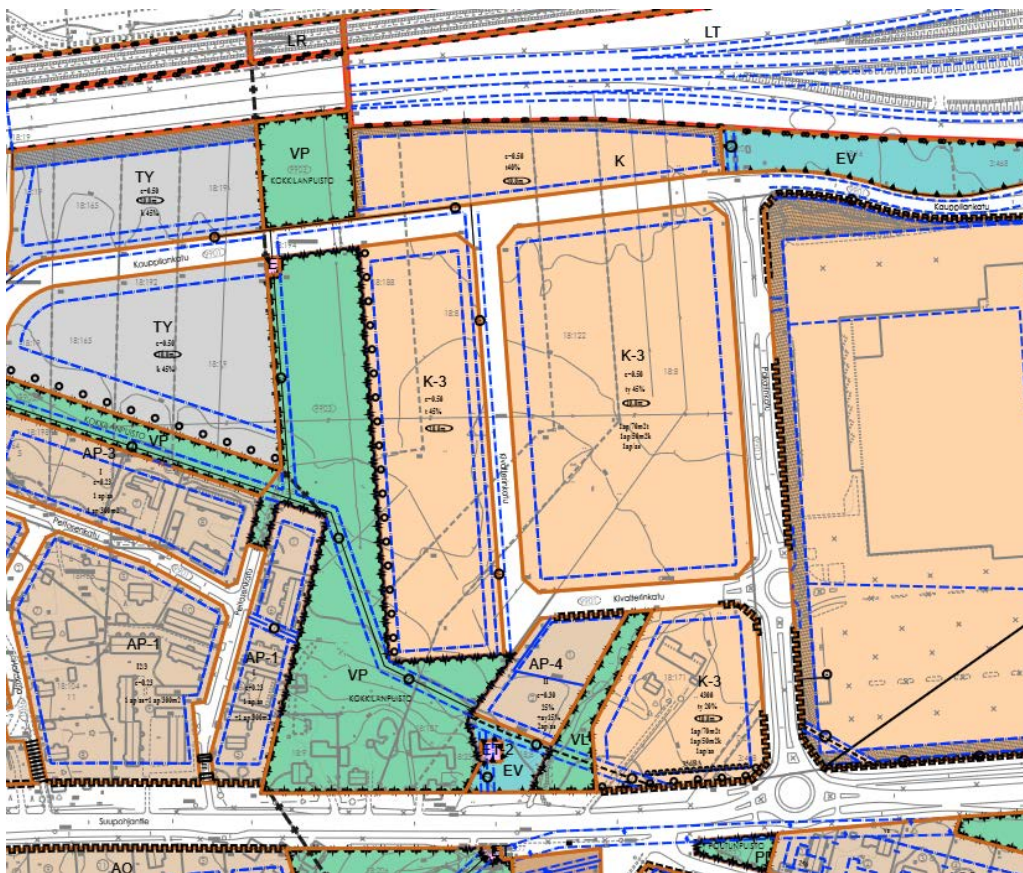
Kuva 15. Ote Seinäjoen kaupungin yleiskaavayhdistelmästä.



2.2.1.4 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat, jotka on hyväksytty vuosina 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.

Korttelin 76 (osa) on osoitettu Ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TY). Suunnittelualueen länsiosat ovat asemakaavassa Puistoaluetta (VP).



Kuva 16. Ote Seinäjoen kaupungin ajantasa-asemakaavasta.

2.2.1.5 Muut aluetta koskevat päätökset ja sopimukset

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin ja Broman Yhtiöt Oy:n sekä Seinäjoen kaupungin 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 vaihdellessa 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.

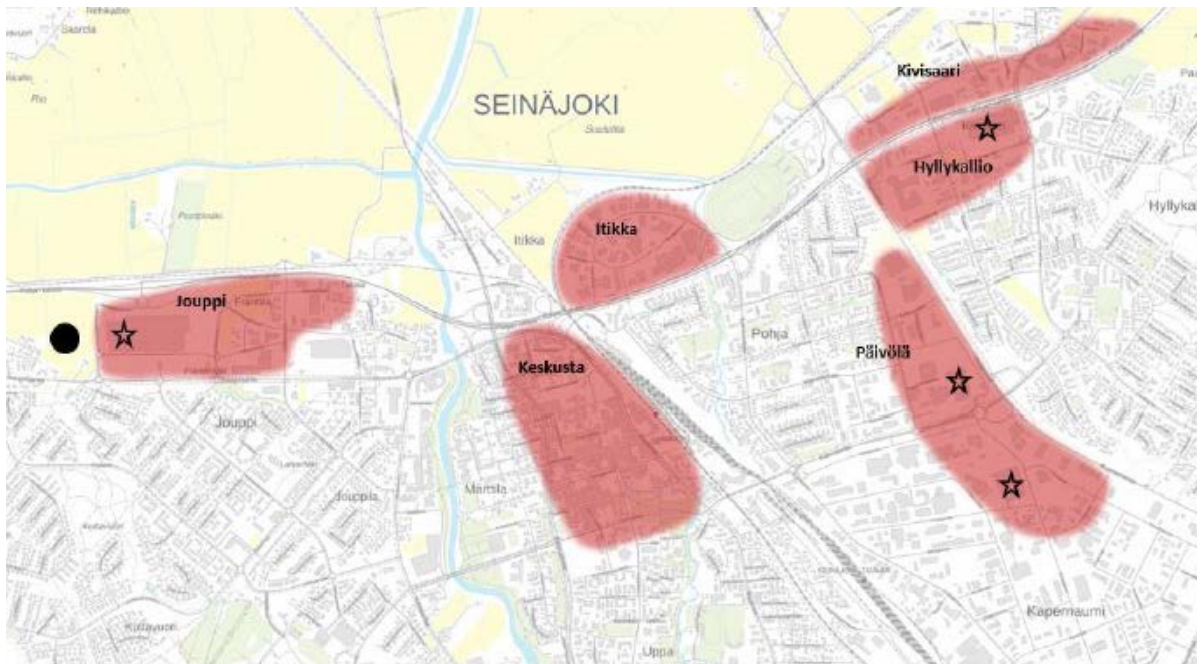
Kaupallinen selvitys

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.

Suunnittelualue 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, Hylläkallion ja Päivölän alueille. Hypermarket-keskukset sijoittuvat Joupin, Päivölän ja Hylläkallion alueille.





Kuva 17. 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 on aloittanut 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). Hylykallion 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-m².

- 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 päivittäistavarakauppaa n. 2 000 k-m².
- Koskenalantien uusi K-supermarket, asemakaavan rakennusoikeus 3 000 k-m². Myymälän pinta-ala alkuvaiheessa noin 2 500 k-m².

Seinäjoella vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2024 noin 334 000 k-m². Seinäjoen oman väestön ostovoiman kehitykseen perustuva liiketilan lisätarve **vuosina 2024–2030 on yhteensä noin 55 000–76 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 9 000–12 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 23 000–32 000 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 12 000–17 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 11 000–15 000 k-m².

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

Kuva 18. 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-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 11 000–14 000 k-m²,



muuhun erikois kauppaan noin 32 000–45 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikois kauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 36 000–51 000 k-m².

Vuoteen 2040 mennessä liiketilan lisä tarve on yhteensä **217 000–322 000 k-m²**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 27 000–37 000 k-m², muuhun erikois kauppaan noin 89 000–134 000 k-m² sekä tilaa vaativaan erikois kauppaan, autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 101 000–151 000 k-m².

Vähittäiskaupan liike-tilan lisä tarve, k-m ²	Päivittäistavara-kauppa	Muu erikois kauppa	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 19. Arvio Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistamasta liiketilan lisä tarpeesta vuosina 2024–2030 ja vuosina 2024–2040.

Alueelle on suunnitteilla kaksi hanketta, joiden mitoitus on alustavasti 5 500 k-m² ja 11 400 k-m² eli yhteensä 16 900 k-m². Kerrosalasta on 4 000 k-m² on siirtyvää kauppaa. Kerrosalan nettolisäys on 12 900 k-m². Mikäli suunnittelualueelle sijoittuva kauppa on pääosin tilaa vaativaa ja muuta erikois kauppaa, käyttää se Seinäjoen oman väestön ja ostovoiman siirtymän mahdollistamasta vuosien 2024–2030 erikois kaupan liiketilan lisä tarpeesta (68 000–96 000 k-m²) noin 13–19 %.

Suunnittelualueen lisäksi Seinäjoella on rakenteilla ja vireillä myös muita kaupan hankkeita, joiden toteutuminen lisää kaupan kerrosalaa yhteensä noin 23 000 k-m². Suunnittelualueen ja muiden Seinäjoella rakenteilla ja vireillä olevien hankkeiden kerrosalan lisäys on **yhteensä noin 35 900 k-m²**.

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

Vuosien 2024–2030 liiketilan lisä tarpeesta jää noin 43 000–74 000 k-m² käytettäväksi muualla, mikä mahdollistaa kaupan kehittämisen myös Seinäjoen ydinkeskustassa, Seinäjoen muilla kaupan alueilla sekä muualla Seinäjoella (mm. asuntoalueiden ja kylien lähialvelut).

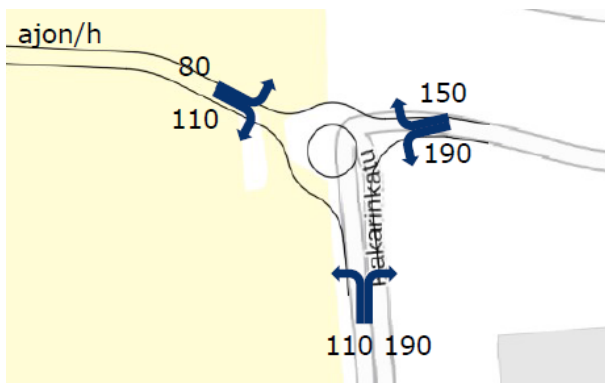
Liikenneselvitys

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

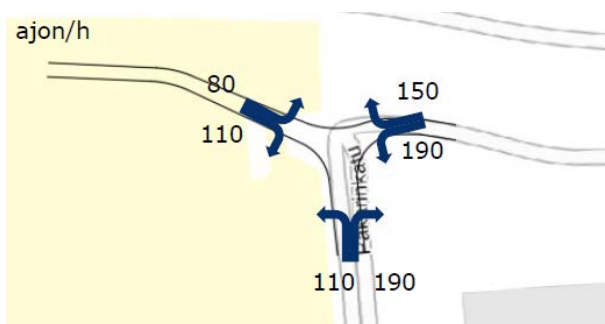


Kauppakeskittymä toteutuessa se tuottaa asiantuntija-arvion mukaan liikennettä noin 8 000 ajoneuvoa / vuorokausi sekä raskasta liikennettä noin 100 ajoneuvoa / vuorokausi.

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"**.

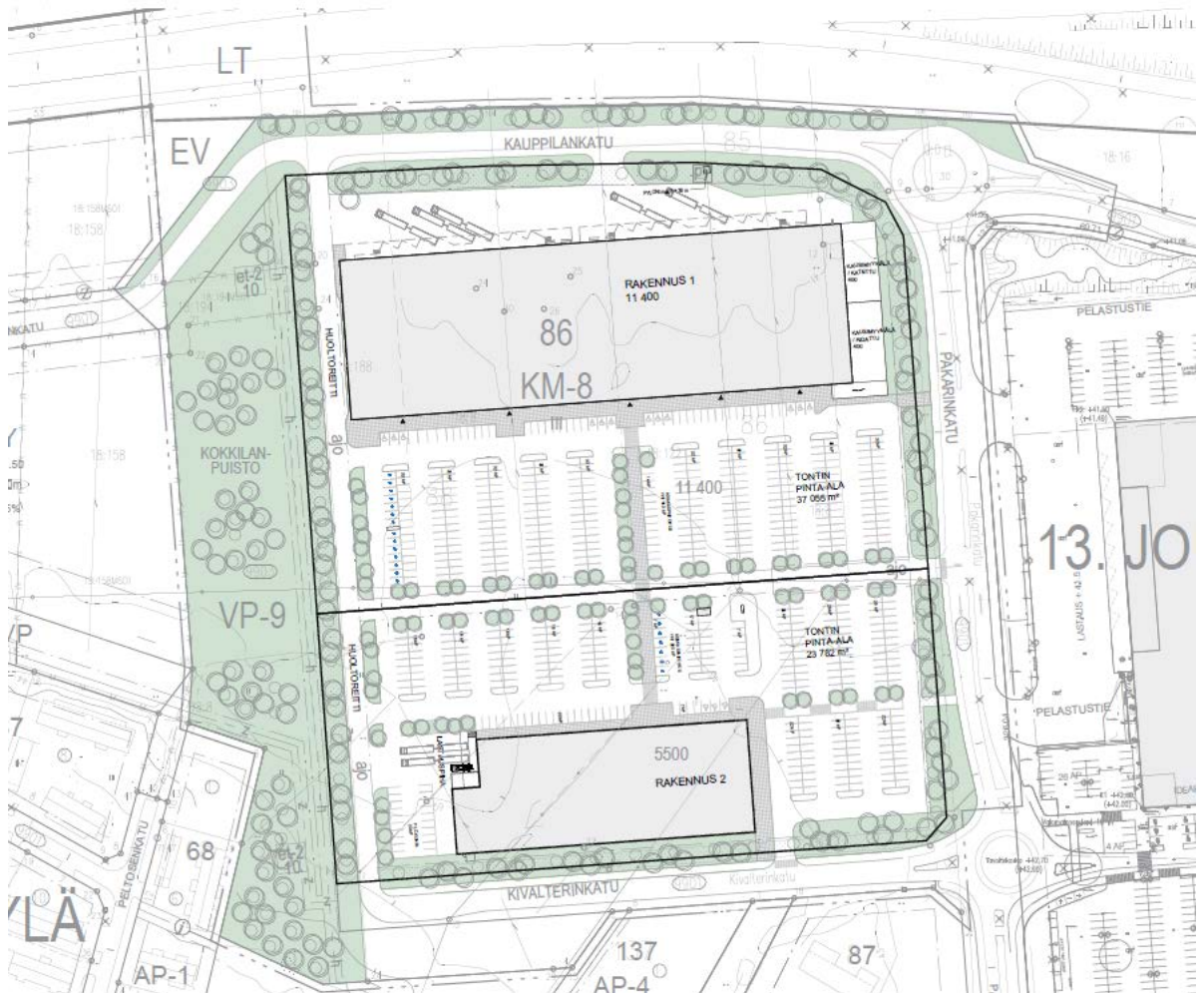


Liikenneselvitys suosittelee Pakarinkadun ja Kauppilankadun liittymän toteuttamista 3-haaraisena kiertoliittymänä. Se palvelee pitkään ilman huolta uudelleen rakentamisesta, koska kestää parhaiten kasvavaa liikennettä ja on kustannustehokas. Liittymämalli on liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden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



Tontinkäyttösuunnitelma

Kaavamuutoksen hakija on laatinut tontinkäyttösuunnitelman, jota on päivitetty kaavaehdotusvaiheeseen kesäkuussa 2026. Pohjoisemman tontin rakennusta on käännetty kantatien suuntaiseksi ja piha-alueelle lisätty istutuksia ja puustutuksia.



Liite 1. Tontinkäyttösuunnitelma. Suunnitteluhuone Oy 2026



3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

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

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.

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 muuttaa.

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-ojaa ei voida siirtää.

3.2.5 Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin ja Broman Yhtiöt Oy:n sekä Seinäjoen kaupungin ja Kiinteistö Oy Seinäjoen Ideaparkin välillä allekirjoitettuihin aiesopimuksiin kaavoituksesta ja maan luovuttamisesta. Alueelle on tulossa 16 900 krsm² kauppaa, josta vähintään 5 500 krsm² on tilaa vievää kauppaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sijoittuminen alueelle.



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 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvottelin.

4.2 Aloitusvaihe

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

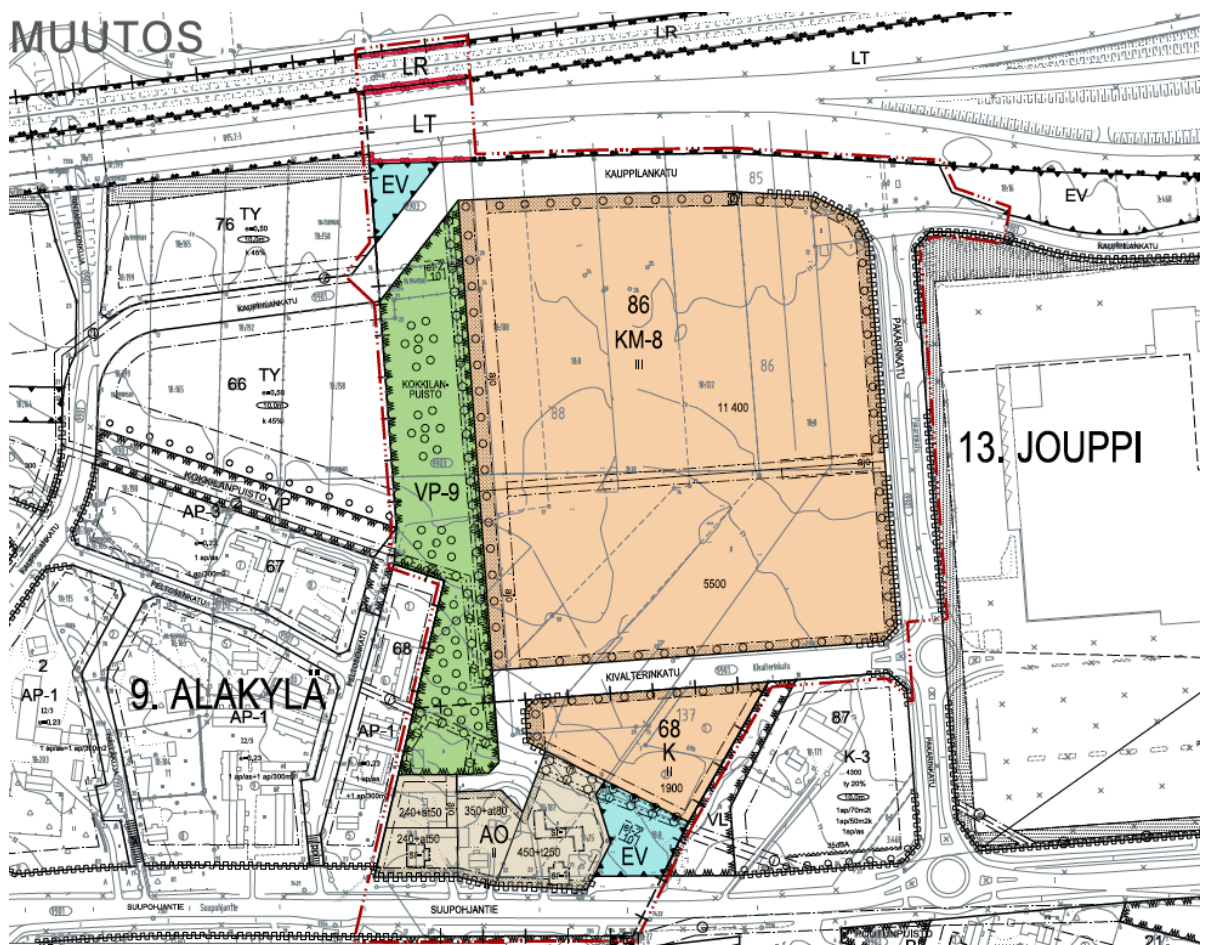
4.3 Luonnosvaihe

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 krsm², josta enintään 2500 krsm² voi olla päivittäistavarakauppaa.



Kuva 20. 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. Kaavaluonnos ja OAS on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 8.4. – 28.4.2026.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa kymmenen lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjanmaan elinvoimakeskus, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Väylävirasto, Seinäjoen museot, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu, Seinäjoen Yrittäjät, Seinäjoen Vesi sekä Telia Finland Oyj.

Lausunnoissa tuotiin esiin mm. seuraavia asioita.

- Maakuntakaavamerkintöjen kuvauksien ja suunnittelumääräyksien lisääminen selostukseen.
- Puustoa ja istutuksia koskevien määräysten huomioiminen ja lisääminen.
- Hulevesien huomioiminen ja esittäminen liiketonteilla kaavakartalla.
- Happamien sulfaattimaiden huomioiminen kaavassa.
- Tuotiin esiin mahdollinen häikäisy kantatien suuntaan liikenteestä, mainospylväistä ja digitaalisista näytöistä.
- Kyseenalaistettiin Suupohjantien tonttiliittymien poistaminen.
- Pelastusteiden ottaminen huomioon liiketonteilla.
- Mahdollisen raideliikenteen tärinän huomioon ottaminen
- Arkeologisen selvityksen tarve asuintonttien ympäristössä.
- Historiallisten rakennusten suojelumerkinnässä huomioitavaksi, ettei niitä saa purkaa.
- Nykyisen vesihuoltoverkoston huomioiminen.

Mielipiteissä esille mm. seuraavia asioita.

- Havupuuston istuttaminen puistoalueelle
- Kaivuutöiden aloittamisajankohdan määrääminen kaavassa
- Rakennushistoriallisen rakennetun ympäristön merkitseminen ulkorakennuksineen sr merkinnöin.
- Sr merkinnän poistaminen.

Luonnosvaiheen palautteesta ja siihen laadituista vastineista on koottu erillinen yhteenveto, josta selviää tarkemmin saatu palaute ja vastineet niihin. Yhteenveto on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 3. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet



Tarkistukset asemakaavaan

- Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavamuutosaluetta supistetaan. Suupohjantien varren asuinpihapiirien alue etenee omanaan ja kaavoitetaan myöhemmin. Alue vaatii vielä lisäselvityksiä.
- Mahdollisen häikäisyn estämiseksi puuistutuksia lisätään Kauppilantien katualueelle. Ei sallita mainospylväässä digitaalista näyttöä, ei vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin suuntautuvia valoja.
- Puuston ja istutuksien, sulfaattimaiden ja radan tärinöiden osalta kaavamääräyksiä on täsmennetty.

4.4 Ehdotusvaihe

4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

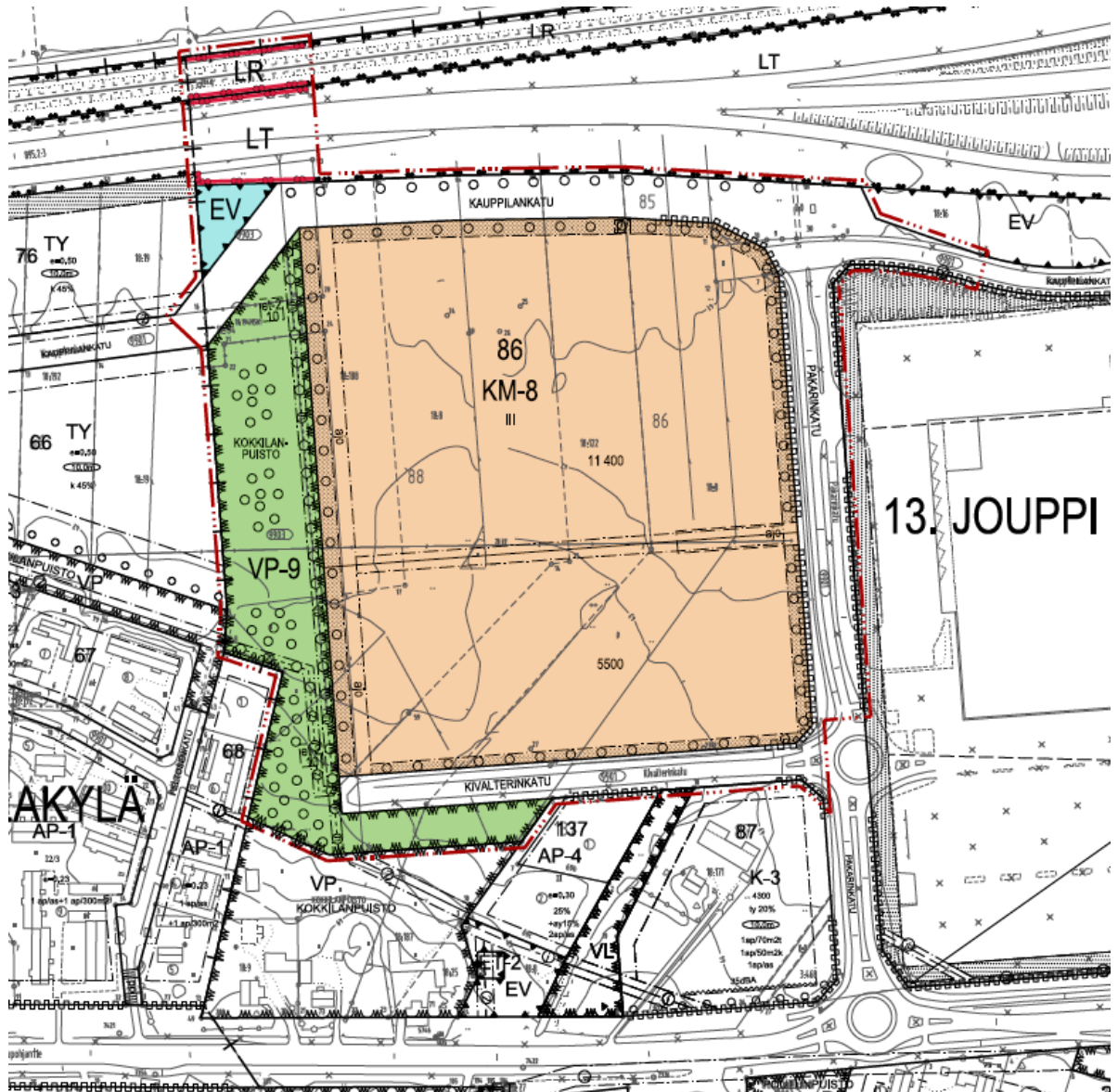
Saatujen kannanottojen ja lausuntojen perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 4.8.2026. Kaavamuutosaluetta on supistettu Suupohjantien alueen asuinpihapiirien osalta. Alue vaatii vielä lisäselvityksiä luonnonympäristön, arkeologisten asioiden ja liikennejärjestelyjen osalta, joten kaava etenee asuinpihapiirien alueella erikseen omana kaavanaan. Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavamerkintöjen, tontinkäyttösuunnitelman ja havainnekuvien osalta sekä poistettu myöhempään kaavavaiheeseen jäävän eteläosan tarkempi kuvaus.

Kaavamuutoksella varaudutaan vähittäiskaupan suuryksikön (KM) mahdollistavaan kaavaan alueella. Kaavaehdotuksessa 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. Kauppilankadun varteen kantatietä vasten on osoitettu istutettavaksi puurivi mahdollisen liikenteen häikäisyn estämiseksi. 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 krsm², josta enintään 2500 krsm² voi olla päivittäistavarakauppaa.

Kaavamääräyksiin on lisätty huomioitavaksi rakentamisluvan yhteydessä mahdollisten sulfaattimaiden ja radan tärinän vaikutus rakentamiseen. Rakentamisluvan yhteydessä tulee noudattaa kaavakartan lisäksi selostuksen liitteenä olevan tontinkäyttösuunnitelman tontin liikennejärjestelyjen ja viherrakentamisen periaatteita.



Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 10.8.2026 ja kaupunginhallitus päätti hyväksyä sen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.



Kuva 21. Ote asemakaavaehdotuksesta 4.8.2026.



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. 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 22. 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). Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 99 496 m² (9,9 ha). Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8), pinta-ala on 60 838 m² (6,0 ha). Suojaviheralueiden (EV) pinta-ala on yhteensä 2791 m² (0,2 ha). Puistoalueiden pinta-ala on 13935 m² (1,3 ha).

Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8) rakennusoikeus on 16 900 k-m². Voimassa olevan asemakaavassa K- ja K-3 korttelien rakennusoikeus on 29 978 krsm². Asemakaavalla suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 13 078 krsm² liikerakentamisen osalta.

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

[Liite 5. Asemakaavan seurantalomake](#)

5.1.1 Palvelut

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

5.1.2 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 liiketonteille ja puistoalueelle.



5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskupan suuryksikön KM-8

Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta toiselle tontille 11 400 k-m² ja toiselle 5 500 krsm². Korttelialueen enimmäiskerrosluku on III. Alue on varattu tilaa vaativalle kaupalle. Korttelin enimmäiskerrosalasta saa käyttää muuhun erikoiskauppaan enintään 6000 krsm², josta enintään 2500 krsm² voi olla päivittäistavarakauppaa.

5.2.2 Muut alueet

Suojaviheralue EV

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu suojaviheralue, jonka yhteispinta-ala on noin 0,09 ha.

Puistoalue VP-9

Alueen länsipuolelle on osoitettu puisto (VP-9), jossa olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää. Avoimelle peltoalueelle tulee istuttaa puustoa. Asuntoaluetta vasten istutettava puisto tulee olla havupuuta. Puiston pinta-ala on noin 1,3 ha. Kauppilankadun varteen ja Kivalterinkadun päähän on varattu ohjeellinen et -alue puistomuuntamoa varten.

Katualueet

Kivalterinkadun katualuetta on osoitettu korttelin 86 eteläpuolella. Kauppilankatu on siirretty kulkemaan kantatien 67 liikennealueen varteen. Kauppilankadun varteen on osoitettu puurivi, millä estetään mahdollinen kantatien liikenteen häikäisy.

Liikennealueet

Rautatien alue (LR) on mukana kaavateknisistä syistä, eikä sille esitetä muutoksia. Yleisen tien alueen (LT) laajuudessa on huomioitu kantatie leventäminen 2+2 kaistaiseksi.



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 osa Kivalterinkadusta. 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 sekä liiketonteille, mikä lisää alueen viherkerrointa ja pehmentää rakentamisen suhdetta ympäristöön ja parantaa hulevesien viivytystä. Alueen rakentaminen tulee näkymään lähiympäristöön ja valtakunnallisesti arvokkaalle Ilmajoen Alajoen lakeusmaisema-alueelle. Rakentaminen jatkaa alueelle syntynyttä kaupallista ilmettä.

5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.3.1.4 Vaikutukset luontoon

Suupohjantien varren asuinpihapiirit ja metsikkö säilyy. 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. Kaupallisen tarjonnan lisääminen alueella parantaa Seinäjoen ja maakunnan asukkaiden palvelujen saatavuutta.

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 katuja 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 krsm²:iin, josta päivittäistavarakaupan toteuttamisen osuus on enintään 2500 krsm². 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 krsm² 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 ja istutuksia tonteille on esitetty tontinkäyttösuunnitelman havainnekuvilla. Tontinkäyttösuunnitelmaa ja havainnekuvia on päivitetty kesäkuussa 2026.



Kuva 23. Havainnekuva alueesta Pakarinkadun suunnasta. Suunnitteluhuone Oy 2026.



Kuva 24. Havainnekuva tonttien yhteisestä piha-alueesta etelän 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.



