

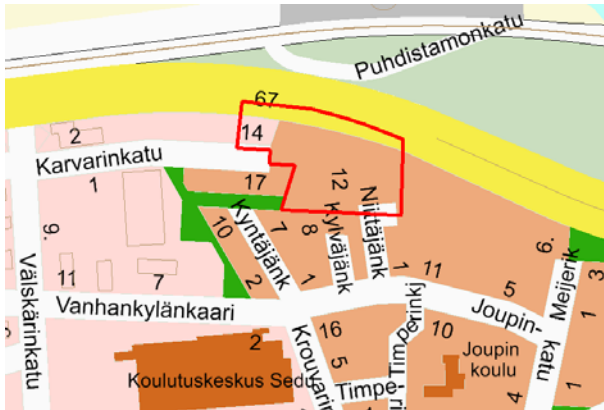
# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

JOUPPI, NIITTÄJÄNKATU 7 JA 14 SEKÄ KARVARINKATU 12 JA  
14

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 13057

6.11.2024



### Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Joupin kaupunginosassa Niittäjänkadun ja Karvarinkadun loppupäässä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta kantatie 67:aan, idästä Yli-Joupin, Hakolan vanhaan pihapiiriin, etelästä Kylväjänkadun pientaloalueeseen ja lännestä Karvarinkadun rivitaloalueeseen ja liikerakentamisen kortteliin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria.

Asemakaavan muutos koskee 13. kaupunginosan, Joupin, kortteleita 2 (osa), 3 (osa) ja 5 (osa).

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviin ja matalan asutuskorttelin rakentamisen Karvarinkadun tonteille ja Niittäjänkatu 14 alueelle. Samassa kaavassa päivitetään Rinta-Joupin suojelumääräykset.

### Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus  
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki  
[www.seinajoki.fi](http://www.seinajoki.fi)  
kaavoitus(at)seinajoki.fi  
06 416 2111 (vaihde)

## Suunnittelijat

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

kaavasuunnittelija Merja Suomela  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
044 470 0293

## Suunnittelun lähtökohdat

Niittäjäncatu 14 maanomistaja Maatalousyhtymä Seinäjouppi on hakenut asemakaavamuutosta 20.11.2015. Tavoitteena on ollut purkaa vanha Takala-Joupin pohjalaistalo sekä ulkorakennus ja kunnostaa alueelle jäävät aittarakennukset. Alueelle on tavoiteltu uudisrakentamista kytkettyjen pientalojen ja paritalojen muodossa. Aluetehokkuutena tavoitellaan hakemuksessa 0.30.

Pohjalainen rakennusperintö ry on tehnyt Takala-Jouppia koskevan suojeluesityksen 17.6.2016 rakennusperinnön suojelusta annetun lain pohjalta.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus asetti 20.6.2016 tekemällä päätöksellä Takala-Joupin vaarantamiskieltoon luvattomien purkutoimien takia.

Museovirasto on antanut Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lausunnon 16.12.2016 esitykseen Takala-Joupin tilaa koskevaan suojeluun.

Tekninen lautakunta on käynnistänyt 15.2.2017 asemakaavan muutoksen Joupin korttelien 2 (osa), 3 (osa) ja 5 (osa) alueella. Kaavamuutoksen yhteydessä oli tarkoitus tutkia alueen vanhan rakennuskannan suojelu ja suojelumääräykset ja alueelle pyritään ohjaamaan vanhaan rakennuskantaan sopivaa uutta täydennysrakentamista.

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut päätöksen rakennussuojeluasiassa 20.12.2027. ELY-keskus päätti, ettei tilalla sijaitsevaa Takala-Joupin maatilaa päärakennusta eikä siihen kuuluvia ulkorakennuksia suojella rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla. Päätöksessään ELY-keskus tuo esille, että huomioiden alueen sekä käyttötarkoituksen, että suojelutarpeen kannalta vanhentunut asemakaava, ELY-keskus katsoo, että alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi ja sitä tukevan täydennysrakentamisen / rakennusten mahdollista siirtoa koskevan maankäytön turvaamiseksi alueen asemakaavaa tulee muuttaa. ELY-keskuksen mukaan kaupungin päätös alueen asemakaavan muuttamisesta sekä alueelle kaavoituksen turvaamiseksi asetettu rakennuskielto, ei erityislain mukaiselle suojelulle ole riittäviä edellytyksiä eikä se yksittäisenä suojelupäätöksenä turvaisi aluekokonaisuuden kulttuuriarvojen huomioimista maankäytön suunnittelussa. ELY-keskus edellyttää kuitenkin, että alueen asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan Takala-Joupin suojelumahdollisuudet eri käyttömuotojen osalta ja alueen tulevassa maankäytössä huomioidaan olemassa oleva kulttuuriympäristö ja sen suojelutarpeet mahdollisen täydennysrakentamisen sijoittelun, mittakaavan, rakennustavan sekä käyttötarkoituksen osalta.

Niittäjäncatu 14 maanomistaja on uudistanut kaavamuutoshakemuksen 7.9.2022. Kaavamuutoksessa tavoitellaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta tehokkuudella 0.3.

Purkuluvat on myönnetty kahdelle jo lähes täysin romahtaneelle Takala-Joupin ulkorakennukselle 1.4.2021. Lutin ja makasiinin siirtoon ja kunnostukseen uuteen paikkaan on saatu lupa 11.8.2022. Päärakennukselle on myönnetty purkulupa 20.4.2023.

Asemakaavan muutos viedään tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn 6.11.2024. Kaavamuutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

## Suunnittelualueen nykytilanne

### Takala-Joupin alue

Niittäjäncatu 14:ssä on sijainnut Takala-Joupin vanha pihapiiri. Kaikki tilan rakennukset on purettu tai siirretty pois alueelta viime vuosina.

### Rinta-Joupin alue

Niittäjäncatu 7:ssä sijaitsee Rinta-Joupin pohjalaistalon pihapiiri, joka on kunnostettu. Tilalla toimi juhla- ja kokoustila Joupin Vanha Tupa.

### Liike- ja toimistorakennusten alue

Alue on rakentumatonta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joka on osin metsittynyttä ja pusikoitunutta.

### Maanomistus

Kaava-alue on yksityisen ja kaupungin omistuksessa. Yksityinen omistaa korttelin 3 (osa) ja kaupunki omistaa korttelin 5 (osan).

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

**Kokonaismaakuntakaava:** Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

**Vaihemaakuntakaava II:** Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppa- ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km<sup>2</sup>).

**Vaihemaakuntakaava III:** Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

**Maakuntakaava 2050** on hyväksytty 1.9.2024 ja voimaan tullessaan se kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan. Maakuntakaavassa 2050 alue on Keskustatoimintojen aluetta (C) ja Kaupallista vyöhykettä (km<sup>2</sup>). Alue rajautuu Maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Joupin kylän vanha asutus ja Joupin koulu.

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa Niittäjäncadun puolelta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja virkistysaluetta (V).

Suunnittelumääräys pientalovaltaisella asuntoalueella kuuluu: Alue tulee asemakaavoittaa niin, että aluetehokkuus on 0,05-0,20 ja vähintään 3/4 alueen kerrosalasta on sijoitettava pientaloihin. Alueen rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.

Enintään 15 % alueen kerrosalasta voidaan varata sellaista asumiseen liittyvää elinkeinotoimintaa varten, joka ei aiheuta melua tai muuta merkittävää häiriötä asutukselle.

Erityistarpeita varten voidaan muodostaa myös sellaisia alueita, joissa kerrosalasta ei sijoitu pientaloihin alussa mainittua määrää. Tällaisia voivat olla alueet, joille muodostetaan liikennöitsijöille tai urakoitsijoille normaalia omakotitonttia isompia tontteja, joille asunnon lisäksi voi rakentaa isompia auto- ja konehalleja.

Suunnittelumääräys virkistysalueelle kuuluu: Alue, jolla ei ole varsinaista virkistysarvoa, vaan jonka merkitys on lähinnä ympäristökuvallinen tai jota muista syistä ei ole voitu osoittaa varsinaiseen virkistyskäyttöön.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 13041, joka on hyväksytty vuonna 2005.

Niittäjäncatu 14, Takala-Jouppi, on asemakaavassa mautilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM). Niittäjäncatu 7, Rinta-Jouppi, on asemakaavassa mautilojen talousrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään ja alueella sallitaan vain rakennusten ja ympäristön säilymisen ja käytön kannalta tarpeelliset muutostoimenpiteet.

Karvarinkadun varren tontit ovat asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten aluetta (K-3). K-3 korttelialueen suunnittelumääräys kuuluu: Asuntoja saa rakentaa vain henkilökunnalle, jonka jatkuva läsnäolo on tarpeellista. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on istutettava. Katualueeseen rajoittuville tontin reunuille on tehtävä vähintään 2 m leveä istutusalue, johon on istutettava puu- tai pensasrivi. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m.

Niittäjäncatu on osoitettu katualueena asemakaavassa.

AM-alueella on rakennusoikeutta noin 2 017 k-m<sup>2</sup>, AM/s-alueella rakennusoikeutta on noin 1 205 k-m<sup>2</sup> ja K-3-alueella on rakennusoikeutta noin 2 807 k-m<sup>2</sup>, josta 1 123 k-m<sup>2</sup> saa käyttää asuintiloja varten.

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

### Liikenne

- Kantatien 67 parantaminen välillä Ilmajoki-Seinäjoki, YVA ja yleissuunnitelma. 2024

## Maankäyttösuunnitelma

- Maankäyttösuunnitelmat. Arkkitehtitoimisto Aaron Rantala Oy. 2024

## Kulttuuriympäristö

- Seinäjoen rakennuskulttuuria. Asutus, kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta. Seinäjoen Historiallinen yhdistys ry. 2002
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue. Maakuntakaava 2050

## Maankäyttösopimus

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

## Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

## Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Kaupungin viranomaiset:
  - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
  - Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala
  - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
  - Seinäjoen museot
- Kaupungin tytäryhtiöt
  - Seinäjoen Energia Oy
  - Seiverkot Oy
  - Seinäjoen Vesi Oy
- Viranomaiset:
  - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos
  - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
  - Etelä-Pohjanmaan liitto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
  - Cinia Oy
  - Elisa Oyj
  - Elenia Oy
  - Telia Finland Oyj

## Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

### Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa lisäselvityksiä.

### Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittyykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausuntomenettelyin.

### Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun arvioimalla sen vaikutuksia ja lausumalla kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Asemakaavoituksen aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

### Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu). Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ak13057](http://www.seinajoki.fi/ak13057).

### Aloitusvaihe (loppuvuosi 2024)

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

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

## Luonnosvaihe (talvi 2024-2025)

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

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

## Ehdotusvaihe (kevät 2025)

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

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

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

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

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

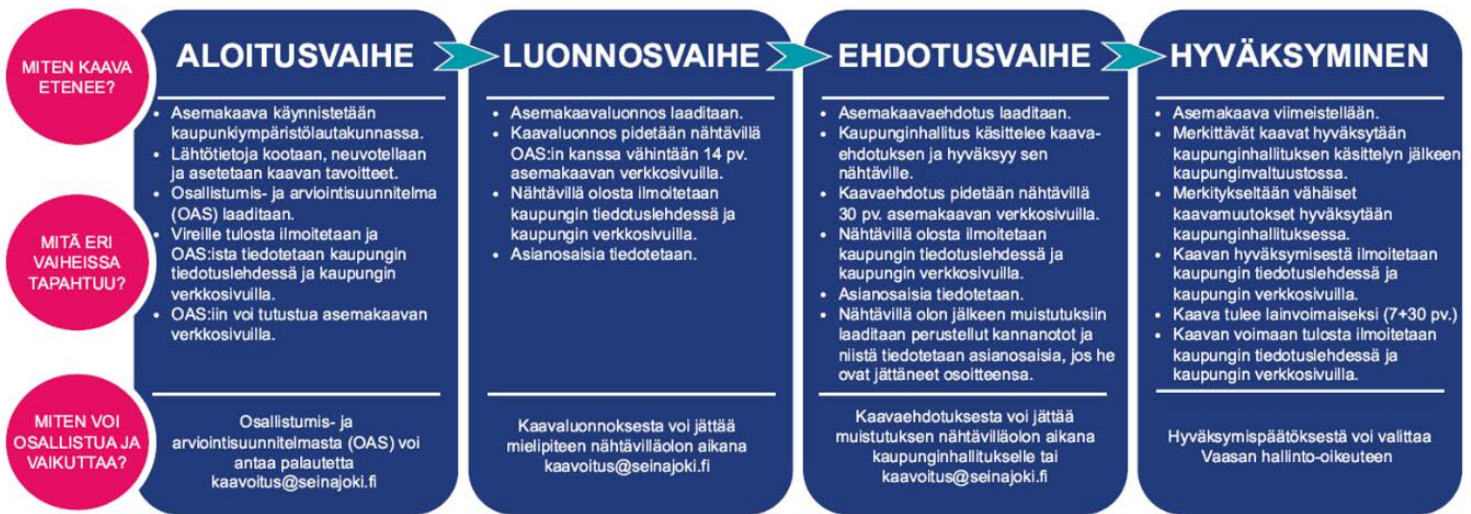
## Hyväksymisvaihe (kevät 2025)

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



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

## ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.





**Seinäjäjoki**