

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

HUHTALA, KORTTELI 13 (OSA),

K-SUPERMARKET

14055

6.11.2024



SJK/776/2023

KAUPUNGINVALTUUSTO

SISÄLLYS

1. TIIVISTELMÄ	3
1.1 Kaava-alue	3
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	4
1.3 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4 Asemakaavan toteuttaminen	4
1.5 Yhteystiedot	4
2. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	7
3. TAVOITTEET	12
3.1 Suunnittelun tarve	12
3.2 Asemakaavan tavoitteet	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.2 Aloitustaihe	13
4.3 Luonnosvaihe	14
4.4 Ehdotustaihe	14
4.5 Hyväksymistaihe	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	15
5.2 Aluevaraukset	16
5.3 Vaikutusten arviointi	17
5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset	19
5.5 Nimistö	19
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3 Toteutuksen seuranta	20



SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaupallinen selvitys 26.1.2024
3. Tontinkäyttösuunnitelmaluonnos 28.6.2024
4. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
5. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)
6. Asemakaavan seurantalomake (lisätään myöhemmin)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Arkeologinen inventointi vuonna 2017: Kultavuori - Myllykoski 110 kV voimajohto.

Koskenalantie Supermarket ympäristöineen aluesuunnitelmaluonnos, arkkitehtitoimisto LSV 22.11.2023.

Myllysaaren luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 7.8.2024.

Huhtalan alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu, WSP 12.8.2024

Huhtalan alueen yleissuunnitelma: Liikennetarkastelu, ajatuksia alueen sisäisen liikenneverkon jäsentelystä, WSP 9.9.2024



1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus koskee 6. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 14055.

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa. Suunnittelualue on viljeltyä peltoa, joka rajoittuu Kylämyllynpuistoon idässä ja pohjoisessa sekä lännessä palveluasumisen yksikkö Myllypuistikotiin. Etelässä on Koskenalantie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 ha.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 14. kaupunginosan, Huhtalan, kortteli 13 (osa) sekä siihen liittyvää puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen 14. kaupunginosan Huhtalan kortteli 13 (osa) sekä siihen liittyvät katualueet.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta opaskartalla.



1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutos mahdollistaa alle 3000 k-m² K Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantielle ja myymälään johtavan kadun. Alustavasti on suunniteltu laajempaa lähialuetta asumiseen kaupan ympäristössä, mutta asemakaavan muutos koskee vain myymälää ja katua.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

15.12.2023 Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
22.12.2023 Asemakaavan vireilletulopäivä
6.11. - 19.11.2024 Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
..2024 Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
.. - ..2024 Kaavaehdotus nähtävillä
..2025 Kaupunginhallituksen käsittely
..2025 Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu suunnittelualueen ympäristösuunnitelmaluonnoksessa 2023 ja Huhtalan alueen yleissuunnitelmassa 2024 sekä kaupallisessa selvityksessä 2024. Laajemman Huhtalan alueen liikennesuunnitelma on tehty Huhtalan yleissuunnitelman yhteydessä 2024. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaupunki tekee kaavamuutoksen hakijan kanssa maankäyttösopimuksen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

1.5 Yhteystiedot

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki
Käyntiosoite: Alvar Aallon katu 10, E-ovi, 60100 Seinäjoki
Puh. 06 416 2111



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Huhtalassa, Koskenalantien varressa. Kaavamuutos koskee kortteliä 13 (osa) sekä siihen rajautuvia puistoalueita. Alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 1,4 ha.

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on viljeltyä peltoa, joka rajoittuu Kylämyllynpuistoon idässä ja pohjoisessa sekä lännessä palveluasumisen yksikkö Myllypuistokotiin. Etelässä on Koskenalantie. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntairukoushuone ja Vehkalahdenpuisto joen varressa.

2.1.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta. Alueen länsi- ja eteläpuolella on rakennettua ympäristöä. Länsipuolella sijaitsee Myllypuistokoti, joka on ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Sen pohjoispuolella kaupungin käytöstä poistuneet, pääosin tyhjillään olevat entiset terveyskeskusrakennukset ja Myllyrannan palvelukeskus, joka on ympärivuorokautisen asumispalvelun yksikkö. Suunnittelualueen eteläpuolella, Koskenalantien eteläpuolella sijaitsee Seinäjoen Helluntaiseurakunta.

2.1.1.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa. Suunnittelualueen läheisyydessä ovat Huhtalan ja Upan asuinalueet sekä noin 1,5 km päässä Seinäjoen keskusta. Seinäjoen keskussairaala sijaitsee vajaan kilometrin päässä lännessä Koskenalantiellä.

2.1.1.3 Kaupunkikuva

Suunnittelualue on viljeltyä peltoaluetta.

2.1.1.4 Rakennuskanta

Alueen ja lähiympäristön rakennuskanta koostuu lähinnä Koskenalantien molemmin puolin suunnittelualueesta länteen sijaitsevista punatiillisistä rakennuksista. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntaiseurakunnan kokoontumistilat ja Koskenalantien pohjoispuolella sijaitsee Etelä- Pohjanmaan hyvinvointialueen Myllypuistokodin dementiayksikkö rajoittuen suunnittelualueeseen.



2.1.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on peltomaata. Alueelta on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2017: Kultavuori - Myllykoski 110 kV voimajohto. Inventoinnissa todettiin, että Aapraiminmäen esihistoriallinen toimintapaikka ei yllä suunnittelualueelle eli Koskenalantien pohjoispuolelle. Seinäjoen museoiden arkeologi Janne Rantanen toteaa sähköpostiviestissään 15.4.2024 "v. 2017 tehdyssä voimajohtohankkeen arkeologisessa inventoinnissa tuo Aapraiminmäen kivikautisen asuinpaikan ja Koskenalantien pohjoispuolella oleva pelto on käyty läpi hyvissä pintapoisuhteissa, eikä alueella tehty mitään muinaisjäänökseen viittaavia havaintoja." ja jatkaa "Katson tämän selvityksen riittäväksi tuon pellon osalta."

Myllysaaren eli entisen Myllymäen alueelle syntyi Seinäjoen vanhinta asutusta. Myllysaaren alue on voimakkaasti muokattua myöhemmän teollisuustoiminnan aikana sekä myös lähihistoriassa alueen puistoksi kunnostamisen yhteydessä eikä merkkejä vanhasta asutuksesta ole säilynyt. Myöskään suunnittelualueelta ei löytynyt historiallisten karttojen avulla tai maastoinventoinnissa merkkejä 1900-lukua vanhemmista elinkeinohistoriallisista kohteista

2.1.1.6 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Alueen ympäristössä on laajalti asumista, lännessä palveluasumisen yksikkö Myllypuistokoti ja Koskenalantien eteläpuolella Helluntaiseurakunnan kokoontumistilat. Idässä alue rajoittuu Kylämyllynpuistoon ja Myllysaareen Seinäjoen varressa.

2.1.1.7 Palvelut

Nykyiset Huhtalan kaupalliset palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta noin 300m etäisyydellä ja Kivistön S-market noin 900m päässä. Lisäksi Seinäjoen keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä.

2.1.1.8 Liikenne

Suunnittelualueen eteläpuolella on Koskenalantie. Paikallisliikenteen reitit ei kulje nykyisin suunnittelualueella, mutta kulkevat alueen lähistöllä Huhtalantiellä ja kauempana Koskenalantiellä sekä Vapaudentiellä.

2.1.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Vesi-, kaukolämpö-, hulevesi-, tietoliikenne- ja sähköverkostot ulottuvat alueelle ja sen läheisyyteen.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on viljeltyä peltoa.



2.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

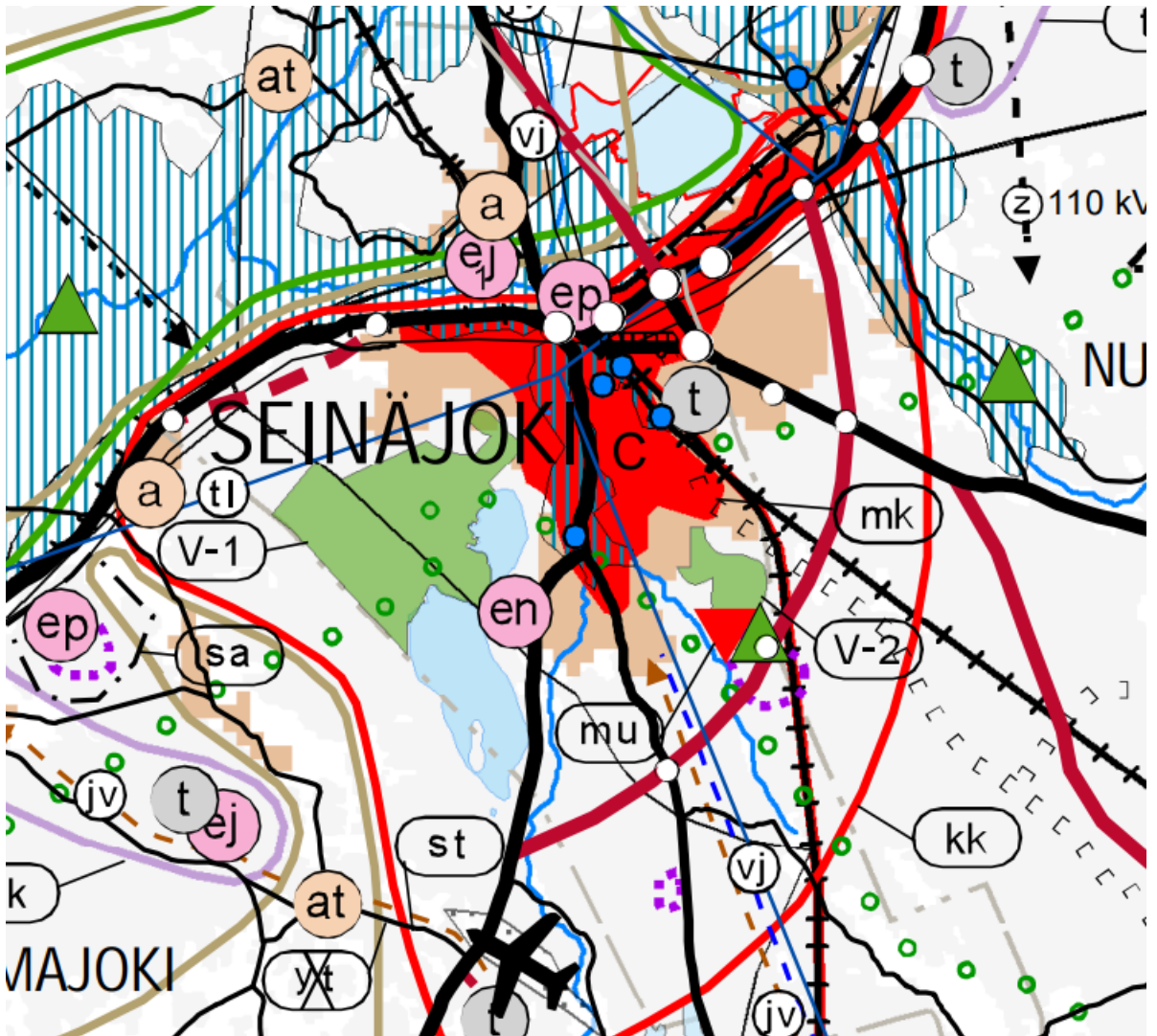
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntaan on tehty kauppaa 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-2). Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergiailaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.





Kuva 2. Ote kokonaismaakuntakaavasta.

Vireillä oleva maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 16.9.2024 hyväksyä Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kaava-aineiston. Lisäksi maakuntavaltuusto päätti, että voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

Hyväksymispäätöksestä on kuulutettu Etelä-Pohjanmaan liiton verkkosivuilla, sanomalehti Ilkka-Pohjalaisessa sekä kaikissa Etelä-Pohjanmaan kunnissa 25.9.2024. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole vielä lainvoimainen tekeillä olevan Tuottajantie 7:n asemakaavamutoksen valmistelun aikana, sillä valitusajka on kesken. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntahallitus voi valitusajan kuluttua määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se



on saanut lainvoiman. Maakuntahallitus käsittelee Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n voimaan tuloa valitusajan kuluttua syksyn 2024 aikana.

Maakuntakaavaehdotuksessa asemakaavan muutosaluetta sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, keskustatoimintojen välittömään läheisyyteen. Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys kuuluu: "Alue tulee tarkemmassa suunnittelussa suunnitella ensisijaisesti asumiselle, työpaikkatoiminnoille ja palveluille. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuutta sekä turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään ja kytkeytyneisyyteen tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle ympäristölle, ei tule rakentaa."

2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa merkinnällä PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella suunnittelumääräys kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja. Suunnittelualue on yleiskaavassa vähäisiltä osin merkinnällä lähivirkistysaluetta (VL), joka on päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattua aluetta.





Kuva 3. Ote yleiskaavasta.

2.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on pääasiassa voimassa 12.2.2007 hyväksytty asemakaava, jossa pääasiassa on asemakaavan muutosalueella kaavamerkintä Y Yleisten rakennusten korttelialue. Vähäiseltä osin alueen asemakaava on hyväksytty 24.1.1972, jossa kaavamääräys on PI Istutettava puistoalue.





Kuva 4. Ote asemakaavasta.

2.2.1.4 Muut aluetta koskevat päätökset

Huhtalan alueen rakentumista Seinäjoen joen läheisyydessä tulee ohjaamaan valmistumassa oleva Huhtalan alueen yleissuunnitelma ja sen liikenneverkolliset ja kulttuuriympäristö selvitykset, joita on tehty rinnan tämän asemakaavan muutoksen kanssa.

2.2.1.5 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Arkeologinen inventointi vuonna 2017: Kultavuori - Myllykoski 110 kV voimajohto.

Koskenalan kaupallinen selvitys 26.1.2024

Koskenalantie Supermarket ympäristöineen aluesuunnitelmaluonnos, arkkitehtitoimisto LSV 22.11.2023 ja sitä täydentämään Keskon tontinkäyttösuunnitelmaluonnos 28.6.2024



Myllysaaren luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 7.8.2024

Huhtalan alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu, WSP 12.8.2024 ja Huhtalan alueen yleissuunnitelma: Liikennetarkastelu, ajatuksia alueen sisäisen liikenneverkon jäsentelystä 9.9.2024

3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa Huhtalan alueen yleissuunnitelman mukaisen kaupan sijoittumisen alueelle sekä uuden katuyhteyden rakentumisen Koskenalantieltä pohjoiseen.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Liikenteelliset ja kaupalliset selvitykset ovat varmistaneet kaupan tarpeen ja liikenteelliset selvitykset ovat varmistaneet liikenteen toimivuuden alueella.

3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka mahdollistaa kaupallisten palveluiden sijoittamisen alueelle sekä uuden katuyhteyden rakentumisen Koskenalantieltä pohjoiseen.

3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Tavoitteena on ollut hyödyntää samanaikaisen Huhtalan alueen yleissuunnitelman selvityksiä ja itse suunnitelmaa kaupan sijoittamisen suunnittelussa alueelle.

3.2.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Kaupan sijainti on valittu tulevan asuntoalueen keskeltä hyvien liikenneyhteyksien varrelta, jolloin myös esimerkiksi Seinäjoen keskussairaalan työmatkaliikenne voi hyödyntää kaupan palveluja.



3.2.5 Osallisten tavoitteet

Kaupan tavoitteena on tarjota alueen asukkaille ja ohikulkijoille paremmat kaupalliset palvelut kuin nykyinen palveluverkko mahdollistaa.

3.2.6 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on sopeuttaa uusi kaupan rakennus kaupunkirakenteeseen sopivaksi mittakaavaltaan, yleisilmeeltään ja materiaaleiltaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosta varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan hankkeen tavoitteita, arvioitavia vaikutuksia, osallistumismahdollisuuksia ja aikataulua. 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 (MRL 62§). Osalliset on lueteltu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvotteluin.

4.2 Aloitusvaihe

Kesko Oyj on hakenut asemakaavan muutosta lokakuussa 2023. Kesko Oyj:n tavoitteena on uuden K-ruokakaupan sijoittaminen kohteeseen. Kohdealueen kokonaisrakennusoikeustavoitteena on laajennusvarauksineen 3000 k-m².

Kaavamuutos on mukana vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 15.12.2023. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 22.12.2023.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.



Viranomaisneuvottelu __.__._____

Aloitusvaiheessa on pidetty asemakaavan viranomaisneuvottelu. (Pääkohdat viranomaisneuvottelun sisällöstä)

Liite 2. Viranomaisneuvottelun pöytäkirja

4.3 Luonnosvaihe

4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa K-Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantien varteen ja myymälään johtavan kadun rakentamisen. Myöhemmässä vaiheessa alue täydentyy asuntorakentamisella. Alueella on suunnitteilla samanaikaisesti laajemman kokonaisuuden suunnittelu, Huhtalan jokirannan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa on osoitettu suunnittelualueelle kaupan paikka.

4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olosta on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 6.11.2024. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 6 - 19.11.2024.

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 3. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet (lisätään myöhemmin)

4.4 Ehdotusvaihe



4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydennetään myöhemmin.

4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä __.__. - __.__.2024 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.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan __.__.2024 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2024.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus



Asemakaavan muutos mahdollistaa K-Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantien varteen ja myymälään johtavan kadun rakentamisen. Myöhemmässä vaiheessa alue täydentyy asuntorakentamisella. Alueella on suunnitteilla samanaikaisesti laajemman kokonaisuuden suunnittelu, Huhtalan jokirannan yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa on osoitettu suunnittelualueelle kaupan paikka.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14 492 m² (1,4 ha). Liikerakennusten korttelialueen (KM) pinta-ala on 10 526 m² (1 ha) ja katualueen pinta-ala on noin 3966 m² (0,4 ha). Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeudeksi tulee 3000 k-m².

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

[Liite 5. Asemakaavan seurantalomake \(lisätään myöhemmin\)](#)

5.1.2 Palvelut

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K

Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3000 k-m mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,29$. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on kaksi.

Katualue

Korttelin itäpuolelle on osoitettu uusi katualue, josta tulee kulku kaupan tontille ensivaiheessa, mutta myöhemmin katu palvelee yhteytenä Koskenalantieltä myös uudelle asuntoalueelle.



5.2.2 Erityisalueet

5.3 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät vaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltyjen kannanottoja. Vaikutusalueena tarkastellaan asemakaavan suunnittelualueutta ja sen lähiympäristöä.

5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Koska hankkeen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjonta ei tällä hetkellä täysin vastaa alueen asukkaiden kysyntää, edistävät Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä ja sen myötä lisääntyvä palvelutarjonta alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden (mm. Huhtala ja Simuna) myymäläverkkoa, josta tällä hetkellä puuttuu supermarket - kokoluokan myymälä. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä vaikutusalueen asukasmäärä lisääntyy, joten uusi myymälä vastaa myös tulevaan kysyntään. Alueen kaupallinen asema vahvistuu.

Vaikutusalueen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa kerrosalan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa myös vaikutusalueen muiden kaupan hankkeiden toteutumisen.

Uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten myymälän rakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.



5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkyisiin

Kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan aiheutuu pääasiassa kaupparakennuksesta. Rakennus ohjataan sijaitsemaan Koskenalantien varteen täydentämään kaupunkikuvaa ja katunäkymiä.

5.3.1.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat kokonaisuudessaan varsin vähäiset. Kaavamuutos mahdollistaa uuden kaupan rakentumisen ja alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen kehittämisen. Laadukkaaseen kaupunkikuvaan ohjataan muun muassa kaupan rakennuksen laatua ja pysäköintialueiden jäsentelyä koskevan asemakaavamääräysten avulla.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin tai arkeologiseen kulttuuriperintöön.

5.3.1.4 Liikenteelliset vaikutukset

Lähiasutuksen suuri määrä sekä jalankulun ja pyöräilyn kattava verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen kaikista ilmansuunnista. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä lähiasutuksen määrä tulee lähivuosina lisääntymään. Lisääntyvän liikenteen vaikutukset katuverkolla on tutkittu ja todettu uusien katujärjestelyjen kautta toimiviksi. Kaavassa on annettu lisäksi pyöräpysäköintiä koskeva kaavamääräys ja kaavassa on kiinnitetty huomiota alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteiden kehittämiseen.

Kauempana asuville uusi myymälä on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantietä ja Vapaudentietä kulkevilla paikallisliikenteen busseilla. Lähimmät pysäkit ovat kyseisten teiden ja Koskenalantien risteysten tuntumassa. Todennäköistä kuitenkin on, että asiointi joukkoliikenteellä tulee olemaan varsin vähäistä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä ja on siis varsin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Kuitenkin nykytilanteessa kauppaan saavutaan merkittävässä määrin henkilöautoilla. Suunnittelualueella liikenne lisääntyy, mutta uuden kauppapaikan myötä saattaa jopa kokonaisuudessaan vähentyä laajemmalla alueella.

5.3.1.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos tukee osaltaan alueen kaupallista kehittymistä mahdollistaen samalla hyvät palvelut alueen asukkaille ja ohikulkijoille.

5.3.1.6 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavassa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin muun muassa hulevesiä ja pysäköintialueiden peitteisyyttä koskevalla määräyksillä. Alueelle jää



viheraluetta ja puustoa, etenkin kaavamuutosalueen itäpuolelle Myllysaaren ja Seinäjoen varrelle, mikä osaltaan edesauttaa hulevesien käsittelyä ja ilman lämpenemistä.

Koska suunniteltu rakentaminen on yhdyskuntarakenteen keskellä, ja tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, on hankkeen vaatima yhdyskuntatekninen rakentaminen arvioitu kohtuullisiksi. Suurimmat kustannukset tulevat kiertoliittymän rakentamisesta ja siihen liittyvästä katu- ja kevyen liikenteen verkostojen rakentamisesta, mutta ne palvelevat myös laajempaa tulevaa Huhtalan rannan rakentamista ja muuta lähiympäristöä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen laadusta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksessa osoitetulle uudelle kadulle tulee nimeksi Vuoromyllynkatu.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksesta on laatinut Seinäjoen kaupungille suunnitelmia ja havainnekuvia arkkitehtitoimisto LSV ja Keskolle arkkitehtuuritoimisto Ilomäki vuonna 2023- 2024.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

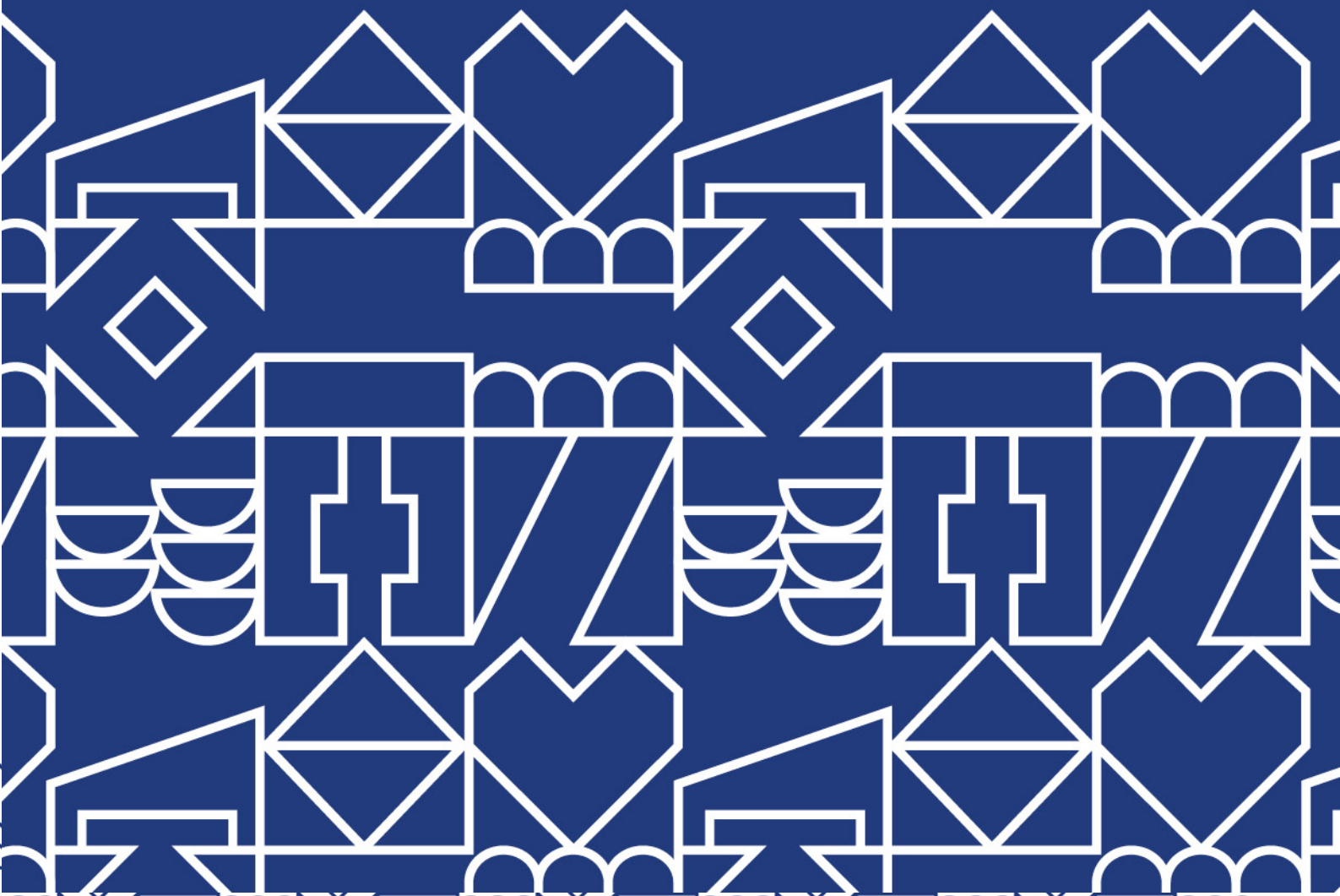
Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan. Asemakaavan muutos ei edellytä erityisiä muutostöitä lukuun ottamatta vesijohdon siirtoa alueen lounaiskulmassa, vaan lähinnä kiinteistötekniisiä toimenpiteitä, kuten uuden tonttijaon laatimisen.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijan kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti. Maankäyttösopimusluonnoksen mukaisesti kehittämismaksu käytetään alueen kunnallistekniseen rakentamiseen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuksen rakentamisen osalta kyse on tavanomaisesta rakennuslupaprosessin ohjaamisesta kaupungin asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan sekä muiden asiassa oleellisten viranomaisten kanssa.





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HUHTALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 13 (OSA), K-SUPERMARKET

Kaavatunnus 14055

21.11.2023



Suunnittelualan sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan, Huhtalan, kortteliä 13 (osa) sekä siihen liittyvää puistoaluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käytetään yleisesti lyhennettä OAS.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,4 ha, ja se rajautuu Koskenalantiehen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa alle 3000 k-m² K Supermarket myymälän rakentamisen Koskenalantielle ja myymälään johtavan kadun. Alustavasti on suunniteltu laajempaa lähialuetta asumiseen kaupan ympäristössä, mutta asemakaavan muutos koskee vain myymälää ja katuja.

Yhteystiedot

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

Suunnittelijat

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

Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 15.12.2023.

Kaavamuuotos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuuotoksen hakija Kesko Oyj

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue

Suunnittelualue on viljeltyä peltoa, joka rajoittuu Kylämyllynpuistoon idässä ja pohjoisessa sekä palveluasumisen yksikkö Myllypuistokotiin. Etelässä on Koskenalantie. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntairukoushuone ja Vehkalahdenpuisto joen varressa.

Tiedetään, että Vehkalahdenpuistossa on kivikautinen asuinpaikka. Vuonna 2006 Myllypuistokotia kaavoitettaessa museoviraston Vaasan alueyksikön kanssa käydyissä kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvissä neuvotteluissa on todettu Seinäjoen seudun esihistoriallisen inventointien vanhentuneisuus ja tarkistustarve. Tämän vuoksi monen vähäisenkin kaavan muuotoksen yhteydessä joudutaan pohtimaan muinaismuistolain velvoitteet. Nyt suunnitellun asemakaavan muuotosalueelta n 80 metrin etäisyydellä on esihistoriallinen Aapraiminmäen nimellä tunnettu asuinpaikka, jossa on suoritettu arkeologisia kenttätutkimuksia vuonna 1995. Myllypuistokotia kaavoitettaessa museoviraston näkemyksen mukaan esihistoriallinen asutus on saattanut ulottua myös kaavan muuotoksen korttelialueelle. Muinaismuistolain velvoittamana asemakaavaan lisätään muissakin kaavan muuotoksissa käytetty määräys, jolla ennen rakennustoimenpiteiden aloittamista annetaan museoviranomaisille mahdollisuus lausunnon antamiseen. Käytännössä määräys merkitsi katselmuksen järjestämistä keväällä 2007 ennen rakennustöiden aloittamista. Katselmuksessa ei havaittu merkkejä

Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava: Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk) ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

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 kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muuotokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muuotosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuuotoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Vaihemaakuntakaava III: Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojeleminen, bio-energialaitokset, puutermiinit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa merkinnällä PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella suunnittelumääräys kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja. Suunnittelualue on yleiskaavassa vähäisiltä osin merkinnällä lähivirkistysaluetta (VL), joka on päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattua aluetta.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on pääasiassa voimassa 12.2.2007 hyväksytty asemakaava, jossa pääasiassa on asemakaavan muutosalueella kaavamerkintä Y Yleisten rakennusten korttelialue. Vähäiseltä osin alueen asemakaava on hyväksytty 24.1.1972, jossa kaavamääräys on PI Istutettava puistoalue.

Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Muut

- Seinäjoen kaupungin ja kaavamuutoksen hakijan yhdessä laatimat suunnitelmat. Arkkitehtitoimisto LSV 2023
- Kaupallinen selvitys
- Liikenteellinen selvitys

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 kilpailukyvyn toimiala

- Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
 - Seinäjoen museot
 - Ympäristöterveydenhuollon yksikkö
- Kaupungin tytäryhtiöt
 - Seinäjoen Energia Oy
 - Seiverkot Oy
 - Seinäjoen Vesi Oy
 - Into Seinäjoki Oy
- Viranomaiset:
 - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, sosiaali- ja terveyspalvelut
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
 - Etelä-Pohjanmaan liitto
 - Seinäjoen museot
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
 - Cinia Oy
 - Elisa Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - Etelä-Pohjanmaan alueverkko
 - Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys

Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

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

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset 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 maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen liittyviä 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.

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu. Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla www.seinajoki.fi/ak14055.

Aloitusvaihe (syksy 2023)

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 tiedotuslehdessä 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-kesä 2023-2024)

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

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä 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 (syksy 2024)

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 nähtävillä. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

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

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä vi-
ranomaisia 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.

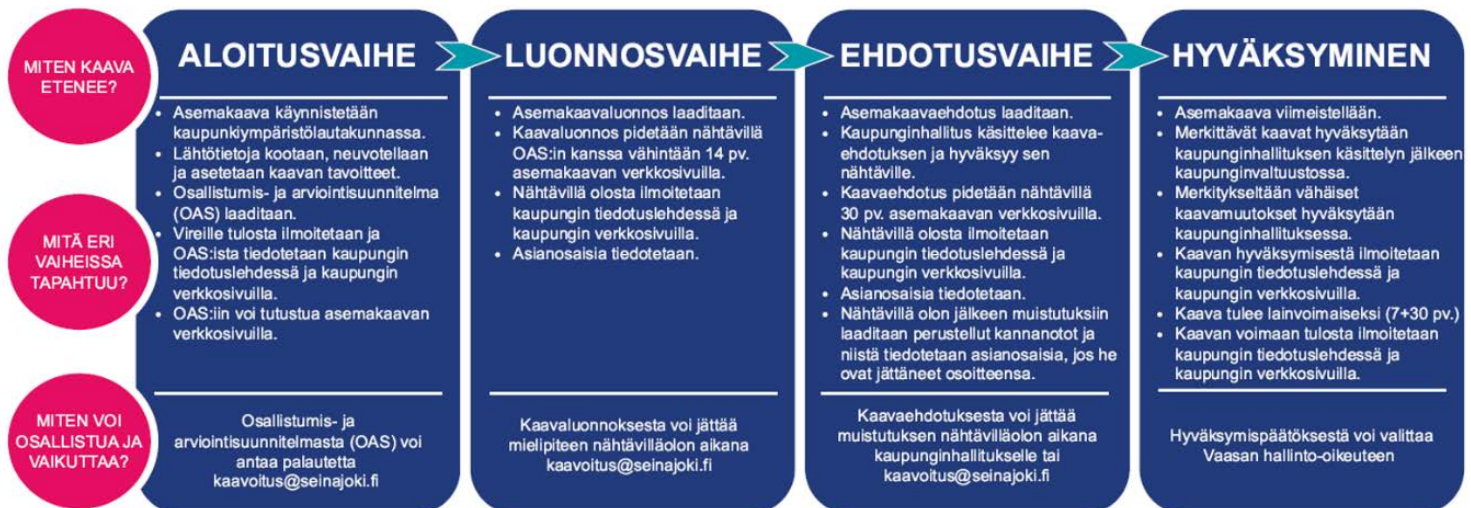
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen pää-
töksellä uudelleen nähtäville.

Hyväksymisvaihe (vuodenvaihte 2024-2025)

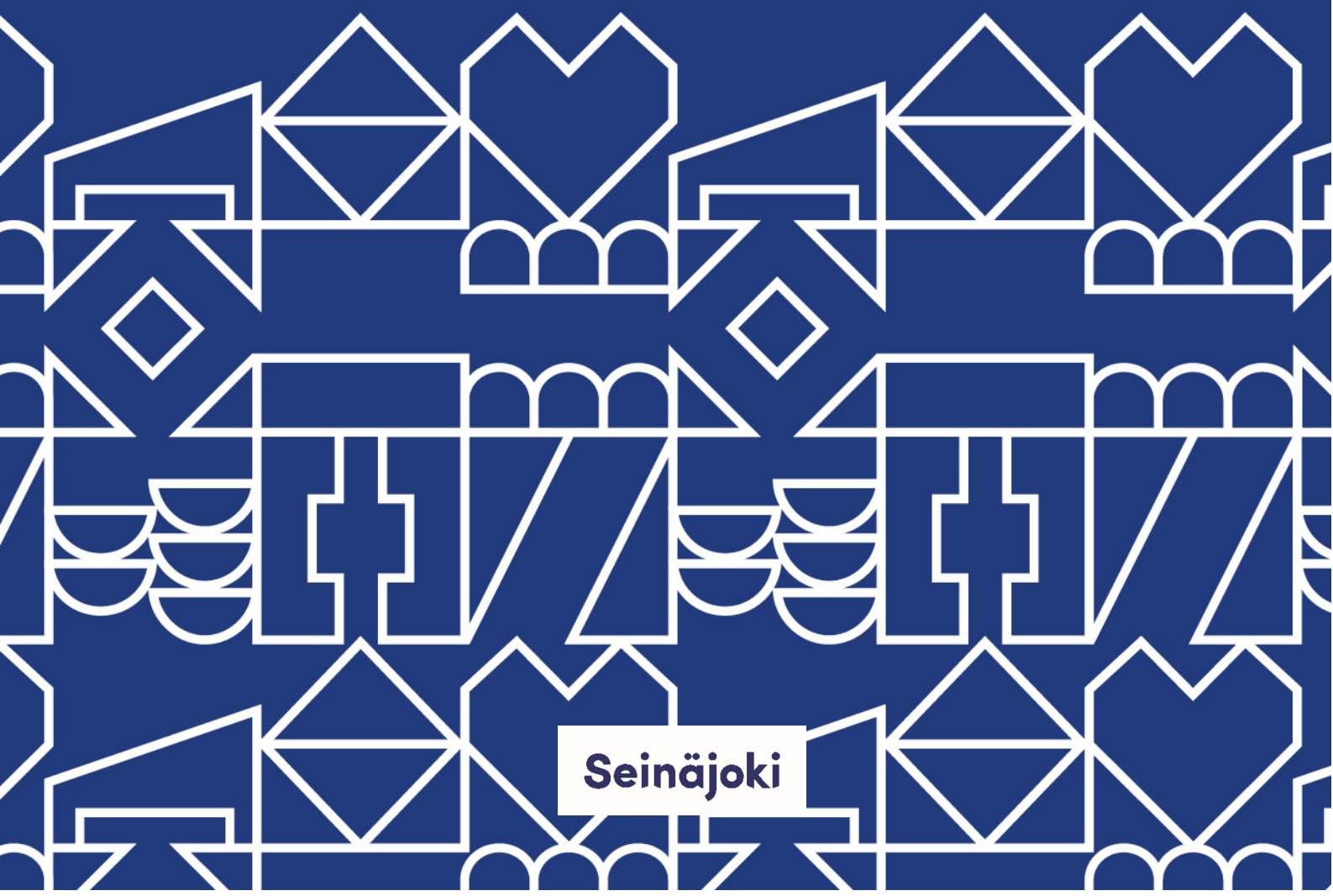
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hy-
väksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosi-
vulta.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat kaa-
van 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 verkkosi-
vulta.

ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



Seinäjäki



Ksm Koskenala

LUONNOS
15/09/2023 © Arkkitehti LSV Oy

Asemapiirustus

Koskenalan kaupallinen selvitys

26.1.2024

Sisällys

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Hankkeen kuvaus ja sijainti	4
2.2	Kaupallinen vaikutusalue.....	5
2.3	Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa	5
2.3.1	Kaava-alueen saavutettavuus.....	5
2.3.2	Väestö ja työpaikat	7
2.3.3	Suunnittelutilanne	10
2.4	Kaupan palveluverkon kokonaisuus	12
2.4.1	Päivittäistavarakaupan palveluverkko.....	12
2.4.2	Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne.....	15
2.5	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä	16
3	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	18
3.1	Kaava-alueen mitoitus.....	18
3.2	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen.....	18
3.2.1	Kauppan toiminta- ja kehitysedellytykset	18
3.2.2	Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys.....	19
3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	20
3.3.1	Seinäjoen keskustan ja muiden keskusten kehitys.....	20
3.3.2	Yhdyskuntarakenteen kehitys	20
3.4	Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen	20
3.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus	20
3.4.2	Saavutettavuus eri liikennemuodoilla	21
3.5	Vaikutukset kilpailun toimivuuteen.....	22
4	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN.....	23
5	LÄHTEET	24

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kesko Oyj on jättänyt Seinäjoen kaupungille hakemuksen asemakaavamuutoksesta, joka mahdollistaa uuden myymälärakennuksen rakentamisen Koskenalan alueelle.

Kaupallisen selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä esitetään hankkeen 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. Koska kaavamuutos koskee päivittäistavaramyymälän rakentamista, selvityksen painopiste on päivittäistavarakaupan nykytilanteen ja kehitysnäkymien tarkastelussa sekä päivittäistavarakauppaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.

Kaupallinen selvitys on tehty asiantuntija-arviona olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyyyseihin sekä uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet myös Seinäjoella aiemmin laaditut vähittäiskauppaa koskevat selvitykset sekä Keskolta ja Seinäjoen kaupungilta saadut lähtöaineistot. Selvityksessä on painotettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia sekä vähittäiskauppaa koskevia erityisiä säännöksiä.

Selvitystyö on tehty Kesko Oyj:n toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Selvityksen ohjausryhmään ovat kuuluneet Keskolta Simo Oinonen ja Jari Alanen sekä Seinäjoen kaupungilta Jyrki Kuusinen, Martti Norja, Keijo Kaistila ja Juha Takamaa. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä työn ovat laatinut Taina Ollikainen ja Lia Vahtera (karttatarkastelut).

2 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

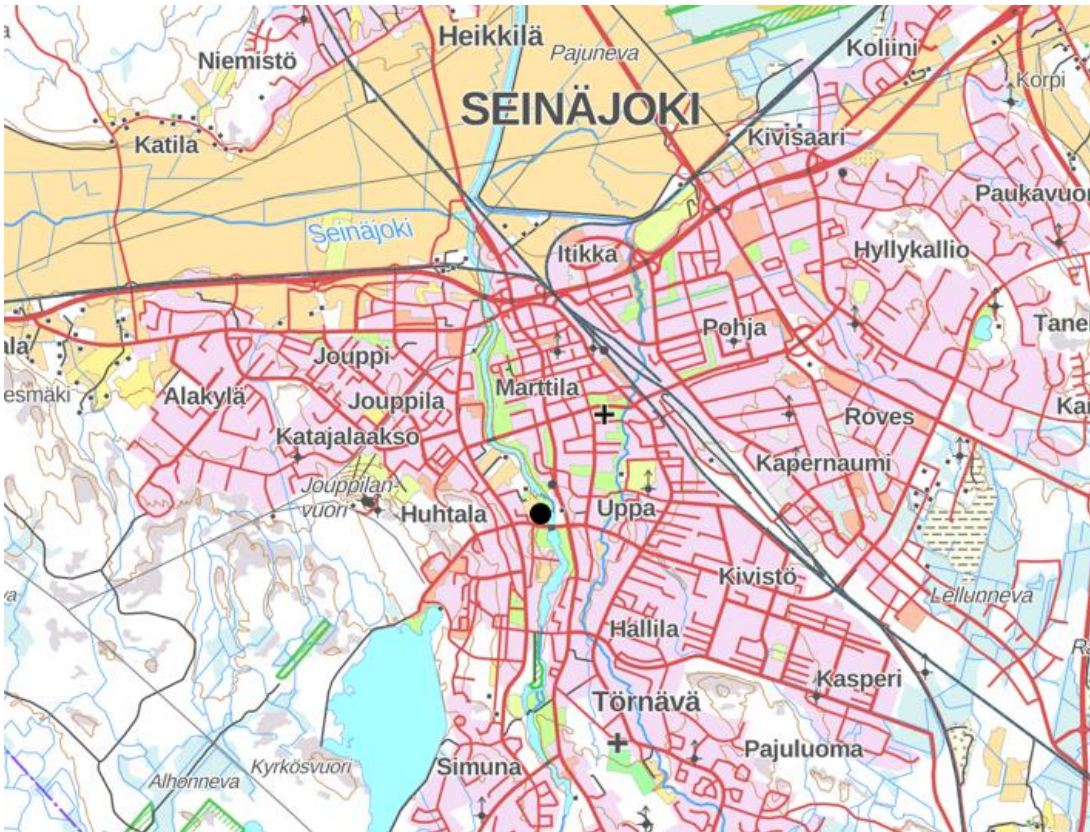
2.1 Hankkeen kuvaus ja sijainti

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden myymälärakennuksen (K-supermarket) ja myymälään johtavan kadun toteuttaminen Koskenalan alueelle. Alue on tällä hetkellä rakentamaton ja Seinäjoen kaupungin omistuksessa. Kaavamuutos mahdollistaa alle 3 000 k-m²:n päivittäistavaramyymälän rakentamisen. Myymälän lähialueelle on suunniteltu alustavasti asumista, mutta asemakaavan muutos koskee vain myymälää ja katua. (Seinäjoen kaupunki: Huhtalan asemakaavan muutos, kaavatunnus 14055. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2023).



Kuva 1: Asemapiirustus, luonnos 15.9.2023. (© Arkkitehdit LSV Oy).

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Seinäjoen keskustasta lounaaseen Koskenalantien varressa. Alue on viljeltyä peltoa ja rajautuu idässä ja pohjoisessa Kylämyllynpuistoon ja etelässä Koskenalantiehen. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on sosiaali- ja terveyspalveluiden rakennuksia, mm. palveluasumisen yksikkö Myllypuistokoti. Koskenalantien eteläpuolella on Helluntaiseurakunnan kirkko ja Vehkalahdenpuisto joen rannassa.



Kuva 2: Hankkeen likimääräinen sijainti (musta piste). (Pohjakartta: MML 2023).

2.2 Kaupallinen vaikutusalue

Tarkastelualueena on Seinäjoen kaupungin alue. Vaikutusten laajuuden ja kohdentumisen mukaan tarkastelua tarkennetaan hankkeen vaikutusalueelle ja lähivaikutusalueelle. Vaikutusalue on alue, jolta suurin osa uuden myymälän asioinneista tulee ja jolle merkittävimmät vaikutukset tulevat kohdistumaan. Vaikutusalueena tarkastellaan aluetta noin kahden kilometrin etäisyydellä (linnuntie) ja lähivaikutusalueena aluetta noin yhden kilometrin etäisyydellä (linnuntietä) kaava-alueesta.

2.3 Hankkeen sijainti yhdyskuntarakenteessa

2.3.1 Kaava-alueen saavutettavuus

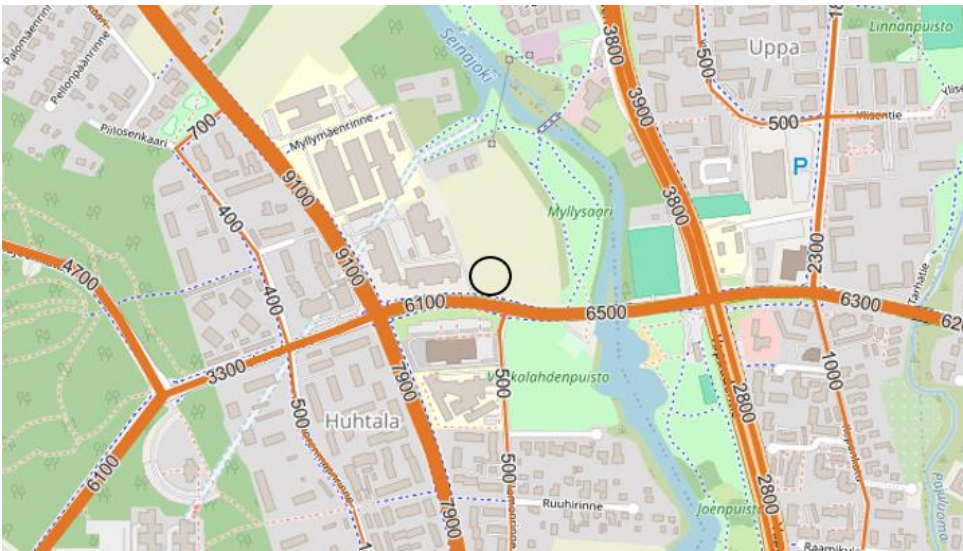
Joukkoliikenteellä kaava-alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantietä ja Vapaudentietä kulkevilla paikallisliikenteen busseilla. Lähimmät pysäkit ovat kyseisten teiden ja Koskenalantien risteysten tuntumassa. Huhtalantien pysäkeiltä on kaava-alueelle noin 200 metrin matka ja Vapaudentien pysäkeiltä noin 400 metrin matka. Huhtalantiellä busseja kulkee puolen tunnin välein arkipäivisin 6.00–19.30 välisenä aikana ja lauantaisin tunnin välein 9.00–17.30 välisenä aikana.

Kävellen ja pyöräillen kaava-alue on saavutettavissa pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantien, Vapaudentien ja Koskenalantien varressa sekä jokivarressa kulkevia reittejä pitkin. Lännen suunnasta alue on saavutettavissa Koskenalantien sekä idän suunnasta Kivistöntien ja Koskenalantien varressa kulkevia reittejä pitkin.



Kuva 3: Kävely- ja pyöräilytienvetko kaava-alueen lähiympäristössä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>)
Suunnittelualan sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Autoillen kaava-alue on saavutettavissa Seinäjoen keskustan suunnasta ja etelän suunnasta Huhtalantietä ja Vapaudentietä sekä Koskenalantietä pitkin. Kaavamuutos sisältää myös Koskenalantieltä myymälään johtavan kadun suunnittelun. Seuraavassa kuvassa on esitetty päätienvetko ja liikennemäärät kaava-alueen lähiympäristössä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne oli vuonna 2021 Koskenalantiellä kaava-alueelta länteen noin 6 100 ajoneuvoa ja Huhtalantiellä keskustan suuntaan noin 9 100 ajoneuvoa ja etelän suuntaan noin 7 900 ajoneuvoa. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Koskenalantiellä idän suuntaan oli noin 6 500 ajoneuvoa ja Vapaudentiellä keskustan suuntaan noin 3 800 ajoneuvoa ja etelän suuntaan noin 2 800 ajoneuvoa.

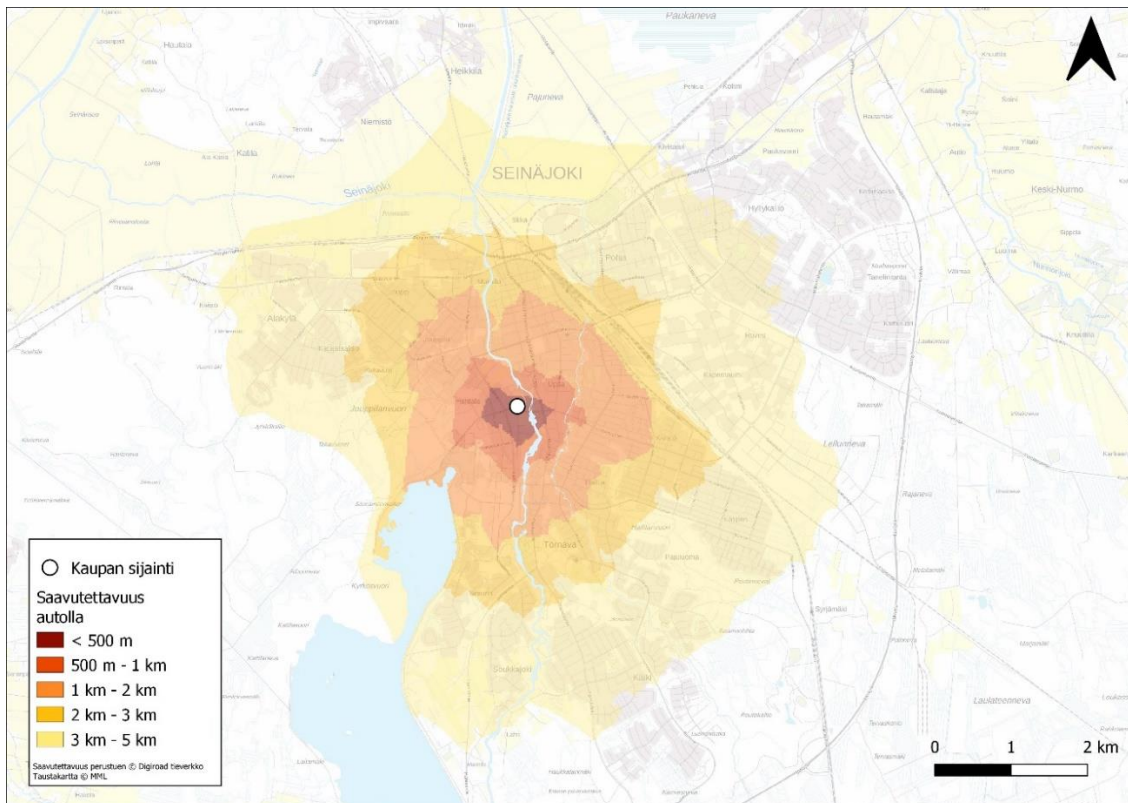


Kuva 4: Kaava-alueen lähiympäristön päätienvetko ja liikennemäärät KAVL2021 (Seinäjoen seudun liikennemallin käyttöliittymä <https://rambollglobal.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=f622dfdb7ef449ab6590a7c7d9a7239>). Suunnittelualan likimääräinen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Kaava-alueen sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuva 5). Vuoden 2021 lopussa väestömäärä alle 1 kilometrin etäisyydellä oli noin 3 160 asukasta, alle 2 kilometrin etäisyydellä noin 12 020 asukasta, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 23 390 asukasta ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 40 000 asukasta. Työpaikkamäärä oli vuoden 2020 lopussa alle 1 kilometrin etäisyydellä noin 800 työpaikkaa, alle 2 kilometrin etäisyydellä 9 950 työpaikkaa, alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 14 860 työpaikkaa ja alle 5 kilometrin etäisyydellä noin 22 860 työpaikkaa. Taulukko 1.

Taulukko 1. Kaava-alueen etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä vuonna 2021 ja työpaikkamäärä vuonna 2020 (Tilastokeskus: ruututietokanta 2022).

Etäisyysvyöhyke	Väestö 2021	Väestön osuus Seinäjoen väestöstä	Työpaikat 2020	Työpaikkojen osuus Seinäjoen työpaikoista
alle 500 m	930	1,4 %	240	0,8 %
alle 1 km	3 160	4,9 %	800	2,5 %
alle 2 km	12 020	18,6 %	9 950	31,6 %
alle 3 km	23 390	36,1 %	14 860	47,1 %
alle 5 km	40 000	61,8 %	22 860	72,5 %



Kuva 5: Kaava-alueen etäisyysvyöhykkeet tieverkkoa pitkin laskettuna.

2.3.2 Väestö ja työpaikat

Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

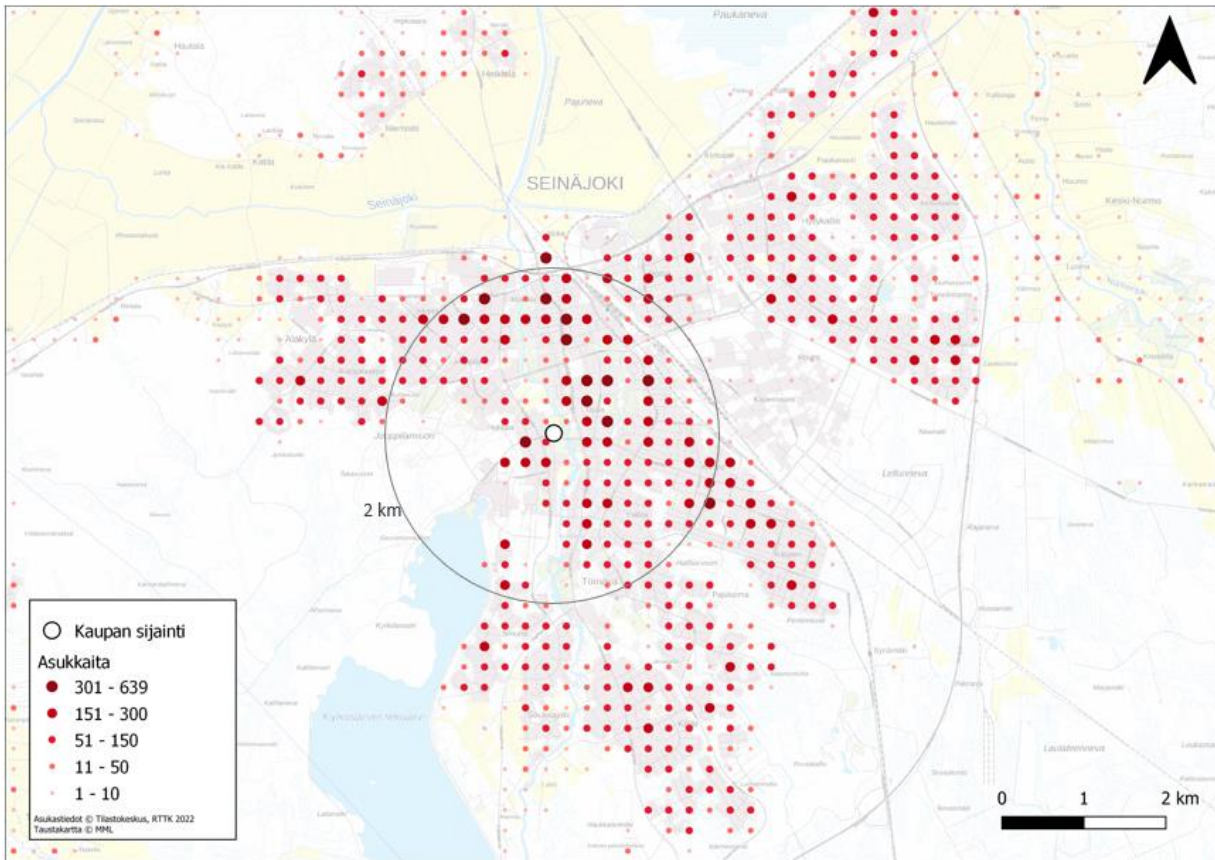
Seinäjoella oli vuoden 2022 lopussa **65 323 asukasta**, joka on noin kolmannes (34 %) Etelä-Pohjanmaan maakunnan asukasmäärästä. Viime vuosina väestömäärä on lisääntynyt Seinäjoella ja vähentynyt muualla maakunnassa.

Seinäjoen seudun liikennemallin mukaan Seinäjoen väestömäärä lisääntyy vuosina 2022-2040 yhteensä noin 7 815 asukasta (+12,0 %). Maakunnan muissa kunnissa väestömäärä vähenee samalla ajanjaksolla yhteensä noin 20 369 asukasta (-16,2 %). Vuonna 2040 Seinäjoella on ennusteen mukaan noin **73 138 asukasta** ja Etelä-Pohjanmaan maakunnassa noin 178 220 asukasta. Vuoden 2030 väestömäärä on arvioitu olettaen, että väestökehitys toteutuu tasaisesti vuosien 2022–2040 välillä. Tällöin Seinäjoen väestömäärä olisi vuonna 2030 noin **68 716 asukasta** eli noin 3 393 asukasta enemmän kuin vuonna 2022.

Taulukko 2. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan väestömäärä 2022 (Tilastokeskus) sekä väestöennuste 2040 (Seinäjoen seudun liikennemallin päivittytyö, loppuraportti 7/2022).

Väestömäärä 31.12.	2022	2030	2040	Muutos 2022–30, lkm	Muutos 2022–30, %
Seinäjoki	65 323	68 716	73 138	+3 393	+5,2 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	125 451	116 631	105 082	-8 820	-7,0 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	190 774	185 347	178 220	-5 427	-2,8 %

Vaikutusalueen (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) väestömäärä on **noin 18 500 asukasta** ja lähivaikutusalueen (noin 1 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) väestömäärä **noin 5 000 asukasta**. Muun muassa Sairaalamäen, Sahalammen ja Kylämyllynpuiston asuntorakentamishankkeiden toteutuessa väestömäärän arvioidaan kasvavan tulevina vuosina **noin 1 500 asukasta**. Kaava-aluetta lähimmät asuntoalueet ovat Huhtala Koskenalantien eteläpuolella ja Uppa kaava-alueen itäpuolella. Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2021 lopussa.



Kuva 6: Väestön sijoittuminen Seinäjoen keskeisellä alueella. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä (asukastiedot RTTK © Tilastokeskus 2022 ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023).

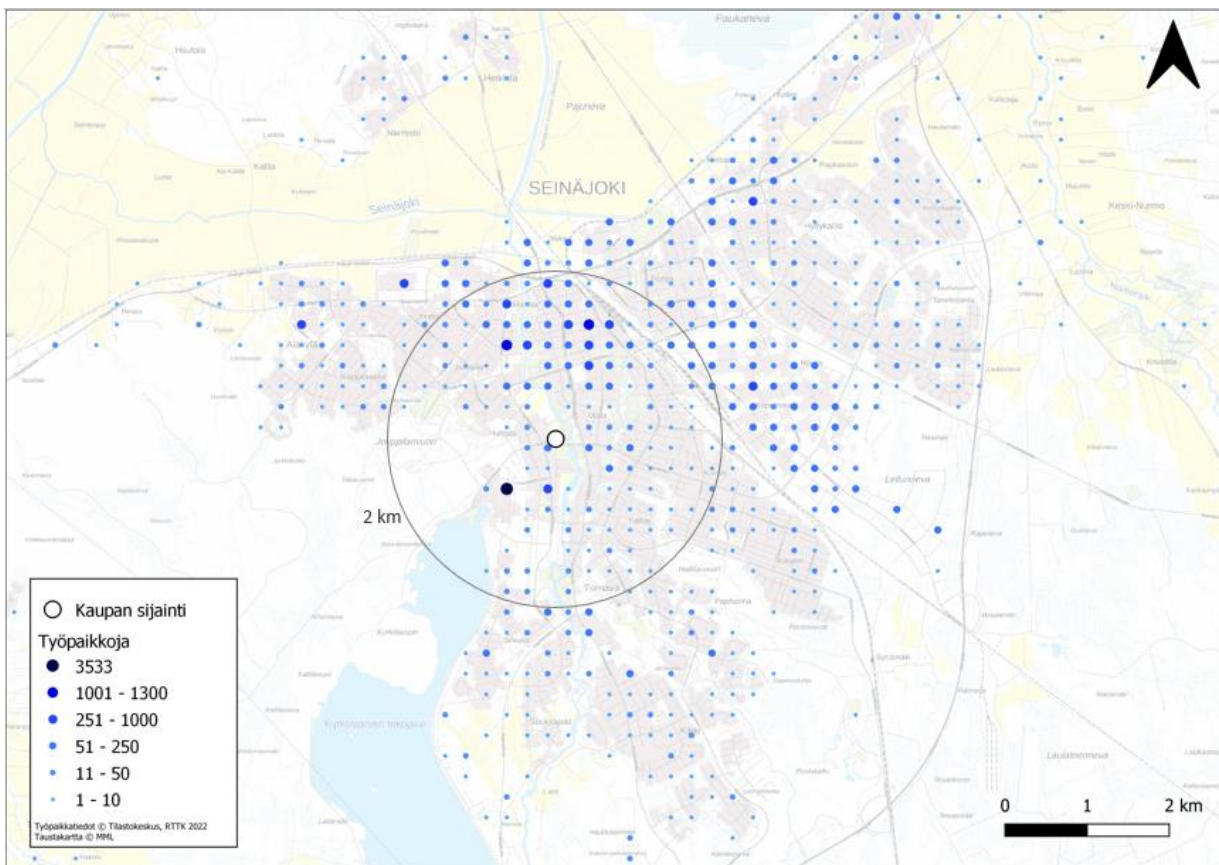
Työpaikkamäärä ja työpaikkojen sijoittuminen

Seinäjoella oli vuoden 2020 lopussa 31 519 työpaikkaa ja vuoden 2021 lopussa 32 683 työpaikkaa, joka on 42 % Etelä-Pohjanmaan maakunnan työpaikkamäärästä. Työpaikkamäärä on lisääntynyt vuosina 2020-2021 Seinäjoella 1 164 työpaikkaa (+3,7 %). Työpaikkamäärä on lisääntynyt myös koko maakunnan tasolla.

Taulukko 3. Seinäjoen ja Etelä-Pohjanmaan työpaikkamäärä 2021 (Tilastokeskus) sekä ennuste työpaikkojen määrästä 2040 (Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö, loppuraportti 7/2022).

Työpaikkamäärä 31.12.	2020	2021	Muutos 2020–21, lkm	Muutos 2020–21, %
Seinäjoki	31 519	32 683	+1 164	+3,7 %
Etelä-Pohjanmaa (pl. Seinäjoki)	43 833	44 572	+739	+1,7 %
Etelä-Pohjanmaa yhteensä	75 352	77 255	+1 903	+2,5 %

Vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) on noin 14 200 työpaikkaa. Kaava-aluetta lähimmät suuret työpaikkakeskittymät ovat Seinäjoen keskussairaalan alue kaava-alueen lounaispuolella ja Seinäjoen keskusta kaava-alueen pohjoispuolella. Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuoden 2020 lopussa.



Kuva 7: Työpaikkojen sijoittuminen Seinäjoen keskeisellä alueella. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä (työpaikkatiedot RTTK © Tilastokeskus 2022 ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023).

2.3.3 Suunnittelutilanne

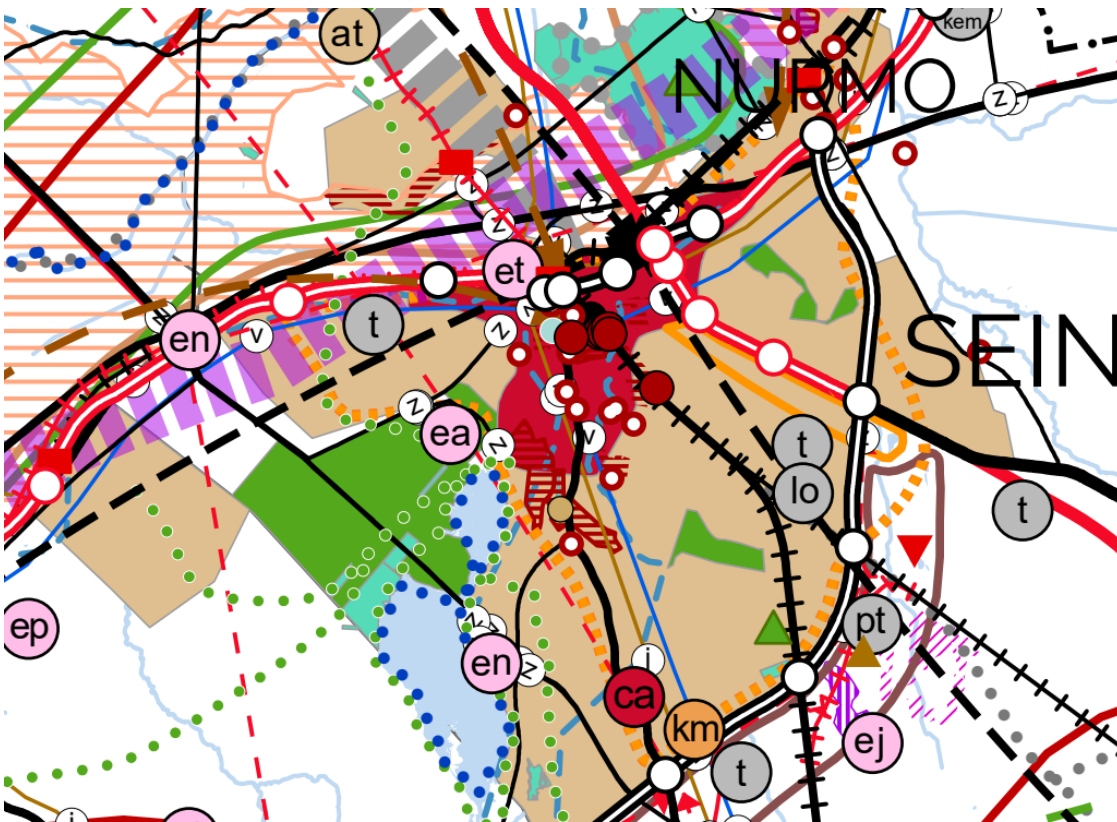
Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava

Koskenalan asemakaavan muutosalueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava (Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa. Etelä-Pohjanmaan liitto 2020). Etelä-Pohjanmaan liitossa on parhaillaan käynnissä maakuntakaavan uudistaminen. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kaavaehdotus on parhaillaan lausuttavana ja se etenee kaikille avoimeen julkiseen kuulemiseen kevään 2024 aikana. (<https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavan-uudistaminen/>)

Koskenalan asemakaavan muutosalue sijaitsee sekä voimassa olevassa II vaihemaakuntakaavassa että suunnitteilla olevassa maakuntakaavaehdotuksessa Seinäjoen keskustatoimintojen alueella (C) sekä Seinäjoen kaupallisella vyöhykkeellä (km²).

Keskustatoimintojen alue - merkinnällä osoitetaan Seinäjoen keskustatoimintojen alue, jolle sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

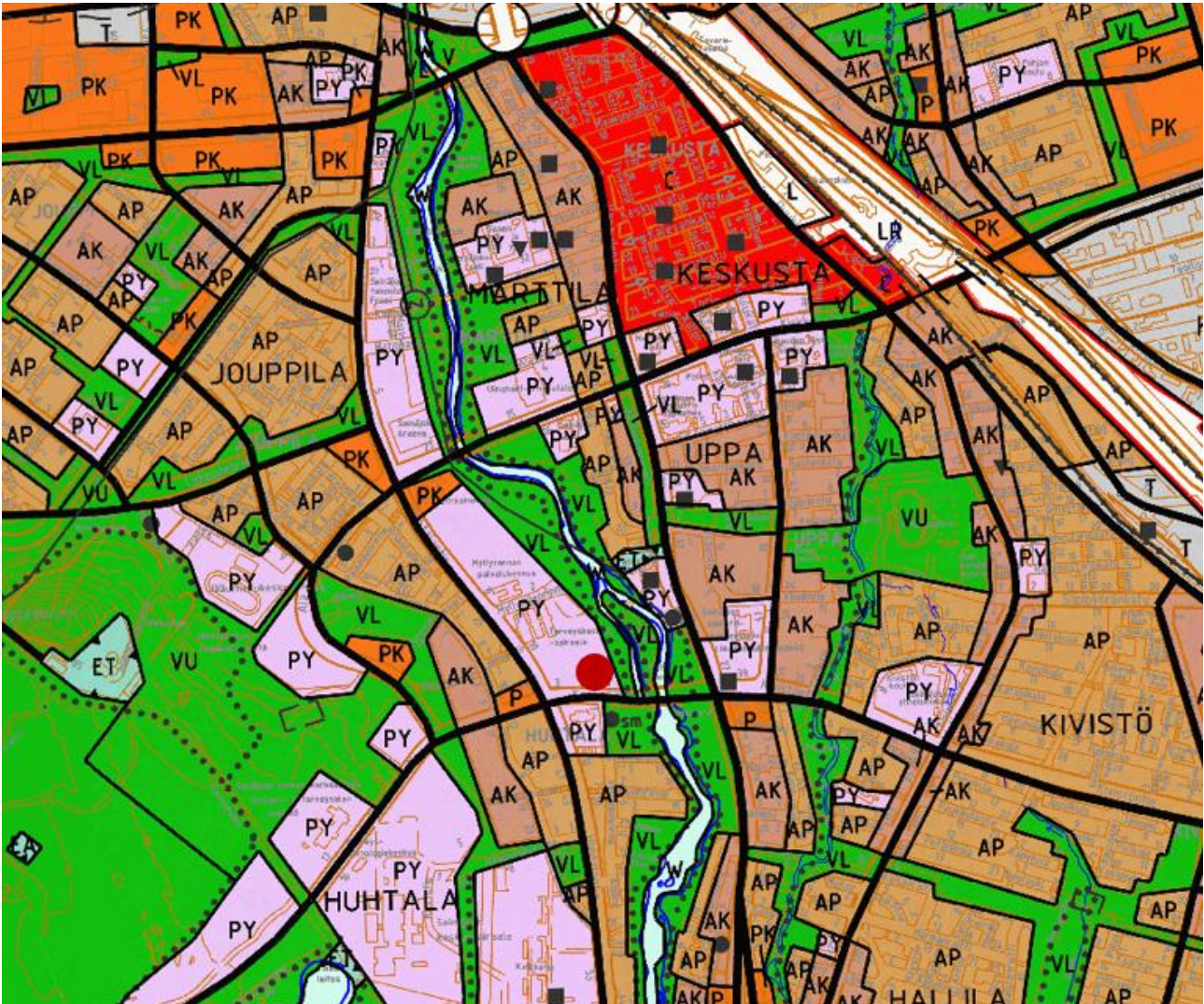
Kaupallinen vyöhyke - merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen kasvualue, jolla alueen omaan ostovoimaan perustuen vähittäiskaupan seudullisen merkittävyyden kriteerit poikkeavat muusta maakunnasta. Kaupallisella vyöhykkeellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi on määritelty päivittäistavarakaupassa 5 000 k-m² ja erikoistavarakaupassa 10 000 k-m².



Kuva 8: Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050:n kaavaehdotuksesta (<https://epliitto.fi/aluesuunnittelu-ja-liikenne/maakuntakaavan-uudistaminen/>).

Seinäjoen yleiskaava

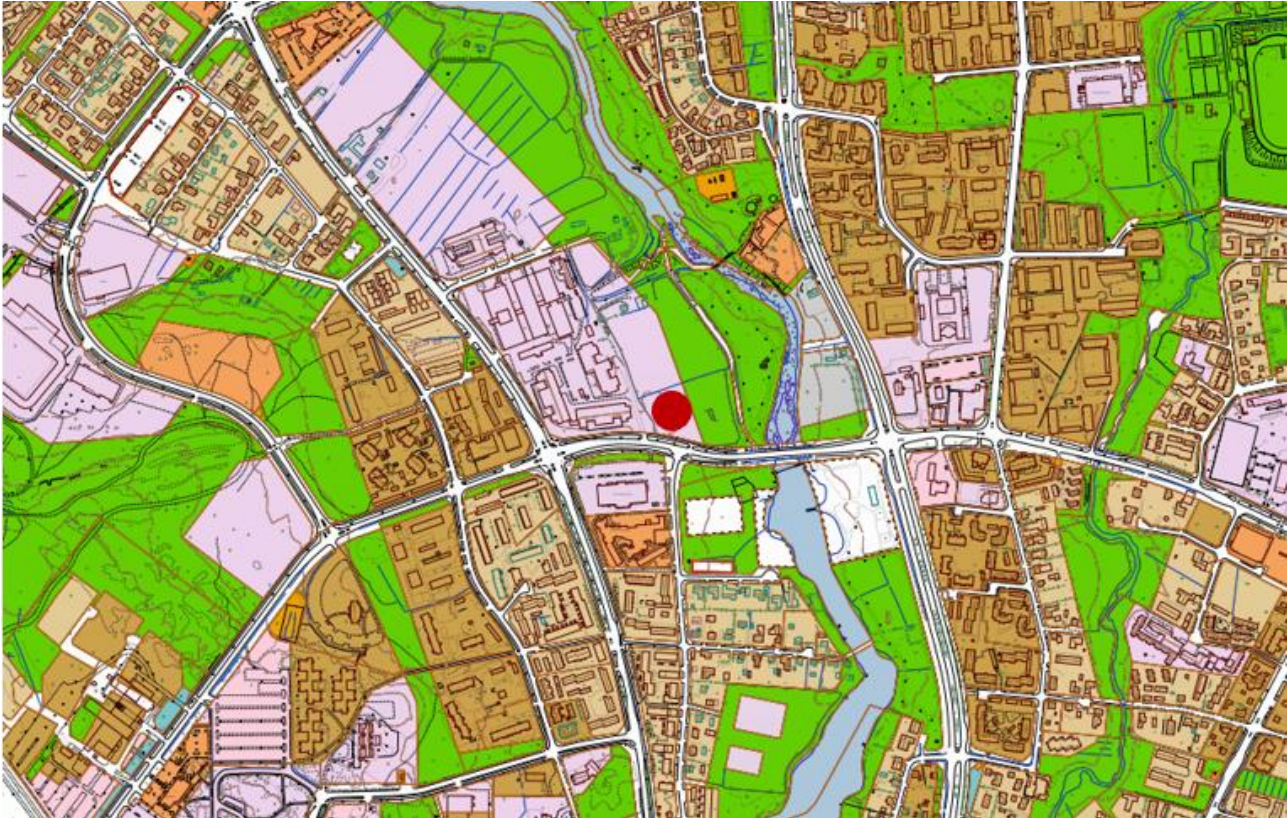
Koskenalan asemakaavan muutosalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Yleiskaavaa ollaan uudistamassa.



Kuva 9: Ote Seinäjoen yleiskaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>). Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Voimassa olevat asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y).



Kuva 10: Ote Seinäjoen asemakaavayhdistelmästä (<https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>). Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

2.4 Kaupan palveluverkon kokonaisuus

2.4.1 Päivittäistavarakaupan palveluverkko

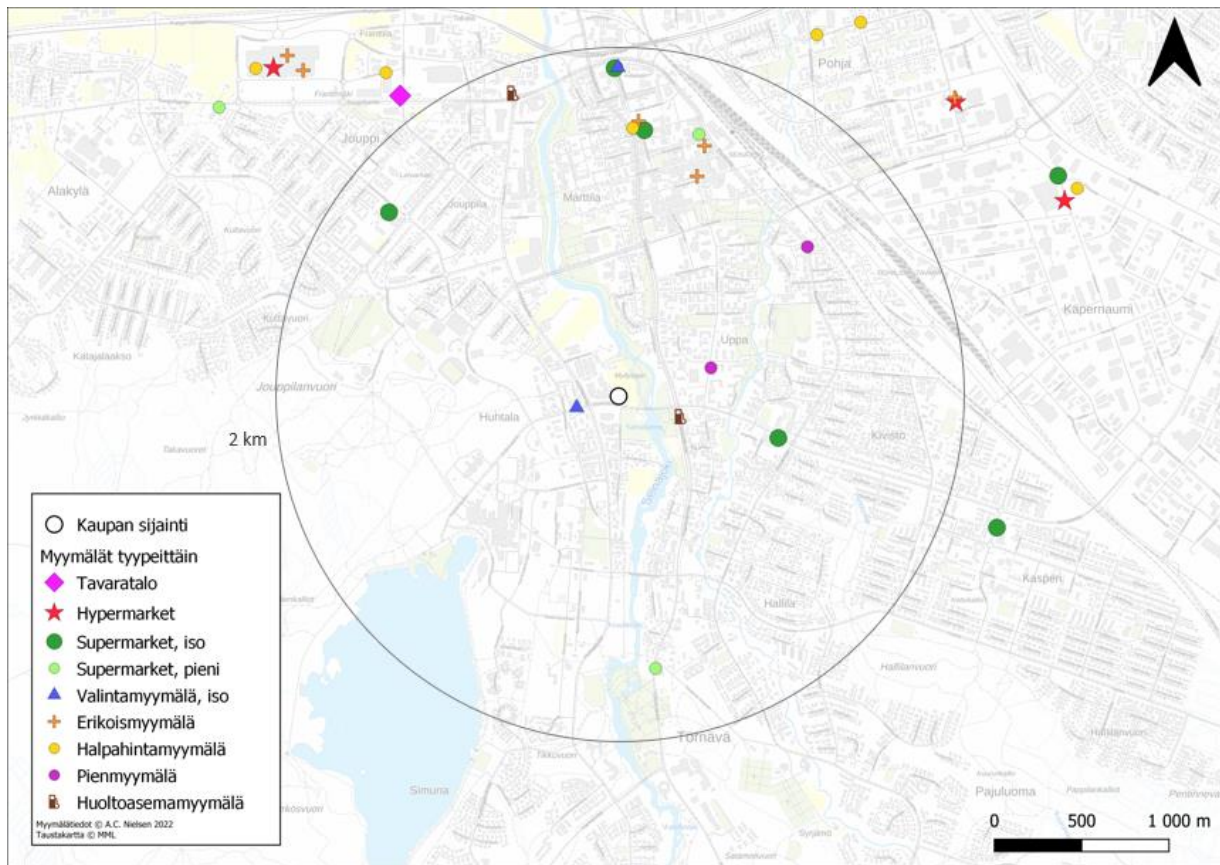
Seinäjoen päivittäistavarakaupan palveluverkko muodostui vuoden 2022 lopussa Nielsenin myymälärekisterin mukaan 49 päivittäistavaroita myyvistä myymälästä. Myymälöistä 26 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (hypermarketit, supermarketit, valintamyymälät ja pienmyymälät) ja 23 myymälää sellaisia, joissa myydään vain osaa päivittäistavaravalikoimasta (tavaratalot, erikoismyymälät, halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät). Myymälätyypeittäin tarkasteltuna Seinäjoella toimi vuoden 2022 lopussa eniten isoja supermarketteja (9), erikoismyymälöitä (9) ja halpahintamyymälöitä (8). Taulukko 4.

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) toimi vuoden 2022 lopussa 16 päivittäistavaroita myyvää myymälää, joista neljä myymälää hankkeen lähivaikutusalueella (noin 1 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä). Lähivaikutusalueella toimi iso supermarket, iso valintamyymälä, pienmyymälä ja huoltoasemamyymälä ja laajemmalla vaikutusalueella neljä isoa supermarkettia, kaksi pientä supermarkettia, kaksi isoa valintamyymälää, kaksi pienmyymälää, kolme erikoismyymälää, yksi halpahintamyymälä ja kaksi huoltoasemamyymälää.

Vuosina 2012–2022 päivittäistavaramyymälöiden kokonaismäärä on vähentynyt viisi myymälää. Isojen supermarkettien ja halpahintamyymälöiden määrä on lisääntynyt ja muiden myymälätyyppien määrä vähentynyt tai pysynyt ennallaan.

Taulukko 4. Seinäjoen päivittäistavara-kaupan myymälämäärän kehitys vuosina 2012–2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2022 ja Seinäjoen kaupunki 2014: Vähittäiskaupan selvitys).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät Seinäjoella	2012	2022	Muutos 2012–22
Hypermarket (>2500 m ²)	4	4	0
Tavaratalo (>1000 m ²)	1	1	0
Supermarket, iso (>1000 m ²)	5	9	+4
Supermarket, pieni (400–1000 m ²)	5	5	0
Valintamyymälä, iso (200–399 m ²)	8	5	-3
Valintamyymälä, pieni (100–199 m ²)	3	1	-2
Pienmyymälä	4	2	-2
Erikoismyymälä	9	9	0
Halpahintamyymälä	6	8	+2
Huoltoasemamyymälä	9	5	-4
PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ	54	49	-5



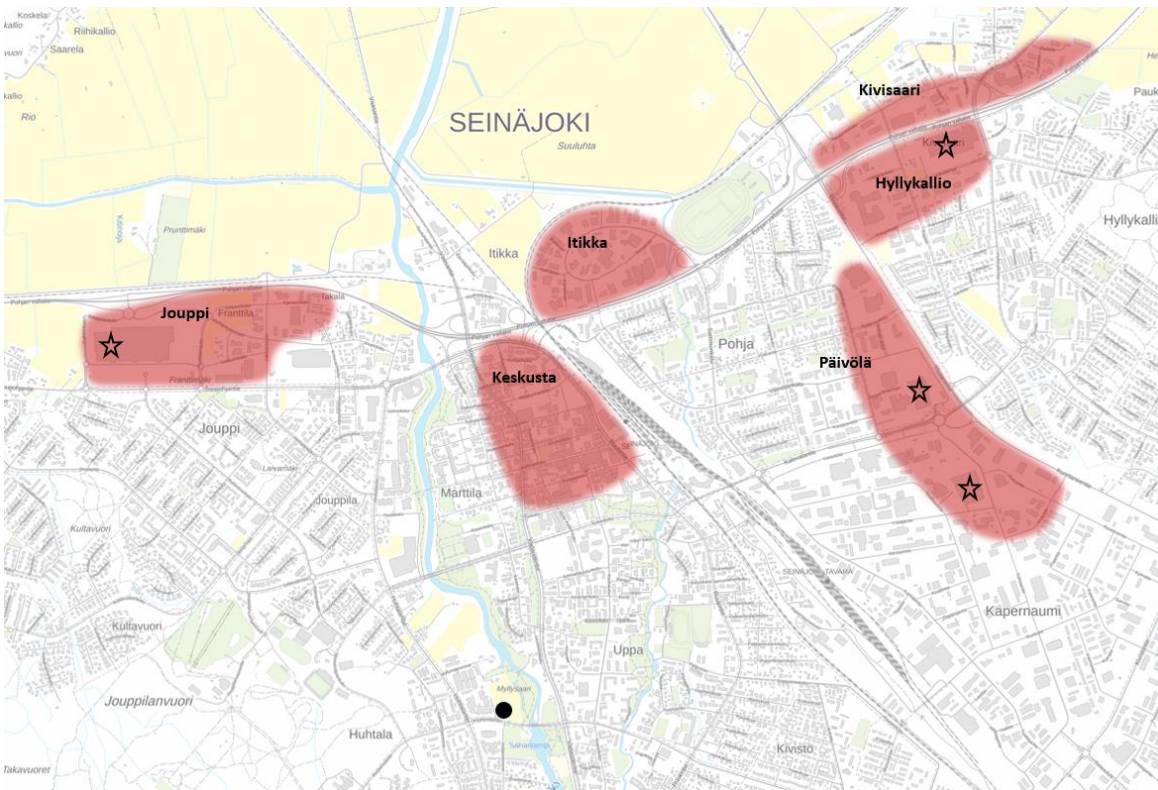
Kuva 11: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti Seinäjoen keskeisellä alueella vuoden 2022 lopussa. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä (myymälätiedot NielsenIQ ja pohjakartta © Maanmittauslaitos 2023).

Seinäjoen erikoiskaupan palveluverkko muodostui vuoden 2021 lopussa Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkatilaston (Tilastokeskus 2023) mukaan 236 erikoiskaupan toimipaikasta. Keskustahakuisen erikoiskaupan toimialoilla toimi 190 toimipaikkaa ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla 46 toimipaikkaa. Erikoiskaupan toimipaikkojen määrä on vähentynyt vuosina 2012–2021 yhteensä 40 toimipaikkaa.

Taulukko 5. Seinäjoen erikoiskaupan toimipaikkojen määrän kehitys vuosina 2012–2021 (Tilastokeskus, kunnittain toimipaikkatilasto 2021 ja Seinäjoen kaupunki 2014: Vähittäiskaupan selvitys)

Erikoiskaupan toimipaikat Seinäjoella	2012	2021	Muutos 2012–21
Keskustahakuinen erikoiskauppa	226	190	-36
Alkot, apteekit ym.	13	26	+13
Muotikauppa	57	51	-6
Tietotekninen kauppa	15	15	0
Muu erikoiskauppa	141	98	-43
Tilaa vaativa erikoiskauppa	50	46	-4
Rautakauppa	25	21	-4
Kodinkonekauppa	4	4	0
Huonekalukauppa	18	17	-1
Muu tilaa vaativa kauppa	3	4	+1
TOIMIPAIKAT YHTEENSÄ	276	236	-40

Seinäjoen kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Keskustan, Joupin, Itikan, Kivisaaren, Hyllykallion ja Päivölän alueille. Hypermarket-keskukset sijoittuvat Joupin, Päivölän ja Hyllykallion alueille.



Kuva 12: Seinäjoen kaupan alueet. Kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla pisteellä ja hypermarkettien sijainti mustalla tähdellä. (Pohjakartta: <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>)

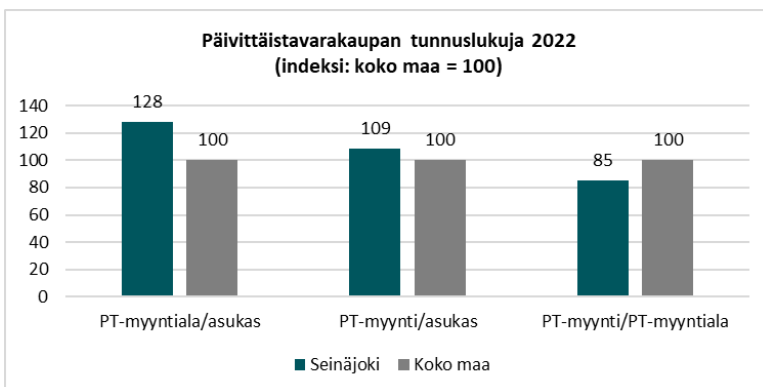
Seinäjoen keskustassa on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta. Keskustan kaupan painopisteitä ovat Epstorin, Torikeskuksen ja Megakeskuksen kauppakeskukset. Kauppakeskusten lisäksi kaupan palveluja toimii myös toimisto- ja asuinrakennusten kivijalassa. **Joupin alueelle** vuonna 2019 avatussa Ideaparkissa toimii Citymarket sekä erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja, Ideaparkin palvelutarjonta vastaa varsin pitkälle ydinkeskustan tarjontaa. Ideaparkin lisäksi Joupin alueella sijaitsee tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä ja halpahintamyymälöitä. **Itikan ja Kivisaaren alueille** on sijoittunut pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa. **Hyllykallion alueella** toimii Prisma ja muu tarjonta on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Päivölän alueella toimii Citymarket ja Minimani. Muu tarjonta on pääosin tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Uusille kaupan alueille on varauksia muun muassa Roveksen ja Eskoon alueilla.

2.4.2 Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne

Nielsenin myymälärekisterin mukaan Seinäjoella oli vuoden 2022 lopussa päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti enemmän (indeksi 128) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavaramyymälöiden PT-myynti asukasta kohti oli Seinäjoella suurempi (indeksi 109) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/my-m²/vuosi) oli Seinäjoella alhaisempi (indeksi 85) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) ja lähivaikutusalueella (noin 1 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) päivittäistavarakaupan myyntialaa asukasta kohti on selvästi vähemmän kuin Seinäjoella keskimäärin ja lähivaikutusalueella myös selvästi vähemmän kuin koko maassa keskimäärin.



Kuva 13: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2022 (NielsenIQ: myymälärekisteri 2022).

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta alueelta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualta asuvat voivat tuoda asianomaiselle alueelle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. Seinäjoen päivittäistavarakaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja vetävät ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta. Vuonna 2022 Seinäjoen **päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymä oli noin +10 %**. Ostovoiman siirtymä on nettosiirtymä (=myynti - ostovoima), joten se ei kerro sitä, mistä siirtymä saadaan tai minne siirtymä suuntautuu.

2.5 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

Ostovoima kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta.

Seinäjoen osalta ostovoiman kehitysarviossa on käytetty väestöennusteena Seinäjoen seudun liikennemallin väestöennustetta. Hankkeen vaikutusalueena on tarkasteltu aluetta noin kahden kilometrin säteellä (linnutietä) kaava-alueesta. Vaikutusalueen väestömäärä on noin 18 500 asukasta ja asukasmäärän on arvioitu lisääntyvän asuntorakentamishankkeiden toteutuessa noin 1 500 asukasta vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2030 jälkeen väestökehityksen on arvioitu jatkuvan tasaisena niin, että väestömäärä on noin 21 500 asukasta vuonna 2040.

Yksityisen kulutuksen ennustetaan pitkällä aikavälillä jonkin verran kasvavan, mutta aikaisempaa hitaammin. Seuraavassa laskelmassa päivittäistavarakaupan kulutuksen kasvuarviona on käytetty 1 %/vuosi.

Päivittäistavarakaupan ostovoima oli vuonna 2022 hankkeen vaikutusalueella noin 70 milj.€ ja Seinäjoella noin 248 milj.€. Ostovoima lisääntyy vuosina 2022–2030 edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vaikutusalueella noin 12 milj.€ ja Seinäjoella noin 35 milj.€. Vuosina 2022–2040 ostovoiman arvioidaan lisääntyvän hankkeen vaikutusalueella noin 27 milj.€ ja Seinäjoella noin 84 milj.€. Ostovoiman kehitysarvio kuvaa reaalista eli määrällistä kehitystä, kehitysarviossa ei ole otettu huomioon inflaatiota.

Taulukko 6. Arvio vaikutusalueen ja Seinäjoen väestön ostovoiman kehityksestä.

Päivittäistavarakaupaan kohdistuva ostovoima, milj.€ (vuoden 2022 rahassa)	2022	2030	2040	Muutos 2022–30	Muutos 2022–40
Vaikutusalue (n. 2 kilometrin säteellä kaava-alueesta)	70	82	97	12	27
SEINÄJOKI	248	283	332	35	84

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset myymälät voivat kasvattaa myyntiään ja uusille myymälöille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Päivittäistavarakaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi päivittäistavarakaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m²/vuosi) avulla.

Päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2022 vaikutusalueella noin 20 000 k-m² ja Seinäjoella noin 70 000 k-m². Liiketilauksen laskennallinen lisätarve vuosina 2022–2030 on vaikutusalueella noin 3 000 k-m² ja Seinäjoella noin 10 000 k-m².

Taulukko 7. Arvio vaikutusalueen ja Seinäjoen päivittäistavarakaupan laskennallisesta liiketilatarpeesta.

Päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilatarve, k-m ²	2022	2030	2040	Muutos 2022–30	Muutos 2022–40
Vaikutusalue (n. 2 kilometrin säteellä kaava-alueesta)	20 000	23 000	28 000	3 000	8 000
SEINÄJOKI	70 000	80 000	94 000	10 000	24 000

Arvioitu tilatarve kuvaa liiketilauksen lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta laskelmassa ei ole otettu huomioon myymäläkannan poistumaa, joka osaltaan lisää liiketilauksen tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin, joten myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Ostovoiman siirtymän vaikutus liiketilatarpeeseen

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä Seinäjoelle kohdistuu ja tulee kohdistumaan ostovoimaa maakunnan muista kunnista, joten Seinäjoen liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

Seinäjoen ulkopuolelta tuleva päivittäistavarakaupan kysyntä lisää liiketilatarvetta Seinäjoella. Kohdassa 2.4.2 esitetyn arvion mukaan päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Seinäjoella +10 % vuonna 2022. Mikäli tavoitteena on päivittäistavarakaupan vetovoiman säilyttäminen vuoden 2022 tasolla, on Seinäjoen oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistama päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuosina 2022–2030 **noin 11 000 k-m²** ja vuosina 2022–2040 **noin 26 500 k-m²**.

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) on tällä hetkellä päivittäistavarakaupan liiketilaa karkeasti arvioiden noin 15 000 k-m², joten vuoden 2022 laskennalliseen liiketilatarpeeseen verrattuna alueelle tarvittaisiin jo nykytilanteessa uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 5 000 k-m². Yhdessä ostovoiman kasvun mahdollistaman liiketilan lisätarpeen kanssa päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vaikutusalueella on yhteensä **noin 8 000 k-m²** vuoteen 2030 mennessä.

Hankkeen vaikutusalueella (noin 2 km säteellä kaava-alueesta linnuntietä) päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ei tällä hetkellä täysin vastaa kysyntää, joten jo nykytilanteessa uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa tarvittaisiin noin 5 000 k-m², jotta kysyntä ja tarjonta olisivat tasapainossa. Yhdessä vaikutusalueen ostovoi-
man kasvun mahdollistaman liiketilan lisätarpeen kanssa päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on vaikutusalueella yhteensä noin 8 000 k-m². Kaavamuutoksen myötä päivittäistavarakaupan kerrosala lisääntyy enintään 3 000 k-m², joten vaikutusalueen laskennallinen liiketilan lisätarve riittää kattamaan kerrosalan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Lähivaikutusalueella on vireillä myös toinen asemakaavamuutos, joka mahdollistaa olemassa olevan päivittäistavaramyymälän (2 000 k-m²) korvaamisen uudella liikerakennuksella. Kaavamuutos mahdollistaa 6 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen rakentamisen. Liikerakennukseen sijoittuu päivittäistavaramyymälän lisäksi myös ravintolatilaa ja autopesula. Päivittäistavaramyymälän pinta-ala on alustavan suunnitelman mukaan enintään 4 000 k-m². (Seinäjoen kaupunki: Kivistön asemakaavan muutos, S-market. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2023). Mikäli liikerakentaminen toteutuu alustavan suunnitelman mukaisena, päivittäistavarakaupan kerrosalan nettolisäys olisi 2 000 k-m², jolloin yhdessä Koskenalan asemakaavan kanssa päivittäistavarakaupan kerrosala lisääntyisi enintään 5 000 k-m². Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa molempien hankkeiden toteuttamisen.

Koska vireillä olevat asemakaavamuutokset käyttävät vain osan vaikutusalueen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeesta, vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla vaikutusalueella.

Vaikka vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa uusien päivittäistavaramyymälöiden rakentamisen, voi uusi myymälä kuitenkin muuttaa kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta, etenkin lyhyellä aikavälillä. Uuden myymälän mahdolliset kilpailuvaikutukset kohdistuvat erityisesti lähimpiin päivittäistavaramyymälöihin, joiden kanssa myymälä kilpailee osittain samoista asiakkaista. Toisaalta Koskenalan uusi myymälä saa todennäköisesti lisäkysyntää vaikutusalueen ulkopuolelta erityisesti etelän suunnasta. Väestön lisäksi myös esimerkiksi keskussairaalan työntekijät ja siellä asioivat ovat uuden myymälän potentiaalisia asiakkaita.

3.2.2 Palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitys

Koska hankkeen vaikutusalueen päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa ei tällä hetkellä täysin vastaa alueen asukkaiden kysyntää, edistävät Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä ja sen myötä lisääntyvä palvelutarjontaa alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti. Uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden (mm. Huhtala ja Simuna) myymäläverkkoa, josta tällä hetkellä puuttuu supermarket – kokoluokan myymälä. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä vaikutusalueen asukasmäärä lisääntyy, joten uusi myymälä vastaa myös tulevaan kysyntään.

Uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden (mm. Huhtala ja Simuna) myymäläverkkoa ja edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä. Vaikutusalueen väestön kysyntään ja sen kehitykseen perustuva laskennallinen liiketilan lisätarve mahdollistaa kerrosalan lisäyksen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa myös vaikutusalueen muiden kaupan hankkeiden toteutumisen.

3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

3.3.1 Seinäjoen keskustan ja muiden keskusten kehitys

Seinäjoen keskustassa on monipuolinen päivittäistavarakaupan tarjonta. Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä palvelee pääosin lähialueensa asiakkaita, joten sillä ei ole haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Vaikutusalueen väestön päivittäistavarakaupan kysyntä mahdollistaa uuden liiketilan rakentamisen, joten uudella myymälällä ei ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan eikä myöskään muiden keskusten kehitykseen.

3.3.2 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Koskenalan uusi päivittäistavaramyymälä sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten myymälän rakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Myymälä on hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös joukkoliikenteellä. Suuri lähiasutuksen määrä ja kattavat kävely- ja pyöräily-yhteydet mahdollistavat asioinnin myös kävellen ja pyöräillen.

Kohdassa 2.3.1 on tarkasteltu uuden myymälän sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Alle kilometrin etäisyydellä on noin 3 160 asukasta ja noin 800 työpaikkaa, alle kahden kilometrin etäisyydellä noin 12 020 asukasta ja noin 9 950 työpaikkaa ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 23 390 asukasta ja 14 860 työpaikkaa. Lähiasutuksen määrä tulee lisääntymään muun muassa Sairaalamäen, Sahalammen ja Kylämyllyn alueille suunniteltujen asuntorakentamishankkeiden myötä. Uusi myymälä lisää päivittäistavarakaupan palvelutarjontaa, mikä voi osaltaan lisätä alueen vetovoimaa asuinalueena ja tukea asuntorakentamishankkeiden toteutumista.

Uusi myymälä sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja keskeisesti suhteessa lähiympäristön asuin- ja työpaikka-alueisiin, joten myymälän rakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Myymälä on hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös kestäväillä kulkumuodoilla. Lähialueille suunniteltujen asuntorakentamishankkeiden toteutuminen lisää lähiasutuksen ja potentiaalisten kävellen ja pyöräillen asioiden määrää. Toisaalta palvelutarjonnan paraneminen voi lisätä alueen vetovoimaa asuinalueena ja tukea osaltaan asuntorakentamishankkeiden toteutumista. Uusi myymälä palvelee pääosin lähialueensa asiakkaita, joten sillä ei ole haitallisia vaikutuksia Seinäjoen keskustan päivittäistavarakaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

3.4 Vaikutukset kaupallisten palvelujen saavutettavuuteen

3.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Kaupallisten palvelujen saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asioidessa. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen ja sen myötä palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueella asuvien näkökulmasta. Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta. Uusi myymälä on asiointin helppouden näkökulmasta hyvin saavutettavissa.

Uusi myymälä ja palveluverkon täydentyminen voi myös vähentää lähivaikutusalueen asukkaiden tarvetta asioida kauempana sijaitsevilla suuremmissa myymälöissä (hypermarketit), mikä lyhentää asiointimatkoja ja mahdollistaa asiointin kävellen ja pyöräillen ja vähentää sitä kautta jossain määrin autoliikennettä ja sen aiheuttamia ympäristöhaittoja.

3.4.2 Saavutettavuus eri liikennemuodoilla

Alueellisesti tasapainoinen kaupan palveluverkko turvaa palvelujen hyvän saavutettavuuden ja kohtuulliset asiointimatkat. Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen Seinäjoen keskustan eteläpuoliselle ja joen länsipuoliselle alueelle, josta supermarket – kokoluokan myymälä tällä hetkellä puuttuu, ja edistää siten alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

Uusi myymälä on kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavissa läheisiltä asuinalueilta. Lähiasutuksen suuri määrä sekä jalankulun ja pyöräilyn kattava verkosto mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen kaikista ilmansuunnista. Suunnitteilla olevien asuntorakentamishankkeiden myötä lähiasutuksen määrä tulee lähivuosina lisääntymään.

Kauempana asuville uusi myymälä on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä pohjoisen ja etelän suunnista Huhtalantietä ja Vapaudentietä kulkevilla paikallisliikenteen busseilla. Lähimmät pysäkit ovat kyseisten teiden ja Koskenalantien risteysten tuntumassa. Nykyinen joukkoliikenne mahdollistaa asiointin myymälässä. Tulevaisuudessa saavutettavuus joukkoliikenteellä riippuu siitä, miten joukkoliikenteen reitit ja pysäkit tulevat sijoittumaan suhteessa uuteen myymälään. Todennäköistä kuitenkin on, että asiointi joukkoliikenteellä tulee olemaan varsin vähäistä.

Uusi myymälä on autoliikenteellä hyvin saavutettavissa kaikista ilmansuunnista. Vaikka kävely ja pyöräily sekä joukkoliikenne yleensä korostuvat saavutettavuustarkasteluissa myös saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta. Alueen hyvä saavutettavuus Koskenalantieltä on myymälän toimintaedellytysten kannalta elinehto ja se tulee varmistaa liittymän toimivuustarkasteluilla. Liikenteen toimivuus tulee turvata tarvittaessa kiertoliitymällä.

Uusi myymälä lisää palvelutarjontaa, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista vaikutusalueen nykyisten ja tulevien asukkaiden näkökulmasta. Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän toteutuksen Seinäjoen keskustan eteläpuoliselle ja joen länsipuoliselle alueelle, josta supermarket – kokoluokan myymälä tällä hetkellä puuttuu. Tämä edistää alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä ja parantaa päivittäistavarakaupan saavutettavuutta. Kestävien kulkumuotojen lisäksi myymälän saavutettavuus myös henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla sekä alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen että Koskenalantien liittymän toimivuudesta.

3.5 Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa elinkeinoelämän kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisenäkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset yritysten sijoittumiselle ja uusien liikeideoiden kehittämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Koskenalan kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen vaikutusalueen nykyiseen ja tulevaan kysyntään perustuen ja lisää kaupparyhmien välistä kilpailua, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden päivittäistavaramyymälän rakentamisen ja lisää kaupparyhmien välistä kilpailua, mikä osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSIA JATKOSUUNNITTELUUN

- Kaavamuutos parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Uudessa myymälässä ja uusissa liiketiloissa on mahdollisuus tarjota asiakkaille laaja ja monipuolinen tuotevalikoima ja hyvä asiakaskokemus sekä ottaa huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset.
- Vaikutusalueen kysyntä ja sen pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilan lisätarve riittävät kattamaan kaavamuutoksen mahdollistaman pinta-alan lisäyksen, joka on enintään 3 000 k-m². Kaavamuutoksen mahdollistamalla liikerakentamisella ei näin ollen ole haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaan ja kehitysedellytyksiin. Kysynnän kasvu mahdollistaa myös vaikutusalueen muiden suunnitteilla olevien kaupan hankkeiden toteuttamisen.
- Vaikutusalueen päivittäistavarakaupan tarjonta ei tällä hetkellä täysin vastaa kysyntää, joten kaavamuutoksen mahdollistama uusi myymälä täydentää Seinäjoen keskustan eteläpuolisten ja joen länsipuolisten alueiden päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa ja edistää osaltaan alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehitystä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Kaava-alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Saavutettavuus henkilöautolla tulee turvata huolehtimalla alueen hyvästä liikenteellisestä saavutettavuudesta Koskenalantieltä esimerkiksi kiertoliittymällä sekä myös alueen sisäisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta. Hyvä saavutettavuus lisää myymälän vetovoimaa asiointipaikkana ja on myymälän toimintaedellytysten kannalta elinehto.
- Kaava-alue on osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja edistää kävellen ja pyöräillen tehtävien asiointimatkojen lisääntymistä. Saavutettavuus kävellen ja pyöräillen tulee turvata huolehtimalla kävely- ja pyöräily-yhteyksien toimivuudesta ja liikkumisen turvallisuudesta kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.
- Kaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa osaltaan lähialueen vetovoimaa asuinalueena, joten kaavamuutos tukee ja nopeuttaa osaltaan kehittyville lähialueille kuten Sairaalamäen, Sahalammen ja Kylämyllyn alueille suunniteltujen asuntorakentamishankkeiden toteutumista.
- Kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta on tärkeää, ettei asemakaavalla rajoiteta liikaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Koskenalan uuden päivittäistavaramyymälän mahdollistaminen asemakaavamuutoksella parantaa kaupan toimintaedellytyksiä ja edistää toimivan kilpailun toteutumista. Asemakaavamääräykset tulisi muotoilla niin, että ne sallivat hankkeen toteuttamisen mahdollisimman joustavasti.

5 LÄHTEET

Etelä-Pohjanmaan liitto (2023). Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, kaavaehdotus.

Etelä-Pohjanmaan liitto (2020). Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaavan muutos, keskustatoiminnot ja kauppa. 2020.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Seinäjoen kaupunki (2023). Huhtalan asemakaavan muutos, kaavatunnus 14055. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2023.

Seinäjoen kaupunki (2023). Kivistön asemakaavan muutos, S-market. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2023. Ramboll Finland Oy.

Seinäjoen kaupunki (2023). Kaavoitusohjelma 2022–2025 ja kaavoituskatsaus 2023.

Seinäjoen kaupunki (2022). Seinäjoen seudun liikennemallin päivitystyö. Loppuraportti 7/2022. Ramboll.

Seinäjoen kaupunki (2014). Seinäjoen vähittäiskaupan selvitys. FCG.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

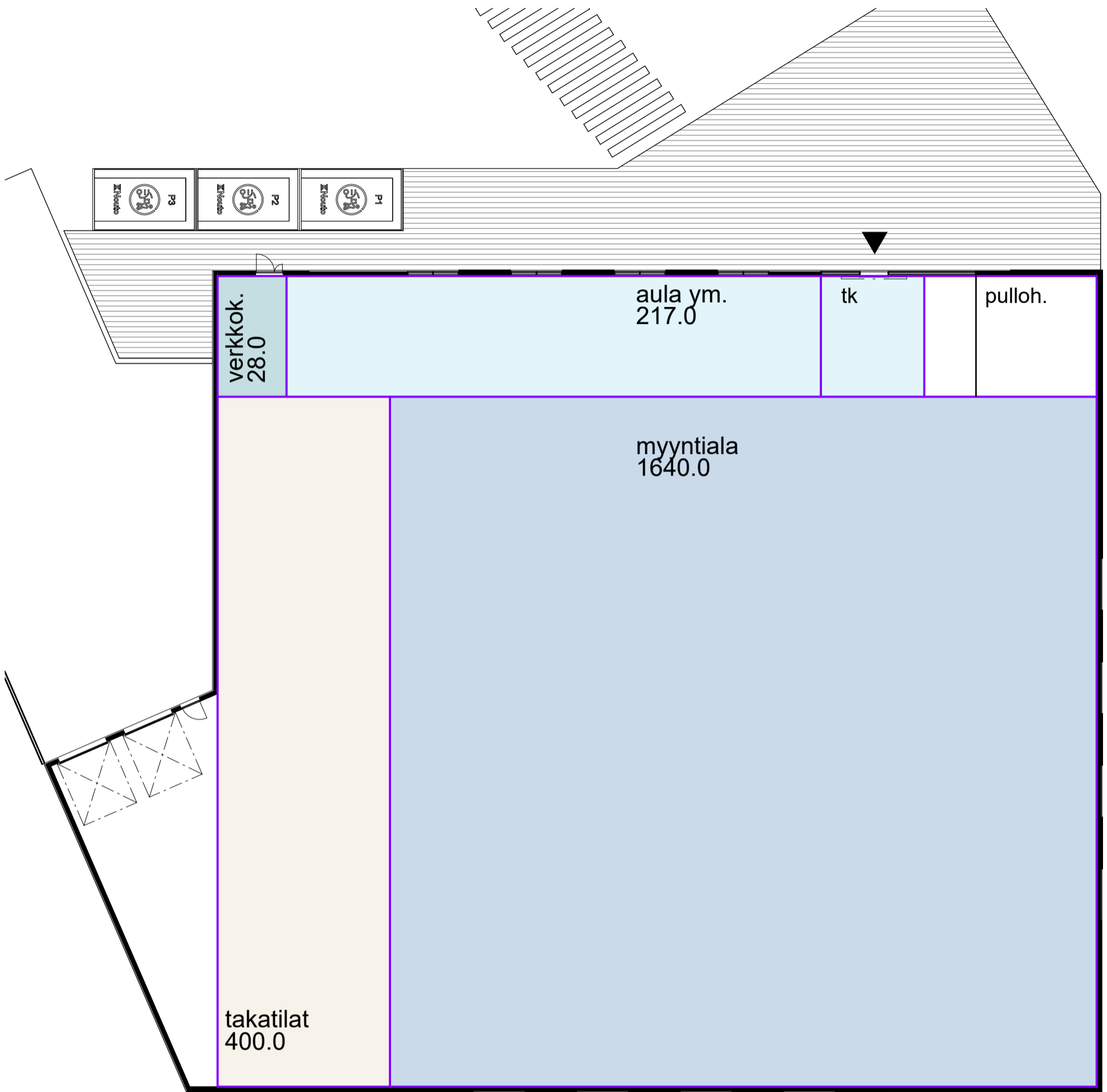
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja kartta-aineistot

- NielsenIQ: myymälärekisteri 2022
- <https://kartat.seinajoki.fi/IMS/fi/>
- <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- <https://tuomassantasalo.fi/>
- Tilastokeskus: kunnittain toimipaikkatilasto 2021
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot
- Tilastokeskus: ruututietokanta 2022







Ksm Koskenala

Arkkitehtuuritoimisto ILOMÄKI oy

Ark L0/H01 tontinkäyttö havainne 1

Pori 28.06.2024



Ksm Koskenala

Arkkitehtuuritoimisto ILOMÄKI oy

Ark L0/H02 tontinkäyttö havainne 2

Pori 28.06.2024