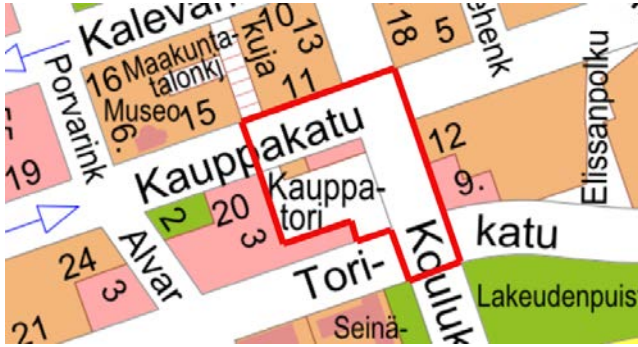


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## MUSIIKKIKULMAN JA KAUPPATORIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 01112

5.2.2025



### Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan, Keskustan, kortteliä 33 sekä Kauppatoria ympäristöineen. Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustassa ja rajautuu lännessä kortteliin 32, pohjoisessa kortteliin 28, etelässä Torikatuun ja idässä kortteliin 34. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää nykyisen Kauppatorin, nk. Järvenpään tontin, asunto-osakeyhtiö Sei-Ratin kiinteistön sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa kortteliin 33 asuin-, liike ja toimistotilaa. Korttelialueelle esitetään maanalaista pysäköintiä ja samalla ratkaistaan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoluiskan sijainti Koulukadulla. Koulukadun katualue on tarkoitus osoittaa jatkossa ainoastaan joukkoliikenteen sekä kävelijöiden ja pyöräilijöiden käyttöön.

### 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

asemakaavapäällikkö Veli-Matti Prinkkilä  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
044 4181531

## Suunnittelun lähtökohdat

Keskustan kehittäminen on ollut pitkään kaupungille strategisesti tärkeä maankäytön kehittämiskohde. Uudistunut Keskustorin alue sekä juuri valmistunut Veturikortteli aseman alueella ovat tärkeitä ydinkeskustaa elävöittäviä kehittämishankkeita. Torikeskus ympäristöineen on ollut kaavoitusohjelmassa jo vuodesta 2009 lähtien, joten alueen kehittämistä on hahmoteltu pitkään. Peab Oy on hakenut omistamalleen tontille kortteliin 33 asemakaavan muutosta ja vuonna 2012. Tuolloin tontilta oli purettu nk. Järvenpään talo.

Sekä Peab Oy että kaupunki ovat teettäneet lukuisia luonnoksia alueen kehittämiseksi. Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti alueen asemakaavan muutoksen 14.11.2018 silloisten suunnitelmien perusteella. Suunnittelualue käsitti tuolloin Torikeskuksen, Kauppatorin, ns. Järvenpään tontin, Asunto-osakeyhtiö Sei-Ratin kiinteistön sekä niihin liittyviä katualueita. Mitkään näistä alustavista suunnitelmaluonnoksista eivät kuitenkaan käynnistäneet hankkeita. Kaavamuutoksen käynnistyksen aikoihin tutkittiin myös perhepalvelukeskuksen sijoittamista kortteliin 33, mutta tuolloin perhekeskus päätettiin sijoittaa suunnitteilla olleeseen Veturikortteliin.

## Suunnittelualueen nykytilanne

Asemakaavan muutosta varten Peab Oy on jatkanut korttelissa 33 sijaitsevan tonttinsa, Kiinteistö Oy Musiikkikulman suunnittelua. Kaupunkikuvallisista syistä kortteliä 33 on tutkittu luonnoksissa kokonaisuutena, minkä vuoksi myös naapuritontilla olevalle Asunto Oy Sei-Ratin kiinteistölle on esitetty teoreettisia kehittämismahdollisuuksia. Luonnoksia on laatinut oululainen arkkitehtitoimisto UKI Arkkitehdit.

Asemakaavan muutoksen käynnistämisen jälkeen suunnittelualueetta on rajattu koskemaan ainoastaan Kauppatoria ja kortteliä 33 sekä niihin liittyviä katualueita. Kauppatorin osalta kaupunki on päätyvässä torikannen kunnostamiseen kattamisen sijasta, joten torialueeseen ei ole tarpeen tehdä merkittäviä kaavallisia muutoksia. Torikeskuksen toiminnallinen painopiste on muuttunut 2020-luvun aikana kaupallisesta toiminnasta toimistokäyttöön. Korttelissa 33 oleva Musiikkikulman tontti toimii tällä hetkellä tilapäisenä pysäköintialueena.

### Maanomistus

Kaupunki omistaa nykyisen Kauppatorin ja sen alla olevat autopaikat. City Kauppapaikat omistaa suurimmaksi osaksi Torikeskuksen ja pääosan Asunto Oy Sei-Rati:sta. Peab Oy omistaa Kiinteistö Oy Musiikkikulman rakentumattoman tontin.

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti 17.12.2024 maankäyttö- ja rakennuslain (201§) mukaisesti määrätä maakuntavaltuuston syyskuussa 2024 hyväksymän Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 tulemaan voimaan. Maakuntakaava kuulutettiin voimaan 20.12.2024. Voimaan tultuaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumosi aiemmin hyväksytyt voimassa olevat Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat kokonaisuudessaan. Maakuntakaavasta on jätetty kahdeksan valitusta, joiden käsittely jatkuu Vaasan hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus voi tarvittaessa keskeyttää maakuntakaavan täytäntöönpanon.

Suunnittelualue on osoitettu uudessa maakuntakaavassa kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueeksi. Keskustatoimintojen suunnittelumääräys kuuluu:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset vetovoimaiselle, viihtyisälle, saavutettavalle, palveluiltaan ja asuinympäristöltään monipuoliselle kaupunkikeskustalle, jolla on selkeä identiteetti ja laadukas arkkitehtuuri. Tiivistyvillä ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tehokkuuden ohella huomioida paikan luonne, kaupunkikuva, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viherympäristön ja kasvullisen alueen riittävään määrään tulee kiinnittää huomiota. Niille viheralueille, joilla on suuri merkitys kestäväälle kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa.

Alueen kehittymistä tulee tukea selkeärajaisella, tiiviillä ydinkeskustalla, joka kytkeytyy muuhun kaupunkirakenteeseen. Keskustatoimintojen alueiden kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kaupallisen palvelutarjonnan vahvistamiseen.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista sekä turvallisista ja kattavista kävely- ja pyöräily-yhteyksistä. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.”

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen korttelialuetta (C).

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella (C) alueen kerrosalasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Suurimmassa osassa suunnittelualueella, Torikeskuksen ja Kauppatorin alueella sekä osin Torikadun alueella, on voimassa asemakaava 01083, joka on hyväksytty vuonna 2008. Korttelissa 33 on voimassa asemakaava 01064, joka on hyväksytty vuonna 1989. Kauppakadun katualueella ovat voimassa asemakaavat 01060 vuodelta 1985 sekä 01089 vuodelta 2007. Koulukadulla ovat lisäksi voimassa asemakaavat 01046, 01061 sekä 01068. Niiden hyväksymisvuodet ovat 1981, 1986 ja 1991.

Kortteli 33 on osin Liike- ja toimistorakennusten aluetta (K) sekä osin Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Liike- ja toimistorakennusten alueella (K) on rakennusoikeutta 3000 k-m<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) on rakennusoikeutta 1450 k-m<sup>2</sup>, josta 30 % rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Asemakaavassa sallittu kerrosluku vaihtelee välillä I-IV.

Kauppatori sijaitsee suunnittelualueen keskellä ja se on osoitettu asemakaavassa katuaukiona/torina, jonka alueella on sallittu maanalainen pysäköinti. Kauppatorilta on yhteys torikadulle yleisen jalankulun ja polkupyöräilyn alueen kautta.

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Aikaisemmat suunnitelmat ja selvitykset toimivat taustatietona nyt alkavalle kaavatyoelle. Erityisesti vuosien 2018-2024 aikana on selvitetty taloudellisia ja teknisiä reunaehtoja asemakaavan muutoksen tavoitteiden asetteluun. Niissä on mm. tutkittu pysäköinnin laajentamismahdollisuuksia maan alle ja ajojärjestelyjä pysäköintilaitoksiin. Myös teknisten ongelmien ratkaisua, kuten torikannen vuotojen korjaamista, on selvitetty erilaisia vaihtoehtoja

tutkimalla. Vaihtoehtoina ovat olleet kannen kunnostus tai esimerkiksi kannen kattaminen kokonaan tai osittain.

Koulukadun katualueelle on laadittu vuonna 2023 alustava yleissuunnitelma maanalaisen pysäköintilaitoksen ajorampin sijoittamista varten. Yleissuunnitelman on laatinut WSP Finland Oy. Suunnitelmassa on tutkittu kadun toiminnallisuutta maanpinnan tasolla, ajorampin mitoitusta, teknisiä edellytyksiä sekä toteutuksen taloudellisia vaikutuksia. Ajorampin kautta olisi mahdollista toteuttaa myöhemmin ajoyhteys Keskustorin alla sijaitsevaan Toriparkkiin asti.

### Ulko- ja viheralueet

- Keskusta visio. OOPEAA 2019
- Keskustan vihervisio. VSU 2019

### Liikenne

- Seinäjoen keskustan liikenneselvitys. WSP Finland Oy 2021
- Koulukadun yleissuunnitelma. WSP Finland Oy 2023

### Muut

- Kaavamuutoksen hakijan laatimat suunnitelmat. UKI Arkkitehdit 2024

### Maankäyttösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee 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
  - Elinvoiman- ja kilpailukyvyyn toimiala
  - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
  - Seinäjoen museot
- Kaupungin tytäryhtiöt
  - Seinäjoen Energia Oy
  - Seiverkot Oy
  - Seinäjoen Vesi Oy
  - Into Seinäjoki 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
  - DNA Oyj
  - Telia Finland Oyj
  - Seinäjoen kantakaupungin asukasyhdistys ry.
  - Seinäjoen Yrittäjät ry.

## 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 sekä
- 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 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. 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 <http://www.seinajoki.fi/ak01112>.

## Aloitusvaihe (talvi 2025)

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](mailto:kaavoitus@seinajoki.fi)

## Luonnosvaihe (talvi 2025)

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 (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 tiedotuslehdessä 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.

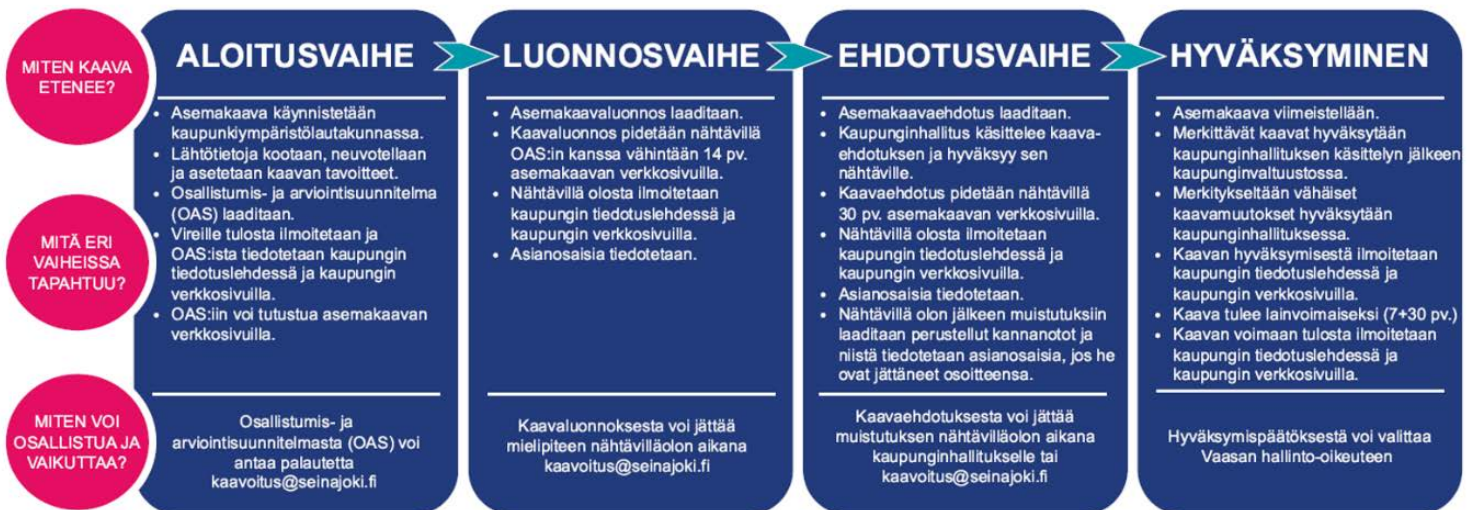
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

## Hyväksymisvaihe (kesä 2025)

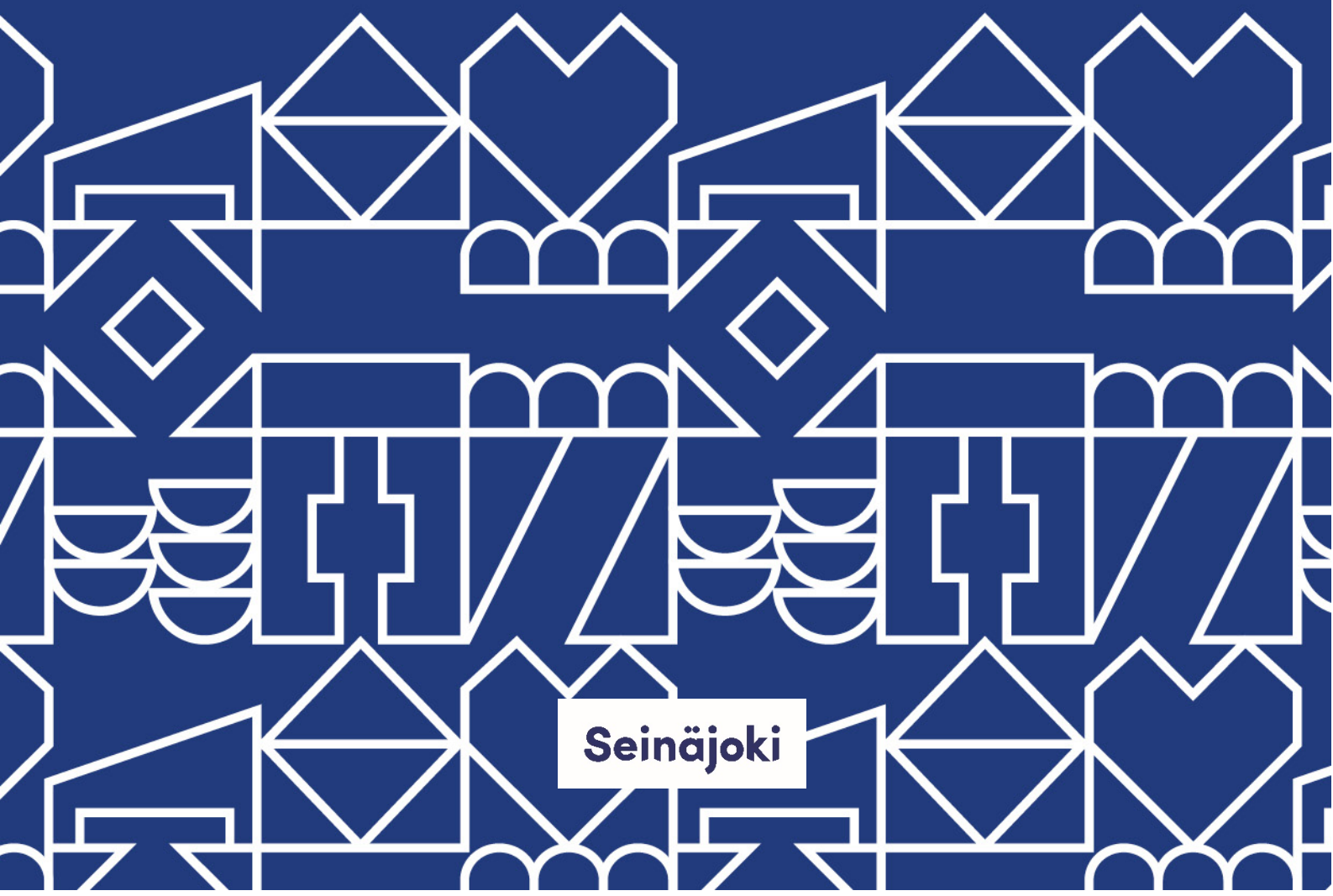
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- 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.



**Seinäjoki**