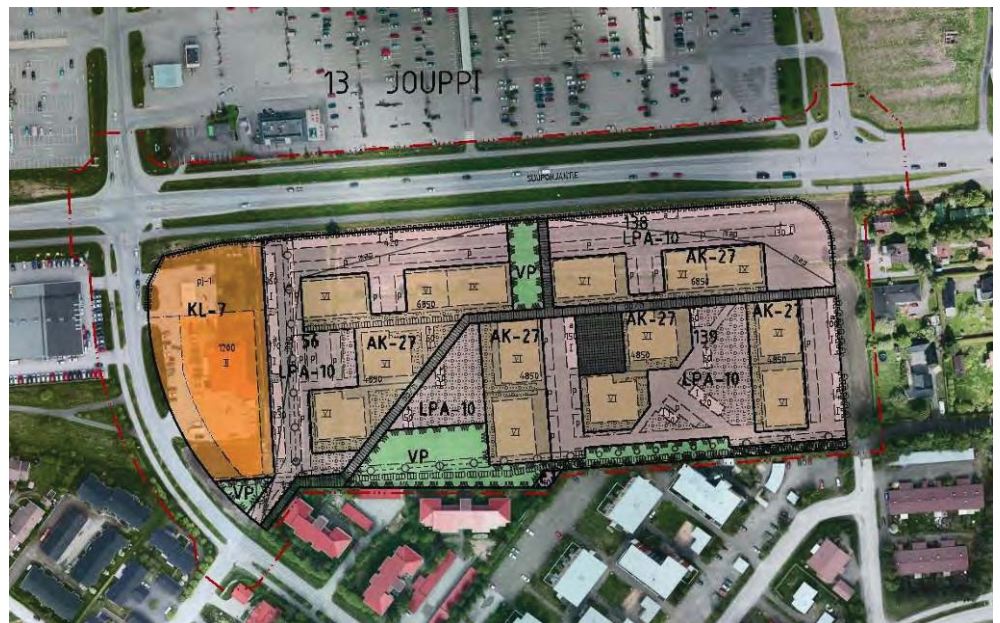


JOUPPI

13. kaupunginosa, Jouppi, korttelin nro 56 (osa) sekä siihen liittyvät katu-, erikois- ja virkistysalueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan, joka koskee 24. päivänä kesäkuuta 2014 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 13055.



Vireilletulo

Asemakaavan muutosta on hakenut maanomistajien valtuuttamana YIT Rakennus Oy Talonrakennus Pohjanmaa, aluejohtaja Timo Ketola. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 10.4.2013.

Laatija

Seinäjoen kaupunki kaavoitus- ja kaupunki- suunnitteluyksikkö Kirkkokatu 6 PL 215, 60101 Seinäjoki Martti Norja	puh. 06-4162111 Faksi 06-4162506 martti.norja@seinajoki.fi
--	--

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	6
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	19
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	20
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	29
5.1. KAAVAN RAKENNE	29
5.1.1 Mitoitus.....	29
5.1.2 Palvelut.....	29
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.3.1 Korttelialueet.....	29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	30
5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	30
5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	30
5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	31
5.6 NIMISTÖ.....	32
5.7 KAAVATALOUS.....	32
5.7.1 Yleistä.....	32
5.7.2 Rakentamiskustannukset	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	33
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	33
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	33
7 ASEMAKAAVAN LAADINTA.....	33
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	33

LIITTEET:

Liite 1	Meluselvitys
Liite 2	Maaperätutkimus
Liite 3	Esisopimusluonnos ja maankäyttösopimusluonnos
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 5	Luonnosmateriaalia
Liite 6	Lausunnot ja mielipiteet luonnosvaiheesta
Liite 7	Lausunnot ja muistutukset ehdotusvaiheesta
Liite 8	Asemakaavan seurantalomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

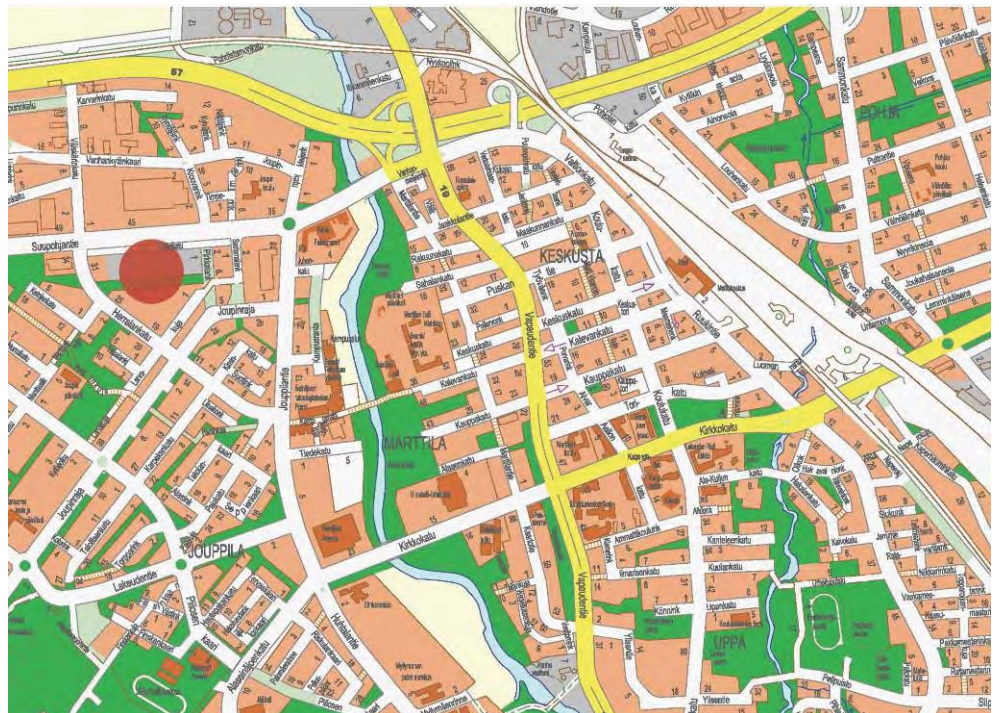
Asemakaavan selostus, joka koskee 24. päivänä kesäkuuta 2014 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 13055.

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Joupin (13) kaupunginosan korttelia nro 56 ja siihen liittyviä katu-, virkistys- sekä erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Joupin (13) kaupunginosan korttelit nro 56, 138, 139 sekä niihin liittyvät katu-, kevyenliikenteen-, virkistys- ja erityisalueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Joupin kaupunginosassa Suupohjantien eteläpuolella Citymarketin kauppakeskusta vastapäätä. Alue sijaitsee Seinäjoen kaupungin ydinkeskustan tuntumassa, noin 1500m keskustasta koilliseen. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan n.7,4 ha, joka käsittää n 3,5 ha:n laajuisen korttelialueen sekä sitä ympäröivät katualueet ja puistoksi varatun kapean alueen. Aluetta rajaavat Herralankatu, Suupohjantie, Pirkkalankatu ja Erämiehenpuisto.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteessa.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella päivitetään vanhentuneet vuonna 1970 ja 1990 hyväksytyt, osittain toteutumattomat asemakaavat, joissa suunnittelualue on varattu pääosin teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi sekä puistoalueeksi. Kaavamuutoksen tarkoituksena on vastata osaltaan Seinäjoen kasvavaan kerrostalotonttikysyntään hyödyntämällä Suupohjantien eteläpuolella oleva rakentamaton peltoalue, joka sijaitsee hyvien kaupallisten palvelujen äärellä.

Alueelle on suunniteltu asuinkerrostaloaluetta, jonka pysäköinti on sijoitettu alueen ulkoreunoille ja osittain maan alle. Asuinkerrosalan lisäksi alueelle varataan rakennusoikeutta asumiseen liittyviin palveluihin ja alueelle sopivaan vähäiseen toimistotai työpaikkarakentamiseen.

Kaavamuutoksella tutkitaan myös alueen länsiosassa olevan Cafe Mondeon tontin

kaavamääräykset. Muutoin käyttötarkoitukset säilyvät, mutta ravintola / kahviolle varataan laajentumismahdollisuus.

Lisäksi päivitetään asemakaavatilanne tarkistamalla alueen kaavamerkinnot ja määräykset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 10.4.2013. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 5.6. – 19.6.2014. Nähtävänä olon aikana valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 30.6.2014 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 6.8.2014 ja kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 7.8.- 5.9.2014 välisen ajan. Nähtävänäolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 27.10.2014.

2.2 Asemakaavan muutos

Kaavanmuutoksella luodaan edellytykset osittain rakentumattoman alueen rakentamiselle ja lähellä Seinäjoen keskustaa sijaitsevan olevan alueen tiivistämiselle. Kaavanmuutoksella korttelin osan käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varistorakentamisesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueen autopaikoitus sijoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueen ulkoreunalla sijaitseville autopaikkojen korttelialueille (LPA). Osassa LPA-alueita mahdollistetaan maanalainen pysäköinti. Asuinrakennusten korttelialueella mahdollistetaan VI – IX –kerroksisten kerrostalojen rakentaminen. Rakennusoikeutta kasvatetaan AK- ja LPA-korttelialueilla n. 11589 k-m²:stä 34820 k-m²:iin. AK-korttelialueiden sekä niitä palvelevien LPA-alueiden yhteinen aluetehokkuus on 1,02.

Rakennusoikeudesta

- asuntojen ja asumista palvelevien yhteistilojen kerrosala on yhteensä noin 33100 k-m²
- talousrakennusten ja auton säilytyspaikkojen kerrosala on yhteensä noin 1820 k-m²

Suupohjantien ja Herralankadun kulmassa oleva alue varataan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL), minne mahdollistetaan polttoaineen jakeluaseman sijoittaminen (pj). Nykyisessä asemakaavassa alue on merkitty moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM). Rakennusoikeutta kasvatetaan 500 k-m²:stä 1200 k-m²:iin.

Suunnittelualueella on kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), jotka poistuvat kaavamuutoksen myötä. Koko suunnittelualue palvelevalle sähkömuuntamolle osoitetaan uusi tilavaraus (ET) puiston vierestä alueen eteläosasta.

2.3 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

YIT Rakennus Oy on solminut esisopimukset alueen maanomistajien kanssa ja esittänyt alueelle asemakaavan muutosta syyskuussa 2012. Hakemuksessa määritellään tavoitteeksi toteuttaa alueelle ”energiatehokasta ja puistomaista kerrostaloasumista alueen keskeinen sijainti ja kaupunkiympäristö huomioon ottaen”.

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa 2013-2016 esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Kaavaprosessin rinnalla neuvotellaan maankäyttösopimus MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti. Kehittämismaksu käytetään alueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin. Hankkeen rakentamiseen on tarkoitus päästä mahdollisimman pian kaavan valmistuttua.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Laajuudeltaan n. 7,4 ha kokoinen suunnittelualue sijaitsee Joupin kaupunginosassa Herralankadun, Suupohjantien, Pirkkalankadun ja Erämiehenpuiston rajaamalla alueella.

Alue on Seinäjoen kaupallisen akselin (Jouppi – ydinkeskusta – Hyllykallio) varrella Joupin puoleisessa päässä. Kaupalliset alueet sijoittuvat pääsääntöisesti Suupohjantien pohjoispuolelle, jossa toimii suurina kaupallisina toimijoina K-Citymarket, K-rauta, Halpa-Halli ja Sopuraha. Suupohjantien eteläpuoliset alueet on varattu pääosin asumiseen lukuun ottamatta J.Rinta-Joupin kahta automyymälää. Suunnittelualueella olevia yrityksiä ovat Herralankadun varressa Teboilin polttoaineen jakeusasema sekä lounaskahvila Cafe Mondeo.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään suurimmaksi osaksi alun perin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kaavoitetusta peltoalueesta sekä alueen länsireunalla sijaitsevasta huoltoaseman alueesta (AM). Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu Suupohjantien, Herralankadun sekä Pirkkalankadun katualueet ja Erämiehenpuisto. Asemakaava, joka on peräisin vuodelta 1970, on jäänyt kokonaan toteutumatta Pirkkalankadun, Erämiehenpuiston sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden osalta.



Kuva. Viistokuva suunnittelualueesta vuodelta 2011 kuvattuna lounaasta päin.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maasto on suhteellisen tasaista ja korkeustaso on noin +42,6m. Suunnittelualue on pääosin peltoa.

Alustava selvitys perustamisolosuhteista

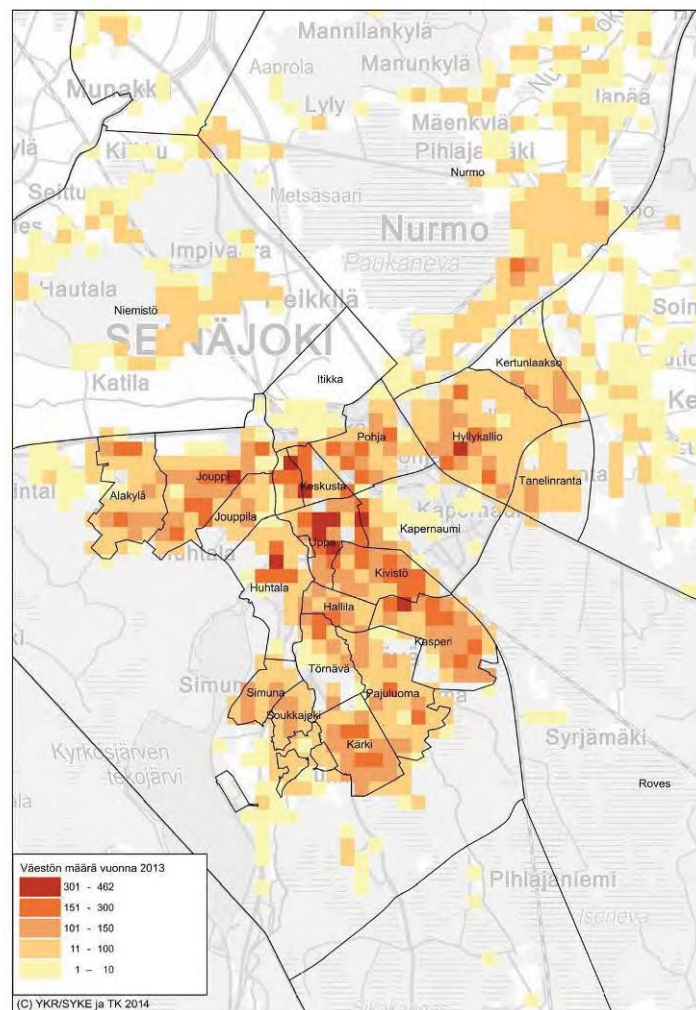
YIT Rakennus Oy on teettänyt Oy KS Geokonsult Ab:llä suunnittelualueen itä-osaan maaperätutkimuksen. Kairauten, maanäytteiden analysoinnin ja muiden havaintojen perusteella todettiin, että humuksen alla oli siltistä hiekkaa ja hienoa hiekkaa noin 0,2-0,8 m. Sen alla oli siltiä ja savea noin 6-12m. Siltin ja saveen alla oli tiivist siltistä hiekkaa, hienoa hiekkaa ja hiekkamoreenia. Kairaukset päättyivät tiiviiseen hienoon hiekkaan, kiviseen moreeniin tai kiveen / kallioon. Pohjavesipinta oli tasolla +40,9 m.

Maaperätutkimuksessa todettiin, että suositeltava perustamistapa tutkitulla alueella on paalutus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asumista. Kaava-alueesta 500 metrin etäisyydellä asuu noin 1370 henkilöä ja 1,5 km etäisyydellä noin 6450 henkilöä. Alueen lähialueella alle 5 km etäisyydellä asuu noin 36500 asukasta.



Kuva. Asutuksen sijoittuminen Seinäjoen kaupunkikeskusta-alueella vuonna 2012.

Seinäjoen väkiluku on noin 60 500 asukasta (3/2014). Seinäjoen vuosittainen väestönkasvu on ollut n. 1,5 prosenttia.

	2009	2010	2011	2012	2013
Seinäjoki	57024	57811	58703	59556	60371

Väestöennuste vuoteen 2040 asti:

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Seinäjoki	62066	65796	69028	71803	74076	75925

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy kiinteästi muuhun keskustan kaupunkirakenteeseen. Alueen pohjoispuoli on osa kantatien 67 ja valtatie 19 varteen keskittynyttä Seinäjoen kaupallista akselia, Jouppi – ydinkeskusta – Hyllykallio. Suunnittelualueen eteläpuolella on laaja Seinäjoen läntinen asuntoalue ja itäpuolella keskusta-alueen asuntoalueet. Alueen etäisyys ydinkeskustasta on vain n. 1 km ja se on luonteva täydennysrakentamisen alue.



Kuva. Ortokuva alueesta vuodelta 2011.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta peltoa. Kaavamuutosalueella olevia rakennuksia ovat Herralankadun varressa Teboilin polttoaineen jakeluasema sekä Cafe Mondeon rakennus.

Suupohjantien pohjoispuolella on Citymarket paikoituskenttineen ja lännessä J. Rinta-Joupin autoliike. Alueen itäpuolella on 50-luvun omakotitaloja ja eteläpuolella vuosina 1993 – 2001 rakentuneita III–IV – kerroksisia asuinkerrostaloja.



Kuva. Näkymä Suupohjantieltä suunnittelualueelle.

Palvelut

Kaavamuutosalue tukeutuu kiinteästi Joupin Citymarketin alueen monipuolisiin kaupallisiin palveluihin, joita täydentävät n.1,5 km:n päässä sijaitsevat Seinäjoen keskustan palvelut. Seinäjoen matkakeskukselle on etäisyyttä noin 2 kilometriä.

Suunnittelualueella toimiva Cafe Mondeon on avoinna seitsemänä päivänä viikossa ympäri vuorokauden. Arkipäivisin se palvelee noin 350 lounasasiakasta sekä lukuisaa määrää kahvi- ja muita asiakkaita. Yrityksellä on tavoitteena laajentaa toimitilojaan tulevaisuudessa.

Joupin koululle on matkaa noin 400m ja Seinäjoen ammattikorkeakouluun noin 700 m. Keskustan kouluista Lyseon yläkoulu on 2,3 km:n ja Lukio 1,7 km:n päässä.

Seinäjoen pääterveyskeskukseen Y-talolle on matkaa noin 3 km ja Marttilan hammashoitolaan 1,8 km. Uimahalli ja muita urheilupalveluita on Urheilutalolla 1,7 kilometrin päässä.

Työpaikat

Cafe Mondeo työllistää tällä hetkellä noin 15 henkilöä. Alueen ympäristössä Kauppa-Joupin liikealueella on runsaasti kaupan alan työpaikkoja

Virkistys

Alueelta on matkaa alle kilometri Seinäjoen jokivarsipuistoihin ja Jouppilanvuoren urheilu- ja virkistysalueen palvelut ovat 1,3 - 2 kilometrin päässä.

Liikenne

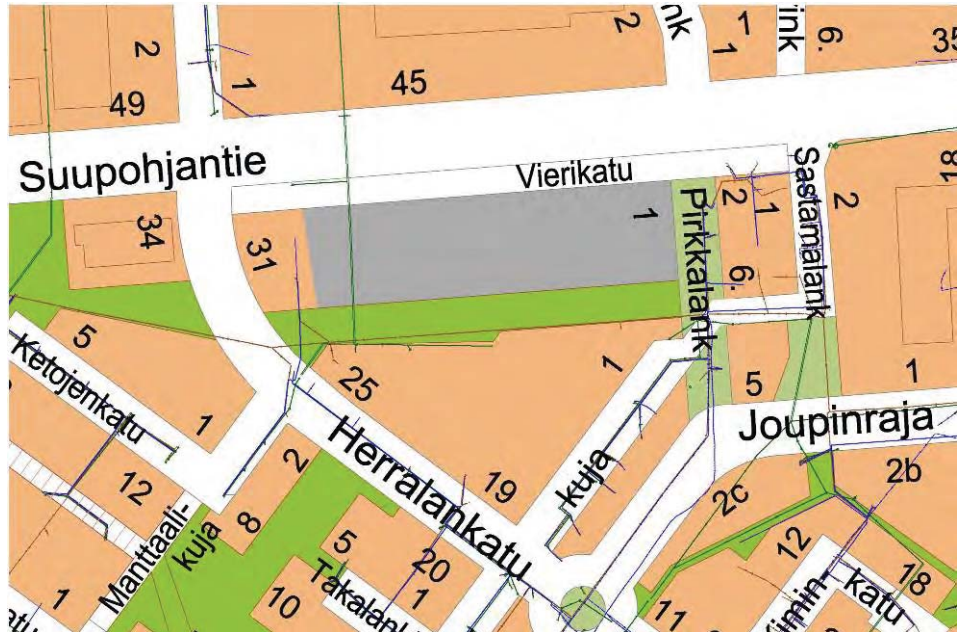
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee kaupungin itä- länsisuuntainen pääväylä Suupohjantie ja 400 metrin päässä itäpuolella Huhtalantie, joka on yksi Seinäjoen pohjois- eteläsuunnan pääväylistä. Suunnittelualueella ja sen lähistöllä on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa.

Suunnittelualueella on lisäksi vuoden 1970 asemakaavassa varauduttu tilavarauksella Suupohjantien suuntaisen Vierikadun rakentamisen. Katu on jäänyt toteuttamatta, eikä sille ole tulevassa asemakaavan muutoksessa enää tarvetta.

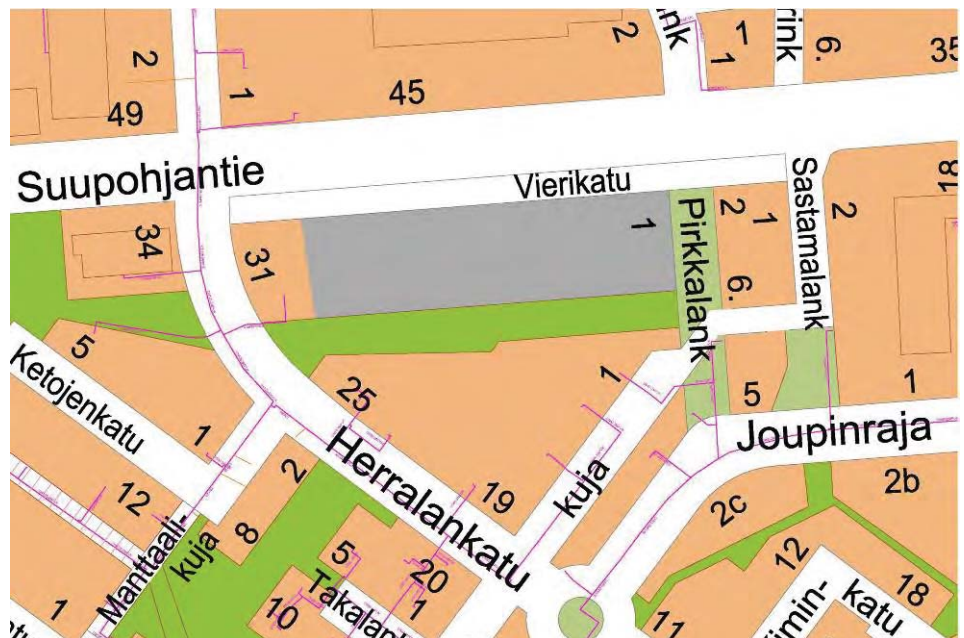
Paikallisliikenteen reitit lähtevät 2 kilometrin päästä matkakeskuksesta. Reitti 13 kulkee alueen lähistöltä Jouppilantien ja Joupinrajan kautta Matkakeskuksen ja Kattajalaakson välillä. Vuorotiheys on noin tunnin välein suuntaansa. ja keskipäivällä harvemmin. Vuoroja ajetaan noin klo 7 – 18 välillä. Osa vuoroista kulkee arkipäivisin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Verkostot kulkevat pääosin Herralankadun varressa ja Erämiehenpuistossa. Hulevesiviemäri kulkee TT1-alueen läpi Suupohjantien alta Citymarketin alueelle. Alueen lähistöllä kulkee 20 kV:n sähköjohtoja Herralankadulla.



Kuva. Alueen vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot
sininen = vesi, ruskea = viemäri, vihreä = hulevesi



Kuva. Alueen kaukolämpöverkostot

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Suupohjantie. Kaupungin teettämien liikenne- ennusteiden mukaan vuonna 2030 Suupohjantiellä kulkee noin 17075 ajoneuvoa ja Citymarketin liittymässä noin 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tien liikennemelua on tutkittu Ramboll Oy:n toimesta. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Meluselvityksen perusteella korttelin sisäpihojen oleskelu- ja leikki-alueiden melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot. Erillistä meluntorjuntaa ei siten ole tarpeen rakentaa. Julkisivuun kohdistuvat äänitasot eivät edellytä erillistä ääneneristävyyden kaavamääräystä. Parvekkeet, joille kohdistuu yli 55 dB päiväajan melutaso, tulee varustaa parvekelasituksin. Tällaisia ovat ainakin Suupohjantien puoleisten rakennusten päätyjen parvekkeet. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva. Ote tiesuunnitelman meluselvityksestä, meluvyöhykkeet päivä ennustetilanteessa v. 2030 (laskentakorkeus +2 m maanpinnasta,), Ramboll Oy 2014.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääasiassa yksityisten maanomistajien hallussa. Seinäjoen kaupunki omistaa alueesta katualueiden lisäksi noin 5000m² suuruisen määräalan. Alueista tullaan laatimaan maankäyttösopimukset.



Kuva. Alueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

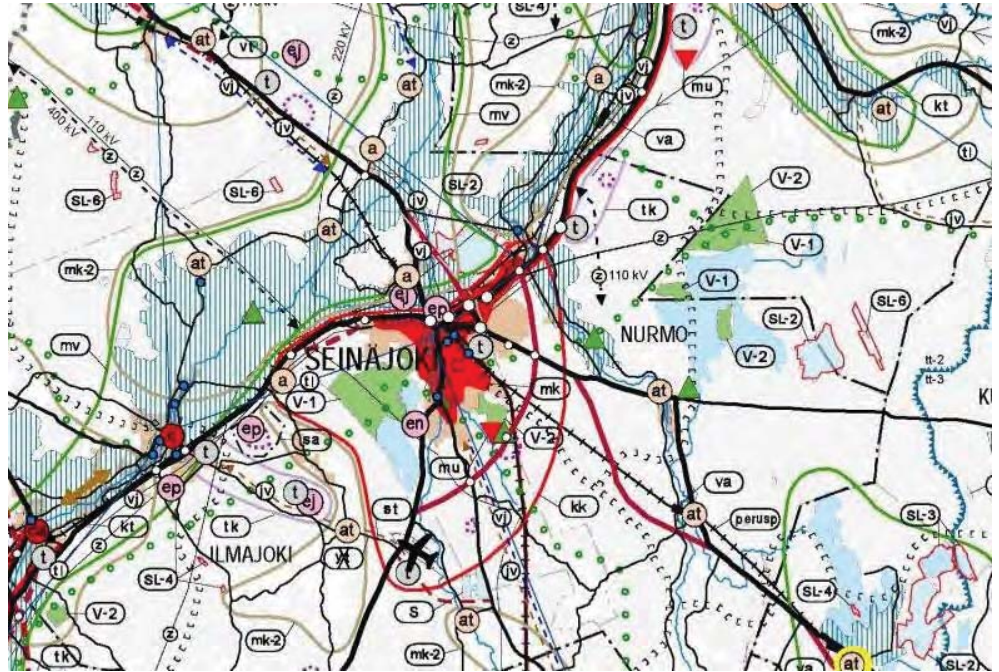
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan, jossa alue kuuluu maakuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen (C/mk) sekä on osa kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk). Alueen pohjoispuolelle on merkitty Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue.



Kuva. Ote maakuntakaavasta.

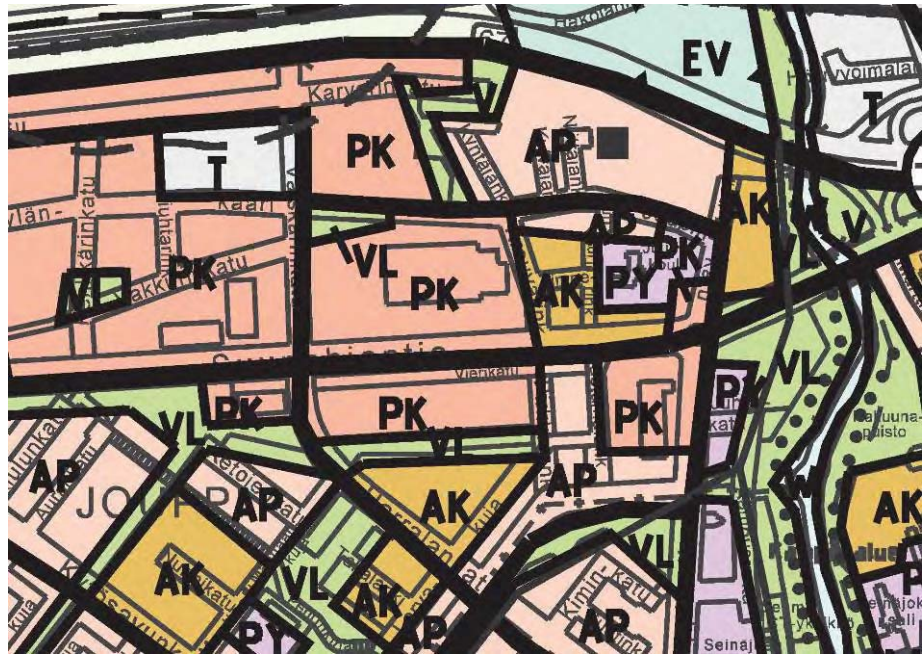
Yleiskaava

Alueella on voimassa Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PK sekä alueen etelä-osa lähivirkistysalueeksi VL.

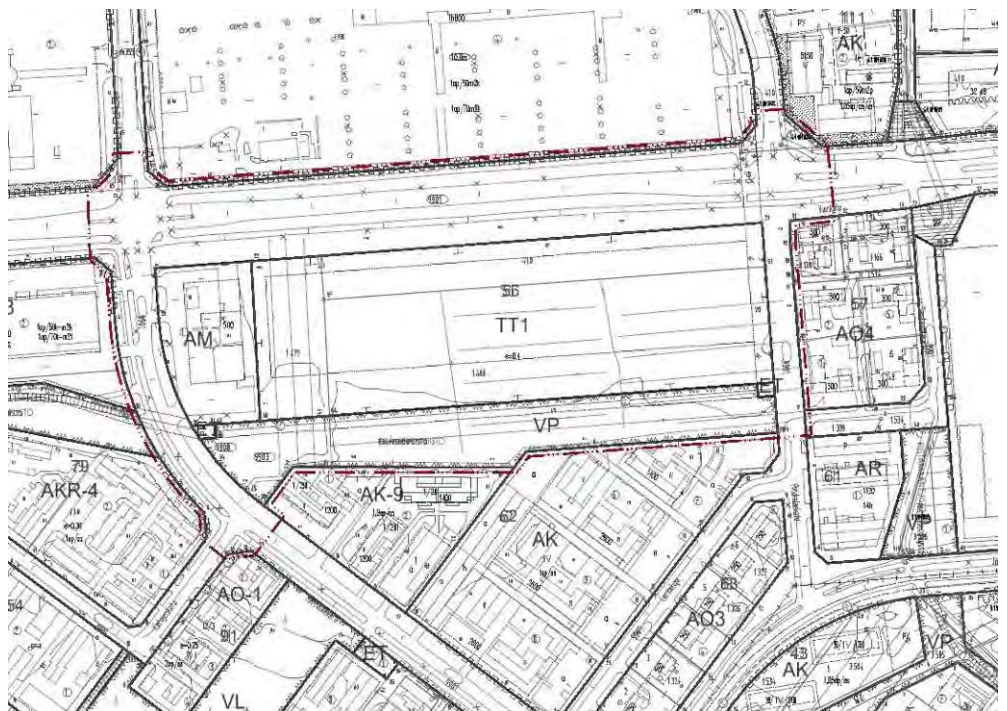
Asemakaava

Suunnittelualueella on kaksi voimassaolevaa asemakaavaa. 31.7.1970 hyväksytyssä kaavassa pääosa suunnittelualueesta on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jossa kullekin tontille saa rakentaa tarpeellisen määrän asuntoja henkilökunnalle, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön (TT1). Kaavassa alueen länsiosaa on varattu Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM).

Suunnittelualueen eteläosassa on 6.4.1990 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alue on varattu puistoalueeksi VP sekä kahdeksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).



Kuva. Ote yleiskaavasta.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.01.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaavamuutosalue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää ja päivittää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennus- ja toimenpidekielloja.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelussa olevia kohteita.

Ennen kaavoistusta tehtyt tärkeimmät selvitykset

- **Meluselvitys** on tehty Ramboll Oy:n toimesta. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä.
- **Maaperätutkimus** on tehty Oy Ks Geokonsult Ab:n toimesta. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä.

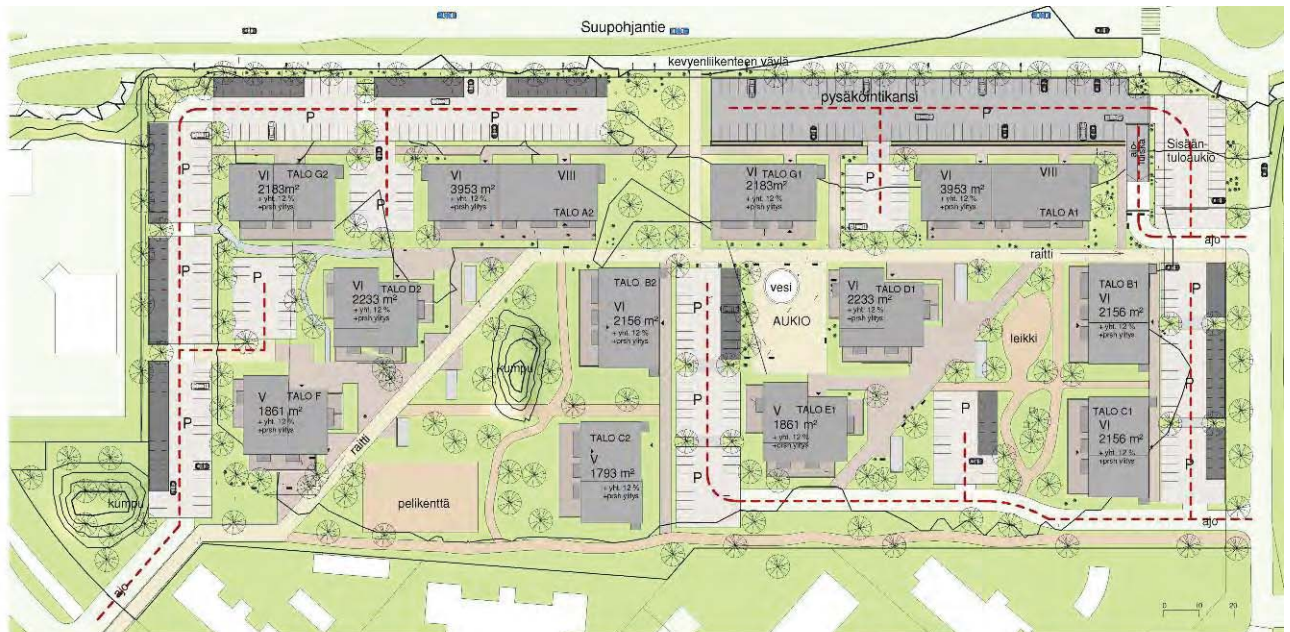
LIITE 1. Meluselvitys

LIITE 2. Maaperätutkimus

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kaavaluonnosvaihe

BST Arkkitehdit Oy on laatinut alueesta yleissuunnitelman, jossa tutkittiin kerrostalojen korkeutta ja sijoittelua. Luonnoksissa on esitetty alueelle 12 asuinkerrostaloa, joiden kerrosluvut vaihtelevat välillä V – VIII.



Kuva. Luonnosvaiheen yleissuunnitelma alueesta, BST Arkkitehdit Oy 2014.

Alueelle olisi tarkoitus osoittaa asumista noin 29000 k-m². Lisäksi yhteiskäyttötiloja noin 3000 k-m².



Kuva. Luonnosvaiheen ilmakuva koillisesta, BST Arkkitehdit Oy 2014.

Kuva. Luonnosvaiheen näkymäkuva torialueesta, BST Arkkitehdit Oy 2014.



Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden ja lausuntojen sekä tehtyjen selvitysten perusteella alueen suunnitelmia on päivitetty AK-, LPA- sekä KL-korttelialueiden kaavamääräysten osalta. Muutokset painottuvat alueen länsiosaan Cafe Mondeon ja Teboilin polttoaineen jakeluaseman alueelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yksityinen maanomistaja on esittänyt kaavamuutosta omistamalleen tontille. Suunnittelualue sijaitsee toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, joten sen tiivistäminen uudisrakentamisella on toivottavaa.

Kaupungin väkiluku on noin 60 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Kaupungin keskeisillä alueilla noin 7 kilometrin säteellä kasvu on lähes tuhat asukasta vuodessa. Seinäjoen kaupungin strategiassa kaupunkikeskustaa kehitetään korkeatasoisena kaupunkiympäristönä, jossa on huomioitu keskusta-asumisen, kaupan ja liikenteen kasvavat tarpeet. Tavoitteena on, että keskustan alueella ja sen tuntumassa asuvien määrä kasvaa merkittävästi.

Koska kaupungin kasvun myötä myytävänä olevien vapaiden uusien kerrostalo-asuntojen määrä on vähentynyt Seinäjoella voimakkaasti, on syytä tuottaa nopeasti uusia mahdollisia rakennuspaikkoja, jotta tarve vastaisi kysyntään ja asuntojen hintataso pysyisi kohtuullisena.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työ- ja opiskelupaikat ovat hyvin saavutettavissa ja asuinpaikan läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 10.4.2013.

Maankäyttösopimus

Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan maankäyttösopimus, jolla hakijat osallistuvat kaavamuutoksesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Sopimusluonnos on kaavan liitteenä (liitetään myöhemmin).

LIITE 3. Maankäyttösopimusluonnos

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat
suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat,

kaupungin viranomaiset: Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Tekniikkakeskus, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi-Suomen lääninhallitus,

yrietykset ja yhdistykset: Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Anvia Oy, YIT Rakennus, Cafe Mondeo Oy, Oy Teboil Ab

LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualueen koskevan kaavoituspäätöksen 10.4.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu 4.6.2014 lehdessä. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen ja havainnekuvien kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 5.6. – 19.6.2014.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle (ympäristövastuualueelle). Maanomistajia tiedotettiin kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kirjeitse. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa.

Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Etelä-Pohjanmaan ELY:ltä. Mielenpitoja saatiin 3 kappaletta.

Cafe Mondeon ja Teboilin mielenpitoissaan esittämän pyynnön mukaisesti kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä 26.6.2014 järjestettiin yhteinen neuvonpito, jossa olivat edustettuina Cafe Mondeo ja Teboil Oy sekä Seinäjoen kaupungilta elinkeinokeskus ja kaavoitus.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 30.6.2014 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 7.8. - 5.9.2014 välisen ajan. Kaavasta saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutusta. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitokselta ja Seinäjoen kaupungin ympäristöosastolta sekä mielenpitoja saatiin Oy Teboil Ab:ltä.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 20.10.2014 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 27.10.2014.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on luoda perusteet kaupunkirakenteen täydentämiselle ja maankäytön tasapainoiselle tehostamiselle, joka on määritelty Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Tavoitteena on osoittaa alueet pääosin asuminen huomioiden kaavamuuotosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja sopeuttaa uudisrakentaminen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tavoitteena on tiivistää kaupunkia ja nostaa kaupungin keskeisten alueiden väkimäärää nykyisestään ja siten elävöittää kaupunkikeskustaa. Tavoitteena on uudistaa toteutumaton asemakaava jotta alue rakentuisi ja kaupunkirakenne tiivistyisi.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on maakuntakeskuksen (C/mk) ja kaupunkikehittämisen (kk) aluetta.

Oikeusvaikutuksettomassa *yleiskaavassa* korttelialue on yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta PK sekä alueen etelä-osa lähivirkistysaluetta VL.

Asemakaavassa alueet on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TT1. Alueen länsiosa on varattu Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi AM. Osa alueesta on varattu puistoalueeksi VP ja lisäksi kahdeksi

yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi ET

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Joupissa ja sillä on alueella suuri kaupunkikuvallinen merkitys. Sen vuoksi suunnittelun ja rakentamisen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevan Suupohjantien liikenteestä aiheutuu meluhaittoja. Suunnittelualueen rakennukset ja rakennelmat on syytä sijoittaa niin, etteivät meluohjearvot ylitä asunnoissa, niiden parvekkeilla tai ulko- oleskelualueilla.

Alueen toimijoiden asettamat tavoitteet

YIT Rakennus Oy teetti kaavanmuutosta varten BST Arkkitehdit Oy:llä luonnoksia suunnittelualueelle. Luonnoksissa oli esitetty Vapaudentien varteen kahtatoista V – VIII-kerroksista asuinkerrostaloa. Autopaikoitus oli sijoitettu suunnitelmissa alueen ulkoreunoille ja osittain maan alle.

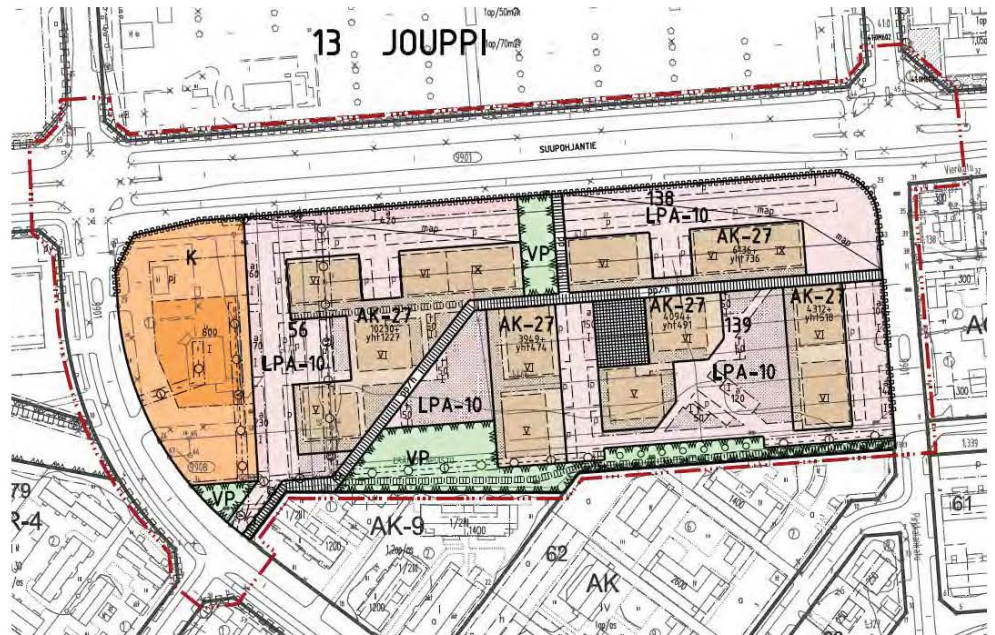
LIITE 5. Luonnosmateriaalia

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 5.6.2014

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden, tehtyjen selvitysten ja nykyisten lähtökoh-
tien pohjalta kaavaluonnos 5.6.2014.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 5.6.2014

Lausunnot ja mielipiteet

Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.6. – 19.6.2014. Luonnoksesta saatiin lausunnot Ete-
lä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Etelä-Pohjanmaan
ELY:ltä. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta.

LIITE 6. Lausunnot ja mielipiteet luonnosvaiheesta 5.6.2014

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin lausunnot ja kommentit seuraavilta:

Cafe Mondeo Oy /

Oy Teboil Ab, Etelä- Pohjanmaan liitto, Etelä-

Pohjanmaan Pelastuslaitos- liikelaitos ja yksi mielipide.

Luonnosvaiheen lausunnoissa huomio painottui Cafe Mondeo Oy:n osalta tontin ahtauteen ja Oy Teboil Ab:n osalta liikennöintiin ja katuliittymiin. Mielipiteessä kritisoitiin puistokaistojen kaventumista ja mielestään liian korkeaa rakentamista lähellä alueen itäpuolella olevaa omakotiasutusta.

Cafe Mondeo / pitää kaavamutosta tervetulleena asiana joka mahdollistaa yrityksen kehittymisen. Yritys esittelee alustavia laajennussuunnitelmiaan ja ehdotusta tonttinsa laajentamisesta sekä tontin käyttösuunnitelmaluonnoksia. Mielipiteessään yritys pyytää neuvottelua kaavaluonnoksen asioihin liittyen.

Mielipiteessä esitetään seuraavia asioita:

1. Herralankadun ja Suupohjantien risteyksen kiertoliittymään yhteyteen suunnitellulle ns. vapaalle oikealle ei Cafe Mondeon mukaan ole tarvetta. Yritys esittää, että risteysalueen toteutus muutetaan niin, että nykyiset liittymät säilyvät.
2. Yritys toivoo, että tontin pohjoisosassa mahdollistetaan varautuminen tulevaisuudessa mahdollisesti tapahtuviin laajennus- ja muutostoihin.
3. Kaavaluonnoksessa esitettyjä autokatoksia LPA-korttelialueella tontin rajalla pidetään ongelmallisena, varsinkin Cafe Mondeon tilojen laajentamisen kannalta. Lisäksi mielipiteessä esitetään suurin sijoittamista uuden tontin itärajalle.
4. Yritys toivoo saavansa lisämaata idän suuntaan enemmän kuin kaavaluonnoksessa esitetyn 5 m lisäkaistaleen.
5. Tontin eteläosan pysäköintialueen laajennuksen tonttiliittymää ehdotetaan sijoitettavaksi tontin kaakkoiskulmaan viereisen LPA-korttelialueen kautta.

Vastine:

Kaavaluonnokseen liittyvistä asioista järjestettiin neuvonpito 26.6.2014. Paikalla olivat edustajat Seinäjoen kaupungin kaavoituksesta, elinkeinokeskuksesta, Cafe Mondeosta sekä Teboil Oy:stä. Mielipiteessä esitettyihin asioihin etsittiin ja löydettiin neuvotteluin ratkaisuja, joissa kaikkien osapuolten tavoitteet tulevat huomioituiksi.

1. Risteysjärjestelyjä on tutkittu tarkemmin luonnosvaiheen jälkeen. Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa käydyissä neuvotteluissa on varmistunut, että Herralankadun ja Suupohjantien risteyksen kiertoliittymässä tulee mahdollistaa myös vapaa oikea Herralankadulta itään päin Suupohjantielle kääntyville. Kiertoliittymän mitoituksessa on otettava huomioon liikennemäärät ja kapasiteetti kokonaisuutena, ei pelkästään yhden kadun suunnasta saapuvien ajoneuvojen perusteella. Tontin laajenemisen myötä polttoaineen jakeluauton reitti on mahdollista toteuttaa ympäri ajettavaksi tontin itäreunaa pitkin eteläosan tonttiliittymään, josta pääsee kääntymään Herralankadulle. Vaihtoehtoisesti tontin koilliskulmassa sijaitsevalle alueelle on mahdollista sijoittaa jakeluautolle riittävän suuri kääntymistila, jolloin tontille ajaminen ja sieltä poistuminen onnistuu saman liittymän kautta. Neuvottelussa Cafe Mondeo Oy:n ja Teboil Ab:n kanssa ehdotettiin tutkittavaksi mahdollisuutta järjestää kiinteistön omistajalle aikaa muutoksille, niin että ne voidaan toteuttaa haittaamatta Cafe Mondeon ja Oy Teboil Ab:n toimintaa. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys, jossa mahdollistetaan liittymäkiellosta poikkeaminen Herralankadulla niin kauan kuin risteysalueen liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään.
2. Tontilla olevaa polttoaineen jakeluaseman rakennusala on suurennettu koko tontin pohjoisosan alueelle. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan aseman toimintaa palvelevien tilojen rakentaminen enintään 20 k-m²:n laajuudessa.
3. AK-korttelialueen rajalla olevia autokatoksia on siirretty pois päin rajasta. Tontin itäreunalle viereistä AK-korttelialuetta vasten on sijoitettu asemakaavaehdotukseen istutettava alue, jolla parannetaan näkymiä viereiseltä tontilta.
4. Neuvotteluissa 26.6. löydettiin ratkaisu, jossa viereisen LPA-korttelialueen autokatoksia siirretään pois päin Cafe Mondeon tontista. Toiminnan laajentaminen on mahdollista osin länteen, mutta erityisesti pohjoiseen ja etelään.
5. Tontinkäyttöluonnoksissa esitetty liittymä isoille ajoneuvoille tontin kaakkois-

kulmasta LPA-alueen kautta ei tule turvallisuussyistä kysymykseen, koska silloin raskas liikenne ja asuinkerrostalojen korttelialueen liikenne risteisivät. Asemakaavamuutos rajoittaa liittymien sijaintia liittymäkieltomerkinäällä Herralankadun ja Suupohjantien risteyskohdan läheisyydestä, mutta kaavalla ei rajoiteta ajoneuvoliittymien lukumäärää Herralankadulla. Tonttiliittymien lisäämistä on mahdollista anoa Herralankadulle, muualle kuin liittymäkieltoalueelle.

Oy Teboil Ab pyytää neuvottelua asemakaavaluonnoksesta ja esittää mielipiteensä seuraavia asioita:

1. Teboil ei hyväksy kaavaluonnoksissa esitettyjä liittymämuutoksia. Huolto ja asiakasliikenne vaativat nykyiset omat liittymänsä sisään ja ulosajolle. Ilman jakeluasema alueen läpiajettavuutta ei esim. säiliöauto mahdu aseman alueelle.
2. Maanomistajien ja toimijoiden tasapuolisen kohtelun kannalta on ristiriitaista että vastapuolella Suupohjan tietä sijaitseva toinen jakelupiste – kauppakeskukseen tonttiliittymä on sallittu.

Vastine:

Kaavaluonnokseen liittyvistä asioista järjestettiin neuvonpito 26.6.2014. Paikalla olivat edustajat Seinäjoen kaupungin kaavoituksesta, elinkeinokeskuksesta, Cafe Mondeosta sekä Teboil Oy:stä. Mielipiteessä esitettiin asioihin etsittiin ja löydettiin neuvotteluihin ratkaisuja, joissa kaikkien osapuolten tavoitteet tulevat huomioituiksi.

1. Risteysjärjestelyjä on tutkittu tarkemmin luonnosvaiheen jälkeen. Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa käydyissä neuvotteluissa on varmistunut, että Herralankadulla tarvitaan liittymäkielto, jotta voidaan varmistaa risteyskohdan toimivat liikennejärjestelyt tulevaisuudessa. Tontin laajenemisen myötä polttoaineen jakeluauton reitti on mahdollista toteuttaa ympäri ajettavaksi tontin itäreunaa pitkin eteläosan tonttiliittymään, josta pääsee kääntymään Herralankadulle. Vaihtoehtoisesti tontin koilliskulmassa sijaitsevalle alueelle on mahdollista sijoittaa jakeluautolle riittävän suuri kääntymistila, jolloin tontille ajaminen ja sieltä poistuminen onnistuu saman liittymän kautta. Neuvottelussa Cafe Mondeon Oy:n ja Teboil Ab:n kanssa ehdotettiin tutkittavaksi mahdollisuutta järjestää kiinteistön omistajalle aikaa muutoksille, niin että ne voidaan toteuttaa haittaamatta Cafe Mondeon ja Oy Teboil Ab:n toimintaa. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys, jossa mahdollistetaan liittymäkiellosta poikkeaminen Herralankadulla niin kauan kuin risteysalueen liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään.
2. Suupohjan pohjoispuolella sijaitsevan toisen polttoaineen jakelupisteen kohdalla ei ole liittymäkieltoa, koska vuonna 2005 laaditussa asemakaavassa ei ole ollut tietoa Kauppa-Joupin alueen tulevasta kehittämisestä. Kiertoliittymän toteutumisen myötä myös kyseisen tonttiliittymän sijainnin muutokset tulevat ajankohtaisiksi. Kaavamuutosaluetta vastapäätä Herralankadun toisella puolella sijaitsevalle tontille on vuonna 2011 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu liittymäkielto. Tasapuolinen kohtelu toteutuu, koska kaavamuutoksessa on Herralankadun molemmin puolin osoitettu ajoneuvoliittymäkielto yhtä kauas Suupohjantien risteyksestä.

Mielipiteessä huomautetaan puistokaistojen kapenemisesta ja esittää matalampaa rakentamista suunnittelualueen itäosaan koska suunnitellun Pirkkalankadun itäpuolella on omakotiasutusta. Hän esittää myös kerrostalojen siirtämistä kauemaksi omakotiasutuksesta sekä muistuttaa reitistöjen turvallisuudesta.

Vastine:

Asemakaavan muutoksella teollisuusrakentamisesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-korttelialueiden välissä oleville LPA-korttelialueille on asemakaavassa esitetty laajat istutettavaksi merkityt alueen osat, jotka toimivat puiston jatkeena ja jotka liittyvät saumattomasti puistoalueeseen. Asuinkerrostalojen väleihin sisäpihalle syntyy viihtyisiä julkisia tiloja raitteineen ja toriaukioineen. Korttelien sisäpihojen puistomaisen ja viihtyisän ympäristön toteutumista varten Seinäjoen kaupunki ja YIT ovat järjestäneet yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa maisema-

arkkitehtiopiskelijoille suunnatun piha-alueiden ja julkisten ulkotilojen Ideakilpailun. Alueella voimassa olevaan kaavaan nähden viherrakentaminen ja puistomaisuus lisääntyvät, vaikkakin puistoalueeksi kaavassa osoitettu alue pienenee.

Pirkkalankadulla on useita kohtia, joista voidaan järjestää ajo kerrostaloalueelle. Suuri osa kerrostalojen autoliikenteestä ohjautuu Pirkkalankadun pohjois- ja eteläpäiden liittymiin.

Asemakaavaan lisätään puurivi kerrostaloalueen ja Pirkkalankadun väliin rajamaan kerrostaloaluetta omakotitaloalueesta.

Etelä- Pohjanmaan liitto toteaa että kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Vastine:
Merkittään tiedoksi.

Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos muistuttaa pelastusteistä.

Vastine:
Huomioidaan kaavaa laadittaessa. Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan ELY toteaa lausunnossaan, että:

1. Nykyisessä asemakaavassa olevan puistoalueen pienentämiseen asemakaavassa tulee olla hyvät perusteet.
2. Asemakaavassa osoitettua kerrosalaa tulisi tarkastella myös tehokkuuslukumäärä ja ympäröiviä alueita tehokkaammalle rakentamiselle tulisi esittää perustelut.
3. Kaavassa olevaa K-merkintää tulisi lausunnon mukaan selvittää sääntelämää tarkemmin toimintojen suhdetta.
4. Kaupungin liikenteellisten pääväylien aiheuttamat meluhaitat tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Maantasossa olevien asuntojen osalta määräyksiä tulisi tarkentaa meluntorjunnan osalta.
5. Suupohjantie toimii erikoiskuljetusreitinä, mikä tulee ottaa asemakaavoituksessa huomioon.
6. Lausunnossa esitetään, että korkeimpien rakennusten maisemalliset vaikutukset sekä rakennusten varjostusvaikutukset otettaisiin huomioon vaikutusten arvioinnissa.

Vastine:

1. Alueen käyttötarkoitus muuttuu asemakaavan muutoksella teollisuusrakentamisesta asuin- ja kerrostalojen korttelialueeksi. AK-korttelialueiden välissä oleville LPA-korttelialueille on asemakaavassa esitetty laajat istutettavaksi merkityt alueen osat, jotka toimivat puiston jatkeena ja jotka liittyvät saumattomasti puistoalueeseen. Asuin- ja kerrostalojen väleihin sisäpihalle syntyy viihtyisiä julkisia tiloja raitteineen ja toriaukioineen. Korttelien sisäpihojen puistomaisen ja viihtyisän ympäristön toteutumista varten Seinäjoen kaupunki ja YIT ovat järjestäneet yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa maisema-arkkitehtiopiskelijoille suunnatun piha-alueiden ja julkisten ulkotilojen Ideakilpailun. Alueella voimassa olevaan kaavaan nähden viherrakentaminen ja puistomaisuus lisääntyvät, vaikkakin puistoalueeksi kaavassa osoitettu alue pienenee (ks. kuva alueluonnoksesta).

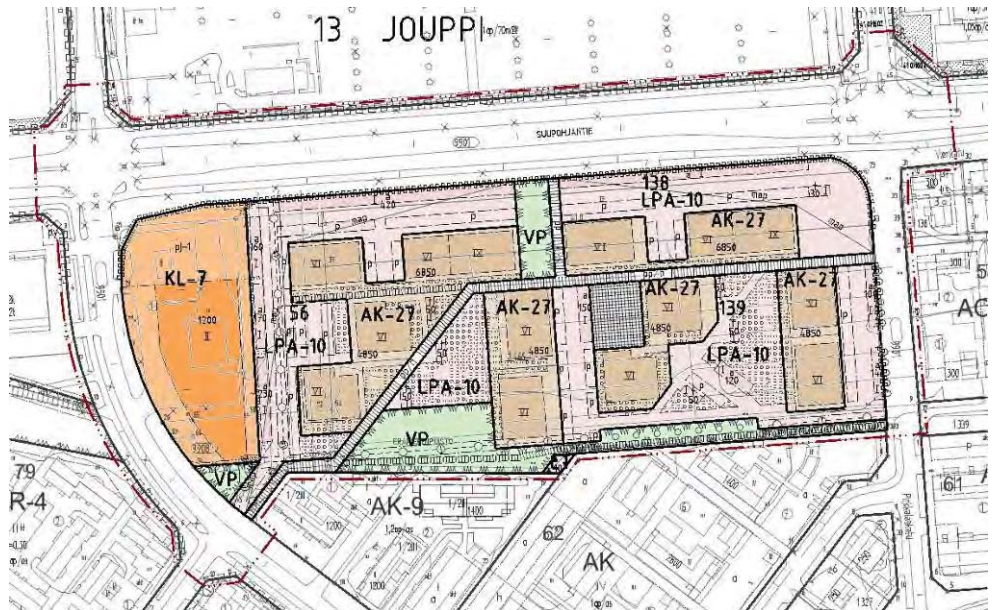


Kuva. Luonnoksesta näkyy puistomaisten istutettujen alueiden (vihreä) jatkuminen LPA-korttelialueiden sisällä.

2. Tehokkuusluku on lisätty asemakaavaselostukseen kohtaan 2.2 Asemakaavan muutos. Tehokkuus on ilmoitettu aluetehokkuutena AK-korttelialueilta sekä niitä palvelevilta LPA-alueilta. Aluetehokkuus on 1,02 (33 987 k-m² / 33 380 m²). Maanalainen pysäköinti mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen, koska asuinkerrostalojen korttelialueiden maanpäällisiä alueita ei tarvitse täyttää pysäköintialueilla. Lähiympäristön tehokkuusluvut ovat pienempiä, koska missään niistä ei ole maanalaista pysäköintiä. Eteläpuolisilla AK-korttelialueilla tehokkuudet ovat 0,49 ja 0,53 ja Suupohjantien varressa uudehossa asemakaavassa (Timperinkatu) tehokkuus on 0,86. Suunniteltu tehokkuus on linjassa Joupin alueen kehittämisen ja kaupungin tiivistämisen kanssa.
3. K-korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu liikerakeenusten korttelialueeksi (KL-7), jonka kokonaisrakennusoikeus on 1200 k-m². Korttelialueella sallitaan polttoaineen jakelu sekä mahdollistetaan enintään 500 k-m²:n toimistorakentaminen.
4. AK-27 -korttelialueen määräykseen on lisätään lause: " Suupohjantien varrella olevien talojen 1. kerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan Suupohjantielle päin."
5. Erikoiskuljetusreitin vaatimukset on huomioitu kaavaa laadittaessa. Ei muutoksia kaavaan.
6. Maisemalliset vaikutukset sekä rakennusten mahdolliset varjostusvaikutukset huomioidaan kaavaa laadittaessa. Ne otetaan ehdotusvaiheessa mukaan vaikutusten arviointi -osaan.

Asemakaavaehdotus 24.6.2014

Saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu asemakaavaehdotus 24.6.2014.



Kuva. Ote asemakaavaehdotuksesta 24.6.2014

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.8. - 5.9.2014. Ehdotuksesta saatiin lausunnot Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitokselta, ympäristön-suojelulta sekä muistutus Oy Teboil Ab:ltä.

LIITE 7. Lausunnot ja muistutukset ehdotusvaiheesta

Lausunnot

Lausunnoissa otettiin kantaa pelastustesteihin, paikoitukseen, hulevesien hallintaan sekä tonttiliittymiin.

Etelä- Pohjanmaan liitto toteaa että kaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Vastine:

Merkittään tiedoksi.

Etelä- Pohjanmaan Pelastuslaitos-liikelaitos muistuttaa pelastustesteistä.

Vastine:

Huomioidaan kaavaa laadittaessa. Merkitään tiedoksi.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa, että uuden asuntoalueen saaminen lähelle keskustaa monipuolisten palveluiden tuntumaan on erittäin hyvä asia. Ympäristönsuojelu haluaa tarkentaa kahta kohtaa:

1. Paikoitus on ympäristönsuojelun mukaan tarpeen selvittää tavallista yksityiskohtaisemmin näin suuressa hankkeessa. Autopaikan sitominen rakennettaviin neliöihin saattaa aiheuttaa alimitoitusta, mikäli taloihin rakennetaan useita alle 60 m²:n asuntoja. Mikäli autopaikat sidotaan neliöihin, tarvitaan määräys, jolla rajoitetaan huoneistojen lukumäärä autopaikkamäärään soveltuvaksi.
2. Hulevesien käsittely ja johtaminen tulee järjestää siten, että siitä ei aiheudu vettymishaittoja. Lausunnon mukaan sadevesien imeyttäminen ja viipymän mahdollistaminen kortteleissa jäänee vähäiseksi. Maanalainen paikoitus edellyttää tehokasta hulevesien poistumista. Tulvaherkällä, merkittävästi asfaltoitua aluetta ja kattoja sisältävällä Joupin kaupan alueella on tarpeen selvittää uusin korttelien ja sieltä lähtevien viemärien vastaanottokyky ja antaa sen perusteella määräykset tulva- tai vettymishaittoja ehkäisevistä kaavamääräyksistä.

Vastine:

1. Viime aikoina Seinäjoen keskusta-alueen ja keskeisten alueiden asemakaavojen yhteydessä on huolellisesti tutkittu käytössä olevia autopaikkavaatimuksia asemakaavoissa. Keskusta-alueella on jo muutaman vuoden ajan ollut tilanne että osa uusista autopaikoista jää myymättä taloyhtiöissä. Seinäjoella on ollut perinteisesti muuta maata tiukemmat autopaikkavaatimukset asemakaavoissa, mutta viime aikoina havaittu, että vaatimusta voidaan hieman höllentää, suurin piirtein samoiksi kuin vastaavan kokoisissa kaupungeissa on ollut muualla maassa käytäntönä. Etenkin rakennettaessa pieniä asuntoja, kuten viime vuosina on pääsääntöisesti tehty, voidaan autopaikoista tinkiä koska yhä useammalla asukkaalla ei ole autoa. Autopaikkavaatimus on tämän vuoksi sidottu asuntojen kerrosneliömetrimäärään eikä enää asuntojen lukumäärään. Alueelle merkitty autopaikkavaade asunnoille 1ap / 60 km² on tiukempi kuin ydinkeskustassa jossa se on 1 ap / 85 km² (sijoitettaessa omaan pysäköintiin) tai 1 ap / n. 113 km² (sijoitettaessa julkiseen pysäköintilaitokseen). Pysäköintipaikkavaatimus on riittävä huomioiden viimeaikainen kehitys. Ylimoitettu autopaikkavaatimus olisi ylimääräinen kustannus ja huonontaisi alueen viihtyisää yleisilmettä ja vehreyttä. Pysäköintipaikkavaatimusta on laajasti tutkittu tämän kaavan valmistelun ja useiden muiden viime aikoina tehtyjen kaavamuutosten yhteydessä.
2. Hulevesien käsittelyä on tutkittu ja selvitetty yhteistyössä kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. Asemakaavassa annetaan hulevesiviemäriille maksimikoko, joka edellyttää huolellista hulevesien käsittelyn suunnittelua. Hulevesiviemärin 200 mm halkaisijaltaan maksimikokoinen liittymä on Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan määrittämä ja selvittämä. Lisäksi kaavamääräyksessä edellytetään rakennusluvan yhteydessä selvitystä hulevesien käsittelystä, minkä ansiosta toteutusta voidaan valvoa yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Suunnittelualuetta koskevassa piha-alueiden suunnittelukilpailussa alueelle saadaan ideoita hulevesien käsittelystä, sillä aihe on kilpailussa mukana yhtenä arvosteluperusteena.

Oy Teboil Ab:n muistutus oli sisällöltään sama kuin luonnosvaiheen mielipide. Yhtiö pitää hyvänä että Joupin aluetta kehitetään kaavoituksen kautta ja mm. vuosia käyttämättöminä olleet Suupohjantien reuna-alueet tulevat käyttöön. Teboil esittää mielipiteessään seuraavia asioita:

1. Teboil ei hyväksy kaavaluonnoksissa esitettyjä liittymämuutoksia. Huolto ja asiakasliikenne vaativat nykyiset omat liittymänsä sisään ja ulosajolle. Ilman jakeluasema-alueen läpiajettavuutta ei esim. säiliöauto mahdu aseman alueelle.
2. Maanomistajien ja toimijoiden tasapuolisen kohtelun kannalta on ristiriitaista että vastapuolella Suupohjan tietä sijaitseva toinen jakelupiste – kauppakeskuksen tonttiliittymä on sallittu. Herralankatu on luonteeltaan kokoojakatu jolle on ennestään useita tonttiliittymiä mm. rivi- ja omakotitalojen pihasta. Kadun luonne ei näin ollen voi tulevaisuudessakaan muuttua siten etteikö jakeluaseman tonttiliittymiä voisi säilyttää.
3. Yhtiö pyytää neuvottelua asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

1. Liittymämuutosten tarvetta on tutkittu edelleen yhteistyössä Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. Liikennesuunnittelun ammattilaisten näkemys on, että Herralankadulla tarvitaan liittymäkielto toimivien liikennejärjestelyjen varmistamiseksi tulevaisuudessa. Tontin laajenemisen myötä polttoaineen jakeluauton reitti on mahdollista toteuttaa ympäri ajettavaksi tontin itäreunaa pitkin eteläosan tonttiliittymään, josta pääsee kääntymään Herralankadulle. Vaihtoehtoisesti tontin koilliskulmassa sijaitsevalle alueelle on mahdollista sijoittaa jakeluautolle riittävän suuri kääntymistila, jolloin tontille ajaminen ja sieltä poistuminen onnistuu saman liittymän kautta. Asemakaavahdotukseen on lisätty luonnosvaiheen jälkeen määräys, jossa mahdollistetaan liittymäkiellosta poikkeaminen Herralankadulla niin kauan kuin risteysalueen liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään. Määräyksellä annetaan kiinteistön omistajalle aikaa muutoksille, niin että ne voidaan toteuttaa haittaamatta Cafe

Mondeon ja Oy Teboil Ab:n toimintaa

2. Suupohjantien pohjoispuolella sijaitsevan toisen polttoaineen jakelupisteen kohdalla ei ole liittymäkieltoa, koska vuonna 2005 laaditussa asemakaavassa ei ole ollut tietoa Kauppa-Joupin alueen tulevasta kehittämisestä. Kiertoliittymän toteutumisen myötä myös kyseisen tonttiliittymän sijainnin muutokset tulevat ajankohtaisiksi. Kaavamuutosaluetta vastapäätä Herralankadun toisella puolella sijaitsevalle tontille on vuonna 2011 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu liittymäkielto. Tasapuolinen kohtelu toteutuu, koska kaavamuutoksessa on Herralankadun molemmiin puolin osoitettu ajoneuvoliittymäkielto yhtä kauas Suupohjantien risteyksestä. Herralankatu ei ole luonteeltaan omakotitaloja palveleva kokoojakatu, sillä sen varrella ei ole yhtään liittymää omakotitaloille ja kerros- tai rivitaloyhtiöiden liittymiäkin on vain neljä. Niiden lisäksi kadulla on kolme liittymää Cafe Mondeon / Teboilin tontille ja kaksi liittymää J.Rinta-Joupin automyymälään.
3. Neuvottelun järjestämistä ei katsota tarpeelliseksi, koska kaavaluonnokseen liittyvistä asioista on jo järjestetty neuvonpito 26.6.2014. Paikalla olivat edustajat Seinäjoen kaupungin kaavoituksesta, elinkeinokeskuksesta, Cafe Mondeosta sekä Teboil Oy:stä. Mielenpisteessä esitettyihin asioihin etsittiin ja löydettiin neuvotteluin ratkaisuja, joissa kaikkien osapuolten tavoitteet tulevat huomioituksi. Kuten edellä on todettu, asemakaavaehdotukseen on lisätty Teboilin toiminnan kannalta oleellinen muutos neuvottelun jälkeen (luonnosvaiheen jälkeen) määräys, jossa mahdollistetaan liittymäkiellosta poikkeaminen Herralankadulla niin kauan kuin risteysalueen liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään. Määräyksellä annetaan kiinteistön omistajalle aikaa muutoksille, niin että ne voidaan toteuttaa haittaamatta Cafe Mondeon ja Oy Teboil Ab:n toimintaa, mutta ne on syytä toteuttaa aluetta muutoinkin kehitettäessä ja uudistettaessa.

Kaupunginhallitus 20.10.2014

Kaavakarttaan ja asemakaavan selostukseen on tehty ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen seuraavia muutoksia:

Tarkistukset kaavakarttaan

1. Kaavakartan yleismääräystä on täsmennetty. Vanha muoto: "Rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja mahdollisuuksien mukaan hulevedet tulee imeyttää tontilla. Imeytymättömät hulevedet tulee johtaa kaupungin sadevesiverkostoon. Tontilta pois johtavan hulevesiviemärin ja kaupungin hulevesiverkon välisessä liittymässä viemäriputken halkaisija saa olla enintään 200mm. Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville katualueille. Hulevesiviemäreiden sijainnit ovat ohjeelliset ja niistä on laadittava tarkempi selvitys rakennuslupien yhteydessä." Uusi muoto: "[...] AK-27- ja LPA-10-korttelialueilta pois johtavan hulevesiviemärin ja kaupungin hulevesiverkon välisessä liittymässä viemäriputken halkaisija saa olla enintään 200mm. [...]". Muutos on määräystä täsmäntävä ja tarkentava.
2. Kortteleiden 56 ja 139 eteläosissa asuin- ja kerrostalojen korttelialueilla (AK-27) kolmen rakennuksen kerroslukua on nostettu yhdellä kerroksella V:sta VI:een. Alueen kahdellatoista muilla rakennusaloilla on ollut mahdollista rakentaa kuudesta yhdeksään kerroksisia rakennuksia. Rakennussuunnittelun tarkentuessa on todettu että kaikilla rakennusaloilla on syytä sallia enintään kuusikerroksinen rakentaminen jotta alueen rakentaminen väljen-tyy.
3. Asuin- ja kerrostalojen korttelialueella (AK-27) on tehty rakennusalaviivoihin pieniä teknisiä tarkistuksia, joilla ei ole merkitystä alueen rakennusmassojen sijoittumiseen.
4. Korttelissa 138 autopaikkojen korttelialueelle (LPA-10) Suupohjantien varrelle on lisätty auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala. Määräyksen tarkoitus on turvata mahdollisuus autokatoksen rakentamiseen ja tarvittaessa alueen suojaamiseksi Suupohjantien liikenteeltä.

5. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-27) kaavamääräyksen lausetta on täsmennetty. Vanha muoto: "Kahdeksanteen maanpäälliseen kerrokseen ja sen yläpuoliseen kerrokseen saa rakentaa kaksitasoisia sisäisellä portaalla varustettuja asuntoja." Uusi muoto: "Yhdeksäntein maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa kaksikerroksisia sisäisellä portaalla varustettuja asuntoja, joihin tulee olla käynti kahdeksannesta maanpäällisestä kerroksesta." Muutos on tekninen ja selkeyttää määräystä.
6. Yhteistilojen rakennusoikeusluvut on poistettu asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK-27). Kyseiset rakennusoikeudet on sisällytetty varsinaiseen rakennusoikeuteen. Muutos on tekninen. AK-27 –korttelialueilla rakennusoikeutta on tarkistettu ylöspäin. Rakennusoikeus oli aikaisemmin 32167 k-m², uusi määrä on 33100, lisäystä on 933 k-m² (2,9%). Rakennusoikeuden lisäys on osoittautunut tarpeelliseksi rakennussuunnittelun tarkentuessa ja on aluetta kokonaisuutena tarkasteltaessa vähäinen.
7. Autopaikkojen korttelialueen (LPA-10) määräystä on täsmennetty lisäämällä määräykseen lause: "Autokatokset on jäseneltävä siten, että niistä ei muodostu pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja." Muutoksen tarkoituksena on varmistaa alueen korkealuokkainen rakentaminen.

Tarkistukset asemakaavan selostukseen ja liitteisiin

1. Rakennusoikeuden määrään ja esitystapaan liittyvät tarkistukset on tehty kohdissa 2.2 Asemakaavan muutos ja 5.1.1. Mitoitus.
2. Kerroslukuun liittyvät tarkistukset on tehty kohtiin 2.2 Asemakaavan muutos, 5.1 Kaavan rakenne sekä 5.4.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.
3. Ote asemakaavaehdotuksesta on päivitetty kohdassa 4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.
4. Autopaikkojen vähimmäismäärien kaavamääräys on tarkistettu kaavakartan mukaiseksi kohdassa 5.1.1. Mitoitus.
5. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-27) kaavamääräys on tarkistettu yhdeksännen maanpäällisen kerroksen osalta kohdassa 5.5. Kaavamerkinnot ja määräykset.
6. Asemakaavan seurantalomakkeeseen on päivitetty muuttuneet rakennusoikeudet.

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 20.10.2014 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan Suupohjantien varteen korttelit 56, 138 ja 139. Kortteleissa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueet (AK) sekä autopaikkojen korttelialueet (LPA), joissa on asuinkerrostaloja palvelevia maanalaisia pysäköintitiloja. Kerrosluku on VI – IX. Lisäksi korttelissa 56 Suupohjantien ja Herralankadun kulmaukseen osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle sijoitetaan myös asuinkerrostalojen korttelialueiden yhteyteen kolme pientä puistoaluetta (VP).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 73832 m² (7,4 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 36130 krsm². Tästä asuinrakennusten kerrosalaa on noin 33100 k-m² sekä liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa 1200 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus alueella kasvaa noin 24041 krsm².

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot: 1ap/60k-m². Lisäksi on osoitettava merkittyinä vierasautopaikkoina 1ap/1200k-m².
- Liike- ja toimistotilat sekä julkiset ja yksityiset palvelurakennukset 1ap/50 kerrosalaneliömetriä.
- Kokoonumis-, koulutus- ja toimitilat 1ap/75 k-m².
- Urheilu- ja liikuntatilat 1 ap/100 k-m².
- Asuinrakennusten viher- ja porrashuoneiden sekä varasto- ja yhteistilojen kerrosaloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.
- Palveluasunnot 1 ap/100k-m²
- Ympäriuvorokautista hoivaa tarjoaville palveluasunnoille apu- ja yhteistiloineen 1 ap/200k-m².
- IV-konehuoneille ja teknisille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

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

LIITE 8. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Ympäristön palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa jonkin verran palveluita, mutta kaavamuutoksen vaikutus alueen palveluihin on vähäinen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä, jotka määrittävät mm. yhtenäistä rakennustapaa ja istuttamisvelvoitetta. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla tul- laan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä kts. kohta 5.5 *Kaavamerkinnät ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Vanhassa asemakaavassa oleva toteutumatta jäänyt Suupohjantien suuntainen Vierikatu poistuu ja korttelialueita kasvatetaan Suupohjantien suuntaan. Suupohjantielle varataan tilaa mahdollisille tuleville levennyksille ja kiertoliittymille. Muut

katualueet säilyvät ennallaan. Korttelialueiden reunassa Suupohjantien osuus on koko pituudeltaan osoitettu liittymäkieltomerkinällä, jatkuen myös osittain Herralankadulle ja Pirkkalankadulle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, koska asuinrakentaminen on suunnattu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle tai niiden saavutettaviin. Se on sijoitettu tukemaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, taajamarakenteen sisälle hyvin olemassa oleviin palveluihin nähden.

Alue on osa taajamarakenteen sisäistä aluetta ja ei siten hajauta yhdyskuntarakennetta ja perustuu hyviin liikenneyhteyksiin. Elinympäristön laatuun on kiinnitetty huomiota asemakaavamääräyksillä.

5.4.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on asemakaavassa otettu huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavoitettava alue on yhdyskuntarakenteeltaan toimiva ja hyödyntää sitä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja turvaa palvelujen saavutettavuutta.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa Seinäjoen keskustaa. Lisärakentamisella eheytetään ja täydennetään kaupunkirakennetta ja mahdollistetaan asumisen lisääntyminen keskustan tuntumassa.

Rakentaminen lisää jonkin verran alueen ajoneuvoliikennettä. Asuinkerrostalojen korttelialueilla ajoneuvojen pysäköinti ohjataan niitä palveleville LPA-korttelialueille.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Alue yhtenäistyy ja täydentyy korkealuokkaiseksi asuinrakennusten kokonaisuudeksi. Asemakaavamääräyksiin on pyritty saavuttamaan uudisrakentamisessa korkeaa laatutasoa ja hyvää ympäristöä.

Asuinkerrostalojen kerrosluku kasvaa Herralankadun pohjoispuolisilla asuinkerrostalojen korttelialueilla Suupohjantien varteen asti melko tasaisesti siten, että korttelissa 62 rakennukset ovat IV-kerroksisia ja alueen keskellä kerrosluku on VI – VI. Suupohjantien varressa kerrosluku on enimmäkseen VI, lukuun ottamatta kahta korkeampaa IX-kerroksista rakennusmassaa.

Kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen sijoittelussa on huomioitu, että niistä syntyy mahdollisimman vähän varjostusvaikutusta viereisiin taloihin. Rakennusten kerrosluku pienenee kaavamuutosalueen pohjoispuolelta etelään päin, mikä vähentää rakennusten varjostusvaikutusta. Suupohjantien varressa olevat korkeimmat VI – IX-kerroksiset rakennukset on sijoitettu siten, että niiden pohjois- tai itäpuolella ei ole varjoon jääviä rakennuksia.

Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa jonkin verran lisää palveluja, mutta vaikutus alueen palveluihin on vähäinen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella toimitilojen laajentamisen, mikä mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen alueelle.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla asukkailla on mahdollista käyttää 15% asunnostaan ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten, mikä mahdollistaa kotitoimiston pitämisen.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Yleismääräykset löytyvät asemakaavakartan määräysosasta.

Asemakaavassa on seuraavia korttelialueita koskevia määräyksiä:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-27)

- *Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa poltettua tiiltä. Korttelin julkisivuja tulee kuitenkin elävöittää vaalein kentin.*
- *Yhdeksänteen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa kaksikerroksisia sisäisellä portaalla varustettuja asuntoja, joihin tulee olla käynti kahdeksannesta maanpäällisestä kerroksesta.*
- *Tontteja ei saa aidata vaan ne on käsiteltävä avoimien korttelipihojen tapaan ja ne on liitettävä ympäröiviin alueisiin korkeusasemaltaan.*
- *Likimain maantasossa oleville asunnoille on osoitettava muurein ja istutuksin piha-alueista erotetut ulko-oleskelualueet tai lasitetut parvekkeet.*
- *Rakentumattomat alueet on istutettava.*
- *Asuntojen ulko- oleskelualueet ja leikkialueet voivat sijaita LPA-alueelle osoitetulla piha-alueella.*
- *Korttelien 56, 138 ja 139 AK-korttelialueiden yhteenlasketusta pääkäyttötarkoituksenmukaisesta kerrosalasta voidaan korkeintaan 15 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten.*
- *Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikuilun 15m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, edellyttäen että tämä parantaa porrashuoneen viihtyisyyttä. Ylitys saa kuitenkin olla korkeintaan 5% tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.*
- *Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.*
- *Autopaikat on sijoitettava kortteleiden LPA-alueille.*
- *Suupohjantien puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A) ja muualla 32 dB(A).*
- *Suupohjantien varrella olevien talojen 1. kerrokseen ei saa rakentaa asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan Suupohjantielle päin.*

Autopaikkojen korttelialue (LPA-10)

- *Alueen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä sekä pelastusajoneuvo- reittejä viereisille tonteille. Alueelle saa rakentaa maanalaisia johtoja ja jätehuoltotiloja.*
- *Maastoa on muokattava siten, että pihakannet liittyvät ympäröivien alueiden ja Suupohjantien korkeusasemiin ja pintamateriaalien on jatkuttava saumattomasti viereisille tonteille, katualueille, aukiolle ja puistoon. Aluetta ei saa aidata.*
- *Alueelle voidaan sijoittaa maanalaista pysäköintiä varten valolyhtyjä ja kalettuja portaikkoja sekä ilmanvaihtolaitteita.*
- *Istutettavaksi osoitetulle alueelle sijoitetaan viereisten tonttien oleskelu- ja leikkialueet.*
- *Rakentumattomat osat on istutettava.*

Liikerakennusten korttelialue KL-7

- Annetusta rakennusoikeudesta saa osoittaa toimistorakentamiseen enintään 500 m².
- Herralankadulla olevasta liittymäkiellosta voidaan poiketa niin kauan kuin riisteyalueen liikennejärjestelyt säilyvät nykyisellään.
- Korttelialueelle saa rakentaa kaksi enintään 20 m korkeaa mainospylonia. Pylonien ei saa olla valaistukseltaan häiritsevän kirkkaita suhteessa ympäristöönsä. Pylonin valaistuksen toteutussuunnitelmat on hyväksyttävä rakennus- tai toimenpideluvan hakemisen yhteydessä.
- Alueelle saa rakentaa katoksia.

5.6 Nimistö

Nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi Seinäjoen ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevat kadut, johdot ja kaapelit on pääosin jo toteutettu. Kaavaratkaisu tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä palveluverkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

Kaupunki saa laadittavan maankäyttösopimuksen perusteella korvauksen, jota käytetään lähiympäristön katu ympäristön kohentamiseen ja uudistamiseen. Aiheutuvat kustannukset on arvioitu kohtuulliseksi ja ne arvioidaan tarkemmin hanke-suunnittelun yhteydessä eri toteuttamisvaihtoehdoissa suunnittelun tarkentuessa.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Alueella on osin jo valmiina kunnallistekniikan verkostoa. Kustannuksia syntyy lähinnä uusien katujen rakentamisesta ja vesihuollon verkostojen jatkamisesta alueella. Kaupungin rakentamisvelvoitteet rajoittuvat vesihuollon verkostojen ja tonttiliittymien, katujen sekä kevyen liikenteen rakentamiseen ja kasvillisuuden istuttamiseen. Rakentamiskustannuksia ei ole vielä arvioitu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten mahdollista sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvin ja luonnoksissa.

Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaehdotuksen jälkeen kaupunki tekee maankäyttösopimuksen kaavamuutoksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Koska kaupungissa on pulaa kerrostalotonteista ja alueen rakennussuunnitelmat ovat pitkällä, rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian kaavan saatua lainvoiman, eli käytännössä todennäköisesti loppuvuodesta 2014.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet kaavoituspäällikkö Hilka Jaakola, asemakaava-arkkitehti Martti Norja ja kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä.

7.1 Käsittelyvaiheet

10.4.2013	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
5.6. – 19.6.2014	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
30.6.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
7.8. -5.9.2014	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
20.10.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
27.10.2014	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

24.6.2014
Täydennykset 10.9.2014

Martti Norja
Asemakaava-arkkitehti

Hilka Jaakola
Kaavoitusjohtaja

Vastaanottaja
YIT Rakennus Oy

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys

Päivämäärä
30.5.2014

**JOUPPI, KORTTELI 56, ASEMAKAAVA,
SEINÄJOKI**

MELUSELVITYS

**JOUPPI, KORTTELI 56, ASEMAKAAVA, SEINÄJOKI
MELUSELVITYS**

Päivämäärä **30.5.2014**
Laatija **Jari Hosiokangas**
Tarkastaja **Timo Korkee**

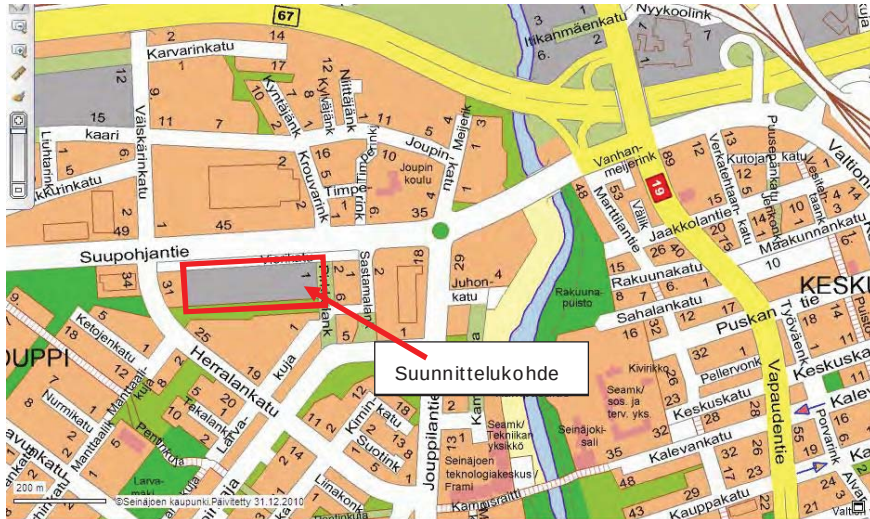
Viite **1510013302**

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	Lähtötiedot	1
2.1	Melulaskentaohjelma	1
2.2	Maastomalliaineisto	1
2.3	Liikennetiedot	1
3.	Sovellettavat melun ohjearvot	2
4.	Melulaskennat	3
5.	Tulokset	3
6.	Johtopäätelmät ja suositukset	3
LIITTEET	4	

1. JOHDANTO

Tämä meluselvitys liittyy Seinäjoen kaupungin Joupin kaupunginosassa korttelissa 56 sijaitsevan tontin asemakaavoitukseen. Kohteeseen kaavoitetaan asuinkerrostaloja.



Kuva 1. Kohteen sijainti

Tässä työssä selvitetään laskennallisesti kaava-alueelle ja rakennuksiin kohdistuvat tieliikenteen melutasot, arvioidaan piha-alueiden melutilanne sekä rakennuksen julkisivuille tarvittavat vaatimukset ääneneristyksen suhteen.

Meluselvitys on tehty YIT Rakennus Oy:n toimeksiannosta, jossa yhteyshenkilönä on toiminut Juha Pöntinen. Ramboll Finland Oy:ssä työstä on vastannut FM Jari Hosiokangas.

2. LÄHTÖTIEDOT

2.1 Melulaskentaohjelma

Melulaskennat on tehty 3d –maastomallin huomioivalla SoundPlan -laskentaohjelmalla, versio 7.1. Laskennassa on käytetty yhteispohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (1996). Lisätietoja ohjelmasta saa esimerkiksi internetistä osoitteesta "www.soundplan.com".

2.2 Maastomalliaineisto

Laskennan vaatima maastomalli on tehty arkkitehdin toimittaman suunnitteluaineiston perusteella.

Rakennusmassoittelu on kaavaluonnoksen mukainen (BST Arkkitehdit Oy, 7.5.2014).

2.3 Liikennetiedot

Tieliikennemelulähteinä on mallinnettu Suupohjantie ja Herralankatu.

Liikennemäärät ovat vuoden 2030 ennusteita. Ennusteliikennettä käytetään kaikessa maankäytön suunnittelussa meluvaikutusten arviointiin pitkällä tähtäimellä.

Tieliikenteen liikennetiedot perustuvat Kauppa-Joupin hankkeen aikana laadittuihin liikennemääräennusteisiin vuodelle 2024 (Strafica Oy). Vuoden 2030 ennuste on laadittu tästä olettamalla 3% vuotuinen liikenteen kasvu.

Mallinnuksessa käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 2.1.

Taulukko 2.1. Tieliikenne-ennuste 2030

Tie / Katu	Ajoneuvoja kpl /vrk	Raskaita ajoneuvoja, %	Nopeus km/h
Suupohjantie	17 075	5	50
Herralankatu	8 000	5	50

Liikenteen päivä/yö –jakautumaksi on oletettu, että 90 % liikenteestä tapahtuu päiväaikaan klo 7-22, ja 10% yöaikaan klo 22-7.

3. SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista v. 1992 (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun ekvivalenttitasoa eli keskimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja.

Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, siihen lisätään 5 dB.

Tutkittava kohde tulkitaan uudeksi asuinalueeksi, joten tuloksia verrataan yöaikaan arvoon 45 dB.

Toimintoja sijoitettaessa tulisi varmistaa, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen piholla leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla, terasseilla ja oleskeluparvekkeilla sekä aktiivisessa käytössä olevilla virkistys- ja ulkoilualueilla.

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä ja suunnitellulla rakennusmassoitelulla.

Melu on laskettu ohjearvoihin verrattavina päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 mukaisina keskimelutasoina.

Melulaskennat on tehty koko selvitysalueen kattavasti 5 x 5 metrin laskentaruutuihin. Laskentakorkeutena on ollut vakiintuneen tavan mukaisesti 2 metriä, josta arvioidaan piha-alueiden melutaso sekä 1. kerroksen julkisivuihin kohdistuva melu.

Lisäksi on laskettu melutasot 8 m ja 14 m korkeudella, joilla arvioidaan ylempiin kerroksiin ja parvekkeille kohdistuvaa melua.

5. TULOKSET

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-6.

Melutaso ulkona piha-alueilla päivällä ja yöllä:

Kuvassa 1 on esitetty päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq7-22}$ 2 m maanpinnan yläpuolella (mp +2 m). Korttelin sisäpihan alueella melutaso on suurelta osin alle 45 dB. Merkittyjen oleskelu- leikkipihojen melutaso on alle 45 dB, eli alittaa ohjearvon 55 dB selvästi.

Kuvassa 2 on esitetty vastaavat yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq22-7}$. Korttelin sisäpihojen melutaso on alle ohjearvon 45 dB.

Julkisivuihin kohdistuva melutaso:

Julkisivun ääneneristysten vaatimus tarkastellaan päiväajan melutason mukaan eniten melulle altistuvan kerroksen laskentatuloksen perusteella. Suurin (mitoitettava) melutaso esiintyy 5. kerroksen korkeudella (kuva 5). Suupohjantien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enintään 62 dB:n melutaso. Tällä perusteella julkisivun eristävyysliikennemelua vastaan tulee olla 27 dB. Tätä lukuarvoa ei tarvitse merkitä kaavamääräykseksi, koska alle 30 dB vaatimukset katsotaan täyttyvän tavanomaisilla rakenteilla.

Parvekkeille kohdistuva melutaso:

Ne parvekkeet joiden kohdalla päiväajan melutaso ylittää 55 dB tulee varustaa parvekelasituksin. Tällaisia ovat ainakin Suupohjantien puoleisten rakennusten päätyjen parvekkeet.

6. JOHTOPÄÄTELMÄT JA SUOSITUKSET

Meluselvityksen perusteella korttelin sisäpihojen oleskelu- ja leikkialueiden melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot. Erillistä meluntorjuntaa ei siten ole tarpeen rakentaa.

Julkisivuun kohdistuvat äänitasot eivät edellytä erillistä ääneneristävyyden kaavamääräystä.

Parvekkeet, joille kohdistuu yli 55 dB päiväajan melutaso tulee varustaa parvekelasituksin.

Mikäli selvityksen lähtötiedot muuttuvat oleellisesti tulee selvitys harkinnan mukaan päivittää.

LIITTEET

Kuva 1. Melualueet vuoden 2030 ennusteliikenteellä päivällä $L_{Aeq,7-22}$, laskentakorkeus mp +2 m.

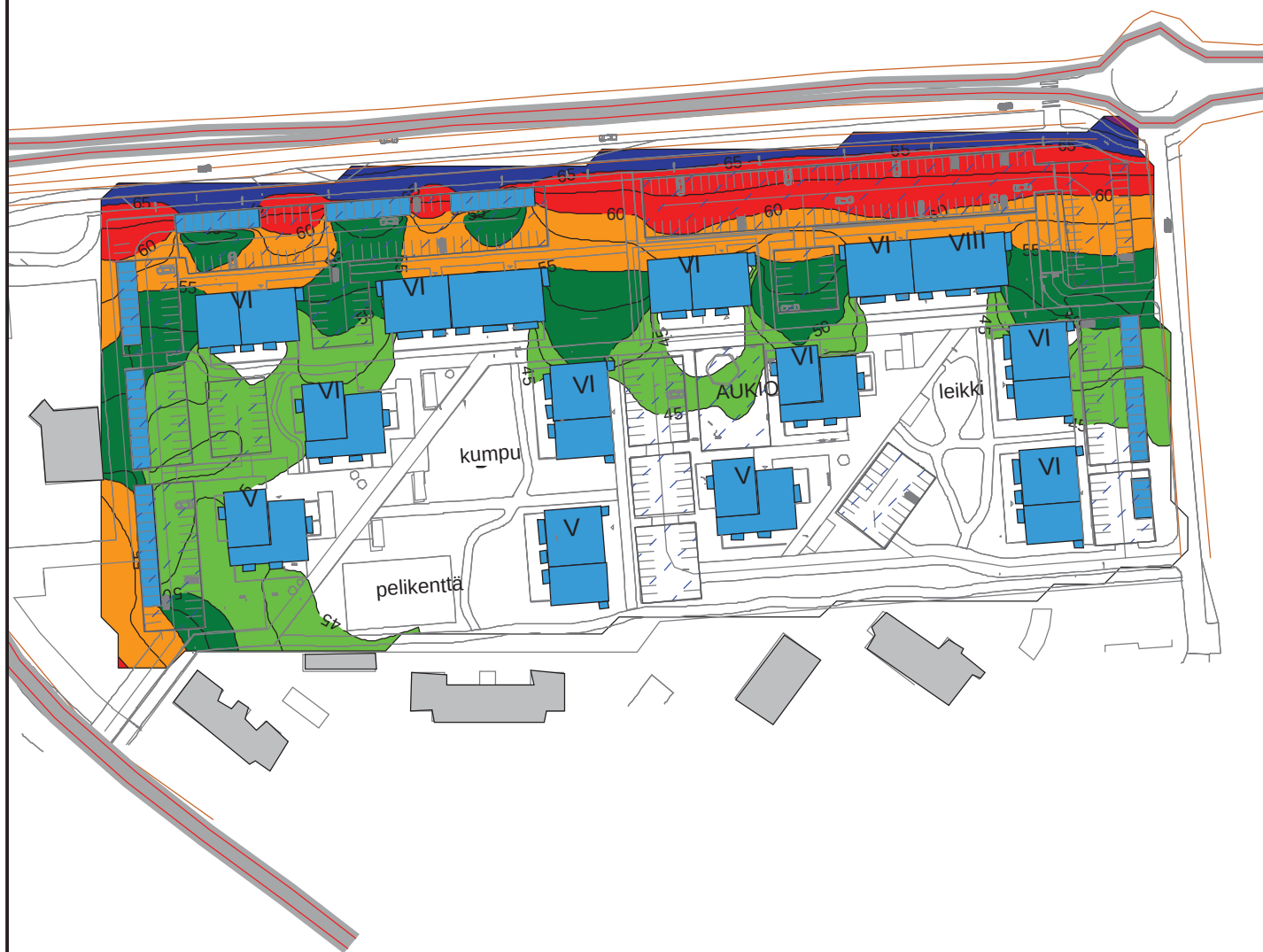
Kuva 2. Melualueet vuoden 2030 ennusteliikenteellä yöllä $L_{Aeq,22-7}$, laskentakorkeus mp +2 m.

Kuva 3. Melualueet vuoden 2030 ennusteliikenteellä päivällä $L_{Aeq,7-22}$, laskentakorkeus mp +8 m.

Kuva 4. Melualueet vuoden 2030 ennusteliikenteellä yöllä $L_{Aeq,22-7}$, laskentakorkeus mp +8 m.

Kuva 5. Melualueet vuoden 2030 ennusteliikenteellä päivällä $L_{Aeq,7-22}$, laskentakorkeus mp +14 m.

Kuva 6. Melualueet vuoden 2030 ennusteliikenteellä yöllä $L_{Aeq,22-7}$, laskentakorkeus mp +14 m.



Jouppi kortteli 56, AK meluselvitys
(Komia kortteli)

Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso, L_{Aeq} 07-22

- Laskentakorkeus +2 m maanpinnasta
- Ennustetilanne v.2030

dB(A)	
70 <	
65 <	≤ 70
60 <	≤ 65
55 <	≤ 60
50 <	≤ 55
45 <	≤ 50
	≤ 45

Selitteet

- Uudet rakennukset
- Vanhat rakennukset

KUVA 1

28.5.2014
JHOS

RAMBOLL





Jouppi kortteli 56, AK meluselvitys
(Komia kortteli)

Tieliikenteen yöajan keskiäänitaso, L_{Aeq} 22-07

- Laskentakorkeus +2 m maanpinnasta
- Ennustetilanne v.2030

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

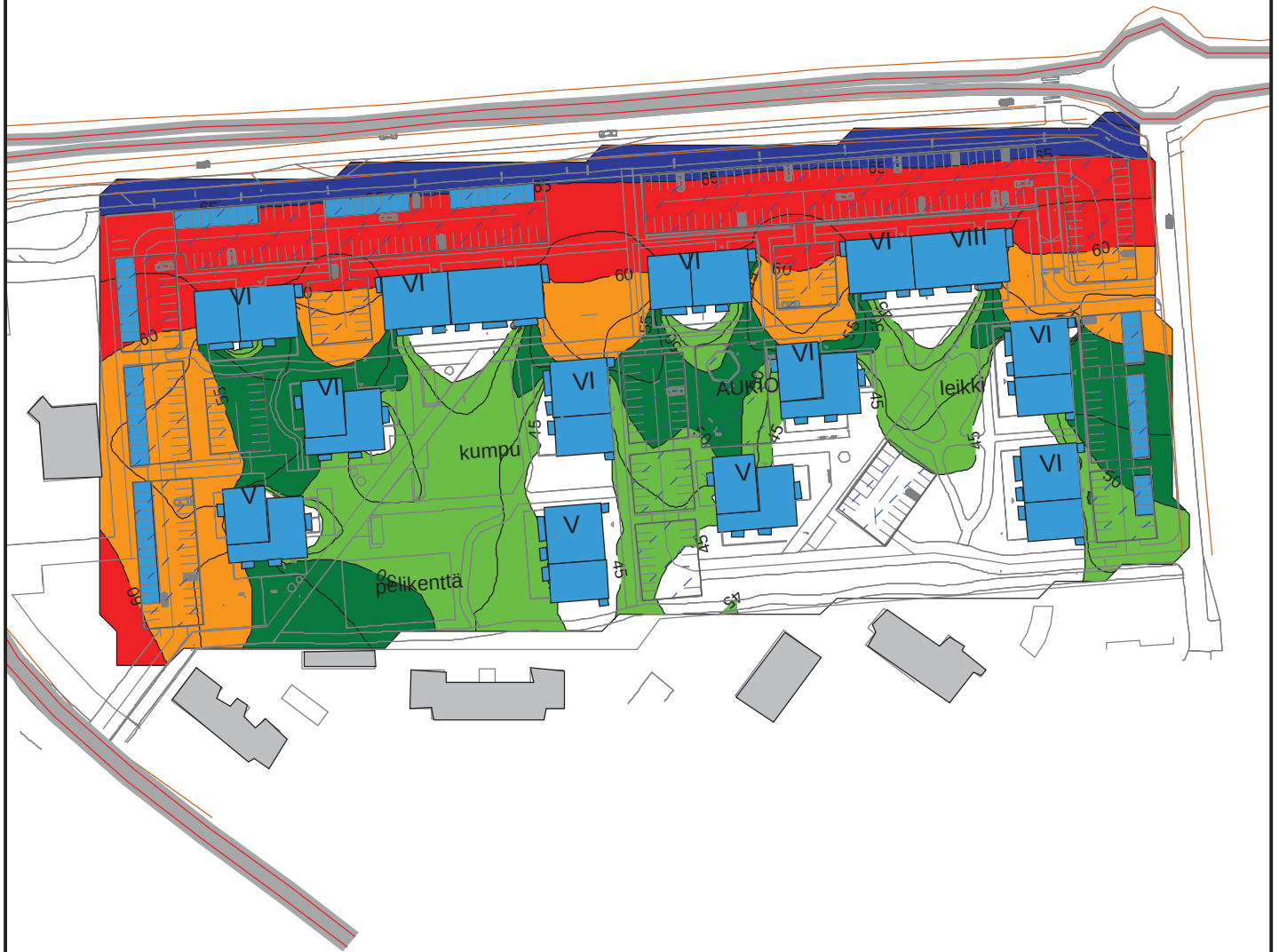
- Uudet rakennukset
- Vanhat rakennukset

KUVA 2

28.5.2014
JHOS

RAMBOLL





Jouppi kortteli 56, AK meluselvitys
(Komia kortteli)

Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso, L_{Aeq} 07-22

- Laskentakorkeus +8 m maanpinnasta
- Ennustetilanne v.2030

dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Selitteet

Uudet rakennukset
Vanhat rakennukset

KUVA 3

28.5.2014
JHOS

RAMBOLL



Jouppi kortteli 56, AK meluselvitys
(Komia kortteli)

Tieliikenteen yöajan keskiäänitaso, L_{Aeq} 22-07

- Laskentakorkeus +8 m maanpinnasta
- Ennustetilanne v.2030

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

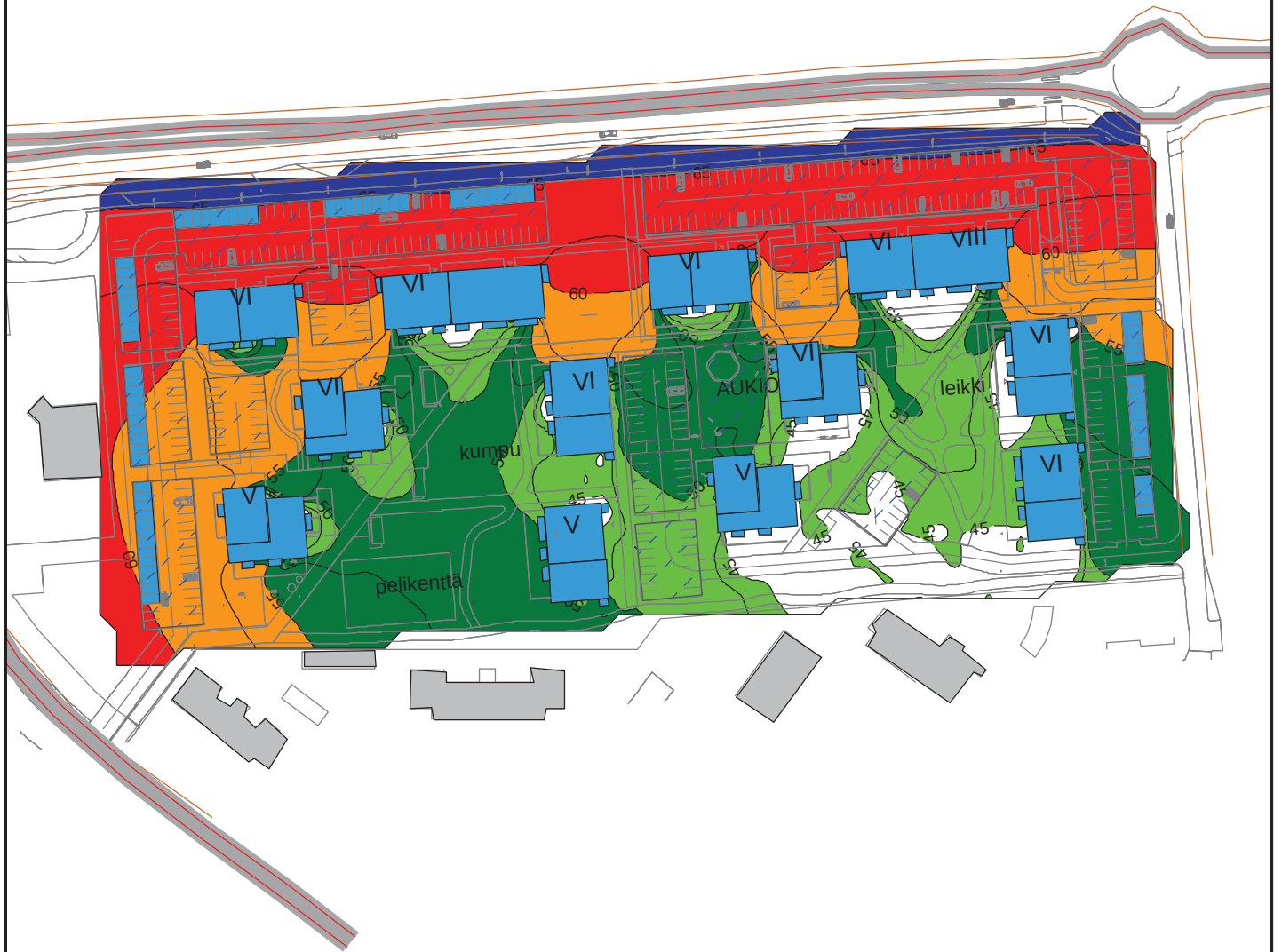
Selitteet

- Uudet rakennukset
- Vanhat rakennukset

KUVA 4

28.5.2014
JHOS

RAMBOLL



Jouppi kortteli 56, AK meluselvitys
(Komia kortteli)

Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso, L_{Aeq} 07-22

- Laskentakorkeus +14 m maanpinnasta
- Ennustetilanne v.2030

dB(A)	
70 <	
65 <	≤ 70
60 <	≤ 65
55 <	≤ 60
50 <	≤ 55
45 <	≤ 50
	≤ 45

Selitteet

■	Uudet rakennukset
■	Vanhat rakennukset

KUVA 5

28.5.2014
JHOS

RAMBOLL





Jouppi kortteli 56, AK meluselvitys
(Komia kortteli)

Tieliikenteen yöajan keskiäänitaso, L_{Aeq} 22-07

- Laskentakorkeus +14 m maanpinnasta
- Ennustetilanne v.2030

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

	Uudet rakennukset
	Vanhat rakennukset

KUVA 6

28.5.2014
JHOS

RAMBOLL

YIT Rakennus Oy
Pöntinen Juha
Kokkokalliontie 12
65100 VAASA

MAAPERÄTUTKIMUS

11.03.2014

MAAPERÄTUTKIMUS KOMIA KORTTELILLA SEINÄJOELLA

Yleistä

YIT Rakennus Oy (Juha Pöntinen) toimeksiannosta on KS Geokonsult tehnyt maaperätutkimuksen uudisrakennusta varten Komia korttelilla Seinäjoella.

Alueella suoritettiin 15 painokairausta ja 3 maanäytettä nostettiin ylös ja analysoitiin.

Kairauspisteet sekä läheinen tie vaaittiin GPS:llä (kts. tutkimuskartta 2036.1).

Maaperä

Tontti koostuu peltoalueesta (kts. ilmavalokuvat).

Kairausten, maanäytteiden analysoinnin ja muiden havaintojen perusteella todettiin, että humuksen alla oli siltistä hiekkaa ja hienoa hiekkaa noin 0,2-0,8 m.

Sen alla oli siltiä ja savea noin 6-12 m.

Siltin ja saven alla oli tiivistä siltistä hiekkaa, hienoa hiekkaa ja hiekkamoreenia.

Kairaukset PT1, PT2, PT6, PT13 ja PT 14 päättyivät tiiviiseen hienoon hiekkaan

Muut pisteet päättyivät kiviseen moreeniin tai kiveen tai kallioon.

Kairausvyödyt käyvät parhaiten esille kairausdiagrammeista (mittakaava 1:100) joista ilmenee myös maaperätiedot.

Hm= humus

Si = siltti

Sa = savi

hHk = hieno hiekka

SiHk = silttinen hiekka

HkMr = hiekkamoreeni

Pohjavesipinta oli tasolla +40,9 m pisteessä PT12 (04.03.2014)

Suosittelava perustaminen

Maaperässä oli siltti- ja savikerroksia mitkä painuvat jos niitä kuormitetaan.

Sen takia tulisivat rakennukset perustaa paalujen varaan (teräspaalut, betonipaalut luokka 2)

Kairaukset PT1, PT2, PT6, PT13 ja PT 14 päättyivät tiiviiseen hienoon hiekkaan.

Muut pisteet päättyivät kiviseen moreeniin tai kiveen tai kallioon.

Tarkat paalujen pituudet on vaikea arvioida varsinkin betonipaalutuksessa. Sen takia tulisi alueella tehdä koepaalutus enne lopullista paalujen tilausta.

Paalutuksessa tulee noudattaa LPO-2005 (Lyöntipaalutusohjeet).

Varsinkin loppulyöntisarjat ovat tärkeitä jotta paalutuksessa saavutetaan oikeat kantavuudet.

Lattian alla täytyy olla vähintään 0,2 m paksuinen, hyvin läpäisevä karkea hiekka-/sorakerros mikä kallistuu joka paikassa rakennuksen salaojiin.

Maaperä häiriintyy helposti ja tuulisi sen takia pitää kuivana ja häiriintymättömässä tilassa perustamisvaiheessa.

Routasuojaus

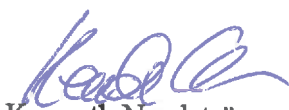
Kaikki perustukset missä routimattomat perustamissyvyyydet alitetaan pitää routasuojata.

Perustusten routasuojat pitää ohentaa rakenteesta pois päin asteittain niin, että routimiserot saadaan pidemmälle matkalle.

Salaojitus

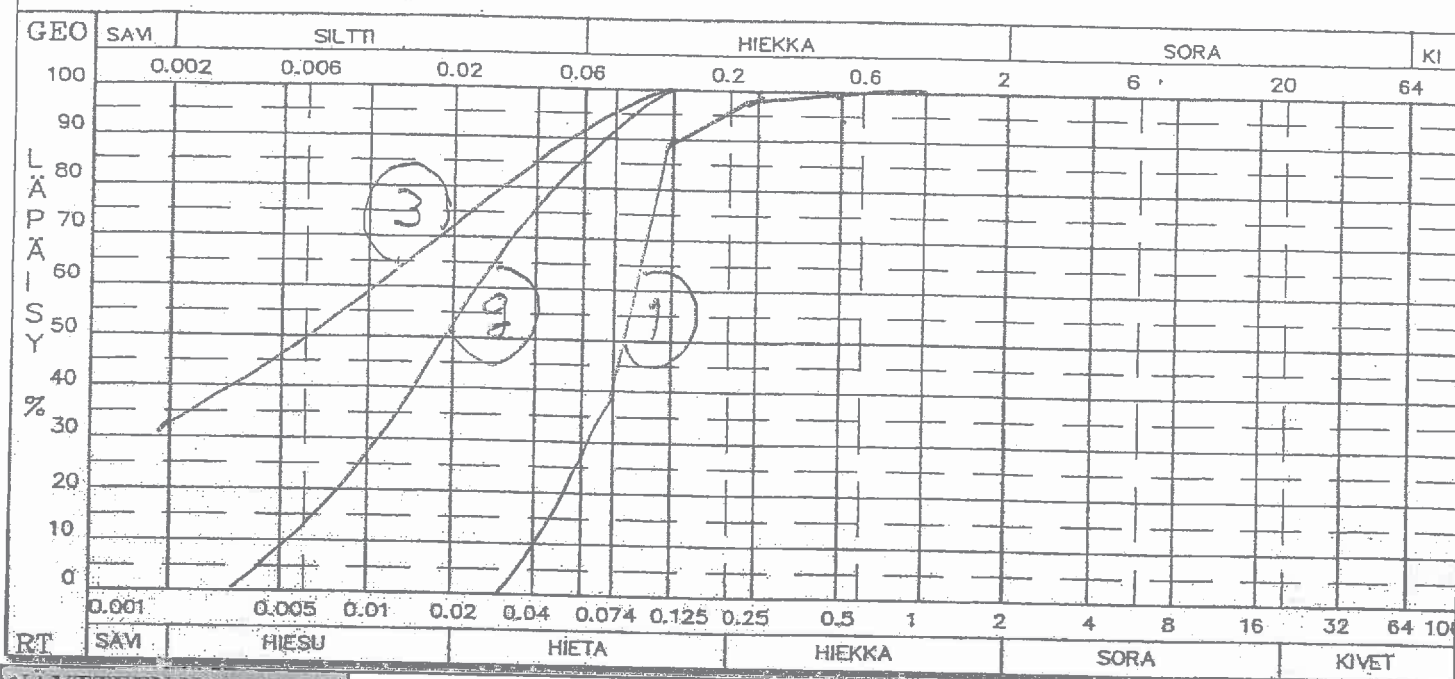
Rakennukset tulee salaojittaa 110 mm salaojaputkilla joiden ympärille täytetään salaojitussoraa tai sepeä.

Salaojien kaltevuus viimeisellä metrillä ennen salaojakaivoa tulee olla tarpeeksi suuri niin, että kaivon nouseminen routiessa ei tuki salaojia.



Kenneth Nordström
KS GEOKONSULT

MAANÄYTTEIDEN TUTKIMUSTULOKSET



NÄYTTEEN Nro:	1	2	3
NÄYTTEENOTTO			
PAIKKA:	PT 6	PT 6	PT 6
SYVYYS:	0,5-0,7m	2,0-2,2m	3,0-3,2m
AIKA:			
MAANPINNAN KORK.	+42,6m	+42,6m	+42,6m
MAALAJI	SiHk	Si	laSa
VESIPITOISUUS W %	25%	39%	65%
MUUTA			

Lajitetut maalajit:

liSa = Lihava savi
 laSa = Laiha savi
 Si = Siltti
 SiHk = Silttinen hiekka
 HkSi = Hiekkainen siltti
 hHk = Hieno hiekka
 Hk = Hiekka
 kHk = Karkea hiekka
 Sr = Sora

Moreenit:

SaMr = Savimoreeni
 SiMr = Silttimoreeni
 SiHkMr = Silttinen hiekkamoreeni
 HkMr = Hiekkamoreeni
 SrMr = Soramoreeni

Ks Geokonsult
 Geotekninen laboratorio

NÄYTTEENOTTAJA:

TUTKIJ:

PÄIVÄYS:

Handwritten signature
 11.03.2014



Tilaaaja ja suunnittelukohde
YIT RAKENNUS OY
KOMIA KORTTELI
SEINÄJOKI

Maaperätutkimus uudisrakennusta
varten

Piirustuksen sisältö
VALOKUVIA



www.kpnet.com/ksgeokonsultt
68500 KRUUNUPYY, 0400-266 604

Päiväys

07.03.2014

Suunn.

JIMMY BEXAR

Tark.

KENNETH NORDSTRÖM

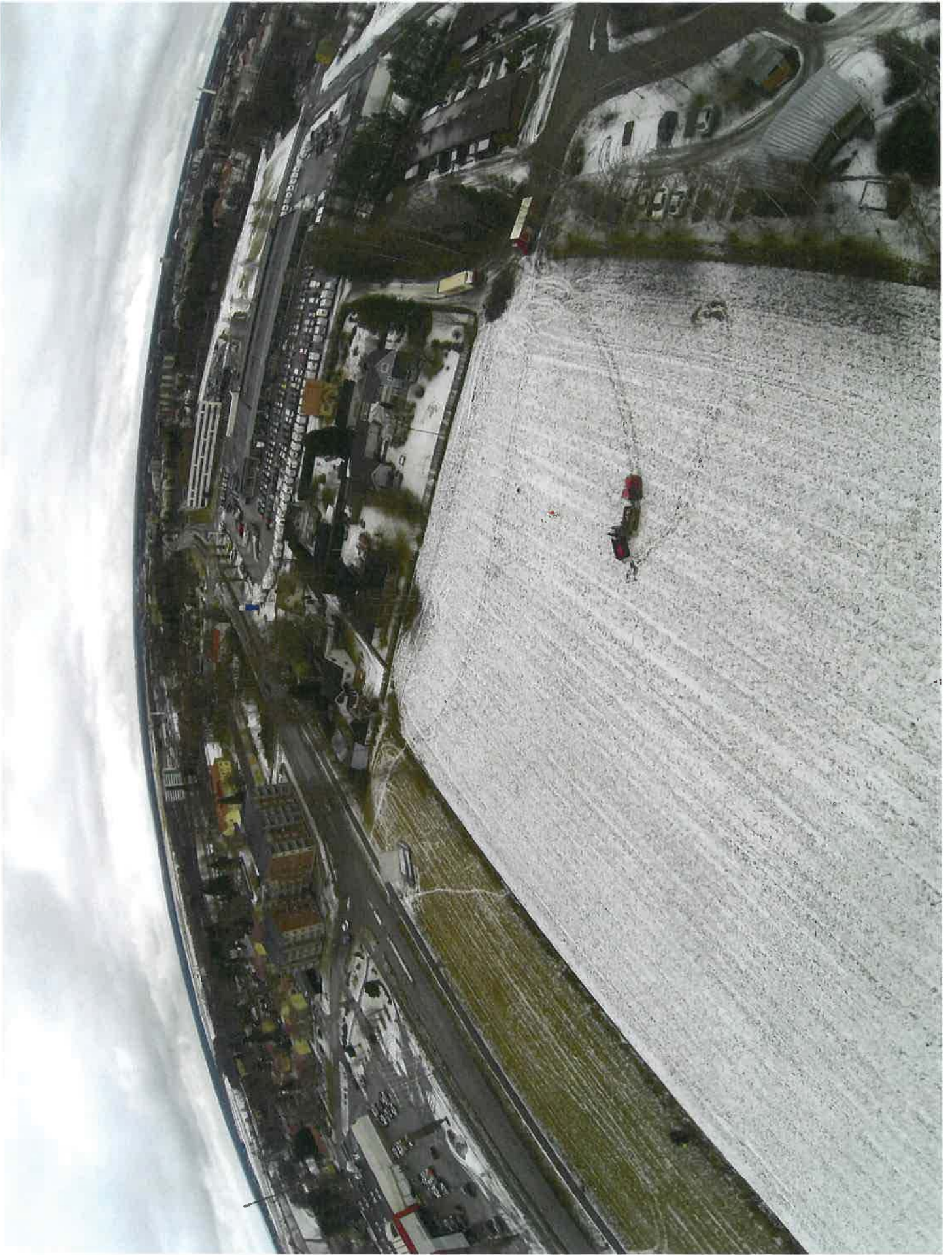
Hyv.

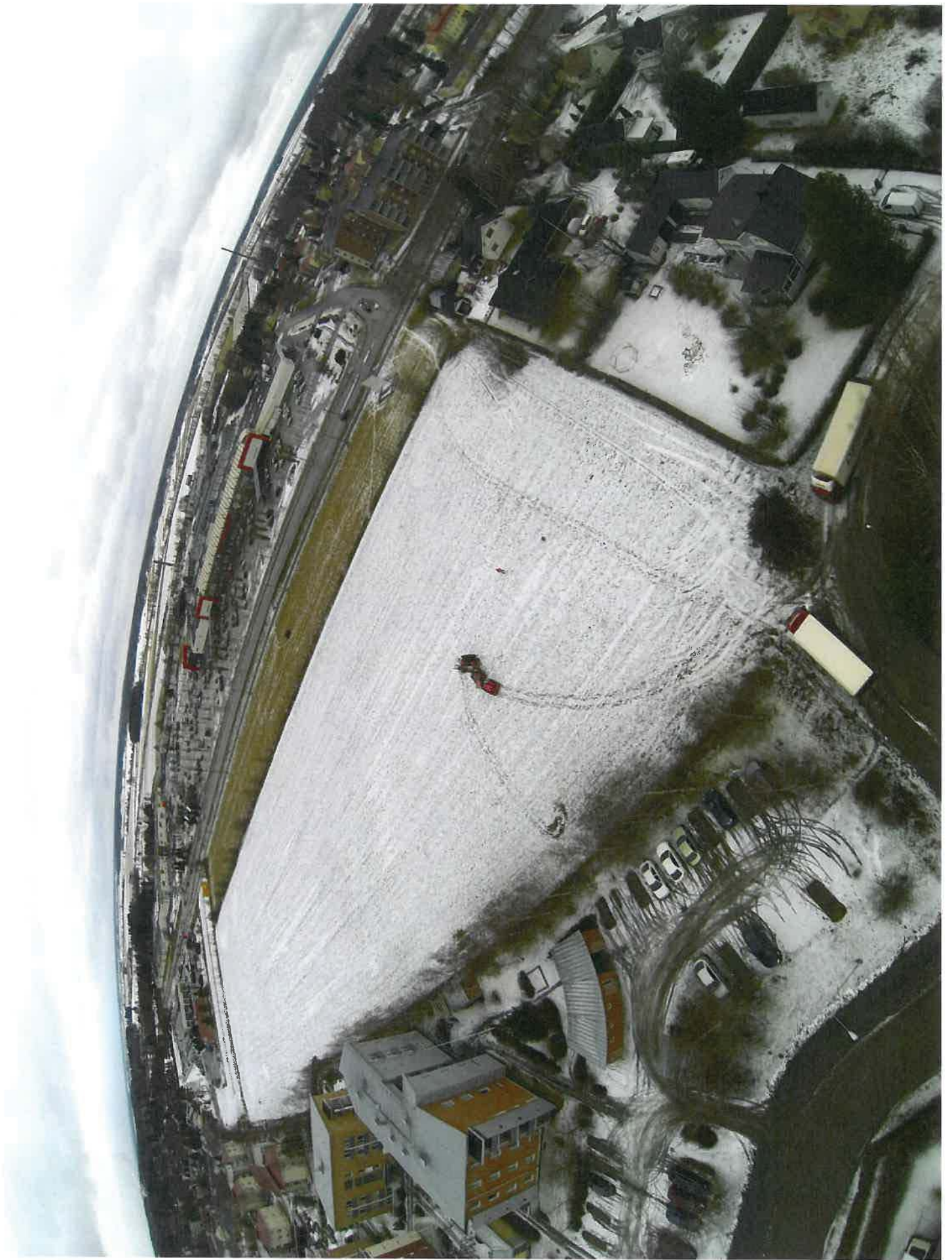
KENNETH NORDSTRÖM

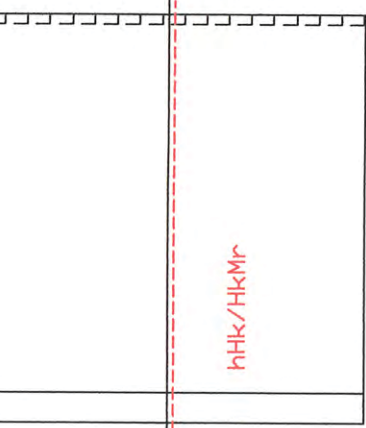
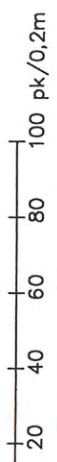
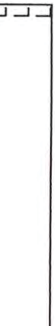
Toimenpide
UUDISRAKENNUS

Työn ja piirustuksen numero

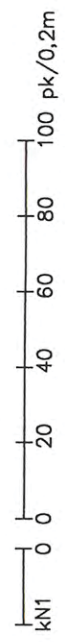
2036







hHK/hKMr



PT 12
+42,6

PT 13
+42,7

PT 14
+42,7



WE+40,9<04.03.2014>

SI/Sa

SI/Sa

SI/Sa

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos

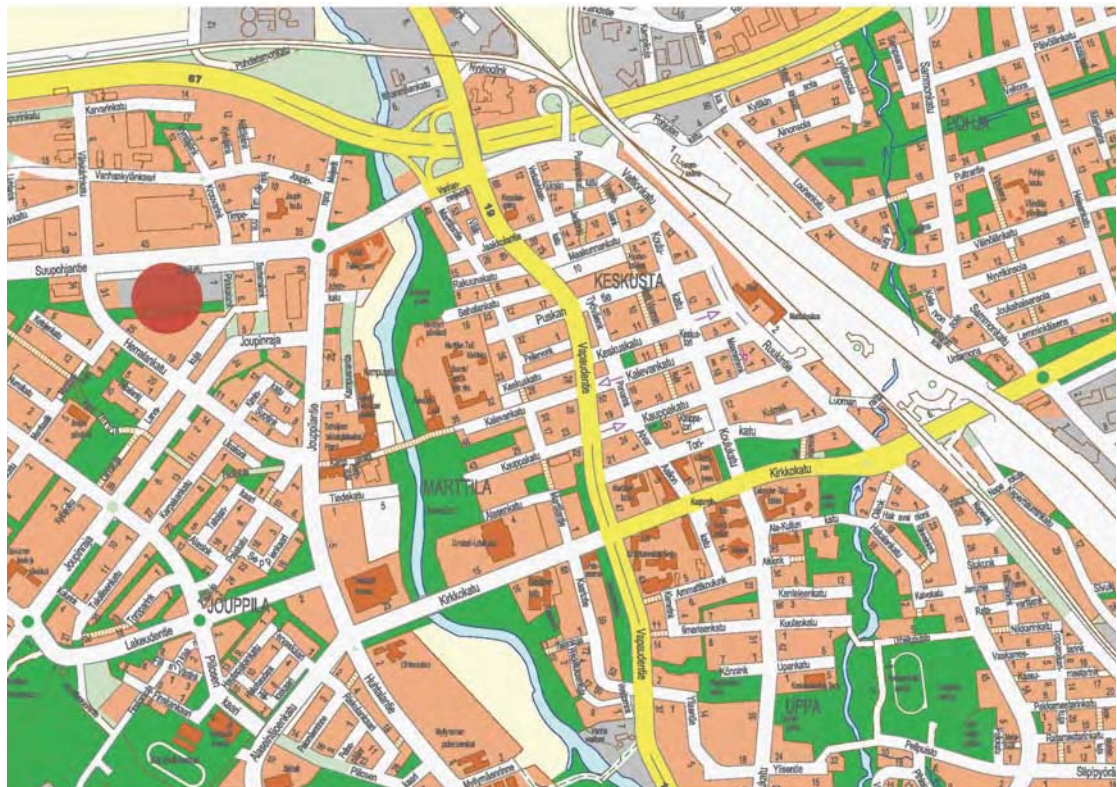
JOUPPI Komia kortteli

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Joupin (13) kaupunginosan kortteliä nro 56 ja siihen liittyviä katu-, puisto- sekä erityisalueita.

Asemakaava-alue rajautuu pohjoispuolelta Suupohjantiehen. Suupohjantien toisella puolella sijaitsee Joupin Citymarketin kauppakeskus.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan n.7,4 ha, joka käsittää n 3,5 ha:n laajuisen korttelialueen sekä sitä ympäröivät katualueet ja puistoksi varatun kapean alueen. Seinäjoen kaupunki omistaa alueesta katualueiden lisäksi noin 5000m² suuruisen määräalan. Muuten alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.



Suunnittelualueen sijainti.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus/nm

Postiosoite

Osoite

Puhelin

Postilokero 215
60101 SEINÄJOKI

Kirkkokatu 6

06-416 2111

Asemakaavan muutoksen on käynnistänyt Tekninen lautakunta 10.4.2013.

Asemakaavan muutoksella päivitetään vanhentuneet vuonna 1970 ja 1990 hyväksytyt asemakaavat, joissa suunnittelualue on varattu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä puistoalueeksi. Alueen länsiosassa sijaitsevat Teboil Oy:n polttoaineen jakeluasema sekä lounasravintola Cafe Mondeo. Kaavamuutoksen yhteydessä suunnittelualueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialue AK, sekä nykyisten huoltoaseman ja ravintolan alueelle liike- ja toimistorakennusten korttelialue K.

YIT Rakennus Oy on solminut esisopimukset alueen maanomistajien kanssa ja esittänyt alueelle asemakaavan muutosta syyskuussa 2012. Hakemuksessa määritellään tavoitteeksi toteuttaa alueelle energiatehokasta ja puistomaista kerrostaloasumista alueen keskeinen sijainti ja kaupunkiympäristö huomioon ottaen. Osallistumismenettelyihin kytketään YIT:n omat asiakaskartoitukset ja yhteistyömenetelmät. Hakemuksessa esitettiin suunnitteluyhteistyötä ja kaavan toteuttamista ”hankekaavana”, alueen vaihtoehtoisia suunnitelmia on luonnosteltu yhteistyössä käyttäen suunnittelutyössä kaavoituksen puitesopimuskonsulttia. YIT:n suunnittelija BST Arkkitehdit Oy on laatinut alueesta yleissuunnitelman, jossa tutkittiin kerrostalojen korkeutta ja sijoittelua.

Cafe Mondeo Oy on ilmoittanut toukokuussa 2014 halukkuutensa ostaa kaupungilta lisämaata ja samalla kaavamuutoksen kautta lisää rakennusoikeutta pysäköintialueiden ja toimitilojen laajentamisen mahdollistamiseksi.

Hankkeen tavoitteita on kartoitettu myös maankäyttöryhmässä sekä neuvottelemalla eri hallintokuntien edustajien kanssa alueen palvelurakenteesta. Alueen tuleva pääkäyttötarkoitus, laadulliset ja määrälliset tavoitteet sekä kytkeytyminen kaupunkirakenteeseen on perusteltava kaupunkirakenteen kokonaisuuden kannalta senkin vuoksi, että voimassa olevassa yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on varattu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PK sekä alueen etelä-osa lähivirkistysalueeksi VL.

Alueelle on suunniteltu kolmesta monimuotoisten korttelipihojen ympärille rakennetusta korttelista muodostuva autoton asuinalue. Alueen pysäköinti sijoitetaan sen reunoille. Asuinkerrosalan lisäksi alueelle varataan rakennusoikeutta asumiseen liittyviin palveluihin ja alueelle sopivaan vähäiseen toimisto- tai työpaikkarakentamiseen.

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunki tekee maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

Tavoitteena on saada asemakaavaehdotus valmiiksi vuoden 2014 loppupuolella.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaava laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutukset selvitetään koko siltä alueelta, jolle kaavan olennaisten vaikutusten voidaan arvioida ulottuvan ja huomioidaan yleiskaava. Asemakaavatasolla arvioidaan keskeisimmät lähiympäristöön ja sen laatuun liittyvät asiat.

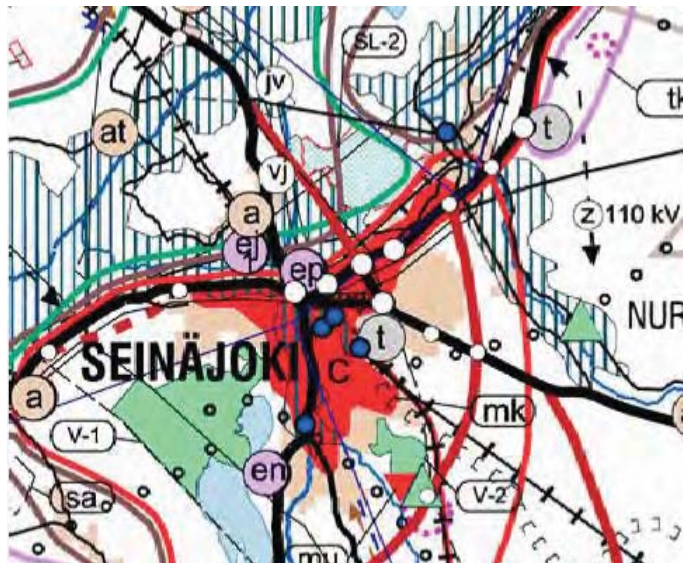
Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä olemassa olevien selvitysten, lähtötietomateriaalin sekä asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne raportoidaan osaksi asemakaavan selostusta.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.05.2005.

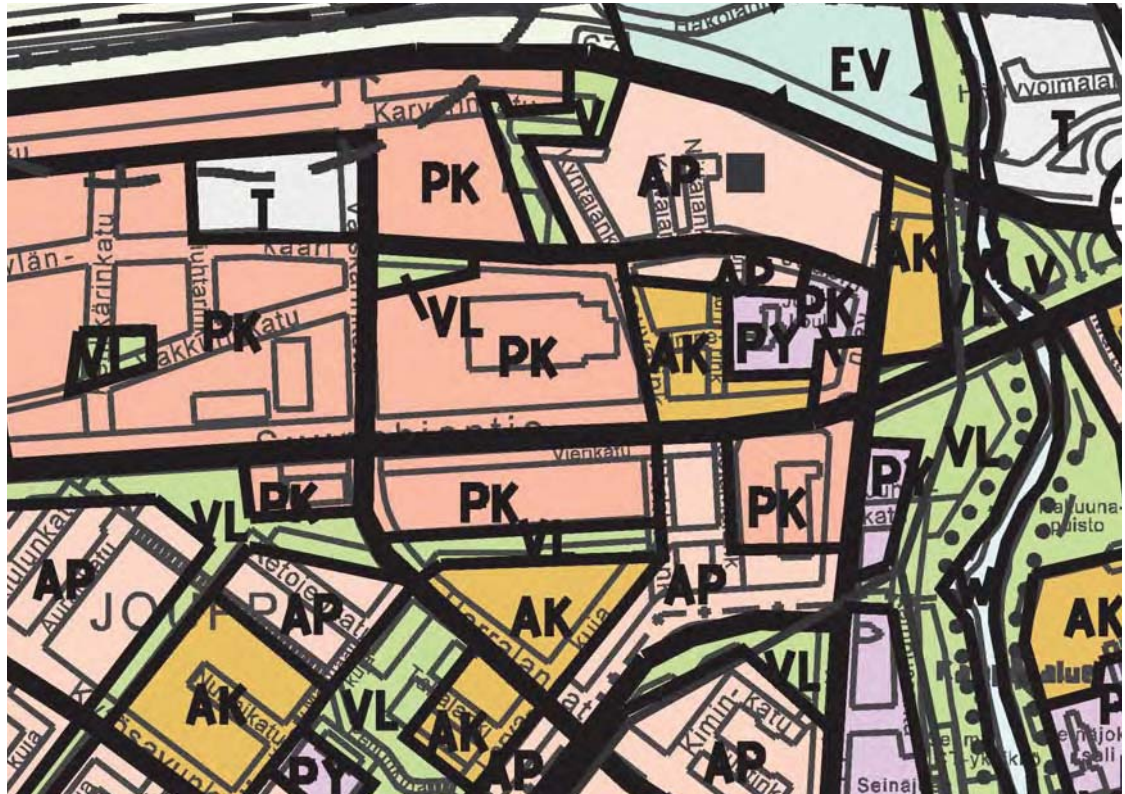


Ote maakuntakaavasta

Suunnittelualue kuuluu Keskustatoimintojen/Maakuntakeskuksen (C mk) alueeseen. Suunnittelumääräys: Maakuntakeskuksen keskustoimintojen aluetta kehitetään myös kuntien yleis- ja asemakaavoissa yhtenäisesti, joissa myös aluerajaukset ja varaukset osoitetaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoitus määritellään ja vahvistetaan kuntien yleis- ja asemakaavoissa. Kaavassa ei ole erityismerkintöjä alueelle. Nyt laadittu asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Seinäjoen yleiskaava vuodelta 1994, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PK sekä alueen etelä-osa lähivirkistysalueeksi VL.



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on kaksi voimassaolevaa asemakaavaa. 31.7.1970 hyväksytyssä kaavassa pääosa suunnittelualueesta on varattu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jossa kullekin tontille saa rakentaa tarpeellisen määrän asuntoja henkilökunnalle, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön T⁺. Kaavassa alueen länsiosaa on varattu Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi AM ja itäosan yksi tontti on varattu enintään kahden perheen asuinrakennusten korttelialueeksi AO4. Suunnittelualueen etelä-osassa on 6.4.1990 hyväksytty asemakaava. Kaavassa alue on varattu puistoalueeksi VP sekä kahdelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi ET.



Ote ajantasakaavasta



Orthokuva alueesta vuodelta 2011

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavan muutosalue lähiympäristöineen.

Osalliset

Osallisia ovat
suunnittelualueen ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat,

kaupungin viranomaiset: Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Tekniikkakeskus, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo,

valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY, Länsi- ja Sisä- Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi-Suomen lääninhallitus,

yritykset ja yhdistykset: Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry, Anvia Oy, YIT Rakennus, Cafe Mondeo Oy, Oy Teboil Ab

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 62§ ja 63§).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja heillä on mahdollisuus antaa siitä palautetta kaavan ollessa virallisesti nähtävillä. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan ELY keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (MRL 64 §). Etelä-Pohjanmaan ELY:n osoite:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
PL 156
60101 SEINÄJOKI

Kaavaluonnosvaiheen MRA 30§:n mukaisesta nähtävillä olosta tiedotetaan nimetyille osallisille kirjallisesti ja yleisesti lehdessä julkaistavalla kuulutuksella. Kaavan etenemisestä, vireille tulosta, kaavaluonnoksen sekä ehdotuksen nähtäville asettamisista ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista, tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä aina kaavan hyväksymiseen saakka. Myös kaupungin internetsivuilta osoitteesta www.seinajoki.fi voi seurata kaavoituksen etenemistä.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville Seinäjoen kaupungintalon viralliselle ilmoitustaululle 14 vrk:si. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan tavoitteista tiedotetaan kohdassa "Osalliset" mainituille viranomaisille ja yhteisöille nähtävillä olon yhteydessä. Kun kaavaluonnos asetetaan nähtäville, osallisilla ja asukkailla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Saadut huomautukset ja lausunnot käsitellään ja niiden huomioimisesta tiedotetaan ehdotuksen esittelyn yhteydessä.

Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Kaavaehdotus on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää Seinäjoen kaupungintalon virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla. Nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdessä sekä mahdollisesti kirjjeellä. Osalliset ja asukkaat voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Kun kaavan nähtävillä olo on päättynyt, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ilmoittaneet osoitteensa (MRL 65 §).

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä.

Kaavaprosessin rinnalla neuvotellaan maankäyttösopimus MRL 91 a ja b §:n edellytysten mukaisesti. Kehittämismaksu käytetään alueen kunnallistekniseen rakentamiseen, kuten katuihin ja muihin verkostoihin.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillis-neuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määritettyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen. Selvitettäviä vaikutuksia ovat mm. vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakentamiseen, maisema- ja kaupunkikuvaan, virkistys- ja viheralueverkkoon, ihmisiin ja elinympäristöön, luontoon ja eläimistöön sekä liikenteelliset vaikutukset.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kesäkuussa 2014.
- Kaavaehdotus on nähtävillä elokuussa 2014
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan syyskuussa 2014

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Hilikka Jaakola
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506,
hilikka.jaakola@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaava-arkkitehti Martti Norja
p.06-416 6340, fax 06-416 2506,
martti.norja@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p.06-416 2087, fax 06-416 2506,
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

"KOMIA MUTTEI PRAMIA"





Suupohjantie

kevyenliikenteen väylä

pysäköintikansi

alo-luiska

VIII

TALO A1

VI

3953 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

VI

TALO G1

2183m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

VIII

TALO A2

VI

3953 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

VI

TALO G2

2183m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

TALO B1

VI

2156 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

TALO C1

VI

2156 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

leikki

kumpu

VI

TALO D1

2233 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

vesi

AUKIO

2ap

V

TALO E1

1861 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

TALO B2

VI

2156 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

TALO C2

V

1793 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

pelikenttä

kumpu

VI

TALO D2

2233 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

kumpu

V

TALO F

1861 m²

+ yht. 12 %

+prsh ylitys

räiti

kumpu



van jounais-köyllissuuntaista diagonaalisuutta on

Suupohiantielle alue muodostaa kuitenkin selkeän oman korttelialueen, joka

Uuden alueen painopisteet ja korostukset sijoittuvat



Komiakortteli ottaa asukkaansa ja vieraansa vastaan s rakennusten massoitellulla Suupohjantien risteysaluee Saapuminen idän suunnasta tapahtuu vastaanottavan sisääntuloukion kautta.



Saavuttaessa lännestä Suupohjantietä korttelin rakennukset maasto luovat mielikuvan suojaisasta ja yllätyksellisestä sisä-



va korttelialue muodostuu eriluonteisista pihastoista ja rakennusten välisistä tiloista. Rakennusten

Molemmissa reunoissa olevat korttelipihat ovat luonteeltaan ilmavampia ja tarjoavat

















Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	30.10.2014
Kaavan nimi	Komiakortteli, 13 Jouppi		
Hyväksymispvm	27.10.2014	Ehdotuspvm	24.06.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.04.2013
Hyväksymispykälä	103	Kunnan kaavatunnus	13055
Generoitu kaavatunnus	743V271014A103		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,3830	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,1050	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,3830

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3830	100,0	36130	0,49	0,0000	24040
A yhteensä	1,4307	19,4	33150	2,32	1,4307	33150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6670	9,0	1200	0,18	0,6670	1200
T yhteensä	0,0000		0		-2,8975	-11590
V yhteensä	0,4725	6,4	0		-0,6153	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,8050	65,1	1770	0,04	1,4249	1270
E yhteensä	0,0078	0,1	10	0,13	-0,0098	10
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1050	15,0	0	1,1050	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,3830	100,0	36130	0,49	0,0000	24040
A yhteensä	1,4307	19,4	33150	2,32	1,4307	33150
AK-27	1,4307	100,0	33150	2,32	1,4307	33150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6670	9,0	1200	0,18	0,6670	1200
KL-7	0,6670	100,0	1200	0,18	0,6670	1200
T yhteensä	0,0000		0		-2,8975	-11590
T	0,0000		0		-2,8975	-11590
V yhteensä	0,4725	6,4	0		-0,6153	0
VP	0,4725	100,0	0		-0,6153	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,8050	65,1	1770	0,04	1,4249	1270
Kadut	2,6184	54,5	0		-0,2569	0
Katuauk./torit	0,0768	1,6	0		0,0768	0
Kev.liik.kadut	0,2025	4,2	0		0,2025	0
LH	0,0000		0		-0,5048	-500
LPA-10	1,9073	39,7	1770	0,09	1,9073	1770
E yhteensä	0,0078	0,1	10	0,13	-0,0098	10
ET	0,0078	100,0	10	0,13	-0,0098	10
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1050	15,0	0	1,1050	0
map	1,1050	100,0	0	1,1050	0