

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KESKUSTA KORTTELI 17

1. kaupunginosa, Keskusta, kortteli 17 ja siihen liittyvät katualueet.

Asemakaavan selostus koskee 8. päivänä maaliskuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01116.



Havainnekuva (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2022)

Vireilletulo

Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 11.12.2020.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215
60100 Seinäjoki
p. 06 416 21111 (vaihte)

SISÄLLYS

1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	14
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	15
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	33
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	33
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	33
4.3.1 Osalliset	33
4.3.2 Vireilletulo	33
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	34
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	34
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	34
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	36
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	49
5.1. KAAVAN MUUTOKSEN RAKENNE	49
5.1.1 Mitoitus	49
5.1.2 Palvelut	49
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	49
5.3 ALUEVARAUKSET	49
5.3.1 Korttelialueet	49
5.3.2 Muut alueet	49
5.3.3 Suojelukohteet	49
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	49
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	50
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	50
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	50
5.7 NIMISTÖ	53
5.8 KAAVATALOUS	53
5.8.1 Yleistä	53
5.8.2 Rakentamiskustannukset	53
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	54
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	54

LIITTEET:

Liite 1	Luonnosmateriaalia
Liite 2	Meluselvitys
Liite 3	Tärinäselvitys
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 5	Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Pohjoiskeskustan aluesuunnitelmaluonnos, OOPEAA, 2020
- Seinäjoen keskustan liikenneselvitys, WSP Finland, 2021
- Seinäjoen keskustan visio Työkalupakki, OOPEAA / Gehl 2019 (Seinäjoen kaupunki)
- Seinäjoen keskustan vihervisio, VSU 2019 (Seinäjoen kaupunki)
- Seinäjoen Asemanseudun liikennesuunnitelma ja Valtionkatu-Ruukintien alustava yleissuunnitelma, WSP Finland, 2020
- Seinäjoen keskustan kestävän liikkumisen toimenpideohjelman loppuraportti, Seinäjoen kaupunki ja WSP Finland, 2019
- Kokonaismaakuntakaava, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2005
- Vaihemaakuntakaava II, Etelä-Pohjanmaan liitto, 2016
- Seinäjoen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointi 2019, Seinäjoen museot, Olli Joukio, 2019
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016 – 2017, Etelä-Pohjanmaan liitto, Kirsi Niukko, 2017
- Seinäjoen keskustan kehittämisperiaatteet rakennemalliraportti, Arkkitehti-toimisto A-Konsultit Oy, 2010
- Asemanseudun yleissuunnitelma, Sitowise Oy, 2017
- Asemanseudun yleissuunnitelman liikenneselvitys, Sitowise Oy, 2017
- Asemanseudun yleissuunnitelman tärinäselvitys, Sitowise Oy, 2017

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 8. päivänä maaliskuuta 2022 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 01116.

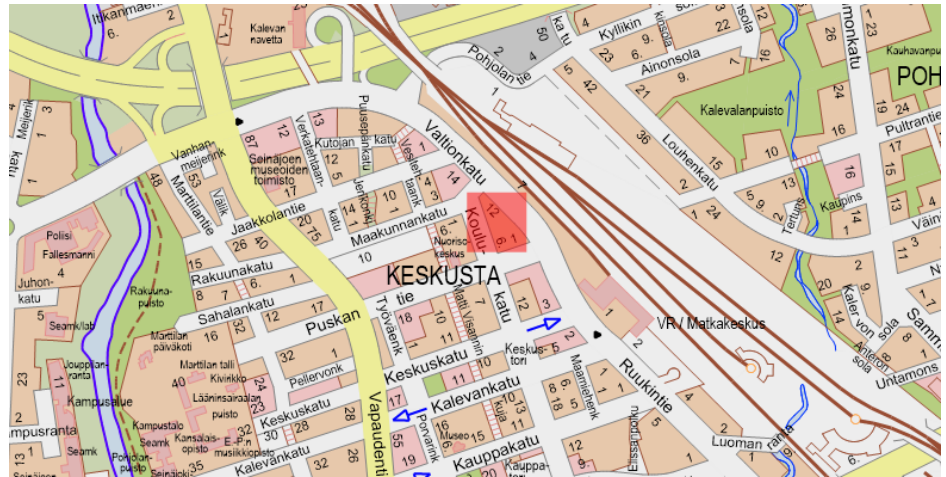
Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupungin-osan kortteliä 17 sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteli 17 ja siihen liittyvät katualueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustassa ja rajautuu Valtionkadun, Puskantien, Koulukadun sekä Maakunnankadun katualueisiin. Kaavamuu-
to-alueelta on hiljattain purettu kauppakeskus Lehtinen. Suunnittelualueen laajuus on n. 2,2 ha.

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamia katualueita.



Alueen sijainti opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 1 on teettänyt luonnoksia ja on hakenut kaavamuu-
to-
sta omistamalleen koko korttelin käsittävälle tontille 6. Kortteliin haetaan asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyt-
töön siten että ensimmäisen kerrokseen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Asemakaavalla on tarkoitus tutkia alueen käyttötarkoituksen lisäksi kaupunki-
kuvalliset edellytykset, autopaikkojen järjestäminen sekä pihajärjestelyt.

Hakijan luonnoksissa Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteis-
sessä tilassa kansipihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa kes-
kustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja is-
tutettu autoton korttelipiha.

Asemakaavassa on lisäksi tarkoitus päivittää vuonna 2014 hyväksytyn keskus-
torin asemakaavassa osoitettu ohjeellinen maanalaisen pysäköintilaitoksen
ajoluiskan paikka siirtämällä merkintä (ajo-ma) toteutuneen rakentamisen
mukaiselle paikalle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 11.12.2020. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 29.9.2021 – 12.10.2021. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot ja luonnoksesta on voinut esittää mielipiteitä.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 14.3.2022 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella sähköisellä ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla sekä Seinäjoen Sanomissa 23.3.2022. Kaava on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 23.3. – 21.4.2022 välisen ajan. Nähtävänä olon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginhallitus käsittelee 13.6.2022 asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset, minkä jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 29.8.2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytyksiä Seinäjoen keskustan kehitymiselle ja kaupunkirakenteen tiivistämiselle. Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Asemakaavan muutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 24 600 kem². Asemakaavan muutos kasvattaa kokonaisrakennusoikeutta 15 521 kem². Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=2,7$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hankkeen kaupunkikuvallisia, kaavallisia, teknisiä ja taloudellisia toteuttamisedellytyksiä on tutkittu. Hanke on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen, koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen korttelin rakentaminen on tarkoitus aloittaa vaiheittain.

Asemakaavoitusprosessia on kuvattu tarkemmin kohdassa 4. *Asemakaavan suunnittelun vaiheet*.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue ympäristöineen on osa Seinäjoen ydinkeskustan kaupunkirakennetta, mutta se on rakentunut jonkin verran väljemmin kuin Puskantien eteläpuoliset alueet. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat ydinkeskustan monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Aseman alue, josta on kattavat julkisen liikenteen yhteydet.

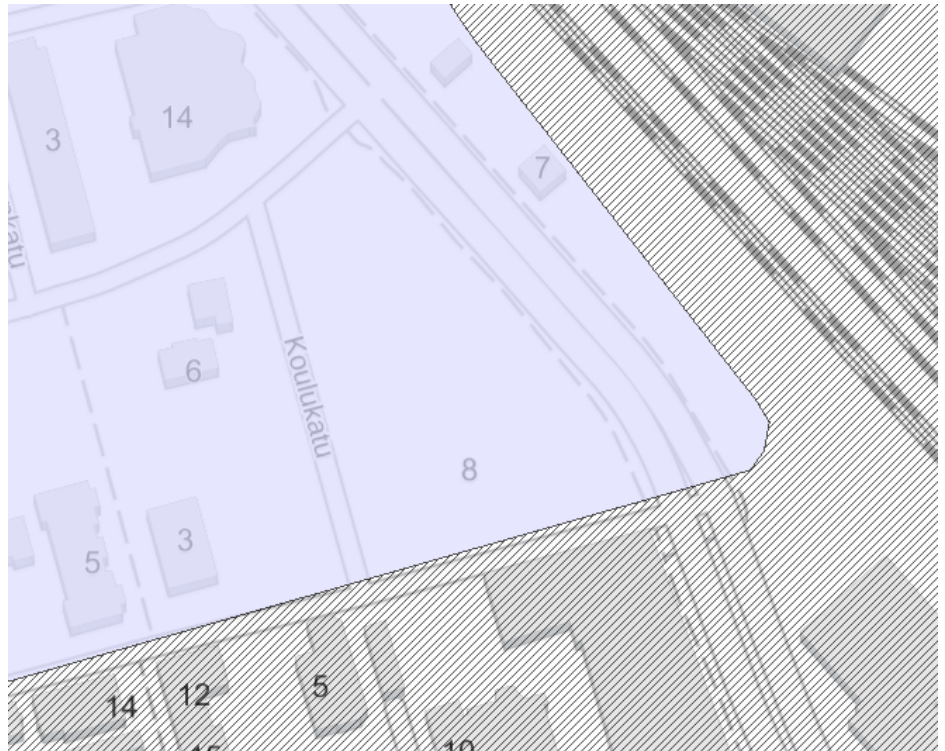
Suunnittelualue ympäristöineen on muuttumassa merkittävästi lukuisten asemakaavamuutosten myötä. Alueen itäpuolella on vireillä asemanseudun laaja asemakaavamuutos ja myös länsipuolella olevassa korttelissa 16 on asemakaavamuutos vireillä. Ympäröivä kaupunkirakenne on tiivistymässä ja erityisesti asuinkerrostalorakentaminen on lisääntymässä voimakkaasti.



Ortoilmakuva alueesta vuodelta 2018 (Seinäjoen kaupunki).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen topografia on lähes tasaista. Suunnittelu-alueella maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä +43,9 ... +44,1 (N2000). Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on GTK:n aineistojen mukaan hiesua (Hs) ja korttelialueen eteläpuoleiset alueet ovat täyttemaata (Ta). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.



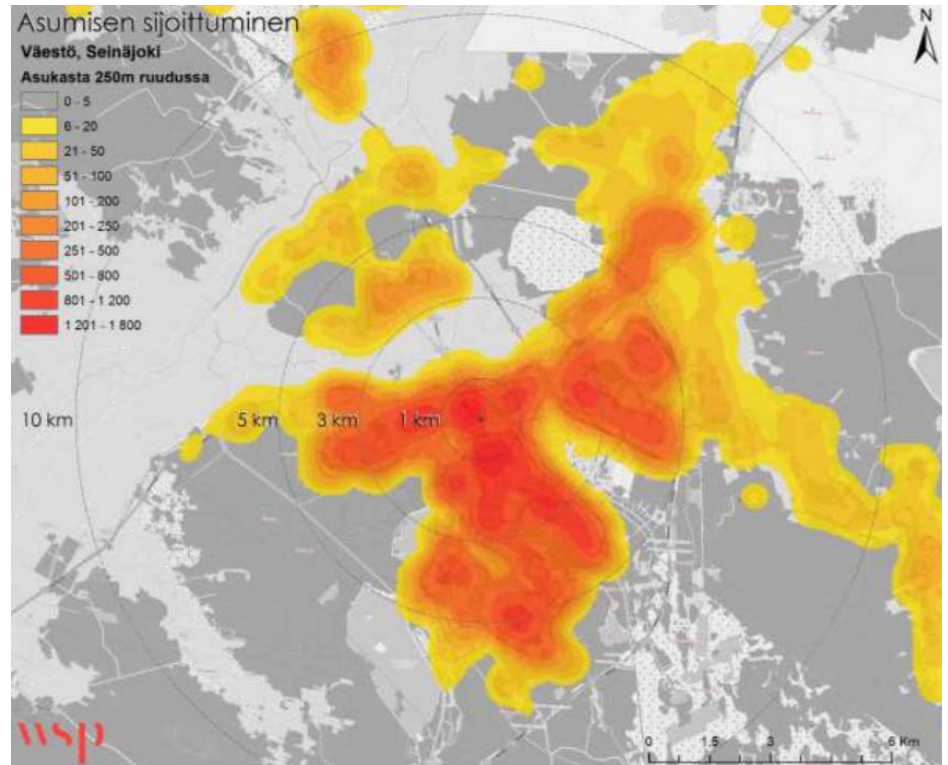
Ote maaperäkartasta (GTK Maankamara-karttapalvelu, 2021).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Seinäjoen asukasluku oli vuoden 2021 lopulla noin 64 700 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut 2000-luvulla noin 0,5 - 1,5 % prosenttia.

Vuosi	Asukasluku 31.12.	Kasvu, %
2021	64 743 (ennakkotieto)	0,96
2020	64 130	0,55
2019	63 781	0,78
2018	63 288	0,98
2017	62 676	1,01



Väestön sijoittuminen Seinäjoella (Seinäjoen keskustan kestävän liikkumisen toimenpideohjelma, WSP Finland 2019)

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen ja muutos tiivistää aluetta ja tehostaa maankäyttöä.

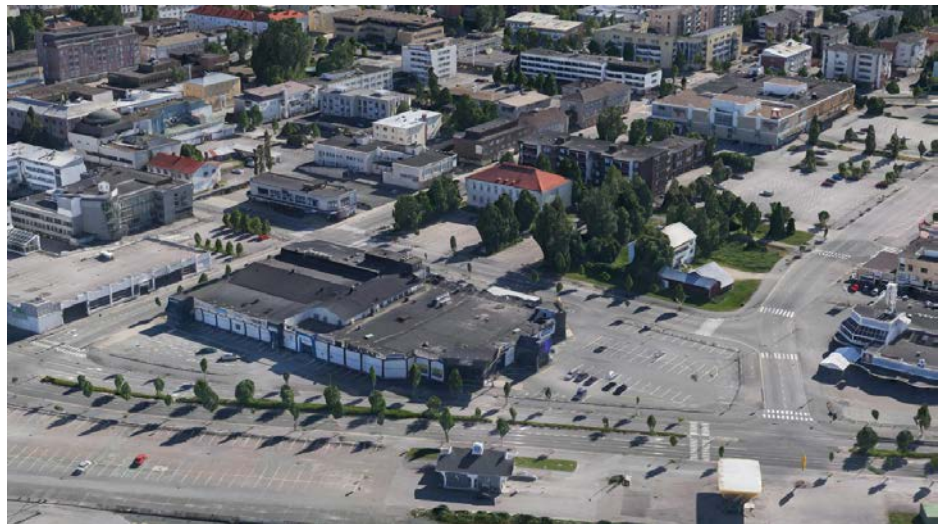
Kaupunkikuva

Suunnittelualueen kortteli 17 sijaitsee Valtionkatuun rajautuvan tiiviin keskustarakenteen koillis-/länsireunalla. Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti alue muodostaa keskustarakenteen julkisivun rautatiealueen suuntaan. Valtionkatu alueen pohjoisosassa on yksi keskeinen saapumissuunta Seinäjoen keskusta-alueelle.

Seinäjoen kaupunki teetti vuonna 2019 keskustan tiivistämisen periaatteita ohjaavan Keskustan Visio-työkalupakin. Työn toteutti arkkitehtitoimisto OOPÉAA yhteistyössä kööpenhaminalaisen Gehl -arkkitehtitoimiston kanssa. Analyysivaiheessa tutkittiin kaupunkirakenteen hajaantumisen kannalta haastavia alueita. Analyysissa todettiin, että suunnittelualueella ja sen ympäristössä olevat laajat pysäköintialueet ja kaukana katualueen reunasta sijaitsevat rakennukset synnyttävät jäsentymätöntä kaupunkirakennetta.



Suunnittelualueen ympäristössä olevat kaupunkikuvalliset haasteet on esitetty punaisella värillä kaupunkitila-analyysissä. Viihtyisän ja ehyen katutilan sijaan ympäristö koostuu laajoista asfalttipintaisista pysäköintialueista. (OOPEAA Office For Peripheral Architecture / Gehl Architects, 2017)



Suunnittelualue ja ympäristön rakennuskantaa viistoilmakuvassa. Kuvassa näkyvä Lehtisen kauppakeskus on purettu. (Seinäjoen kaupungin fotogrammetrinen 3d-malli 2021).

Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueelta on hiljattain purettu Lehtisen kauppakeskus.

Nuorisokeskus

Viereisessä korttelissa 16 sijaitsee vuonna 1928 valmistunut Matti Visannin suunnittelema entisen yhteiskoulun rakennus, joka tunnetaan nykyään nuorisokeskuksena. Valmistumisen jälkeen rakennus toimi aluksi yhteislyseon tiloina. Talossa toimi 1944-57 Seinäjoen lyseo sekä myöhemmin kaappaoppilaitos vuoteen 1972 asti, jolloin talo muutettiin Seinäjoen teatteritaloksi. Nykyään rakennus on Seinäjoen nuorisokeskuksena, jossa toimii mm. Seinäjoen kaupungin nuorisotoimi.

Seinäjoen keskusta-alueelle tehtyjen inventointien perusteella nuorisokeskuksen rakennuksella on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja ja se on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi tulevassa maakuntakaavan päivitystyössä. Inventoinneista ja arvotuksesta on kerrottu enemmän kohdassa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset (Kulttuuriympäristöselvitykset).

Yhteiskoulun rakennus on edustava esimerkki 1920-luvun klassismista, joka ilmenee rakennuksen ulkoasun harmoniassa ja symmetrisissä ikkunalinjoissa. Hyvin alkuperäisen asunsa säilyttänyt kivirakennus kuuluu Seinäjoen arvoraakennuksiin ja sitä voidaan pitää yhtenä Seinäjoen keskustan maamerkeistä. Rakennusta on esitetty vuonna 2017 laaditussa korttelin 16 asemakaavaluonnoksessa suojeltavaksi. Korttelin 16 asemakaavamuutos on edelleen kesken.



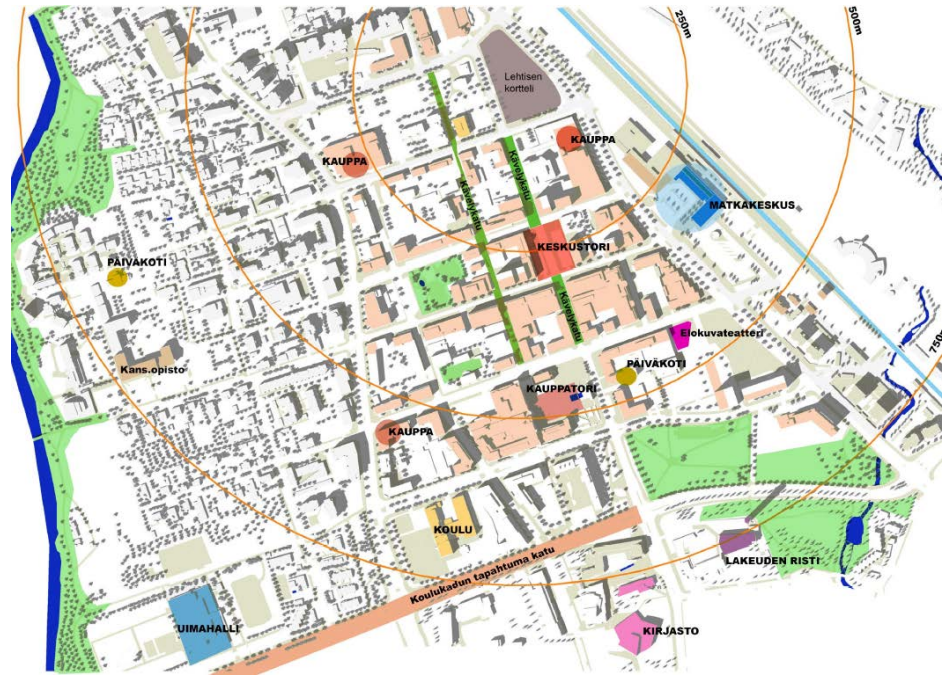
Nuorisokeskuksen pääjulkisivu itään päin (kuva: Jenni Rauhala, 2010)

Muut ympäristön rakennukset

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1976 rakennettu Inter-Sportin myymälärakennus ja eteläpuolella on Mega-keskuksen myymälärakennus 1980-luvun alkupuolelta.

Palvelut

Alue tukeutuu Seinäjoen ydinkeskustan monipuolisiin palveluihin, jotka sijaitsevat lähiympäristössä. Alueen lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat alle kilometrin päässä.



Alueen sijainti ja ympäröiviä palveluita (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2021).

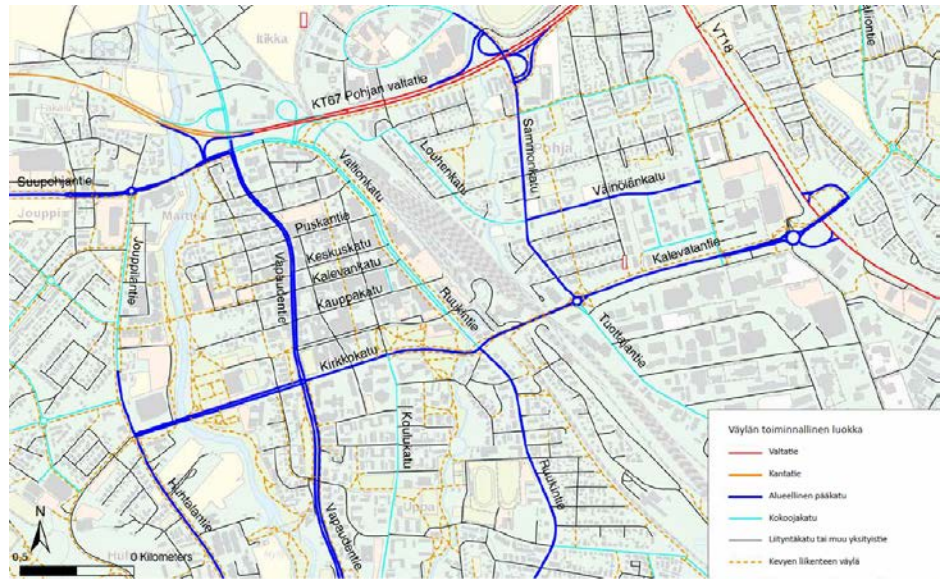
Virkistys

Maakunnankadun ja Puskantien kautta on lyhyt reitti keskustan tuntumassa sijaitsevaan jokirantaan. Seinäjoen jokirannan puistoalueella kulkevat viihtyisät kevyenliikenteen verkostot. Keskusta-alueella lähimmät viheralueet ovat Keskuspuisto ja Lakeudenpuisto. Kevyenliikenteen verkostojen kautta tavoittaa helposti Jouppilanvuoren liikuntakeskuksen ja urheilupuiston alueet. Uimahalli-urheilutalon monipuoliset virkistys- ja liikuntapalvelut ovat noin kilometrin päässä.

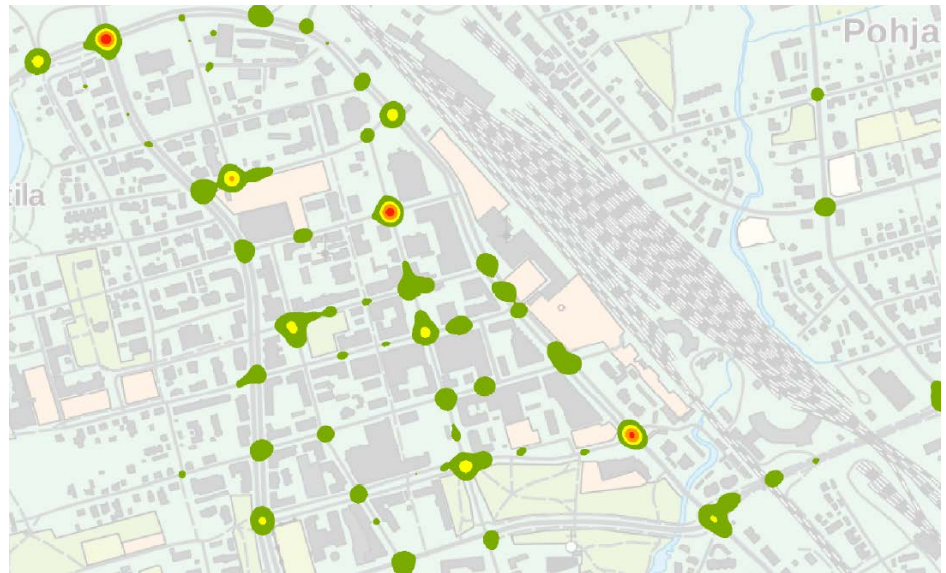
Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelta kulkeva Valtionkatu on keskustan kokoojaku, jonka keskivuorokausiliikennemäärä on 12 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus 50 km/h. Valtionkatu jatkuu Kauppakadun risteyksestä etelään päin Ruukintienä. Keskustan alueella olevia alueellisia pääkatuja ovat pohjois-eteläsuuntainen Vapaudentie ja itä-länsisuuntainen Kirkkokatu. Vapaudentien liikennemäärä on 10 500 ajoneuvoa / vrk ja Kirkkokadun 7000 ajoneuvoa / vrk. Keskustan itä-länsisuuntaisilla liityntäkaduilla (Puskantie, Keskuskatu, Kalevankatu, Kauppakatu) nopeusrajoitus on 40 km/h. Keskuskadun, Kalevankadun ja Kauppakadun risteyksissä on liikennevalo-ohjaus. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu tulee huomioida asemakaavassa.

Asemanseudun yleissuunnitelmaa varten laaditun liikenneselvityksen (Sitowise Oy, 2017) mukaan Puskantien ja Koulukadun risteys on ollut liikenneonnettomuuksien osalta yksi ongelmallisimmista paikoista keskustassa.



Seinäjoen keskustan väylien toiminnallinen luokitus (Asemanseudun yleissuunnitelman liikenneselvitys, Sitowise 2017).



Onnettomuuskasaumat keskustan alueella, vihreä=yksittäisiä, punainen=useita (Liikenneselvitys, Sitowise Oy 2017).

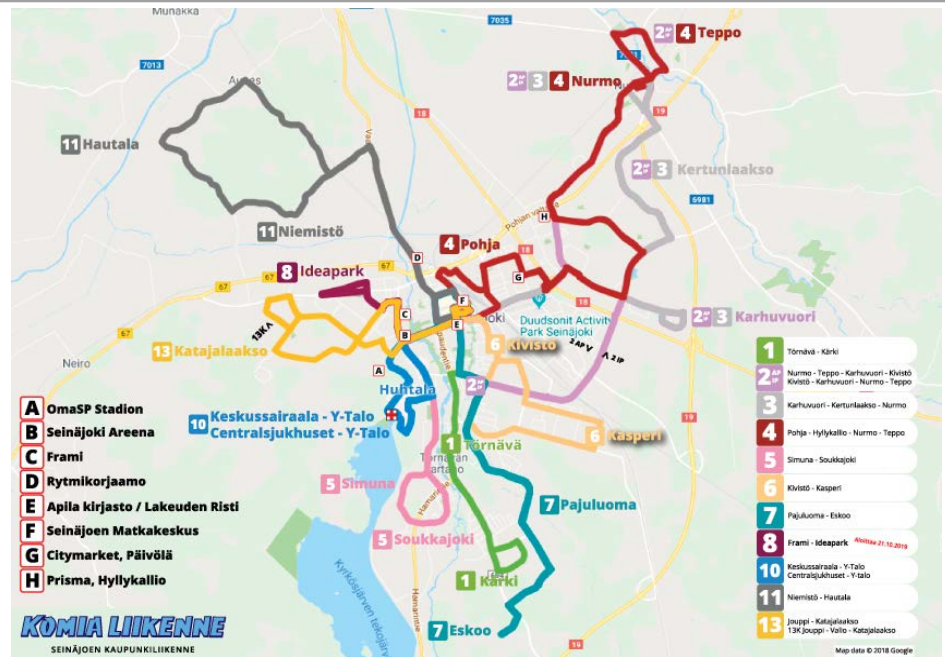
Raideliikenne

Alue sijaitsee Seinäjoen rautatieaseman lähellä. Matkaa lähimpään raidepariin on lyhimmillään noin 80 metriä. Asemakaavassa tulee huomioida raideliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä.

Joukkoliikenne

Seinäjoki sijaitsee rautateiden risteyskohdassa ja valtateiden yhtymäkohdassa. Suunnittelualueen vieressä sijaitseva rautatieaseman alue on joukkoliikenteen solmukohta, jonka kautta kulkee lähes 2 000 junamatkustajaa vuorokaudessa.

Paikallisliikenteen pääpysäkit sijaitsevat suunnittelualueella ja niillä pääsee kattavasti eri puolelle kaupunkia.



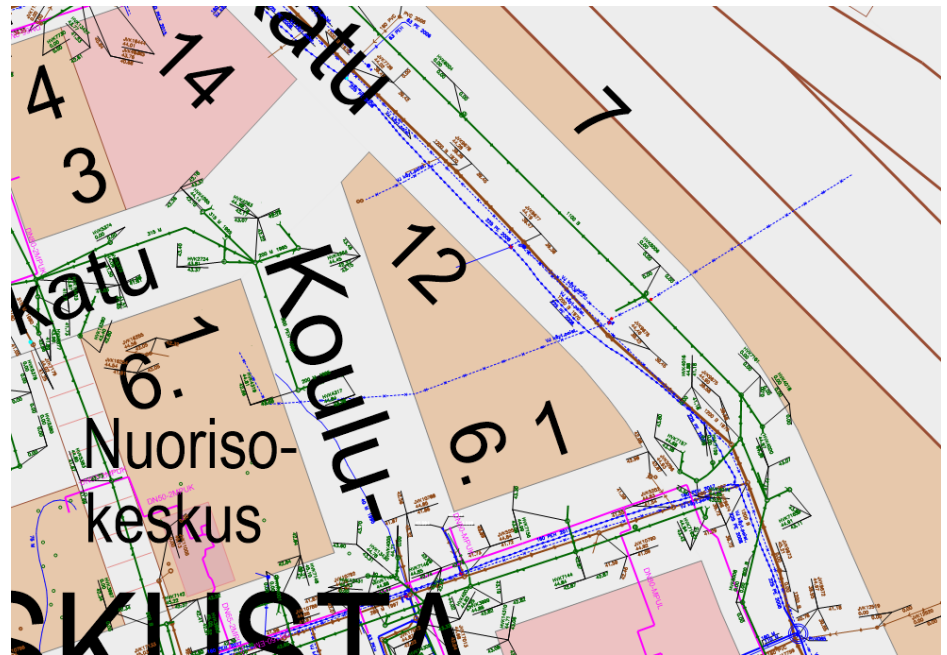
Paikallisliikenteen reittikartta (Härnäs liikenne, 2020).

Kävely ja pyöräily

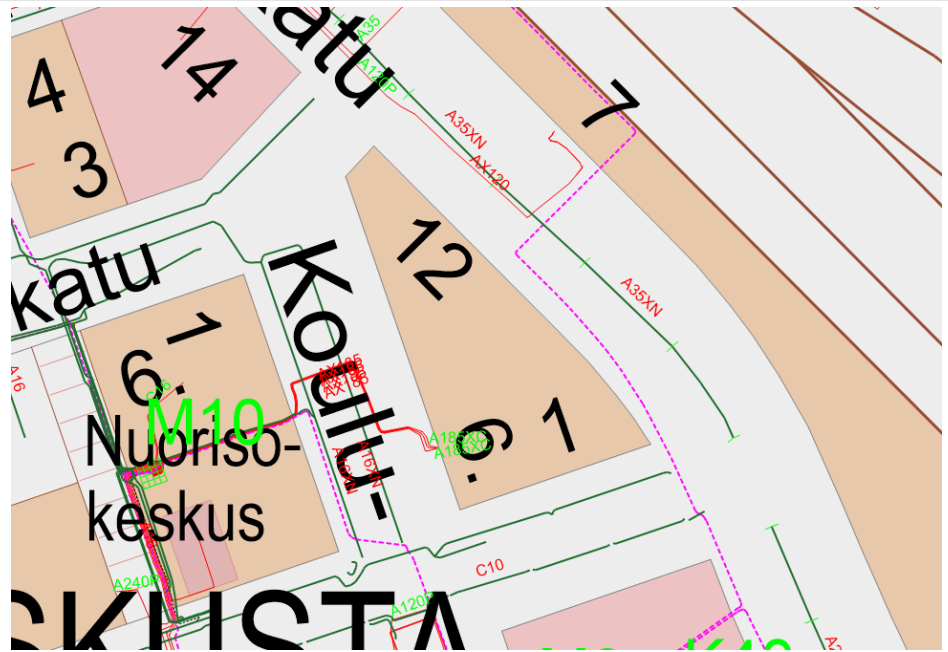
Suunnittelualueella ja sen lähistöllä keskustassa on kattavasti rakennettua kevyen liikenteen verkostoa. Matti Visannin kuja on keskustan läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva kevyen liikenteen väylä. Seinäjoen kaupunki on yhteistyössä Easypiken kanssa järjestänyt kaupunkipyöräpalvelun keskusta-alueella ja sen ympäristössä vuosina 2020 - 2021.

Yhdyskuntatekninen huolto

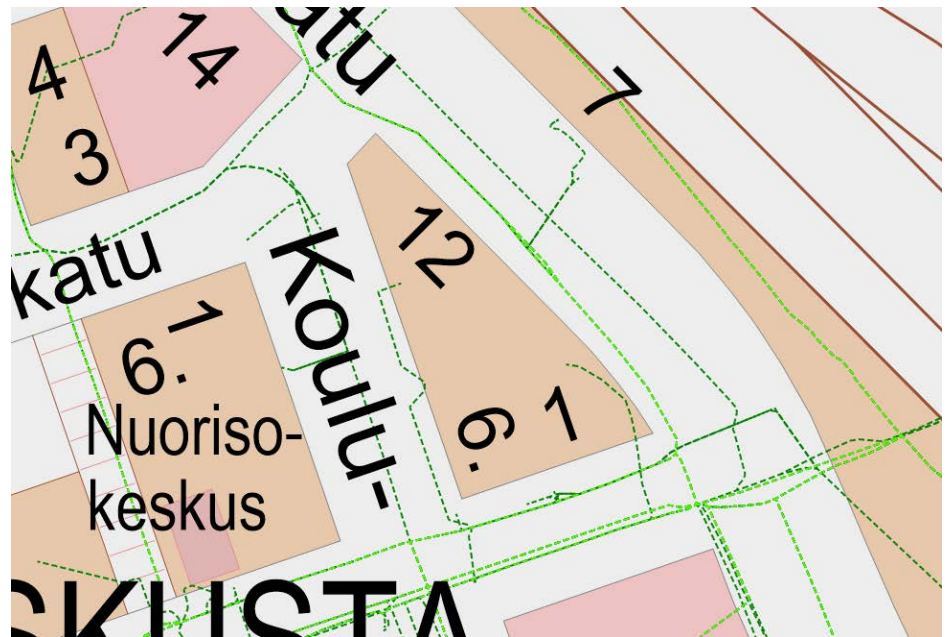
Alue on kaukolämpö-, vesi-, hulevesi- ja viemäriverkoston piirissä.



Yhdyskuntatekniset verkostot alueella. Hulevesi=vihreä, kaukolämpö=fuksia, vesi=sininen, jätevesi=ruskea



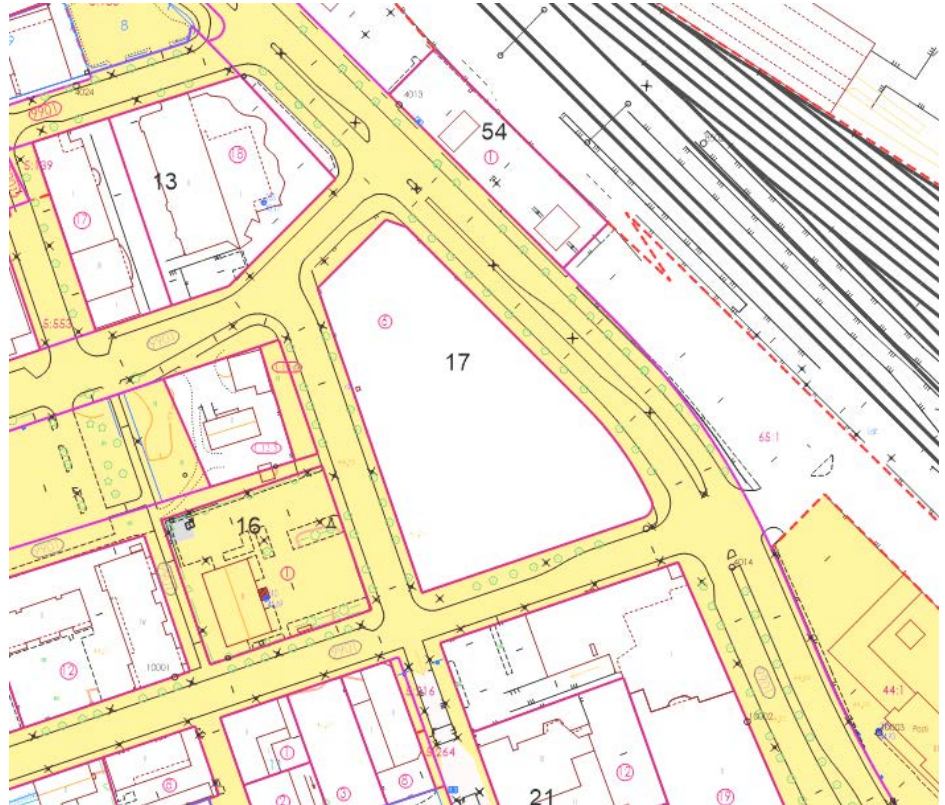
Alueella olevat sähköjohdot ja kaapelit. Ulkovaloverkko=vihreä ja keltainen, 20kV verkko=fuksia, pienjänniteverkko=punainen,



Alueella olevat valokuitu- ja tietoliikennejohdot esitettynä vihreällä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava korttelialue on yksityisessä omistuksessa ja katualueet omistaa kaupunki.



Ote maanomistuskartasta, jossa kaupungin maanomistus on esitetty keltaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava 2005

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk), jonka suunnittelumääräys on: *"Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisen joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava."*

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen reunalle. Merkinnän suunnittelumääräys on: *"Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto."*

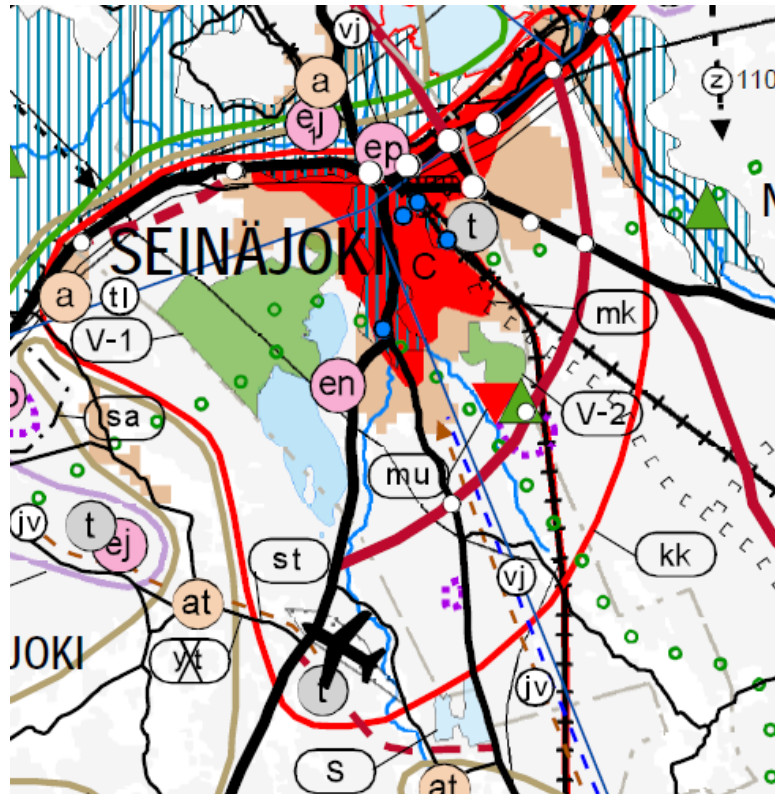
Vaihemaakuntakaava II - Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuuotos on tullut voimaan 21.4.2020.

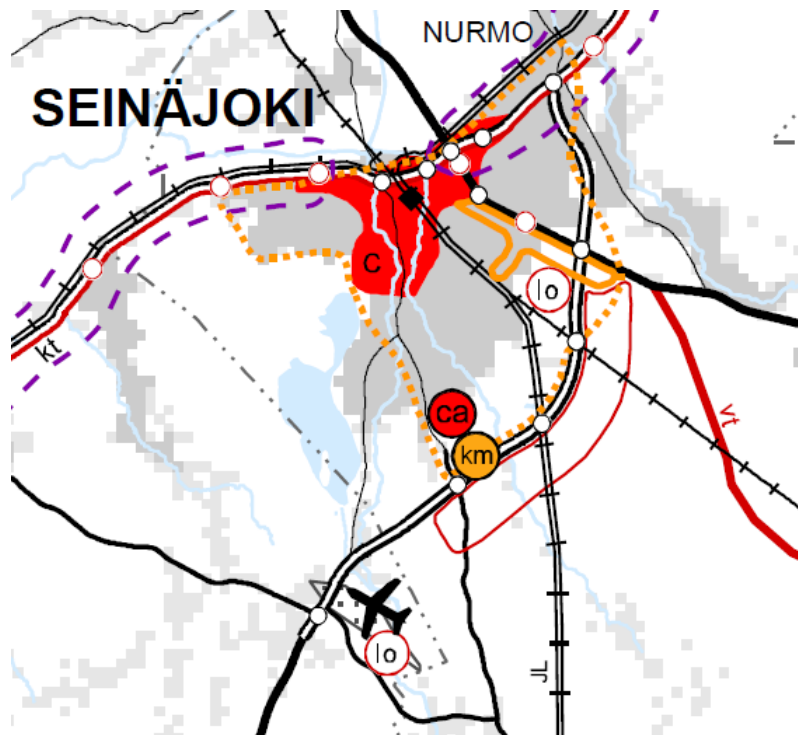
Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km²). Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräys kuuluu: *"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskustan-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa."*

Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergiailaitokset, puutermiinaalit ja puolustusvoimien alueet

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergiailaitokset, puutermiinaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohde-merkintöjä.



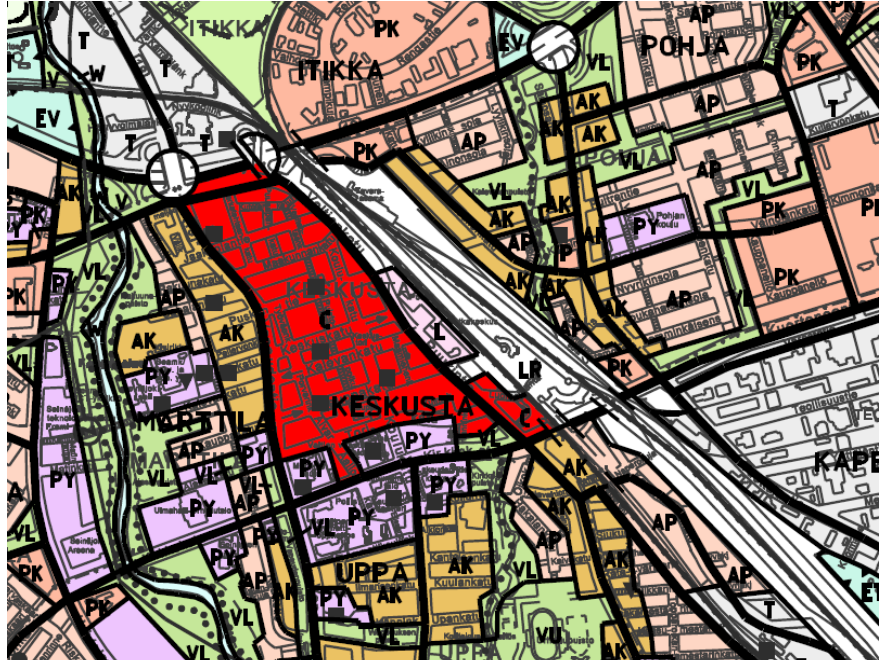
Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

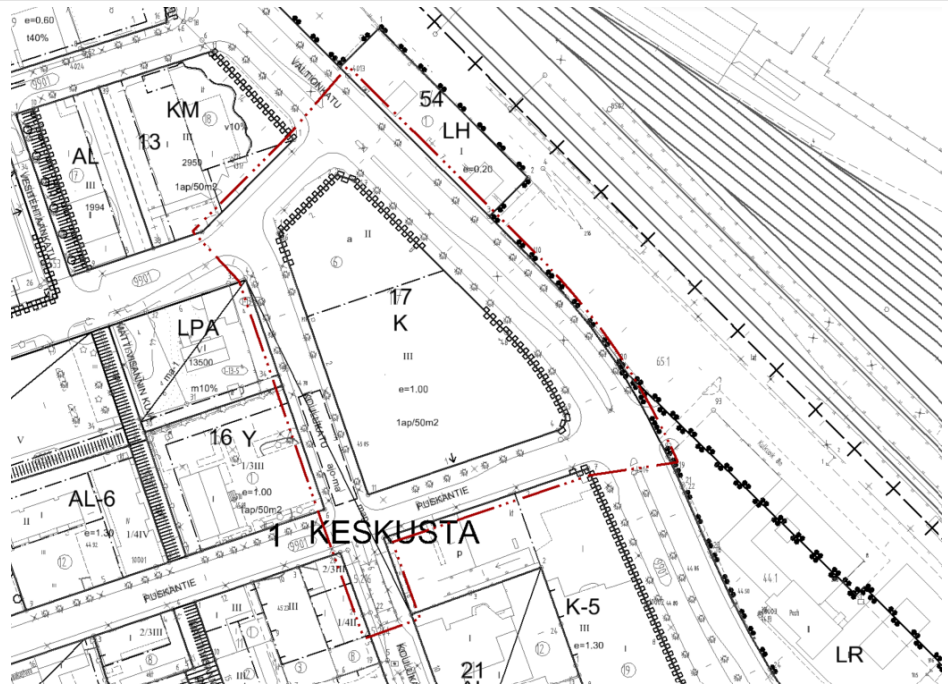
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa keskusta-toimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kerroslasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja.



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Korttelissa 17 sekä Valtionkadun ja Maakunnankadun katualueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1997. Koulukadulla on voimassa keskustorin asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 2014. Puskantien katualueen asemakaava on peräisin vuodelta 1986. Asemakaavassa kortteli 17 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tehokkuusluku on $e=1,00$, joten korttelissa on rakennusoikeutta 9079 kem².



Suunnittelualue ja ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja on tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

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

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (11.4.2014/323) mukainen. Kaupunkiympäristön toimialan paikkatietopalvelut ylläpitävät pohjakartan tietoa-aineistoa.

Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Luontoselvitys

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Muut suunnitelmat

Kaavamuutoksen hakijan luonnokset (2021)

Kortteliin on haettu asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten, että ensimmäisen kerrokseen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteisessä tilassa kansipihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu autoton korttelipiha.

Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 25000 k-m² eli korttelitehokkuutena noin e=2,8. Rakennuksen kerrosmäärä on alustavasti kaavailtu vaihtelevan välillä V-XII. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkki-

tehtitoimisto Jääskeläinen.

Liite 1. Luonnosmateriaalia



Havainnekuva etelän suunnasta (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2021)

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavamuutoksen hakija täydensi luonnosmateriaalia näkymäkuville, joissa tutkittiin uudisrakentamisen suhdetta arvokkaaseen nuorisokeskukseen. Kuviiin päivitettiin kerrosluvut, joita mädallettiin kaavaehdotukseen Koulukadun puolella 5-kerroksisiksi.



Kaavaluonnoksen jälkeen laadittua havainnemateriaalia. Näkymä Koulukadun suuntaan. Vasemmalla näkyy nuorisokeskuksen rakennus ja oikealla korttelin 17 kerrostalot. (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2022)



Kaavaluonnoksen jälkeen laadittua havainnemateriaalia. Lintuperspektiivi, jossa etualalla korttelin 17 sisäpiha ja taaempana nuorisokeskus. Koulukadun varren rakennukset ovat kaavaehdotuksessa sisäpihan puolella 6-kerroksisia. (Arkkitetoimisto Jääskeläinen, 2022)

Pohjoiskeskustan aluesuunnitelmaluonnos

Seinäjoen kaupunki on teettänyt vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosaan aluesuunnitelmaluonnoksen, jossa on tutkittu Maakunnankadun kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Kaavamuutosalueen kortteli 17 sisältyi suunnittelualueeseen. Ennen aluesuunnitelmaluonnoksen laatimista kaupunki laati virkatyönä alustavia luonnoksia korttelista 17.



Ote aluesuunnitelmaluonnoksesta (OOPEAA 2020)

Keskusta visio

Seinäjoen keskustan osayleiskaavatyön taustaselvityksenä kaupunki teetti vuonna 2019 tiivistämisen periaatteita ohjaavan Keskustan Visio-työkalupakin. Työn toteutti arkkitehtitoimisto OOPEAA yhteistyössä kööpenhaminalaisen Gehl -arkkitehtitoimiston kanssa. Työn tarkoituksena oli löytää suuntaviivoja nopeasti uudistuvan kaupunkikeskustan kehittämiseksi. Työssä etsittiin vastauksia siihen, miten kaupungin ydinkeskustasta luotaisiin viihtyisä paikka asumiselle asukkaiden määrän lisääntyessä. Seinäjoen keskustan uudistuminen on tapahtunut kortteleittain rakentamalla. Sen vuoksi visiotyötä haluttiin luoda erilaisiin tilanteisiin soveltuva kaupunkikehittämisen työkalupakki, joka havainnollistaa ja innostaa löytämään kaupunkitilan viihtyisyyttä parantavia ratkaisuja esimerkkien avulla.

Visiossa todettiin, että keskustan selkeä ruutukaava, mutta samalla kuitenkin monin paikoin epätäydellinen korttelirakenne tarjoaa mahdollisuuden luoda puitteet sosiaalisesti aktiiviselle ja esteettömälle kaupunkiympäristölle täydentämällä ja eheyttämällä korttelirakennetta. Maantasokerroksen ja katutilan aktivoiminen luo puitteet sosiaalisesti aktiiviselle ja tasapainoiselle sekä turvalliselle kaupunkitilalle. Kaupungin keskustan ympärillä on viheralueita ja puistoja. Visiossa todetaan, että selkeästi jäsennetyn vihreän strategian avulla viheralueiden saavutettavuutta voidaan parantaa ja samalla voidaan voimistaa sekä lisätä vihreyttä myös keskustassa.

Vision mukaan tulevaisuuden sosiaalisesti kestävä kaupunki

- tarjoaa aktiivisia julkisia tiloja ja monipuolisia palveluita asukkaille.
- kaupungissa on ehjä korttelirakenne
- on vihreä
- on aktiivinen, moninainen, tasapainoinen ja mittakaavaltaan ihmisen mittainen.

Tavoitteena on luoda tiivis, aktiivinen ja vihreä kaupunki, joka on mittakaavaltaan ihmisen mittainen, ammentaa kaupungin historiallisesta identiteetistä ja tuo sen tähän päivään. Sosiaalisesti kestävä kaupunki on saavutettava ja kaikille avoin paikka, jossa on hyvä elää ja työskennellä. Se tarjoaa monikerroksisen ja tasapainoisen ympäristön kaupungin kasvulle ja kehitykselle myös tulevaisuudessa. Tulevaisuuden kehittämisen tavoitteet on kiteytetty viiteen keskeiseen periaatteeseen: ihmisen mittakaava, identiteetti ja ajallinen kerrostuneisuus, saavutettava ja kaikille avoin kaupunkitila, avoin ja moninainen katutaso sekä vihreys.



Ihmisen mittakaava



Identiteetti ja ajallinen
kerrostuneisuus



Saavutettava ja kaikille
avoin kaupunkitila



Avoin ja moninainen
katutaso



Vihreys

Keskusta visiossa esitetyt keskustan kehittämisen viisi keskeistä tavoitetta.

VISIO

Toimintamalli

STRATEGIA

Kolmen toimenpidetyypin muodostaman strategian avulla pyritään luomaan sosiaalisesti kestävä kaupunki, joka on tiivis, aktiivinen ja vihreä.



Maantasokerroksen ja
katutason aktivoiminen



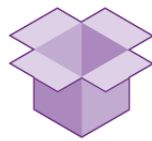
Korttelirakenteen eheyttäminen



Vihreys

TYÖKALUPAKKI

Työkalupakki tarjoaa neljä erikokoisten työkalujen sarjaa sosiaalisesti kestävän kaupungin luomiseksi.



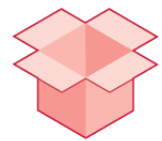
Kaupunkitilan erilaiset
pinnat



Vihreä kaupunki



Palvelujen kaupunki



Kaupunkitilan hahmo

Keskusta vision toimintamalli. Kolme toimenpidetyyppiä on suunniteltu siten, että ne tukevat toisiaan ja niitä voi yhdistellä eri tavoin kohdealueen luonteen erityispiirteiden mukaan. Työkalupakki tarjoaa erilaisia työkalujen sarjoja. Työkalujen avulla on mahdollista luoda monen tasoisia muutoksia kaupunkitilaan helposti ja nopeasti toteuttavista kevyemmistä toimenpiteistä aina isoihin rakenteellisiin muutoksiin saakka.

Keskustan vihervisio

VSU Maisema-arkkitehdit laativat Seinäjoen keskustan alueelle vuonna 2019 keskustan Vihervisio -suunnitelman, jossa tutkittiin keskusta-alueen viherverkoston ja -yhteyksien nykytilannetta ja kehittämismahdollisuuksia. Suunnitelmassa pyrittiin löytämään keskusta-alueen ja lähiympäristön viherverkoston kehittämisen periaatteet ja painopisteet siten, että ne tukevat tiivistyvän ja uudistuvan kaupunkikeskustan rakentumista.

Keskusta-alueella ja sen lähiympäristössä viherverkosto tarjoaa toiminnallisuutta jonkin verran, painottuen alueen eteläosaan. Keskellä keskustaa on lasten leikkipaikka ja leikkipaikka löytyy myös keskustan alueella sijaitsevan Marttilan koulun pihalta. Pieniä kenttiä on keskusta-alueella useampi pallottelua tai tapahtumia varten. Myös avoimet nurmipinnat toimivat tapahtumakäytössä. Kuntoilua varten joen varrelle on tehty uusi kuntoilupiste. Viherialueet tarjoavat myös pienimuotoisemmille tapahtumille paikkoja kattavasti koko verkoston alueella. Laajemmat ulkoilutoiminnot löytyvät Pajuluoman varrelta tai Jouppilan alueelta.

Suunnitelmassa viheryhteyksien yhdistämisen periaatteita olivat:

- katuja, pysäköintialueita ja asuntopihoja osaksi viherverkostoa viher-
rakentamisen keinoin
- uusia taskupuistoja viherverkostoa täydentämään
- viherverkoston toiminnallinen monipuolistaminen

Keskeisin viheryhteys lähialueella on Seinäjoen varsi, joka muodostaa alueen viherverkoston selkärangan.



Ote vihervisiokartasta (VSU 2019). Suunnitelmassa kortteli sijoittuu vehreän kävelypainotteisen Koulukadun ja bulevardimaisen Valtionkadun väliin.

Selvitykset

Meluselvitys

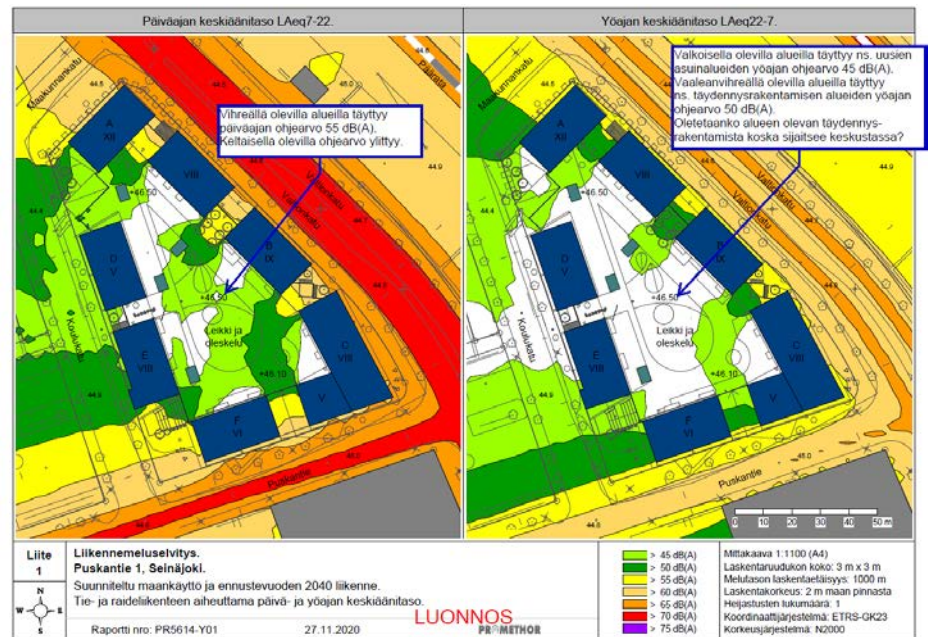
Kaavamuutoksen hakija on teettänyt alueelle meluselvityksen, jonka on laatinut Promethor Oy marraskuussa 2020. Selvitystä on täydennetty meluraportilla 10.5.2022. Melumallinnuksessa on selvitetty suunnitelluille ulko-oleskelualueille sekä julkisivuihin kohdistuvia melun keskiäänitasoja. Selvityksen mukaan suunniteltu maankäyttö voidaan toteuttaa. Asemakaavassa annetaan meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä.

Meluselvityksen yhteenvedossa todetaan, että ”kaava-alueen suunnitellun maankäytön kannalta merkittävin melulähde on Valtionkadun tieliikenne. Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat rakennusten keskelle muodostuvaa sisäpihaa liikenteen melulta. Melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot sisäpihalla. Leikki- ja oleskelualueet voidaan sisäpihalla sijoitella vapaasti, eikä niiden suojaksi ole tarpeen esittää meluntorjuntaa.”

Selvityksen mukaan julkisivujen äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Valtionkatua sivuavien rakennusten Valtionkadun puoleisilla julkisivuilla 32-34 dB(A) ja niistä sivulle kääntyvillä julkisivuilla 30-32 dB(A). Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 mukaisesti ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä. Esitetyt ulkovaipan äänitasoerovaatimukset tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja ympäristöministeriön asetuksen yleisvaatimus on huomioitava viimeistään rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Osaan asuinrakennusten julkisivujen alimmista kerroksista kohdistuu päiväaikaan yli 65 dB(A):n keskiäänitaso. Näissä kerroksissa yksistään näille julkisivuille avautuvia asuntoja tulisi suunnittelussa välttää. Lisäksi kyseisille julkisivuille tulisi rakentaa parvekkeiden sijaan viherhuoneita. Huomioitavaa kuitenkin on, että melutaso ylittää 65 desibeliä vain yhdellä desibelillä.

Parvekkeet suositellaan lasitettavan suurimmalla osaa julkisivuista. Meluimmilla julkisivuilla lasitusratkaisujen tulee olla hyvin ääntä eristäviä.



Ote meluselvityksen kartta-aineistosta. Alue tulkitaan täydennysrakentamisalueeksi, joten esitetty ratkaisu mahdollistaa melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet (Promethor Oy, 2020).



Julkisivujen äänitasoero vaatimukset liikennemelua vastaan (Promethor Oy, 2022).

Liite 2. Meluselvitys

Maakunnankadun liikenneselvitys 2019

WSP Finland on laatinut Maakunnankadun liikenneselvityksen vuonna 2019, jolloin tutkittiin perhepalvelukeskus Aallokon sijoittamista Maakunnankadun varteeseen. Selvityksessä tutkittiin Maakunnankadun katualueen liikennetarkaisuja tuleva maankäyttö huomioiden Vapaudentien ja Valtionkadun välisellä alueella. Lisäksi työssä laadittiin alustava yleissuunnitelma Maakunnankadus-

ta, jota aiotaan kehittää viihtyisämmäksi kaduksi ja joka palvelee nykyistä paremmin kaikkia liikkumismuotoja.

Alueelle on tiedossa merkittävää maankäyttöä, joten liikenneverkko tulee tulevaisuudessa muuttumaan merkittävästi. Toimivuustarkasteluissa ja alustavan yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu tulevaisuus, ja mitoittavana tilanteena on käytetty vuotta 2040.

Maakunnankadun yleissuunnitelman päätavoitteena on kehittää katua viihtyisämmäksi ja palvelemaan paremmin tulevaisuuden liikkumistarpeita. Ratkaisuihin otetaan huomioon niin jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen kuin autoliikenteenkin tarpeet. Maakunnankadun liikenteen kasvaessa suositellaan niin Vapaudenkadun kuin Valtionkadun liittyisiin valo-ohjausta.

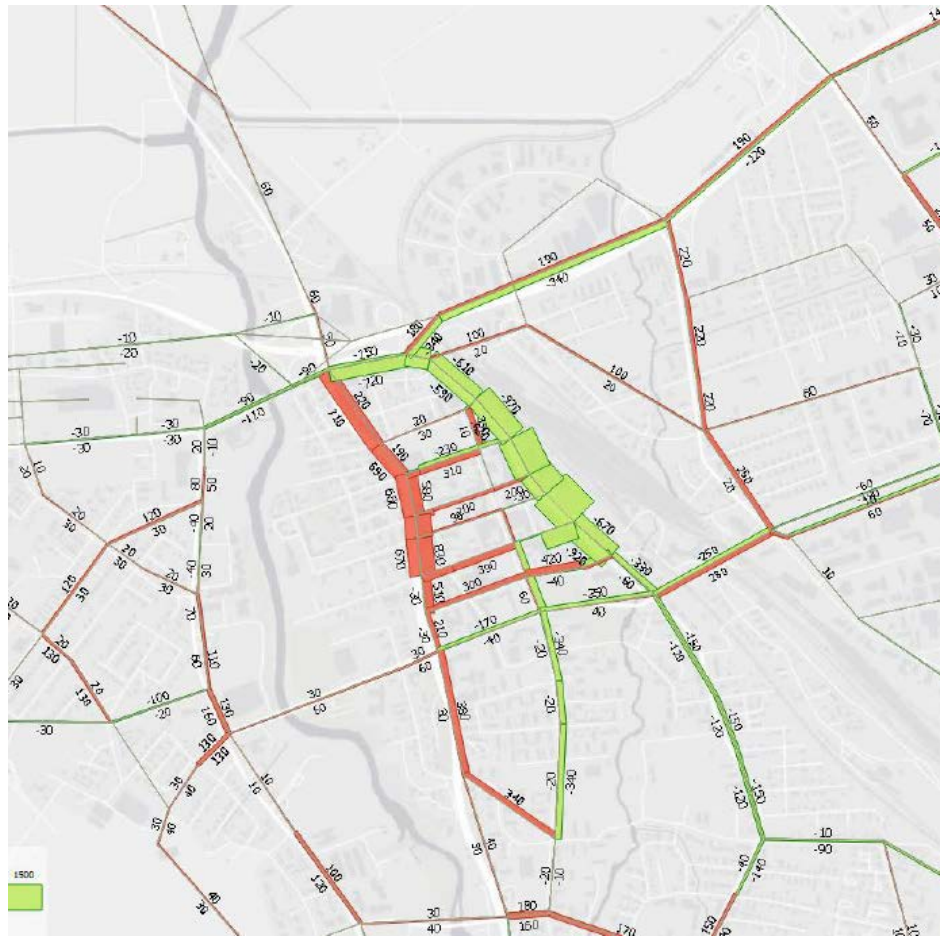
Liikenneselvitys (Sitowise Oy, 2017)

Seinäjoen Asemaseudun yleissuunnitelman laatimisen pohjaksi teetetystä liikenneselvityksessä todetaan, että rautatien lisäksi nelikaistainen Valtionkatu/Ruukintie rajaa matkakeskusta ydinkeskustasta ja luo estevaikutusta etenkin jalankululle ja pyöräilylle.

Valtionkatu on liikenteeltään vilkas kokoojaku (nykytila 12 800 ajoneuvoa/vuorokausi), jonka liikenteen on ennustettu kasvavan vuoteen 2040 mennessä reilut 20 prosenttia, ollen Valtionkadun vilkkaimmilla osilla vuonna 2040 noin 15 700 ajoneuvoa/vuorokausi. Selvityksen mukaan jatkosuunnittelussa Valtionkadun / Ruukintien estevaikutusta asemaseudun ja ydinkeskustan välillä tulee pyrkiä vähentämään. Liikenneselvityksessä tehdyn mallinnuksen mukaan Valtionkatua on mahdollista kaventaa aseman kohdalla ilman, että siirtyvä liikenne kuormittaisi liikaa muita katuja. Eniten liikennettä siirtyisi Vapaudentielle.



Seinäjoen keskustan ja Pohjan väliset kulkuyhteydet sekä väylien toiminnallinen luokitus (Liikenneselvitys, Sitowise 2017).



*Liikenneselvityksessä tehdyn mallinnuksen mukaan Valtionkatua on mahdollista ka-
ventaa aseman kohdalla ilman, että siirtyvä liikenne kuormittaisi liikaa muita katuja.
Läpikulkuliikenne vähenee Ruukintien / Valtionkadun osuudelta ja siirtyy pääosin Va-
pudentielle. Liikenteen väheneminen on esitetty vihreällä ja lisäys punaisella (Lii-
kenneselvitys, Sitowise 2017).*

Seinäjoen Asemanseudun liikennesuunnitelma ja Valtionkatu-Ruukintien alus- tava yleissuunnitelma (WSP Finland, 2020)

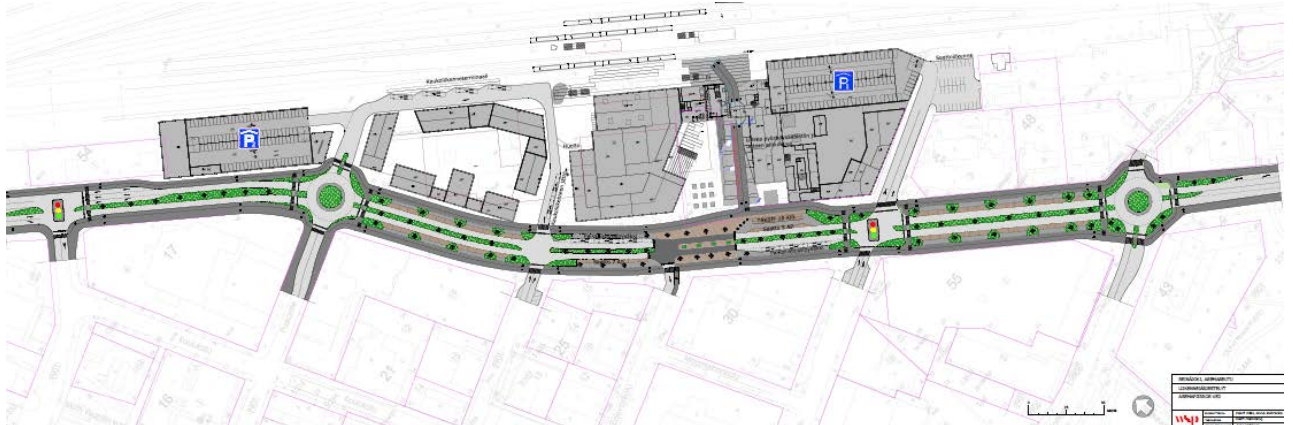
Vuonna 2020 WSP Finland suunnitteli asemanseudun hankkeeseen liittyviä lii-
kenteellisiä ratkaisuja ja teki vaihtoehtojen vertailua. Asemanseudun uudis-
tumisen myötä tulee aseman liikennetoiminnot suunnitella uudelleen.

Rautatieliikenteen lisäksi asema toimii linja-autojen kauko- ja paikallisliiken-
teen, sekä taksiliikenteen keskitymänä. Liikenneratkaisun pääperiaatteet
perustuivat asemanseudun yleissuunnitelman ratkaisuihin. Linja-
autoterminaalialuetta tiivistetään ja Matkahuollon rahtipalvelut siirretään
asemakorttelin pohjoispuolelle.

Yleissuunnitelman mukainen katettu kaukoliikenteen terminaali todettiin kal-
liiksi sekä vaikeaksi yhdistää maankäytön suunnitelmiin. Siksi kaukoliikenteel-
le haettiin hankesuunnitelmavaiheessa uutta tilankäytöllisesti tehokasta rat-
kaisua, joka toimii hyvin matkaketjun osana niin paikallisliikenteen kuin juna-
liikenteen kanssa, mutta mahdollistaa myös tiiviimmän maankäytön.

Liikennesuunnitelman lähtökohdaksi otettiin, että paikallisliikenteen bussi-
terminaali sijoitetaan Valtionkadun katualueelle. Ratkaisua tukisi Valtionka-
tu-Ruukintien kaventaminen 2-kaistaiseksi asemakortteleiden kohdalla. Linja-
autoliikenne vaatii toimiakseen kavennetun kadun päihin kiertoliittymät, jot-

ta autot voivat lähteä etelään ja pohjoiseen kummalta puolelta katua hyvän-
sä, eli ne kääntyvät tarvittaessa ympyröissä. Pohjoisempi kiertoliittymä on
suunniteltu korttelin 17 kaakkoiskulmaan Valtionkadun ja Puskantien risteyk-
seen. Katu levenee 2+2 kaistaiseksi heti Puskantieltä pohjoiseen ja Torikadun
risteyksen jälkeen etelässä. Ratkaisu olisi simuloituna autoliikenteelle suju-
vampi kuin nykyinen tilanne lähes koko ajan, liikenneympyröiden paremman
välityskyvyn ansiosta. Mahdollinen kiertoliittymän tilavaraus pitää huomioida
asemakaavan muutoksessa.



Valtionkatu-Ruukintien yleissuunnitelman vaihtoehto 2, joka valittiin jatkosuunnitteluun. Vaihtoehto 1:ssä Kauppa-
kadun risteykseen olisi sijoitettu kiertoliittymä (Liikennesuunnitelma, WSP Finland 2020).

Tärinäselvitys (Sitowise Oy, 2017)

Seinäjoen asemanseudun yleissuunnitelmaa varten laadittiin vuonna 2017 rautatien lähialueelta laskennalliset melu- ja tärinäselvitykset, joiden tulok-
sia voidaan hyödyntää myös tässä asemakaavan muutoksessa. Laskenta on
tehty kahdelle tarkastelujunalle ja kulkureitille: Läpiajaraiteiden osalta 70
km/h nopeudella liikkuvan tavarajunan (3600t) aiheuttamaa tärinää sekä ta-
vararatapihan kautta kulkevan, 50 km/h nopeudella liikkuvan tavarajunan
(2400t) tärinää. Laskentamalli on kalibroitu paikallisiin olosuhteisiin alueella
aiemmin tehtyjen tärinämittausten tulosten avulla.

Tuloksia on verrattu VTT:n tutkimusraportissa *Liikennetärinä: Alueiden tä-
rinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius* esitettyihin maaperän väräh-
telyyn perustuviin rajauksiin sekä rakennusten osalta VTT:n julkaisussa Suosi-
tus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa esitettyihin ra-
kennusten värähtelyluokituksiin.

Rakenteiden vaurioitumisriskin kannalta määritelty riskialue esitetään edem-
pänä olevassa kuvassa sinisellä värillä. Rajauksen sisään jäävällä alueella
maaperän tärinästä ei aiheudu tavanomaisiin rakennuksiin vaurioita, jos lii-
kennetärinä on huomioitu niiden suunnittelussa. Tärinä on kuitenkin selvästi
havaittavaa. Rajauksen ulkopuolinen alue kuuluu E-alueeseen, jossa maape-
rän värähtelyn voimakkuus on todennäköisesti alle 1 mm/s, eivätkä tärinän
vaikutukset aiheuta tällöin rakenteiden vaurioitumisriskiä. Rakennusten vä-
rähätelyluokituksen kannalta luokituksen tasoa C käytetään uusien asuinraken-
nusten suunnittelussa (tärinän tunnusluku rakennuksessa 0,30).





Alue, jonka sisällä olevissa rakennuksissa tärinän häiritsevyys voi ylittää uusien rakennusten suositustason, kerroskorkeuden vaikutus huomioitu (Yleissuunnitelma, Sitowise 2017).

Värähtely-luokka	Kuvaus värähtelyolosuhteista	$v_{w,95}$ [mm/s]
A	Hyvät asuinolosuhteet. <i>Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyitä.</i>	$\leq 0,10$
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet. <i>Ihmiset voivat havaita värähtelyä, mutta ne eivät ole häiritseviä.</i>	$\leq 0,15$
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. <i>Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä</i>	$\leq 0,30$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla. <i>Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä</i>	$\leq 0,60$

Suositus asuinrakennusten värähtelyluokituksesta (VTT 2004).

Rakennusten värähtelyn (tärinän) arvioinnissa voidaan käyttää VTT:n tiedotteissa 2278 ja 2569 (Talja 2004, 2011) esitettyä suositusta värähtelyluokituksiksi, koska niille ei ole virallisia ohje- eikä raja-arvoja. Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2013) mukaan yksittäisen, olemassa olevan väylän varrella tapahtuva täydennysrakentaminen tai väylän vähäiset muutokset voidaan arvioida luokan D mukaan.

Asemakaavassa on huomioitava määräyksiin ympäristöhäiriöiden torjuntaan liittyvät toimenpiteet. Huomiota tulee kiinnittää ainakin seuraaviin asioihin:

- Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso ei saa ylittää tavoitteena pidettäviä enimmäisäänitasoja.
- Rakenteiden, kuten murien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei liikennemelun äänitason ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.
- Tärinän ja runkoäänien torjuntaan tulee kiinnittää huomiota. Rakennus-

nukset tulee suunnitella siten, ettei liikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä yleisesti käytössä olevia enimmäis- tai ohjearvoja rakennusten sisätiloissa. Tarvittaessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee teettää tarvittavat selvitykset.

- Kortteleissa rakennusmassat on sijoitettava siten, että kortteliin muodostuu melulta suojattu sisäpiha. Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa sisäpihoille.

Tärinäselvityksen kohdassa *"Johtopäätökset ja suositukset"* todetaan, että: *"Rakenteille mahdollisesti haitallisen tärinän vaikutusalue rajoittuu pääosin rata-alueeseen ja rata-alueella oleviin rakenteisiin. Raideliikenteestä aiheutuva tärinä, joka saattaa tuntua rakennuksissa häiritsevältä leviää läpi suunnittelualueen."* Selvityksessä mainittuna suunnittelualueena oli selvityksessä Seinäjoen asemanseutu. Johtopäätöksissä suositellaan tärinää mitattavaksi alueen jatkosuunnittelun yhteydessä VTT:n suosituksen mukaisen viikon jakson ajan rata-alueen ympäristössä erityisesti niillä alueilla, joihin suunnitteluun sijoitettavaksi tärinällä herkkiä toimintoja, kuten asutusta.

Liite 3. Tärinäselvitys

Kulttuuriympäristöselvitykset

Vuosien aikana Seinäjoen keskusta alueella on tehty useita inventointeja. Suunnittelualueen länsipuolella olevalla Nuorisokeskuksen rakennuksella (entinen yhteiskoulu / teatteritalo) on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

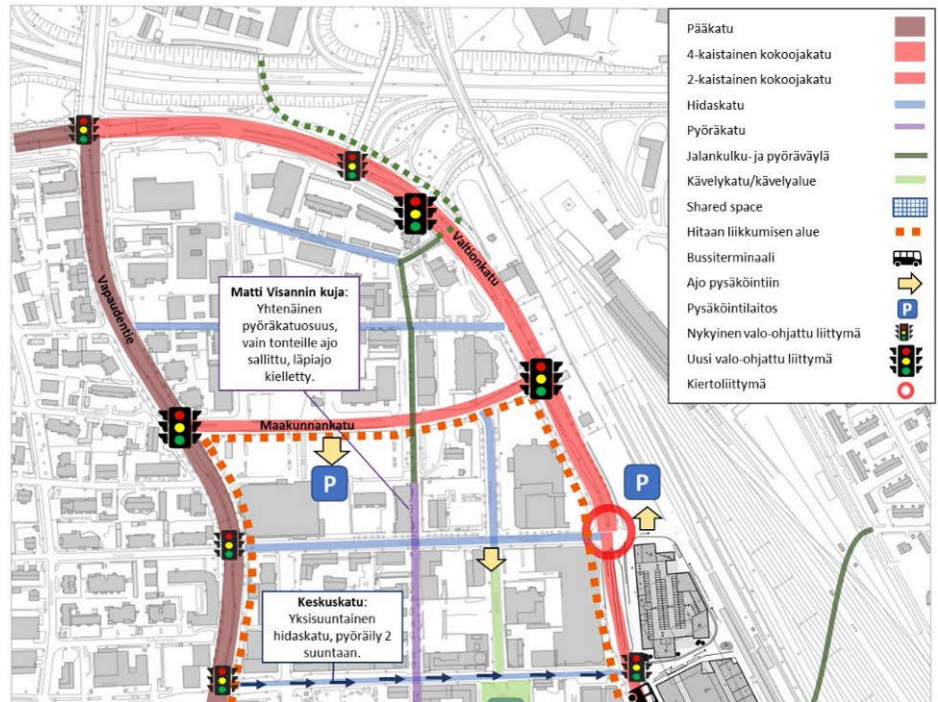
Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Jenni Rauhala 2011. Selvitys on laadittu Seinäjoen keskusta-alueen rakennussuojelun ja kaavoituksen perusaineistoksi. Sen on tehnyt Jenni Rauhala ja se on laadittu vuosina 2010 – 2011 tehtyjen inventointien pohjalta. Tarkat inventointitiedot löytyvät kulttuuriympäristösovellus Kioskista. Nuorisokeskuksen rakennus on mukana inventoinnissa. Inventoinnin yhteydessä ei ole tehty arvotusta.

Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2017. Selvitys perustuu vuosina 2010 - 2011 tehtyihin inventointeihin. Vuonna 2017 kohteet on arvotettu sekä inventointitiedot päivitetty. Lisäksi kohteille on laadittu osayleiskaavatyötä varten toimenpidesuosituksia. Työn on tehnyt Sini Saarilahti. Selvityksessä Nuorisokeskus on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla on arkkitehtonista, kaupunkikuvallista ja historiallista merkitystä. Rakennus ehdotetaan suojeltavan kaavassa ja sen käytön kannalta oleelliset muutokset ovat sallittavia. Selvityksessä todetaan, että Nuorisokeskuksella on myös maakunnallista merkitystä. Tarkat inventointitiedot löytyvät kulttuuriympäristösovellus Kioskista.

Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi, Etelä-Pohjanmaa liitto, Kirsi Niukko 2016 - 2017. Etelä-Pohjanmaan liitto on laatinut inventoinnin maakunnallisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Selvitys on tehty yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa. Se kattaa sellaiset rakennetun ympäristön kohteet, jotka on rakennettu pääosin ennen vuotta 1930. Nuorisokeskus sisältyy inventointiin yksittäiskohteena. Kohteiden tarkat inventointitiedot on esitetty kulttuuriympäristösovellus Kioskissa. Kohteiden arvotus on tehty osana uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointia Saatsi Arkkitehtien toimesta vuosina 2019 - 2020. Nuorisokeskus on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympä-

ristön inventointi ja arvotus, Saatsi Arkkitehdit Oy 2021. Etelä-Pohjanmaan uudempiin rakennetun ympäristön kohteisiin kuuluvat vuosina 1930 – 1999 rakennetut kulttuuriympäristökohteet. Kaikki Etelä-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallisesti inventoidut kohteet on arvioitu osana Saatsi Arkkitehtien toteuttamaa työtä. Nuorisokeskus on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Lopullinen maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden kokonaisuus määräytyy tulevassa maakuntakaavan päivittämisessä.



Ote liikenneverkon hierarkkisesta jäsentelystä Seinäjoen keskustan pohjoisosassa (WSP Finland 2021). Keskustan hitaan liikuttamisen alue alkaa Maakunnankadun eteläpuolelta.

Seinäjoen keskustan liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2021)

Seinäjoen keskustan osayleiskaavaa varten laadittiin vuoden 2021 aikana liikenneselvitys, jossa kuvataan keskustan liikenneverkko nykytilassa kaikkine liikkumismuotoineen, sekä liikenneverkon merkittävimmät kehittämistarpeet. Liikenneselvitys huomioi tasaisesti eri kulkutavat. Selvitys toimii kokonais-suunnitelmana, jonka pohjalta lähdetään tekemään priorisointia ja tarkentamaan suunnittelua katujen saneerausten yhteydessä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 64 500 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut viime vuosina 0,5 - 1,5 % vuosittain. Kaupunkialueen väestönkasvu on siis vuosittain arviolta 500 - 1 000 asukasta.

Kaupunkikeskustan kehittäminen on valtuustokauden 2017 - 2021 tärkeimpiä strategisia tavoitteita. Kaupunkikeskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on määritelty keskustan suunnittelualueet, joilla on oma profiilinsa osana tulevaisuuden kaupunkikeskustaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 1 on teettänyt luonnoksia ja on hakenut kaavamutosta omistamalleen koko korttelin käsittävälle tontille 6. Korttelista on juuri purettu kauppakeskus Lehtinen. Luonnoksia on ohjattu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen toimesta. Pohjoiskeskustan alueen tavoitteita ja kaupunkikuvallisia lähtökohtia tutkittiin myös kaupungin teettämässä aluesuunnitelmaluonnoksessa (Arkkitehtitoimisto OOPÉAA) vuonna 2020. Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta käynnisti kokouksessaan asemakaavamuutoksen 11.12.2020. Suunnittelua on jatkettu yhteistyössä hakijan kanssa tämän jälkeenkin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaavamuutoksen hakija, kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja mittauspalvelut, Ympäristönsuojelu, Elinvoiman- ja kilpailukyyn toimiala, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY (ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue), Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Väylävirasto

Yritykset ja yhdistykset yms: Sydämellinen Seinäjoki ry, Seinäjoen Kanta-kaupungin Asukasyhdistys ry, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Seinäjoen kaupungin kaupunkiympäristölautakunta teki suunnittelualueetta koskevan kaavoituspäätöksen 11.12.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa 29.9.2021 sekä Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 29.9.2021. OAS on yhdessä kaavaluonnoksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen kanssa MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 29.9.-12.10.2021.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY- keskukselle sähköisen asiointipalvelun kautta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Elisa Oyj, Seinäjoen Museot, Ympäristönsuojelu ja Väylävirasto.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 14.3.2022 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu Seinäjoen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Seinäjoen Sanomissa ja Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa 23.3.2022. Kaavaehdotusasiakirjat, kaavakartta ja selostus, ovat olleet virallisesti nähtävillä (MRL 65§) 23.3. – 21.4.2022 Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internet-sivuilla. Asiakirjat on lähetetty Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle lausuntopyyntöineen sähköisen asiakaspalvelun kautta. Muita viranomaisia ja lausunnonantajia sekä maanomistajia on tiedotettu nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ladattavissa ja tilattavissa, joko sähköpostitse tai kirjeitse.

Osalliset ovat voineet esittää kaavaehdotuksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 23.3.2022 – 21.4.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen Energia, Telia Oyj, Seinäjoen Museot sekä Väylävirasto.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaa kokouksessaan 13.6.2022 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 13.6.2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on tiivistää kaupunkirakennetta, tehostaa maankäyttöä

sekä lisätä keskusta-asumista. Lisäksi tavoitteena on elävöittää kaupunkikuvaa sijoittamalla maantasokerrokseen kadun puolelle liiketiloja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja kaavan toteuduttua aluerakenne tiivistyy. Alueen tiivistäminen ja kehittäminen tukevat siirtymistä kestäväan yhdyskuntarakenteeseen ja liikennejärjestelmään. Luonnonarvot eivät vaaranna tulevan kaavamuutoksen myötä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk). Kaupunkikehittämisen kohdealueen suunnittelumääräyksen mukaan *"Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava."*

Maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen reunalle. Merkinnän suunnittelumääräys on: *"Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto."*

Vaihekaavassa II:ssä alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2). Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräys kuuluu: *"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Keskusta-alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen, keskusta-alueen viihtyisyyteen ja esteettömyyteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueen kehittämistä tulee tukea täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava joukkoliikenteen toimintaedellytyksistä, eri liikennemuotoja yhdistelevistä matkaketjuista, turvallisista ja kattavista kevyen liikenteen yhteyksistä sekä turvattu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei osoiteta enimmäiskerrosalaa."*

Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kerroslasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sallia sijoitettavaksi muitakin keskusta-alueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja. Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Kaavan taustaselvitykset ovat työn alla. Kaavamuutos on aloitetun yleiskaavatyön tavoitteiden mukaista.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue sijaitsee vilkkaan Valtionkadun sekä rautatien läheisyydessä. Asemakaavassa tulee huomioida ajoneuvo- ja raideliikenteen aiheuttama melu sekä tärinä. Valtionkadun ja Puskantien risteyksessä tulee huomioida mahdollisen kiertoliittymän vaatima tilavaraus.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti keskeisellä paikalla, joten ratkaisun on sopeuduttava maisemallisesti ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen. Katualueeseen rajoittuvien julkisivujen on ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa toteutettava näyteikkunajulkisivuina erityisesti Koulukadun ja Puskantien puolella, jotta syntyy aktiivinen julkinen katutila.

Asemakaavassa on lisäksi syytä päivittää vuonna 2014 hyväksytyn keskustorin asemakaavassa osoitettu ohjeellinen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoluis-
kan paikka siirtämällä merkintä (ajo-ma) toteutuneen rakentamisen mukai-
selle paikalle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Korttelin 17 kaavamuutos on ollut kaavoitusohjelmassa jo pitkään. Hakija on teettänyt korttelista useita luonnosversioita, joita on kehitetty kaupungin oh-
jauksessa. Myös Seinäjoen kaupunki on teettänyt Maakunnankadun ympäris-
töstä aluesuunnitelmaluonnoksia, joissa kaupunkikuvallisia kysymyksiä on tut-
kittu laajemmalla alueella.



*Suunnitelmavaihtoehtoja, joita hakija on teettänyt kaavaluonnoksen valmistelun yh-
teydessä (Arkkittehtitoimisto Jääskeläinen Oy).*

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

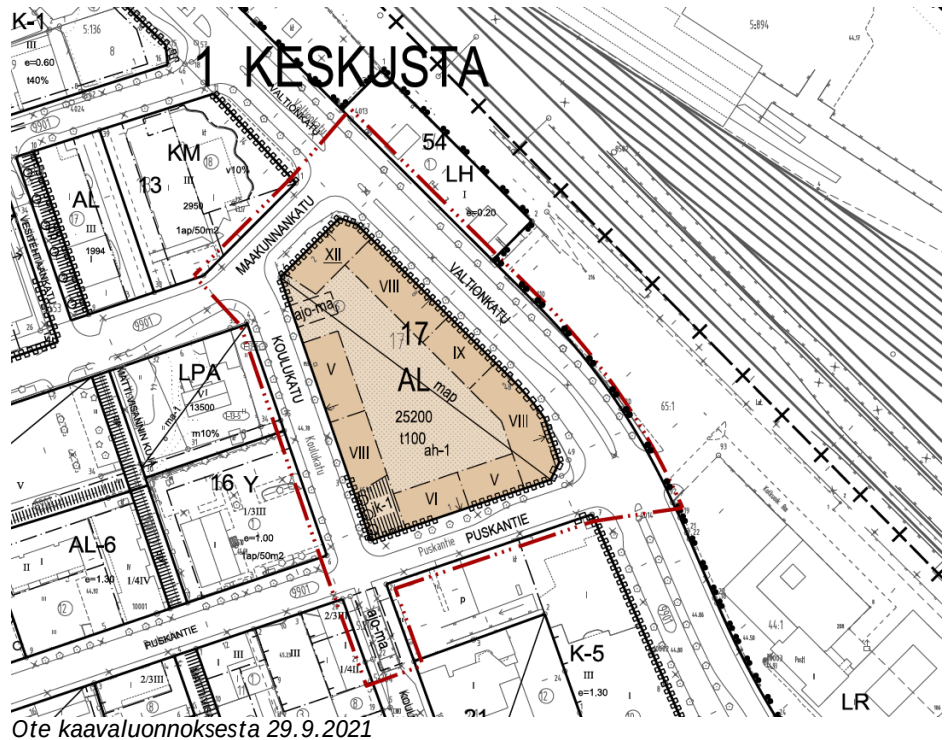
Asemakaavaluonnos 29.9.2021

Alueelle laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien ja selvi-
tysten pohjalta kaavaluonnos.

Asemakaavan luonnosvaiheessa on tutkittu alueelle sopivan rakentamisen
määrää ja laatua. Kaavaluonnoksessa kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja
toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kortteliin on osoitettu rakennusoi-
keutta 25 200 k-m². Lisäksi sisäpihalle sijoitettaville talousrakennuksille on
osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m², joten alueen kokonaisrakennusoikeus
on 25 300 k-m². Rakennusoikeudesta 25 % voidaan käyttää palveluasumiseen.
Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta e=2,8.

Korttelialueella rakennusten kerrosluku vaihtelee välillä 5 - 12. Korttelin autopaikat sijoitetaan maan alle ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu autoton korttelipiha. Korttelin lounaiskulmaan on osoitettu jalankululle varattu alue (jk-1), joka tulee käsitellä julkisen aukion tapaan. Aukiolle saa sijoittaa esimerkiksi ravintoloita palvelevia ulkotarjoilualueita ja muita toimintoja.

Keskustorin maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoluiskan ohjeellinen sijoituspaikka (ajo-ma) Koulukadulla on siirretty toteutuneen rakentamisen mukaiselle paikalle Puskantien eteläpuolelle.



Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 29.9.-12.10.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Elisa Oyj, Seinäjoen Museot, Ympäristönsuojelu ja Väylävirasto.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus pitää kaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä ja vaikutusarviointeja pääsoin kattavina ja hyvin havainnollisina. Kaavaa laadittaessa olisi kuitenkin syytä kiinnittää erityistä huomiota uudisrakentamisen suhdetta Koulukadun toisella puolella sijaitsevaan Matti Visannin suunnittelemaan, vuonna 1928 valmistuneeseen entiseen yhteiskouluun ja nykyiseen nuorisokeskukseen. Kaava-aineiston mukaan Nuorisokeskuksen pohjoispuolelle sekä Lehtisen kortteliin on kaavaluonnoksessa osoitettu peräti 8-kerroksinen kerrostalo. Korttelin 16 pohjoisosan ja Lehtisen korttelin rakentamisen vaikutukset kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen Nuorisokeskukseen tulee selvittää. Lähinnä arvokasta rakennusta sijaitsevan kerrostalon kerrosluvun merkittävällä madaltamisella lisättäisiin myös Lehtisen korttelin sisäpihan aurinkoisuutta ja viihtyisyyttä. Lausunnon mukaan piha-alueen jatkosuunnittelussa on tärkeää mahdollisuuksien mukaan johtaa hulevesiä istutettaville alueille hyödynnettäväksi. Hulevesien tulvareitit on tärke-

ää suunnitella piha-alueen suunnittelun yhteydessä. Korttelisuunnitelmassa on suunniteltu päiväkotia Valtionkadun puolelle ensimmäiseen kerrokseen. Mahdollisen päiväkotitoiminnan edellytykset mm. siihen liittyvien riittävien ja turvallisten piha-alueiden sekä tarvittavien liikennejärjestelyiden osalta sekä mahdollisesti tarvittavat kaavamääräykset on tarpeen tutkia jo asemakaavaa laadittaessa. Lausunnossa mainitaan julkisen aukion tyyppinen alue, joka on kaavakartalla osoitettu kaavamerkinnällä jk-1 ja kaavamääräyksissä on vastaavasti jk/pp-24 merkintä. Asemakaavan muutoksen osallisiin tulisi lisätä Väylävirasto. Kaava-alue rajautuu rautatiealueeseen, jota hallinnoi Väylävirasto. Rautatiealueen osalta lausuu Väylävirasto. Asemakaavan muutos on johdonmukaista jatkoa Keskustan pohjoisosan kaupunkirakenteen tiivistämiselle ja asumismahdollisuuksien monipuolistamiselle. Tehostuvan maankäytön myötä myös keskustan asumisviihtyisyyden parantaminen sekä virkistys- ja viheralueiden kokonaisvaltainen kehittäminen tulee yhä tärkeämpään rooliin myös ilmastonmuutoksen hillinnän sekä siihen sopeutumisen kannalta. Näiden tarpeiden huomioiminen on tarpeen yleiskaavoituksen lisäksi myös yksittäisissä asemakaavahankkeissa.

Vastine:

Kaavan suunnittelussa huomioidaan uuden rakennuskannan liittyminen ympäröivään rakennuskantaan ja erityisesti arvokkaaseen nuorisokeskuksen rakennukseen. Nuorisokeskuksen ympäristön kerroslukuja tutkitaan ja alueelta laaditaan havainnemateriaalia. Suunnittelualueen lounaiskulmaan sijoittuvan rakennuksen kerroslukua pienennetään. Lausunnossa edellytetty hulevesien hallinta huomioidaan kaavamääräyksiin. Määräyksessä edellytetään, että rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä on myöskin pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään. Asemakaavaehdotuksen määräyksiä täydennetään päiväkotitoiminnan osalta. Asemakaavan kannalta päiväkotitoiminnan järjestämisen keskeiset edellytykset liittyvät liikennöintiin (jättöliikenne) sekä ulko-oleskelualueiden järjestämiseen. Alueelle suunniteltu päiväkoti on pienimuotoinen (noin 200 m²) ja sen ulkoleikkialueet pystytään järjestämään korttelin viihtyisälle sisäpihalle. Asemakaavamääräyksillä ohjataan päiväkodin jättöliikenne rauhallisempien Koulukadun ja Puskantien kautta. Päiväkodin osalta muut asiat ratkaistaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä ja ne käydään aikanaan rakennuslupavaiheessa huolellisesti läpi. Kaavakartan määräysosassa on virheellinen jk/pp-24 -merkintä, joka korjataan muotoon jk-1. Väylävirasto lisätään osallisiin. Väylävirastoa on kuultu jo luonnosvaiheessa lähialueen maanomistajana.

Muutokset kaavaan:

- nuorisokeskuksen ympäristön kerroslukuja tutkitaan ja alueelta laaditaan havainnemateriaalia
- suunnittelualueen lounaiskulmaan sijoittuvan rakennuksen kerroslukua pienennetään
- asemakaavaehdotuksen määräyksiä täydennetään päiväkotitoiminnan osalta
- jk/pp-24 -merkintä korjataan kaavakartan määräysosaan muotoon jk-1
- väylävirasto lisätään osallisiin

Etelä-Pohjanmaan liitto huomauttaa, että Etelä-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavaan II on tehty muutos, joka on tullut voimaan 21.4.2020. Vaihemaakuntakaavan muutos on ohjeena keskustatoimintojen alueen ja kaupallisen vyöhykkeen osalta. Liiton näkemyksen mukaan alueen suunnittelua ohjaa ensisijaisesti keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräys, joka on huomioitava lähtökohtana ja mm. lisättävä kaavaselostukseen.

Lausunnossa todetaan, että maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alu-

een reunalle "Seinäjoen kulttuurimaisema-alueet (Törnävä, Marttila, Aalto-keskus ja asema)".

Etelä-Pohjanmaan liitto pitää alueen täydennysrakentamista tarkoituksenmukaisena kehityssuuntana. Asemakaavaluonnokseen sisältyy asumisen lisäksi tilavarauksia muille toiminnoille sekä isot viheralueet korttelin sisäpihalle, mikä luo mahdollisuudet viihtyisän ja toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostumiselle. Asemakaavaluonnos vastaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle asetettuihin tavoitteisiin keskustan tiivistämisestä ja olemassa olevan rakenteen täydentämisestä. Liitto pitää tiivistämisen ohella tärkeänä rakentamisen laadun, monimuotoisten kaupunkiympäristöjen ja asumisviihtyisyyden tavoitteita, joihin liittyviä kaavamääräyksiä on luonnoksessa monipuolisesti annettu.

Vastine:

Vaihemaakuntakaavan II muutos, keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräys sekä maakuntakaavassa oleva kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen suunnittelumääräys täydennetään kaava-asiakirjoihin.

Muutokset kaavaan:

- täydennetään em. maakuntakaavaan liittyvät asiat kaava-asiakirjoihin

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos tuo esille tarpeen varmistaa turvalliset poistumismahdollisuudet rakennuksista. Varatien käyttäminen on mahdollista vain, mikäli rakennuksen ympäristöön suunnitellaan ja toteutetaan pelastustiet ja nostopaikat asianmukaisesti mahdollistaen parvekkeilta pelastamisen. Lausunnon mukaan kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen tietojen ja havainnekuvien perusteella jää epäily, onko sisäpihan parvekkeilta pelastaminen mahdollista esitetyssä toteutustavassa.

Kaavaselostuksessa kuvataan sisäpihan olevan autoton ja istutettu korttelipiha. Sisäpihan alapuolelle sijoittuu maanalainen parkkihalli. Sisäpiha arvioidaan olevan parkkihallin kansialuetta. Käytettäessä parvekkeita varatienä, tulee raskaan kaluston pääsy sisäpihalle ja liikkumismahdollisuus sisäpihalla varmistaa vuodenajasta riippumatta. Kansialueen tulee kestää nostolavan jalkojen aiheuttamaa pintapainetta. Nostolavan käyttäminen edellyttää lisäksi esteetöntä työskentelyaluetta ja nostolavan työskentelyulottuman huomiointia nostopaikalta parvekkeille. Lausunnossa pelastuslaitos kertoo, että se on laatinut pelastusteiden ja nostopaikkojen toteuttamisesta ohjeen. Ohjeen sisältö tulee toteutua sisäpihan osalta, mikäli parvekkeita käytetään varateinä. Lausunnossa annetaan linkki ohjeen sijaintiin.

Lausunnossa maanalaisen parkkihallin savunpoiston toteutus arvioidaan perustuvan koneelliseen savunpoistoon. Parkkihallissa tapahtuvassa palossa on mahdollista muodostua merkittävästi terveydelle vaarallista kuumaa savua. Palon on myös mahdollista levitä savun mukana. Tiiviistä korttelipihasta ja rakennuskannasta johtuen savunpoiston poistoaukkojen sijoittamisella pihalueelle on suuri merkitys savusta aiheutuvien seurausvahinkojen torjumisessa. Poistoaukkojen sijoittaminen suositellaan suunniteltavaksi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa pihakokonaisuus huomioiden, jotta turvalliset ja tarvittavat järjestelyt kyetään huomioimaan kokonaisuuden näkökulmasta. Pelastusviranomaisen viittaa Pelastuslakiin ja esittää, että savunpoiston poistoaukkojen turvallinen sijoittaminen huomioidaan kaavaselostuksessa.

Parkkihallissa tapahtuvan palon sammuttamisen mahdollistamisessa sammutusreitit pituudella on olennainen merkitys. Sammutusreitit parkkihalliin tulee olla kerrostalojen uloskäytäviin nähden erillisiä, jotta savun ja palon le-

viäminen kerrostaloihin kyetään estämään ja asunnoista on mahdollista poistua turvallisesti. Pelastusviranomaisen viittaa Pelastuslakiin ja esittää, että riittävien, mahdollisimman lyhyiden ja sijainniltaan tarkoituksenmukaisten sammutusreittien sijainti huomioidaan suunnittelussa.

Vastine:

Pelastuslaitoksen huomiot merkitään tiedoksi. Parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteelliseen kestävyYTEEN, savunpoistoon sekä sammutusreittien tarkoituksenmukaiseen toteuttamiseen liittyvät asiat eivät kuulu asemakaavalla ratkaistaviin kysymyksiin, vaan liittyvät myöhempään rakennuslupavaiheen suunnitteluun. Esitetty asemakaavaratkaisu mahdollistaa edellä mainittujen asioiden huomioimisen tarkoituksenmukaisesti rakennussuunnitteluvaiheessa. Edellä mainittujen asioiden huomioiminen hyvissä ajoin jo asemakaavoitusvaiheessa on kuitenkin sinänsä tärkeää. Kaavaehdotuksen määräyksiä voidaan täydentää edellyttämällä, että rakennuslupan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito pelastusviranomaisen kanssa, jotta lausunnossa esitetyt asiat voidaan huomioida ennen rakennuslupan myöntämistä.

Muutokset kaavaan:

- *Täydennetään kaavakartan määräyksiä. Rakennuslupan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito pelastusviranomaisen kanssa, jotta lausunnossa esitetyt seikat tulevat huomioituiksi.*

Elisa Oyj lausuu Elisan infrastruktuuriin liittyen, että osa sen putki- ja kaapelireiteistä on hienokseltaan tontin puolella korttelin Valtionkadun puoleisella sivulla. Tämä tulee huomioida muutosrakentamisessa rasitteena tai ennen rakentamista on tilattava siirrot em. reiteille.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Maanalaiset johdot huomioidaan kaavakartassa ja määräyksissä.

Seinäjoen Museoiden lausunnon mukaan OAS on pääosin riittävä, mutta siihen kirjattuihin selvityksiin, joita kaavaa varten on käytössä, voi lisätä rakennetun kulttuuriympäristön osalta Etelä-Pohjanmaan liiton julkaisun Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö - ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Kaava tukee Seinäjoen kaupungin maankäytön tavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta ja tehostamalla maankäyttöä. Kaava-alueella ei ole suojelukohteita, mutta viereisessä korttelissa 16 sijaitsee 1920-luvun klassismia edustava Matti Visannin suunnittelema entinen yhteiskoulu vuodelta 1928, joka tunnetaan nykyään nuorisokeskuksena. Rakennus on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi Etelä-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa ja arvotuksessa 2021. Rakennusta on myös esitetty suojeltavaksi vuonna 2017 laaditussa korttelin 16 asemakaavaluonnoksessa. Kaavan suunnittelussa tulee huomioida uuden rakennuskannan liittyminen ympäröivään rakennuskantaan. Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti kaavaluonnoksessa esitetyt rakennukset tulevat näkymään ja erottumaan merkittävästi. Jos rakennusten kerroskorkeus kasvaa jopa kahteentoista, ympäristön olemassa oleva kaksikolmekerroksinen, matala rakennuskanta jää sille voimakkaasti alisteiseen asemaan. Museo esittää korttelin kerroskorkeuksien mataltamista kaavassa.

Lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutosalueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Mu-

seolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine:

Täydennetään selvityksiin lausunnossa mainittu Etelä-Pohjanmaan liiton julkaisu. Myös nuorisokeskuksen rakennuksen (ent. yhteiskoulun) tietoja täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä asemakaavaselostukseen. Kaavan suunnittelussa huomioidaan uuden rakennuskannan liittyminen ympäröivään rakennuskantaan ja erityisesti arvokkaaseen nuorisokeskuksen rakennukseen. Nuorisokeskuksen ympäristön kerroslukuja tutkitaan ja alueelta laaditaan havainnemateriaalia. Suunnittelualueen lounaiskulmaan sijoittuvan rakennuksen kerroslukua pienennetään. Muilta osin kerrosluvut voidaan pitää kaavaluonnoksen mukaisina, koska Seinäjoen kaupungin rakennemallissa (vuonna 2010) on määritelty Valtionkatu-Ruukintien varsi korkeamman rakentamisen vyöhykkeeksi, ns. selkärangaksi.

Muutokset kaavaan:

- täydennetään kirjattuja selvityksiä lausunnossa mainitun Etelä-Pohjanmaan liiton julkaisun osalta
- nuorisokeskuksen rakennuksen (ent. yhteiskoulun) tietoja täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä asemakaavaselostukseen
- nuorisokeskuksen ympäristön kerroslukuja tutkitaan ja alueelta laaditaan havainnemateriaalia
- suunnittelualueen lounaiskulmaan sijoittuvan rakennuksen kerroslukua pienennetään

Seinäjoen kaupungin Ympäristönsuojelun lausunnossa todetaan, että laavaluonnoksessa on hyvin huomioitu keskeisen sijainnin aiheuttaman vilkkaan keskustaliikenteen sekä läheisen raideliikenteen vaikutukset. Kaavassa edellytetään monilta osin niin melun kuin tärinänkin vaikutusten huomioimista. Tämä on asumisen terveellisyyden kannalta erittäin tärkeää. Myös suojainen sisäpiha mahdollistaa melulta suojattua oleskelua. On erittäin hyvä ratkaisu rauhoittaa sisäpiha autoliikenteeltä. Korttelin rakennukset ovat kuitenkin erittäin korkeat 5-12 kerrosta, joten sisäpihan osalta auringon valon pääsy maahan asti ja viihtyisyyden ja vihreän mahdollistaminen korttelin sisäpihalle on haasteellista. Myös maanalaisen autokellarin kansirakenne heikentää mahdollisuuksia tuoda vihreää sisäpihalle. Hyvä kuitenkin, että korkein rakennus on nimenomaan pohjoisen puolella. Jos keskusta rakentuu kortteli korttelilta tällä tavoin ilman vihreää, asumisen viihtyisyys valitettavasti vähenee. Samaa on todettu jo pohjoisen Seinäjoen eli nk. Jerikon alueella, jossa kaavoissa ei sielläkään ole jätetty vihreää. Havainnekuville vihreän lisääminen on helppoa, mutta käytäntö on usein toinen. Jos keskusta alueen kaavoissa ei käytetä viherkerrointa, saadaan aikaan vähemmän viihtyisiä alueita, sillä vihreän yleisilmeen edellyttäminen ja puiden istuttaminen eivät perustu mihinkään laskennalliseen minimiin, jota olisi oltava. On myös muistettava, että kaupunkia harvoin katsellaan ylhäältä käsin. Mielenkiinto ja vaihtelevuus koetaan katutasossa, silloin korkeat, varjostavat rakennukset ilman vaihtelua, luovat kylmää kaupunkikuvaa. Toivottavasti hulevesien viivytämisessä voitaisiin käyttää maanpäällisiä elementtejä, jotka toisivat vaihtelua ja mielenkiintoa piha-alueelle. Useamman kerrostalon korttelin ollessa kyseessä sähköautojen vähintään latauspistevalmius tai jo latauspisteet tulee huomioida jo kaavamääräyksissä.

Vastine:

Seinäjoen kaupungin rakennemallissa (vuonna 2010) on määritelty Valtionkatu-Ruukintien varsi korkeamman rakentamisen vyöhykkeeksi, ns. selkärangaksi. Korttelin itä- ja pohjoisosassa korkeampi rakentaminen on perusteltua, koska rakennusten varjot eivät varjosta ympäristöään haitallisesti. Sen

sijaan nuorisokeskuksen kohdalla, suunnittelualueen lounaiskulmassa, kerroslukua pienennetään. Tämä lisää myös sisäpihan valoisuutta. Autoton sisäpiha mahdollistaa viihtyisän ja vihreän sisäpihan toteuttamisen ja se onnistuu myös kansirakenteen päälle. Kansirakenteeseen on mahdollista sijoittaa tiettyihin kohtiin jopa puita, jos se otetaan rakenteiden suunnittelussa huomioon. Kaavassa sisäpihan viihtyisyys on varmistettu kaavamääräyksiin merkitsemällä sisäpiha istutettavaksi alueeksi. Hulevesien suunnittelusta on annettu kaavamääräys. Määräyksen mukaan hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään. Rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Sähköautojen latauspisteitä koskeva lainsäädäntö on kesken, mutta kaavamääräyksiin voidaan lisätä maininta latauspisteiden lisääntyvän tarpeen huomioimisesta mahdollisuuksien mukaan.

Muutokset kaavaan:

- lisätään kaavakarttaan määräys, jolla huomioidaan sähköautojen latauspisteiden lisääntyvä tarve

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkome- lu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätet- täessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja väri- nän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityk- sestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen op- paan Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukai- sesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Me- lualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukai- sia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee hu- omioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuk- sen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Värinälle herkkää maan- käyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoi- menpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Värinälle herkällä maaperällä kuten savikolla värinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän ra- dasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle värinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Värinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua ra- kennuksessa. Värinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikä- teen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Värinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liiken- netärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen värinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtely- luokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteta- ja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Lau- sunnossa viitataan liikenteen värinästä ja runkomelusta tehtyihin julkaisuihin.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja värinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja värinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Melu- ja värinähaitat on huomioitu kaavamääräyksissä ja niitä täydennetään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa

Mielipiteessä 1 todetaan, että kerrosluku on noussut suunnitelman edetessä kahdeksasta kahteentoista. Tämä poikkeaa muista Keskustan alueen uudelleen kaavoitetuista kortteleista eikä mielipiteen antajan mielestä istu nykyiseen valmiiseen ja osittain rakenteilla olevaan keskustan kaupunkikuvaan. Valtionkadun-Ruukintien-Torikadun alueen uudet jo olemassa olevat ja tulevat rakennukset ovat maksimissaan yhdeksänkerroksisia. Havainnekuvassa korttelin pohjoisosan kaksitoistakerroksinen suuri rakennusmassa näyttää maisemassa häiritsevältä ja jopa ahdistavalta. Mielipiteessä muistutetaan, että kaupunkia mainostetaan Avaruuden pääkaupunkina. Seinäjokelaiselle avaruus merkitsee tilaa. Mielipiteen mukaan pitää olla myös tilaa hengittää.

Vastine:

Seinäjoen kaupungin rakennemallissa (vuonna 2010) on määritelty Valtionkatu-Ruukintien varsi korkeamman rakentamisen vyöhykkeeksi, ns. selkärangaksi. Korttelin itä- ja pohjoisosassa korkeampi rakentaminen on perusteltua, koska rakennusten varjot eivät varjosta ympäristöään haitallisesti. Korkeimman, 12-kerroksisen rakennusmassan osalta kaavaehdotukseen on syytä lisätä määräys, jolla varmistetaan rakennuksen korkealuokkainen toteutus alueen maamerkinä.

Muutokset kaavaan:

- Kaavamääräyksiä täydennetään edellyttämällä, että Maakunnankadun ja Valtionkadun kulmauksessa oleva 12-kerroksinen rakennus on rakennettava korkealuokkaiseksi maamerkiksi ja rakennuksen hahmoa on elävöitettävä esimerkiksi parvekkeiden jäsentelyllä ja muodonannolla.

Asemakaavaehdotus 8.3.2022

Kaavaluonnosvaiheessa saatujen kannanottojen ja tarkistettujen tavoitteiden perusteella alueelta on laadittu kaavan muutosehdotus 8.3.2022.

Kaavaehdotuksessa kortteli on kaavaluonnoksen tapaan osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 24 500 k-m². Lisäksi sisäpihalle sijoitettaville talousrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m², joten alueen kokonaisrakennusoikeus on 24 600 k-m². Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=2,7$.

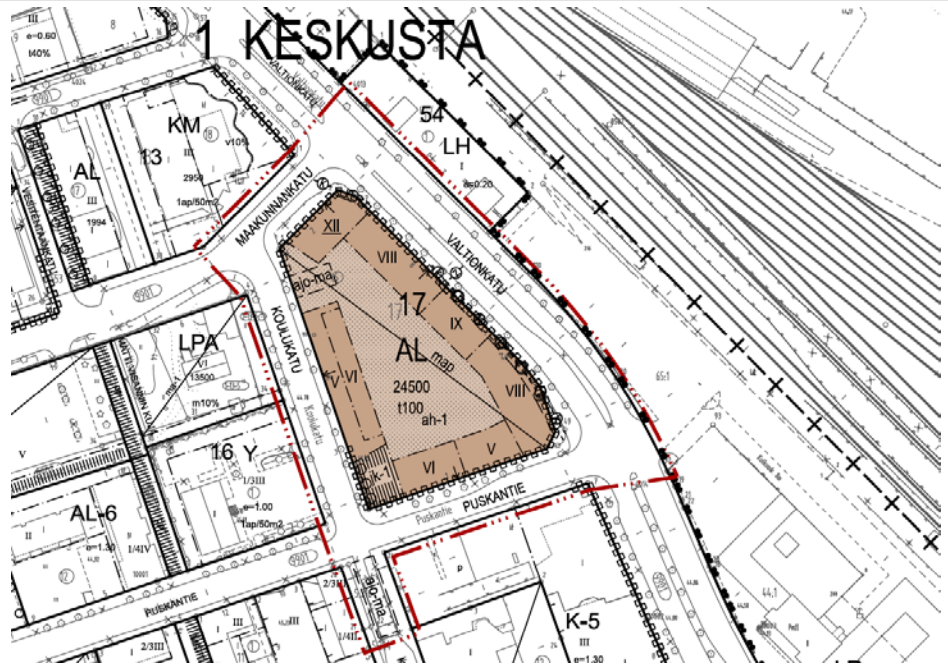
Korttelialueella rakennusten kerrosluku vaihtelee välillä 5 - 12. Korttelin autopaikat sijoitetaan maan alle ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Rakennusoikeudesta 25 % voidaan käyttää palveluasumiseen. Lisäksi rakennusoikeudesta 15 % voidaan käyttää opiskelija-asunnoiksi ja korttelialueelle on mahdollista sijoittaa enintään 200 m²:n laajuinen päiväkotitoiminta. Piha on yhteinen ja istutettu autoton korttelipiha. Korttelin lounaiskulmaan on osoitettu jalankululle varattu alue (jk-1), joka tulee käsitellä julkisen aukion tapaan. Aukiolle saa sijoittaa esimerkiksi ravintoloita palvelevia ulkotarjoilualueita ja muita toimintoja.

Kaavaehdotuksessa on ohjattu asemakaavamääräyksillä ensimmäisen kerroksen liiketilojen rakentamista. Maakunnankadun ja Koulukadun varrelle liikemääränsä maan pinnan tasoon rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee sijoittaa yhteensä vähintään 450 m² vähittäiskaupan liiketiloja, ravintola- tai kahvilatiloja, jotka avautuvat kadulle päin. Edellä mainittuja tiloja saa rakentaa Maakunnankadulla ja Koulukadulla jokaiseen rakennukseen 150 m² asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Puskantien varsi on vielä liikerakentamispainotteista vyöhykettä, jossa pienimuotoisten liiketilojen rakentamiselle on hyvät edellytykset. Kaavamääräyksellä edellytetään, että Puskantien varteen sijoitetaan vähintään 200 kem² vähittäiskaupan liiketiloja, ravintola- tai kahvilatiloja. Näistä 100 kem² tulee sijoittua Koulukadun ja Puskantien kulmaukseen ja vähintään 100 kem² Puskantien ja Valtionkadun kulmaukseen. Liiketiloista ja lähipalveluista annetuista määräyksistä kerrotaan tarkemmin kohdassa 5.6 *Kaavamerkinnot ja -määräykset*.

Kaavaehdotuksessa on madallettu Koulukadun puoleisia rakennusmassoja kaavaluonnokseen nähden. Aikaisemmin 8-kerroksinen rakennusmassa on muutettu siten, että se on Koulukadun puolella 5 kerrosta ja sisäpihan puolella 6 kerrosta. Ratkaisu sopii paremmin arvokkaan nuorisokeskuksen ympäristöön.

Korttelin pohjoiskulmaan osoitetun 12-kerroksisen rakennuksen osalta kaavamääräyksiä on täydennetty. Rakennus tulee rakentaa korkealuokkaiseksi maamerkiksi ja rakennuksen hahmoa on elävöitettävä esimerkiksi parvekkeiden jäsentelyllä ja muodonannolla.

Keskustorin maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoluiskan ohjeellinen sijoituspaikka (ajo-ma) Koulukadulla on siirretty toteutuneen rakentamisen mukaiselle paikalle Puskantien eteläpuolelle.



Ote kaavaehdotuksesta 8.3.2022

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 14.3.2022 asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville. Ennen nähtävänä pitoa kaavakarttaan ja selostukseen tehtiin viimeistelyvaiheessa seuraavia vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia:

- Asemakaavan seurantalomakkeen tietoja täydennettiin
- Melun- ja tärinäntorjunnan ohjearvot täydennettiin kaavaselostukseen
- Palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvien määräysten sisältöä täydennettiin kaavaselostukseen

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.3. – 21.4.2022. Ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen Energia, Telia Oyj, Seinäjoen Museot sekä Väylävirasto.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos ilmoittaa, että pelastusviranomaisen pitäytyä aiemmassa kyseistä kaavoitushanketta koskevassa lausunnossaan.

Lausunnossa tuodaan esille tarve varmistaa turvalliset poistumismahdollisuudet rakennuksista. Varatien käyttäminen on mahdollista vain, mikäli rakennuksen ympäristöön suunnitellaan ja toteutetaan pelastustiet ja nostopaikat

asianmukaisesti mahdollistaen parvekkeilta pelastamisen. Lausunnon mukaan kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen tietojen ja havainnekuvien perusteella jää epäily, onko sisäpihan parvekkeilta pelastaminen mahdollista esitetyssä toteutustavassa.

Kaavaselostuksessa kuvataan sisäpihan olevan autoton ja istutettu korttelipiha. Sisäpihan alapuolelle sijoittuu maanalainen parkkihalli. Sisäpiha arvioidaan olevan parkkihallin kansialueta. Käytettäessä parvekkeita varatienä, tulee raskaan kaluston pääsy sisäpihalle ja liikkumismahdollisuus sisäpihalla varmistaa vuodenajasta riippumatta. Kansialueen tulee kestää nostolavan jalkojen aiheuttamaa pintapainetta. Nostolavan käyttäminen edellyttää lisäksi esteetöntä työskentelyaluetta ja nostolavan työskentelyulottuman huomiointia nostopaikalta parvekkeille. Lausunnossa pelastuslaitos kertoo, että se on laatinut pelastusteiden ja nostopaikkojen toteuttamisesta ohjeen. Ohjeen sisältö tulee toteutua sisäpihan osalta, mikäli parvekkeita käytetään varateinä. Lausunnossa annetaan linkki ohjeen sijaintiin.

Lausunnossa maanalaisen parkkihallin savunpoiston toteutus arvioidaan perustuvan koneelliseen savunpoistoon. Parkkihallissa tapahtuvassa palossa on mahdollista muodostua merkittävästi terveydelle vaarallista kuumaa savua. Palon on myös mahdollista levitä savun mukana. Tiiviistä korttelipihasta ja rakennuskannasta johtuen savunpoiston poistoaukkojen sijoittamisella pihalueelle on suuri merkitys savusta aiheutuvien seurausvahinkojen torjumisessa. Poistoaukkojen sijoittaminen suositellaan suunniteltavaksi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa pihakokonaisuus huomioiden, jotta turvalliset ja tarvittavat järjestelyt kyetään huomioimaan kokonaisuuden näkökulmasta. Pelastusviranomaisen viittaa Pelastuslakiin ja esittää, että savunpoiston poistoaukkojen turvallinen sijoittaminen huomioidaan kaavaselostuksessa.

Parkkihallissa tapahtuvan palon sammuttamisen mahdollistamisessa sammutusreitit pituudella on olennainen merkitys. Sammutusreitit parkkihalliin tulee olla kerrostalojen uloskäytäviin nähden erillisiä, jotta savun ja palon leviäminen kerrostaloihin kyetään estämään ja asunnoista on mahdollista poistua turvallisesti. Pelastusviranomaisen viittaa Pelastuslakiin ja esittää, että riittävien, mahdollisimman lyhyiden ja sijainniltaan tarkoituksenmukaisten sammutusreittien sijainti huomioidaan suunnittelussa.

Vastine:

Pelastuslaitoksen huomioiden merkittään tiedoksi. Parvekkeilta pelastamiseen, pihakannan rakenteelliseen kestävyYTEEN, savunpoistoon sekä sammutusreittien tarkoituksenmukaiseen toteuttamiseen liittyvät asiat eivät kuulu asemakaavalla ratkaistaviin kysymyksiin, vaan liittyvät myöhempään rakennuslupavaiheen suunnitteluun. Esitetty asemakaavaratkaisu mahdollistaa edellä mainittujen asioiden huomioimisen tarkoituksenmukaisesti rakennussuunnitteluvaiheessa. Edellä mainittujen asioiden huomioiminen hyvissä ajoin jo asemakaavoitusvaiheessa on kuitenkin sinänsä tärkeää. Kaavaehdotuksen määräyksiä on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty. Määräyksissä edellytetään, että rakennuslupan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito pelastusviranomaisen kanssa, jotta lausunnossa esitetyt asiat voidaan huomioida ennen rakennuslupan myöntämistä.

Seinäjoen Energia ilmoittaa lausunnossaan, että Seinäjoen Energia Oy /Seinäjoen Vedellä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Vastine:

Merkittään tiedoksi.

Telia Oyj:n lausunnossa ilmoitetaan, että Telialla menee Puskantien varres-

sa, hyvin lähellä kiinteistön rajaa kaupungin puolella olevia kaapeleita. Mikäli rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja ja / tai suojausja pitää niistä olla yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirron / suojauksen ajankohtaa. Lähtökohtaisesti siirrot / suojaukset menevät tilaajan kustannettaviksi.

Vastine:

Merkitään tiedoksi. Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että korttelialueella tai sen lähialueella olevien maanalaiset kunnallistekniset verkostot tulee selvittää ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli teknisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirtotarpeet on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen yhteydessä ja siirrosta sekä kustannuksista tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa.

Väyläviraston lausunnossa viitataan aikaisempaan luonnosvaiheen lausuntoon, jonka Väylävirasto on antanut asemakaavan luonnoksesta. Kaavaluonnosvaiheen lausunnossa Väylävirasto edellytti riittävien melu-, runkomelu- ja tärinäselvitysten laatimista kaavatyön yhteydessä. Lausunnon mukaan nähtäville asetettu asemakaavaehdotus ei kuitenkaan sisällä asemakaavatasoisia melu-, runkomelu- ja tärinäselvityksiä. Kaava-aineisto sisältää melun osalta vain yksittäisiä melukarttoja ilman raporttia ja tärinän osalta otteita Seinäjoen asemanseudun yleissuunnitelman yhteydessä laaditusta tärinäselvityksestä. Näistä aineistoista ei saa riittävää kuvaa suunnittelualueelle aiheutuvista melu- ja tärinähaitoista. Väylävirasto huomauttaa, että asemakaavatasoiset melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset tulee kaavan yhteydessä laatia ja asettaa nähtäville yhdessä kaavaehdotuksen kanssa, jotta asemakaavan vaikutuksia voidaan arvioida. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Seinäjoen kaupunki toimitti Väylävirastolle kaavaehdotusvaiheen lausunnon jälkeen raportit melu- ja tärinäselvityksistä. Väylävirasto ilmoitti sähköpostilla 16.5.2022, että melu- ja tärinäselvitykset ovat riittävät. Väylävirasto edellytti melu- ja tärinäselvitysten keskeisten johtopäätösten huomioimista kaava-asiakirjoissa. Melun osalta täydennystarve koskee äänitasoero vaatimuksia meluselvityksen kohdassa 5.2.1 Tärinän osalta tulee huomioida tärinämitauksen tarpeellisuus alueilla, joihin suunnitellaan sijoitettavaksi tärinälle herkkiä toimintoja, kuten asumista.

Vastine:

Merkitään Väyläviraston lausunto sekä lausunnon jälkeen saatu sähköpostivastaus tiedoksi. Kaavaehdotusasiakirjoihin tehdään Väyläviraston edellyttämät täydennykset, jotka liittyvät melu- ja tärinäselvitysten johtopäätösten huomioimiseen.

Muutokset kaavaan:

- meluselvitystä täydennetään ja tärinäselvitysraportti lisätään kaavaselostuksen liitteeksi
- kaava-asiakirjoja täydennetään melun- ja tärinätorjunnan vaatimusten osalta

Seinäjoen Museot toteaa, että sen aiemmassa lausunnossa esittämät täydennykset kaava-aineistoon on huomioitu. Samoin museon esittämä rakennusten kerrokorkeuden lasku on toteutettu Koulukadun varrella, jossa kadun vastakkaisella puolella, korttelissa 16, sijaitsee arvokasta rakennusperintöä edustava nuorisotalo eli Matti Visannin suunnittelema entinen yhteiskoulu. Alueelta on myös laadittu havainnekuvia. Museolla ei ole lisättävää sen aiempaan lausuntoon.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

Kaavakartan määräysosassa kaavamääräyksen virheellinen kirjoitusasu on korjattu. Korjattu määräysteksti kuuluu: *"Puskantien varteen tulee sijoittaa vähintään 200 kem² vähittäiskaupan liiketiloja, ravintolatiloja tai kahvilatiloja, jotka avautuvat kadulle päin. Näistä vähintään 100 kem² tulee sijoittua Koulukadun ja Puskantien kulmaukseen ja vähintään 100 kem² Puskantien ja Valtionkadun kulmaukseen. Toimistotiloja ei hyväksytä edellä mainituiksi tiloiksi".* Kirjoitusasun korjaus ei muuttanut kaavamääräyksen sisältöä.

Meluselvitystä (liite 2) on täydennetty ja myös tärinäselvitys on lisätty asemakaavaselostuksen liitteeksi (liite 3). Melu- ja tärinäselvitysten johtopäätökset on täydennetty kaavaselostuksen kohtaan 3.2.1 *Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*. Kaavaselostuksen kohtaa 5.6. *Kaavamerkinnot ja määräykset* on täydennetty melun- ja tärinätorjunnan vaatimusten osalta.

Kaava-asiakirjoihin tehdyt täydennykset ovat merkitykseltään vähäisiä.

Kaupunginhallitus 13.6.2022

Asemakaavamuutos on kaupunginhallituksen käsittelyssä 13.6.2022 ja menee valtuuston hyväksymiskäsittelyyn 29.8.2022, mikäli hallitus näin päättää.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan muutoksen rakenne

Asemakaavan muutoksella alueet osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) sekä katualueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,2 ha. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 24 600 k-m². Rakennusoikeus vastaa korttelitehokkuutta $e=2,7$.

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

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Palvelut

Asemakaavan muutos kasvattaa keskusta-alueen palvelutarjontaa osoittamalla maantasokerrokseen liiketiloja, joihin voidaan sijoittaa palveluja, kuten kahviloita tai ravintoloita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutos lisää jonkin verran kaupan tai palvelualojen työpaikkoja alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, ja ohjaamalla rakentamisen laatua myös rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonnasta ja kaupunkisuunnittelusta vastaavien viranhaltijoiden yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueet säilyvät lähes ennallaan. Valtionkadun ja Puskantien risteysalueella katualue laajenee hieman mahdollisen kiertoliittymän tilavarauksen vuoksi. Keskustorin maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoluiskan ohjeellinen sijoituspaikka (ajo-ma) Koulukadulla on siirretty toteutuneen rakentamisen mukaiselle paikalle Puskantien eteläpuolelle.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen asemakaavan päivittäminen tukee keskustan maankäytöllistä kehitystä ja tiivistää alueen rakennetta. Keskusta-asuminen lisääntyy Kaupungin stra-

tegian mukaisesti, mikä parantaa keskustan palveluiden kysyntää. Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuna tai alueen ääressä.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksen myötä alueen kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ja kaupunkimaisemman ympäristön suuntaan. Laajat pysäköintialueet rakennetaan umpikortteliksi ja suunnittelualueesta tulee kiinteämmin osa Seinäjoen kävelypainotteista ydinkeskustaa.

Palvelut

Kaavamuutos lisää palvelujen tarjontaa alueella jonkin verran.

Virkistys

Alue tukeutuu Keskustan alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten jokivarren virkistysreitteihin.

Tekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin teknisiin verkostoihin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Kaavamuutoksen maisemalliset vaikutukset rajoittuvat lähialueeseen, joka muuttuu kaupunkimaisempaan ja rakennetumpaan suuntaan. Kaavamuutoksen myötä kortteli muodostaa tiivistä kaupunkimaista katutilaa, joka rajaa korttelin asumista palvelevat toiminnot ja oleskelualueet suojaiselle sisäpihalle. Alueen hajanainen yleisilme muuttuu eheämmäksi kaupunkirakenteeksi, liittäen alueen tiiviimmin osaksi ydinkeskustaa.

Luonnonolot

Alueen luonnonolot eivät muutu, sillä alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. rakentamisen sovittamisesta ympäristöön sekä melun ja tärinän huomioimisesta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

Melun- ja tärinätorjuntaa koskevat määräykset

Kaavakartan määräysosassa on annettu määräys myös rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksille: *"asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava voimassaolevien määräysten mukaiset. Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun vuorokaudenaikainen keskiäänitaso ei saa ylittää yleisesti käytössä olevia enimmäisäänitasoja. Yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ei saa ylittää."* Meluselvityksen (liite 2) mukaan *"julkisivujen äänitasoero-vaatimus on suurimmillaan Valtionkatua sivuavien rakennusten Valtionkadun puoleisilla julkisivuilla 32-34 dB(A) ja niistä sivulle kääntyvillä julkisivuilla 30-32 dB(A)."* Meluselvityksen yhteenvedossa edellytetään, että *"Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 mukaisesti ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä. Esitetyt ulkovaipan äänitasoerovaatimukset tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja ympäristöministeriön asetuksen yleisvaatimus on huomioitava viimeistään rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa."*

Asemakaavakartan määräysosassa on annettu tärinän ja runkomelun osalta määräys: *"Tärinän ja runkoäänen torjuntaan tulee kiinnittää huomiota. Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei liikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä yleisesti käytössä olevia enimmäis- tai ohjearvoja rakennusten sisätiloissa. Tarvittaessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee teettää tarvittavat selvitykset."* Seinäjoen asemanseudun yleissuunnitelmaa varten laaditun tärinäselvityksen (liite 3) mukaan rakenteille mahdollisesti haitallisen tärinän vaikutusalue rajoittuu pääosin rata-alueeseen ja rata-alueella oleviin rakenteisiin. Raideliikenteestä aiheutuva tärinä, joka saattaa tuntua rakennuksissa häiritsevältä leviää läpi (Seinäjoen asemanseudun) suunnittelualueen. Tärinäselvityksen perusteella myös Keskustan korttelin 17 jatkosuunnittelun yhteydessä tulee mitata tärinää VTT:n suosituksen mukaisen viikon jakson ajan rata-alueen ympäristössä ja tulokset on huomioitava rakennusten jatkosuunnittelussa.

Meluselvityksen mukaan osaan asuinrakennusten julkisivujen alimmista kerroksista kohdistuu päiväaikaan yli 65 dB(A):n keskiäänitaso. Näissä kerroksissa yksistään näille julkisivuille avautuvia asuntoja tulisi suunnittelussa välttää. Lisäksi kyseisille julkisivuille tulisi rakentaa parvekkeiden sijaan viherhuoneita.

Melun- ja tärinätorjunnan ohjearvot

Melulle on annettu valtioneuvoston päätöksillä ohjearvot. Niitä sovelletaan maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Niitä käytetään perusteluna myös ympäristölupia myönnettäessä. Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/92) kaavan laadintahetkellä asuinalueelle ovat: ulkomelun keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä (klo 7 - 22) 55 dB ja yöllä (klo 22 - 7) 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB. Sisällä keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) on enintään päivällä (klo 7 - 22) 35 dB ja yöllä (klo 22 - 7) 30dB. Asemakaavan muutosalue tulkitaan vanhaksi alueeksi, koska se sijaitsee Seinäjoen ydinkeskustassa.

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	
Loma-asuntoalue, virkistysalue			
- taajamassa	55	50 (45*)	* uusi loma-asuntoalue
- taajamien ulkopuolella	45	40	
Luonnonsuojelualue	45	40**	** Jos alueella käydään öisin
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

Kaavio: Valtioneuvoston päätös n:o 993/1992 melutason ohjearvoista (Uudenmaan ELY-keskuksen opas Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, 2013)

Rakennusten värähtelyn (tärinän) arvioinnissa voidaan käyttää VTT:n tiedotteissa 2278 ja 2569 (Talja 2004, 2011) esitettyä suositusta värähtelyluokitukseksi, koska niille ei ole virallisia ohje- eikä raja-arvoja. Suositukset on esitetty taulukossa selostuksen kohdassa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2013) mukaan yksittäisen, olemassa olevan väylän varrella tapahtuva täydennysrakentaminen tai väylän vähäiset muutokset voidaan arvioida luokan D mukaan.

Palveluasumista koskevat määräykset

Rakennusoikeudesta 25 % voidaan käyttää palveluasumiseen. Palveluasumisen

tulee olla palveluasunnoissa ikääntyneille tai muille tuen tarpeessa oleville järjestettävää asumista ja palveluja, jossa on tarjolla päivittäistä hoitohenkilökunnan tukea ja apua. Palveluasumisen kerrosalasta vähintään 15 % tulee olla palveluasumista tukevia yhteisiä tiloja, kuten ruokalaitiloja, olohuoneita ja harrastuspaikkoja. Palveluasuntojen yhteydessä asukkaille tulee tarjota päivittäisiä palveluja, kuten ravinto-, hygieniä-, hoiva- sekä hyvinvointipalveluja.

Liiketilat / lähipalvelut

Kaavaehdotuksessa on ohjattu asemakaavamääräyksillä ensimmäisen kerroksen liiketilojen rakentamista. Kaavamuutosalue sijaitsee ydinkeskustan liikerakentamispainotteisen alueen ja pohjoiskeskustan asumispainotteisen alueen vaihtumisvyöhykkeellä. Koulukatu on määritelty Keskusta Visio -työkalupakissa (2019) osaksi pohjoista keskusta-alueita, jossa pääpaino on asumisella ja sitä tukevilla toiminnoilla. Asumista tukevia toimintoja ovat erityisesti maantasokerroksessa kadun varrella sijaitsevat pienimuotoiset lähipalvelut, jotka samalla elävöittävät kaupunkikuvaa sekä tekevät katu ympäristöstä viihtyisän ja houkuttelevan. Koulukatu on lisäksi osoitettu yhdeksi keskustan keskeisistä jalankulkuakseleista, joten sen katu ympäristön tulee olla viihtyisä ja korkealuokkainen. Katu ympäristöä ja kaupunkikuvaa elävöittäviä pienimuotoisia lähipalveluita näyteikkunajulkisivuineen on vaikeaa saada asumispainotteisella keskustavyöhykkeellä rakentumisvaiheessa syntymään markkinaehtoisesti, koska niiden kysyntä syntyy viiveellä alueen rakentamisen ja asukasmäärän kasvun myötä. Näitä tiloja on kuitenkin mahdotonta rakentaa myöhemmin palveluiden kysynnän lisääntyttyä, joten edellä mainittujen pienimuotoisten lähipalvelujen tarjoavien tilojen rakentamisen edellytykset tulee varmistaa jo rakentamisvaiheessa asemakaavamääräyksiin. Kaavaehdotuksessa määrätään, että Maakunnankadun ja Koulukadun varrelle likimain maan pinnan tasoon rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee sijoittaa yhteensä vähintään 450 m² vähittäiskaupan liiketiloja, ravintola- tai kahvilatiloja, jotka avautuvat kadulle päin. Edellä mainittuja tiloja saa rakentaa Maakunnankadulla ja Koulukadulla jokaiseen rakennukseen 150 m² asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, mikä on 1,8 % annetusta kokonaisrakennusoikeudesta. Näille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, vaan asiakaspaikat voidaan osoittaa kadunvarsipysäköintipaikkoina Maakunnankadulta tai Koulukadulta. Tilat tulee rakentaa kaduille päin korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuina ja niiden tulee lisätä lähipalveluiden tarjontaa sekä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella. Edellä mainituiksi tiloiksi ei hyväksytä toimistotiloja.

Puskantien varsi on vielä liikerakentamispainotteista vyöhykettä, jossa pienimuotoisten liiketilojen rakentamiselle on hyvät edellytykset. Kaavamääräyksellä edellytetään, että Puskantien varteen sijoitetaan vähintään 200 kem² vähittäiskaupan liiketiloja, ravintola- tai kahvilatiloja. Näistä 100 kem² tulee sijoittua Koulukadun ja Puskantien kulmaukseen ja vähintään 100 kem² Puskantien ja Valtionkadun kulmaukseen.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Asemakaavassa annetaan palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyviä määräyksiä. Määräyksissä mm. edellytetään, että rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon sekä sammutusreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioiduiksi. Myös korttelin vaiheittainen rakentaminen tulee huomioida em. asioiden osalta.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.8 Kaavatalous

5.8.1 Yleistä

Suunnittelualue liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen. Alueella on olemassa toimivat kunnallistekniset verkostot, joihin voidaan liittyä.

5.8.2 Rakentamiskustannukset

Kustannuksia syntyy kaupungille mahdollisista katualueiden perusparannustöistä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakennusten sijoittumista sekä rakennusmassojen muotoa ja aukotusta on esitetty havainnekuvissa ja luonnoksissa. Kaavan tavoitteiden toteutumista edistetään kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus -yksikön ja rakennusvalvontaviranomaisen yhteistyöllä hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty havainnekuvissa ja luonnoksissa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelin rakentaminen alkanee pian sen jälkeen, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan. Laajan alueen rakentaminen etenee vaiheittain.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaupungin kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa virkatyönä. Kaavan valmistelusta on vastannut kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä ja kaavoitusjohtaja Martti Norja.

7.1 Käsittelyvaiheet

11.12.2020	Kaupunkiympäristölautakunta päätti käynnistää kaavamutoksen
29.9.-12.10.2021	Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
14.3.2022	Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville
23.3.-21.4.2022	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
13.6.2022	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valtuuston hyväksyttäväksi
29.8.2022	Kaupunginvaltuusto hyväksyi

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus

8.3.2022
Täydennykset 16.8.2022

Veli-Matti Prinkkilä
kaavoitusarkkitehti

Martti Norja
kaavoitusjohtaja



























Sisällysluettelo

1.

Korttelitarkastelu ja lähtötietoselvitys

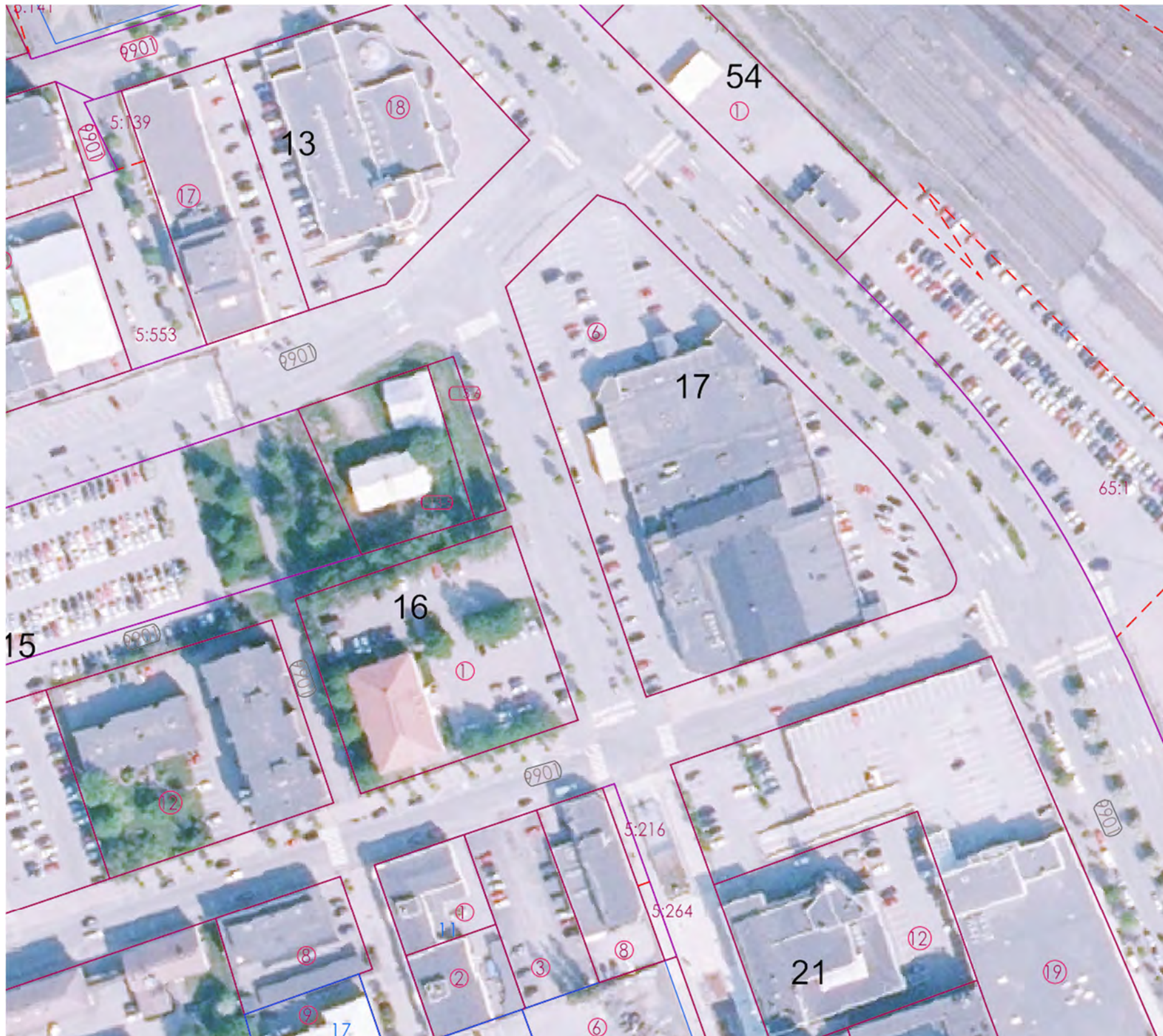
2.

Luonnossuunnittelu

Vaiheiden kuvaus

3.

Suunnitelman esittely



Kuva Seinäjoen kaupunki

Suunnittelualue KORTTELI 17

- Kortteli 17 sijaitsee Seinäjoen keskustassa lähellä keskustoria ja matkakeskusta. Kortteli rajautuu koillissivulta Valtionkatuun, etelässä Puskantiehen, lännessä Koulukatuun ja pohjoiskärjessä Maakunnankatuun.
 - Korttelin läheisyys keskustoriin tarjoaa hyvät mahdollisuudet yhteyttää pohjoisosaa keskustarakenteen ja näin rakentaa kokonaiskaupunkikuvaan sen toimivuutta viihtyvyyttä lisääviä ja yhdistäviä elementtejä että piirteitä:
 - hyvä sijainti läheisiin keskustoriin ja matkakeskuksen tukee kevyen liikenteen vahvistumista
 - korttelin reunustavat Koulukatu ja Puskantie tarjoavat hyvät mahdollisuudet sijoittaa korttelin keskusta soveltuvia palveluita.
 - erityisesti korttelin lounaiskulma, joka on auringollisesti ja sijainnillisesti torilta jatkuvaa kävelykatua lähellä, tarjoaa luontevan mahdollisuuden kehittää keskustarakenteeseen viihtyisää kaupunkitilaa viihtyisine ravintoloin ja kahviloin.
 - korttelin pohjoiskärjen keskeinen sijainti Maakuntakadun ja Koulukadun päätteenä mahdollistaa päätenäkymällisiä mahdollisuuksia. Korkealla rakentamisella on mahdollista luoda erottuvaa keskustarakennetta ja samalla avata asuntojen näkymiä valtakunnallisesti arvokkaalle lakeudelle.
 - korttelin välittömässä läheisyydessä sijaitsee monipuolinen palvelujen keskittymä, joka tukee hyvin asumistarpeita. Tämä mahdollistaa toimivaa pohjaa myös palveluasumiseen, jossa kannusteena jalankulku ja keskustan palvelujen käyttö, jotka yhdessä tukevat autottoman asumisen mahdollisuuksia.
- Rakennettavuusolosuhteet ja pohjaveden pinta korttelialueella mahdollistavat kellaritason rakentamisen. Vedenpinta on huomiotava kellarikorkeuksia suunniteltaessa. Hulevesien hallinnassa on tarkistettava korttelin rakentamattomia osia.

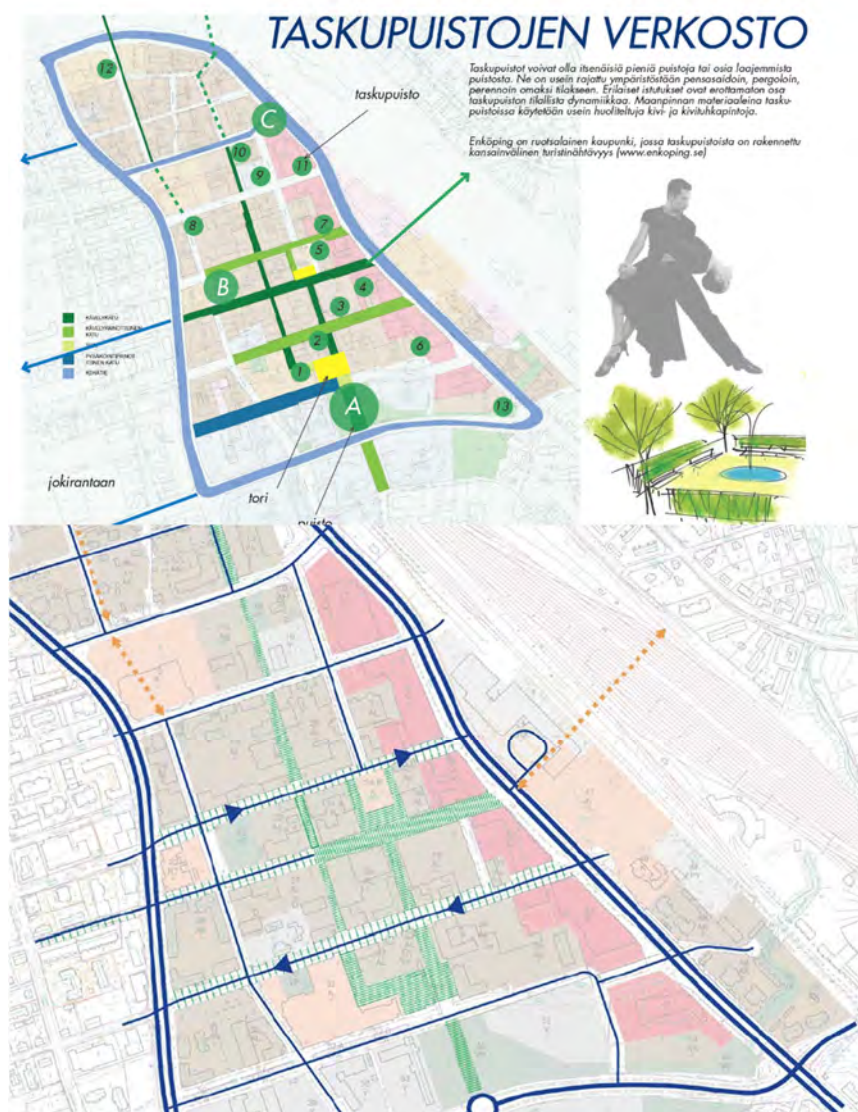


Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet

Kortteli 17 kuuluu keskeisenä osana Seinäjoen kaupungin vuonna 2010 teettämään ydinkeskusta rakennemalliin, joka muodostaa keskustan itäpuolelle Valtionkadun ja Ruukintien suuntaisen korkean rakentamisen vyöhykkeen. Tämän punaisella osoitetun 3A ”Ydinkeskustan selkäranka” -vyöhykkeen on rakennemallissa nähty tehokkaan rakentamisen alueena. Rakennustapana vyöhykettä mahdollistaa kehittää pääosin suljetuin korttelein. Radanpuoleinen ”selkäranka” suojaa sen sisäpuolella olevaa kävelypainotteista ydinkeskustaa. Seinäjoen ydinkeskustan kehittämisperiaatteet 2010. Kaupunkikuvalliseksi ja rakenteelliseksi tavoitteeksi asetettiin kaupunkimaisen umpikorttelin kehittäminen ja korkea rakentamistehokkuus vaihtelevin kerroskorkeuksin.

Kortteliin sijoittuvat toiminnot

Korttelista on tavoite kehittää ydinkeskustan vihreää kerrostaloasumista ja luoda mahdollisuuksia kaupallisten palveluiden tarjoavalle korttelille.



Kaupunkitila ja puistot

Ydinkeskustan rakennemalli esittää kaupunkirakenteeseen tasaisesti hajautuvia, kaupunkikuvallisesti arvoa antavia ja kaupunkirakenteessa olevia rajattuja puistoja. Myös kortteli 17:toista on ideoitu oma puisto.

Kaupunkitilan ja siihen kytkeytyvien yhteyksien suunnittelu antaa kaupunkirakenteeseen toiminnallisia yhteyksiä, jotka tukevat hyvän asuinrakentamista ja mahdollistavat liikerakentamisen syntymistä.

Pysäköinti

Pysäköintijärjestelyissä noudatetaan ydinkeskustan rakennemallissa asetettuja tavoitteita. Pysäköinti edellytetään järjestettäväksi pääosin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin korttelin alueella.

Autopaikkanormiksi korttelille:

- Asunnot 85m2 / asunto.
- Liiketila 70m2
- Vanhusten asuntojen ja palvelutilojen autopaikanormi alustavasti 250m2 / autopaikka.

Liikenne

Ajoneuvoliittymät korttelin pysäköintilaitokseen järjestettävä Koulukadun puolelta riittävällä etäisyydellä Maakuntakadun risteysjärjestelyistä. Jalankulku- ja pyöräily-ympäristöt suunnitellaan turvallisiksi sekä liike ja asumistoimintoja aina palveluasumista mahdollisimman hyvin palvelevaksi.

SEINÄJOEN KAUPUNKI, KAUPUNKISUUNNITTELU



Seinäjoen kaupungin visiossa tulevaisuuden kehittyvässä kaupungista Lehtisen kortteli on osana kokonaisuutta. ” Keskustan selkeä ruutukaava mutta samalla kuitenkin monin paikoin epätäydellinen korttelirakenne tarjoaa mahdollisuuden luoda puitteet sosiaalisesti aktiiviselle ja esteettömälle kaupunkiympäristölle täydentämällä ja eheyttämällä korttelirakennetta.” 1.

Tavoitteena on luoda tiivis, aktiivinen ja vihreä kaupunki, joka on mittakaavaltaan ihmisen mittainen, ammentaa kaupungin historiallisesta identiteetistä ja tuo sen tähän päivään. Sosiaalisesti kestävä kaupunki on saavutettava ja kaikille avoin paikka, jossa on hyvä elää ja työskennellä. Se tarjoaa monikerroksisen ja tasapainoisen ympäristön kaupungin kasvulle ja kehitykselle myös tulevaisuudessa.2. Tulevaisuuden sosiaalisesti kestävä kaupunki tarjoaa aktiivisia julkisia tiloja ja monipuolisia palveluita asukkaille. 3.

Visio pyrkii luomaan kaupunkisuunnittelulle strategian, jossa huomioidaan Seinäjoen kaupungin arvot. Sosiaalisesti kestävä kaupunki, joka on tiivis, aktiivinen ja vihreä. Näitä luovat maantason ja katutasen aktivoiminen, korttelirakenteen eheyttäminen ja vihreys.4.

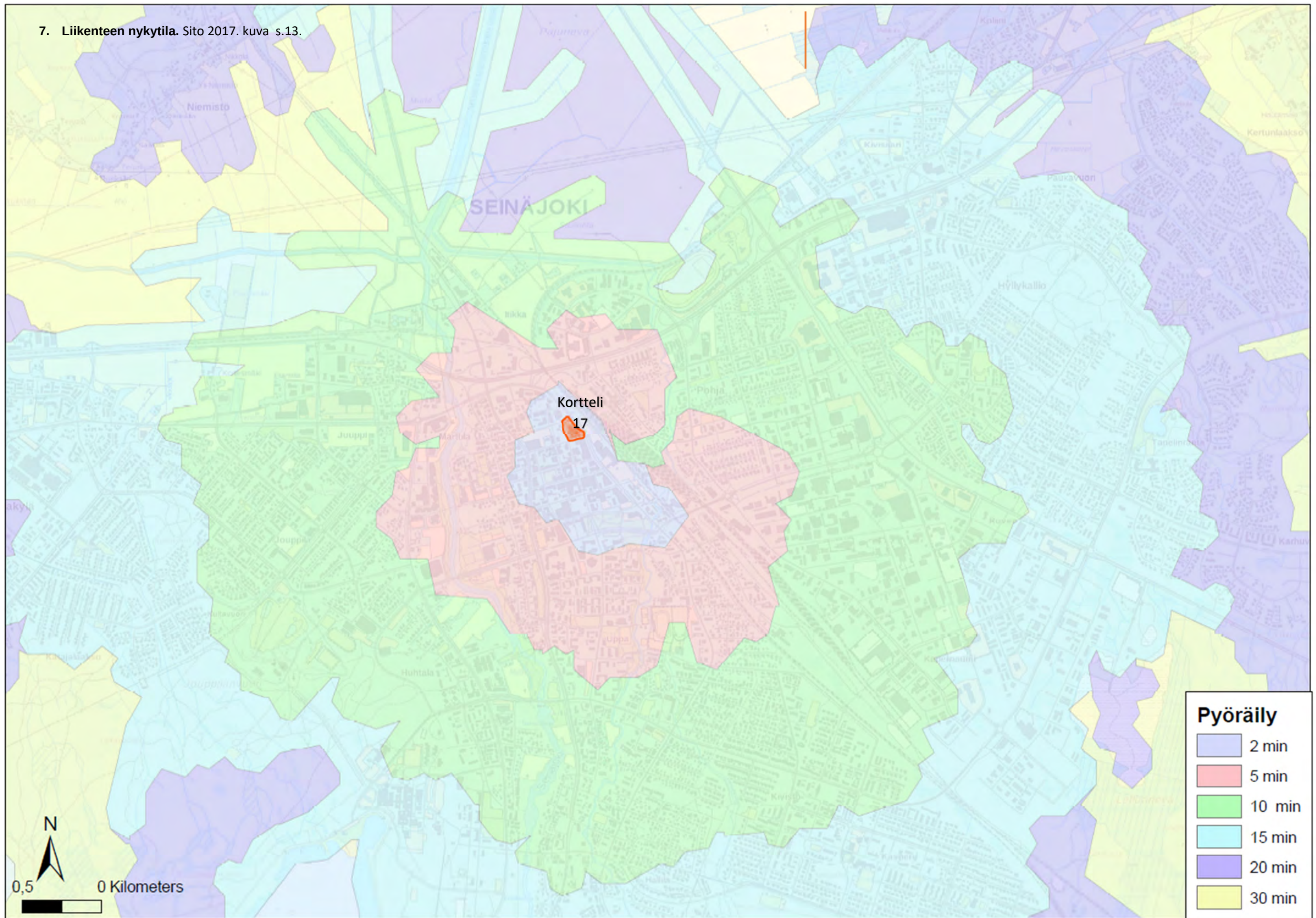
Korttelin suunnittelu on ollut käynnissä syksystä 2019. Kortteliin kaavaillaan pääasiassa asumista. Osa asunnoista on tarkoitus osoittaa esimerkiksi vanhusten palveluasunnoiksi tai muuhun erityisasumiseen. Pysäköinti on ratkaistu sijoittamalla autopaikat pihakannen alle, mutta osa paikoista on mahdollista sijoittaa myös julkisiin pysäköintilaitoksiin. Tavoiteaikataulu: suunnittelu käynnissä, asemakaava 2021. 5.

1. Seinäjoen keskustan visio. Työkalupakki. Oopeaa 2019. kuva s.18 ja lainaus s.14.
2. Seinäjoen keskustan visio. Työkalupakki. Oopeaa 2019. s.19
3. Seinäjoen keskustan visio. Työkalupakki. Oopeaa 2019. s.15
4. Seinäjoen keskustan visio. Työkalupakki. Oopeaa 2019. s.21
5. Seinäjoen kaavoitus katsaus 2021. s.13

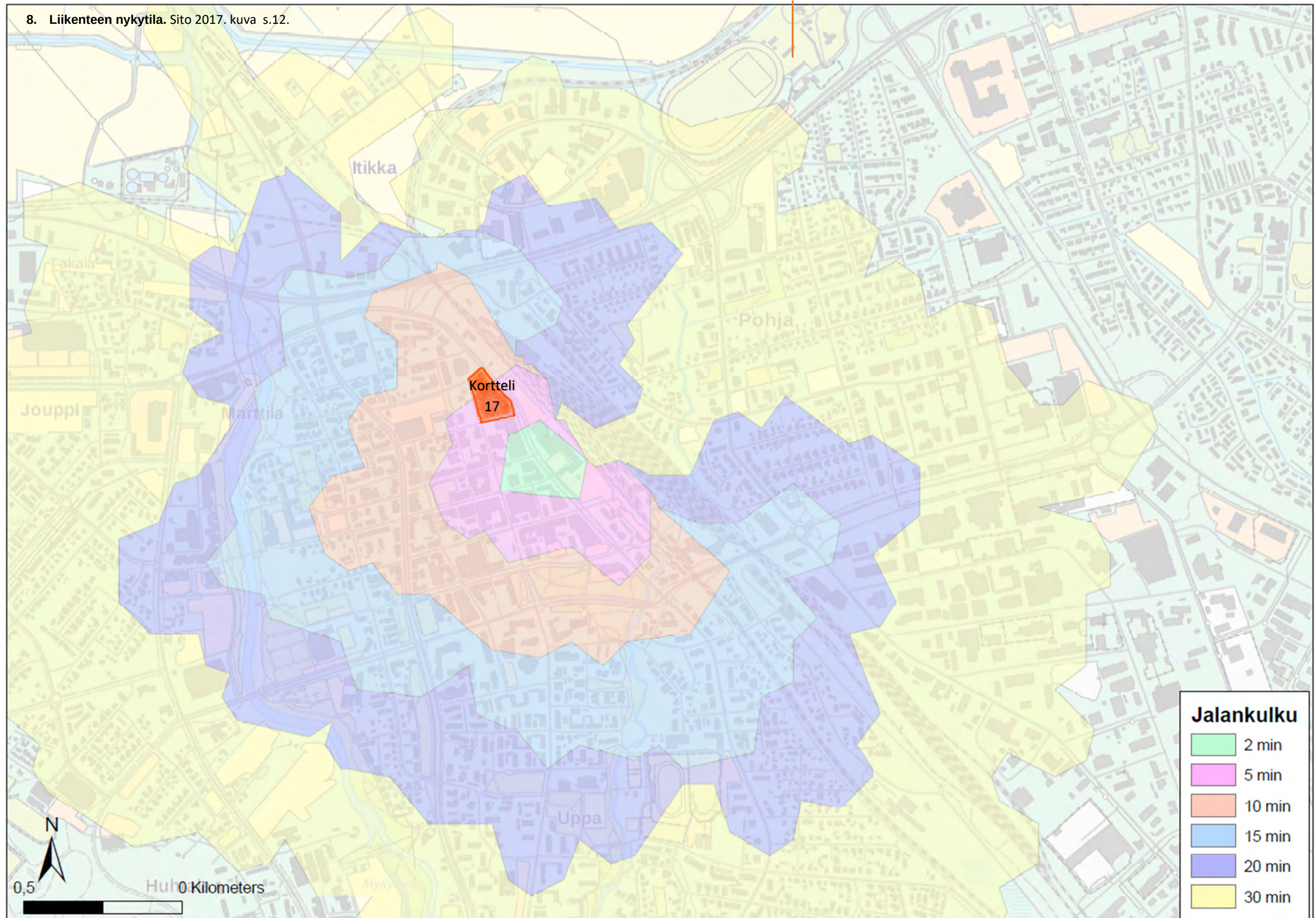


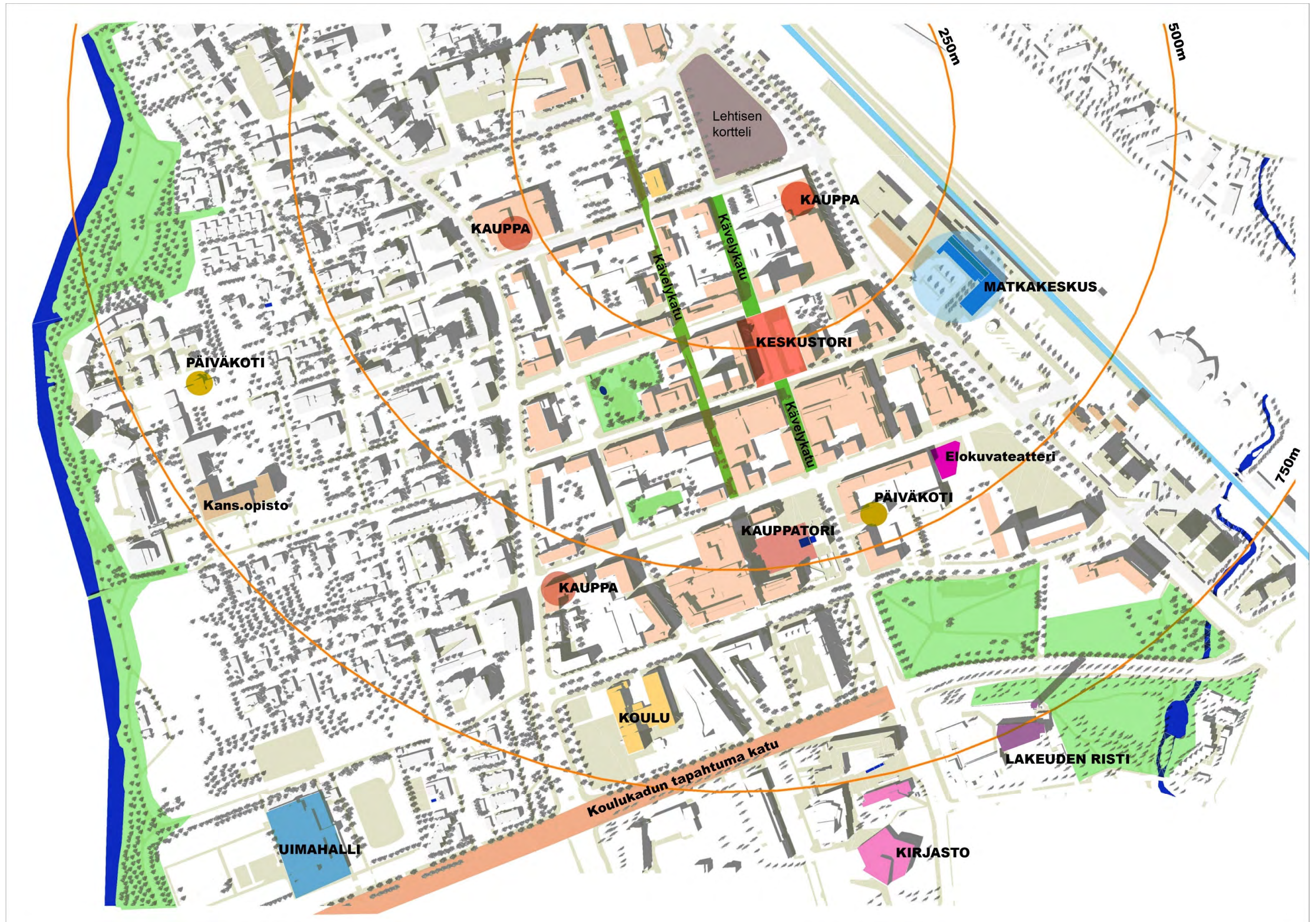
6. Vihreä kaupunki Seinäjoen keskustan visio. Työkalupakki. Oopea 2019. kuva s.37.

Lehtisen korttelin vihreys osana kaupungin tulevaisuuden vihreyssuunnitelmia.



8. Liikenteen nykytila. Sito 2017. kuva s.12.







Kortteli 17 rakennuskanta. (Kuva Seinäjoen kaupunki)

Loppuvuodesta 2020 purettu Kauppakeskuksessa toimi muun muassa osuuskauppa, kangaskauppa, vaate- ja muita pieniä liikkeitä. Kauppakeskuksen paikalla sijaitti alun perin Koiviston autokorjaamo, jonka tilalle tai joidenkin muistitietojen mukaan ympärille Lehtisen kortteli on rakennettu 1960-luvulla. Museoviraston lausunto purkulupahakemusta varten 23.6.2020.

Kortteli 16

Kortteli 17 reunustaa läntiseltä puolelta kortteli 16, jonka eteläisessä osassa sijaitsee Matti Visannin suunnittelema yhteiskoulu vuodelta 1928. Nykyään rakennuksessa toimii Nuorisokeskus. Kulttuurista lisäarvoa kaupunkikuvassa antava rakennus on merkittävä paikaltaan myös historiansa tähden. Tällä paikalla on toiminut itsenäisen Suomen ensimmäinen reserviupseerikoulu.

Korttelin yläosassa sijaitsee kaksi kerroksinen asuinrakennus puisine ulkorakennuksineen, joka on kaavoitettu asuinkerrostaloille.

Luonnosvariaatiokuva 1, Oopeaa
tontinkäyttöluonnos 05.0500.2020. s.7



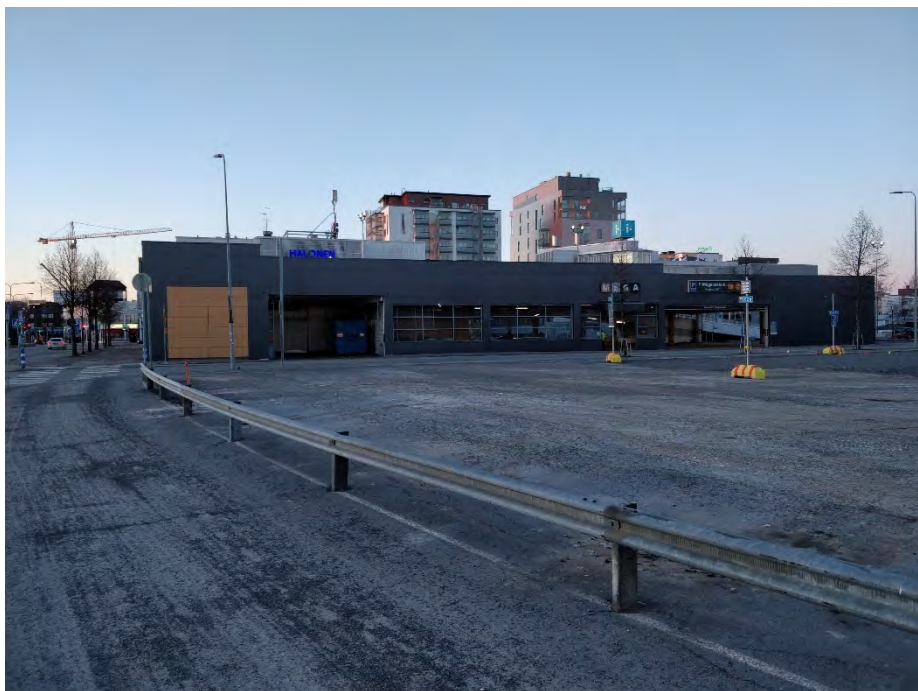


Kortteli 13

Korttelia reunustaa pohjoispuolelta Maakuntakadun puolelta kortteli 13, jossa toimii urheiluliike Seinäjoen Intersport.

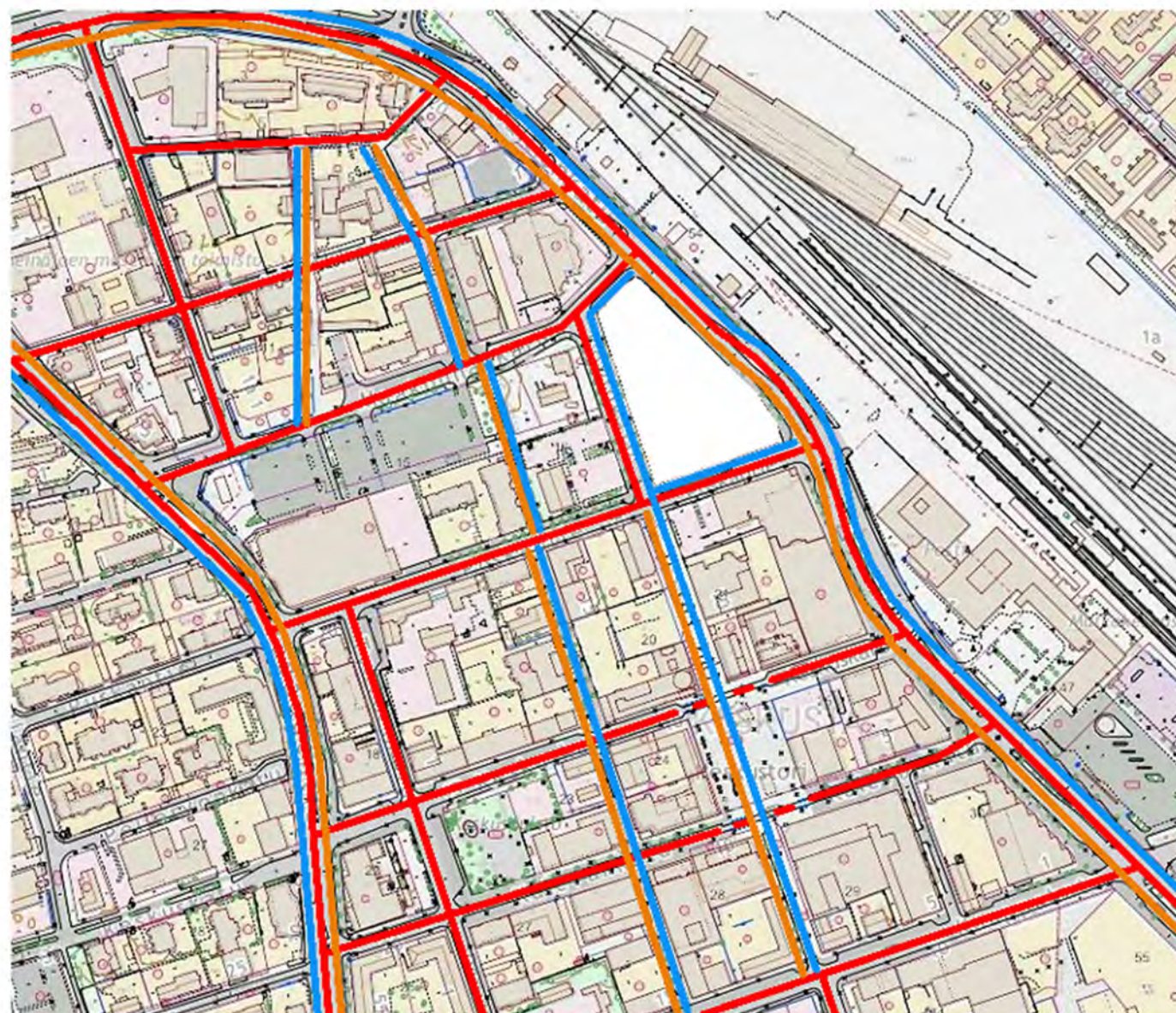
Kortteli 54

Korttelia reunustaa koillispuolelta Valtionkadun puolelta kortteli 54, jossa toimii vuorokauden ympäri avoinna oleva autopesula. Muuten rata- aluetta reunustava alue on paikoitusaluetta

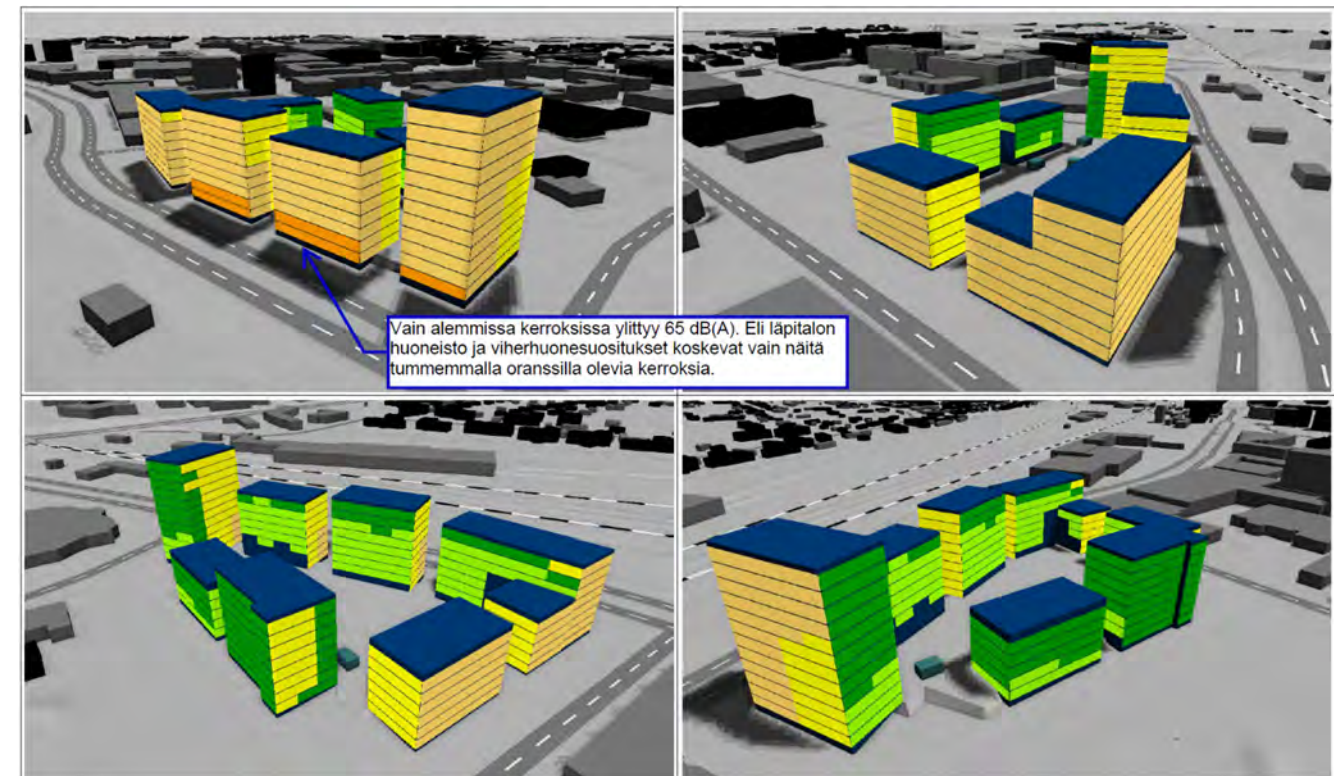


Kortteli 21

Korttelia reunustaa eteläiseltä puolelta Puskantien kaupan, liikerakennusten ja asuinrakennusten kortteli 21, johon Lehtisen korttelin osuuskauppa siirtyi purkua ennen. Kortteli on keskustan yhteydessä muuttunut viimeisien vuosien aikana niin rakennuksien korkeuksien kuin julkisivuverhouksien suhteen.



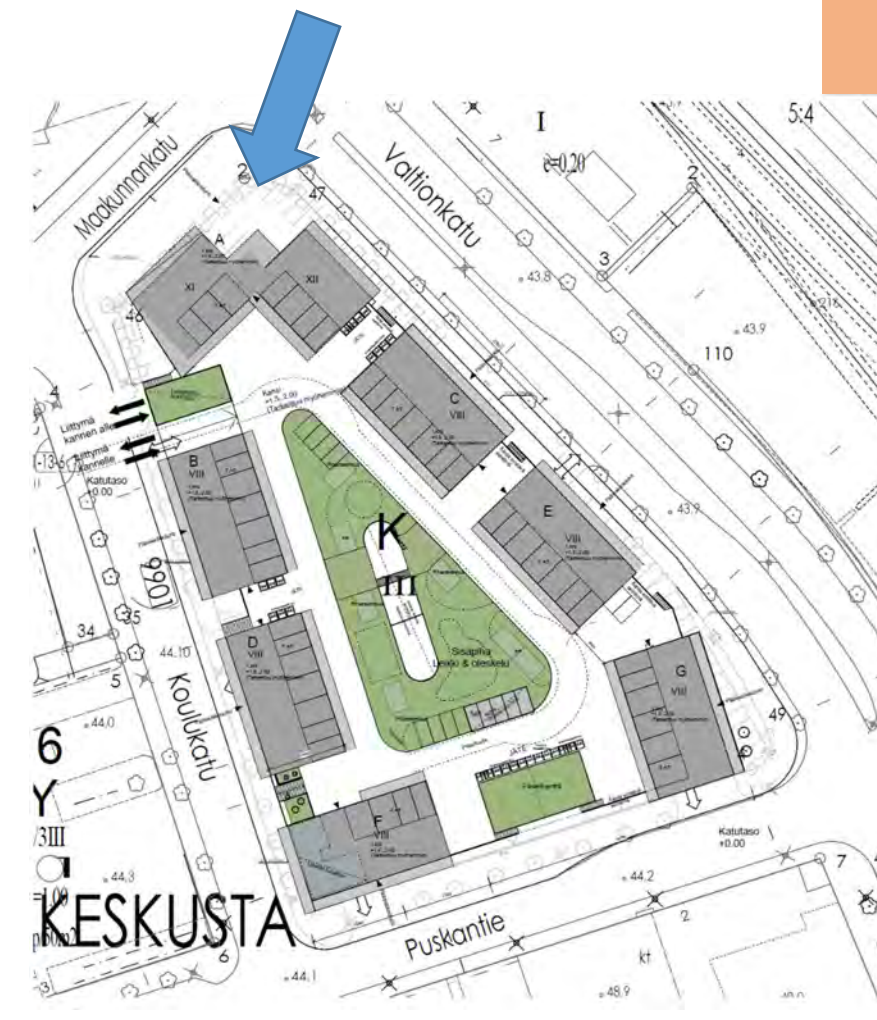
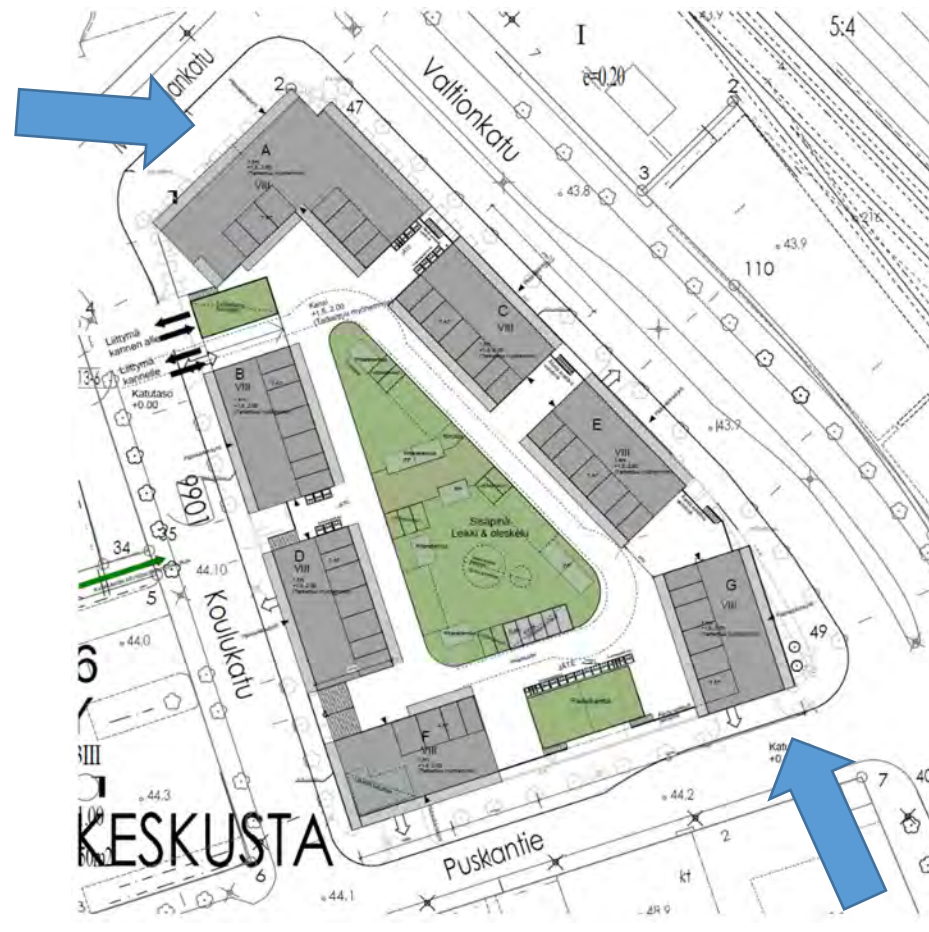
-  Autoliikenne
-  Jalankulku
-  Kevytliikenne



> 45 dB(A)	Mittakaava 1:1100 (A4)
> 50 dB(A)	Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
> 55 dB(A)	Laskentakorkeus: kerroksittain,
> 60 dB(A)	kerroskorkeus 3 m
> 65 dB(A)	Heijastusten lukumäärä: 1
> 70 dB(A)	Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23
> 75 dB(A)	Korkeusjärjestelmä: N2000

Kuva Promethor

Korttelista tehty liikennemeluselvitys osoittaa hyvän asumisen reunaehdot ja antaa tarkemmalle rakennussuunnittelulle lähtökohdat. Yleispäätelmänä voidaan todeta, että sisäpihan äänitaso on hyvä ja saadaan huomioitua rakennusten väleissä tapauskohtaisesti.



LUONNOSVAIHE

Umpinaisen korttelimallin tarkastelu ja kehittyminen

Vaiheessa:

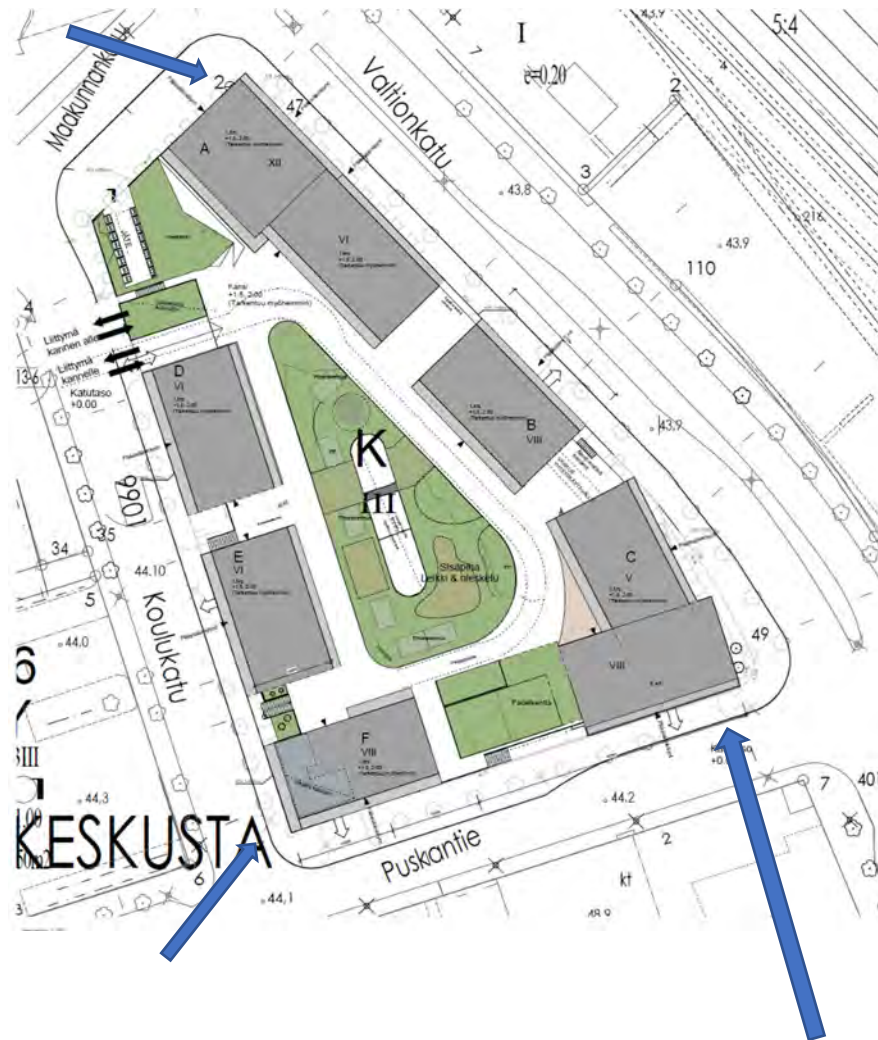
-Rakennusten ryhmittelyn tarkastelussa painotettu Puskantien puolta.

Vaiheessa:

-massoittelussa käännetty painotus korttelin pohjoisosaan.
--käännetty lounaisin rakennus Puskantien suuntaiseksi.
-tarkisteltu liittymien keskittymistä pohjoisosaan.

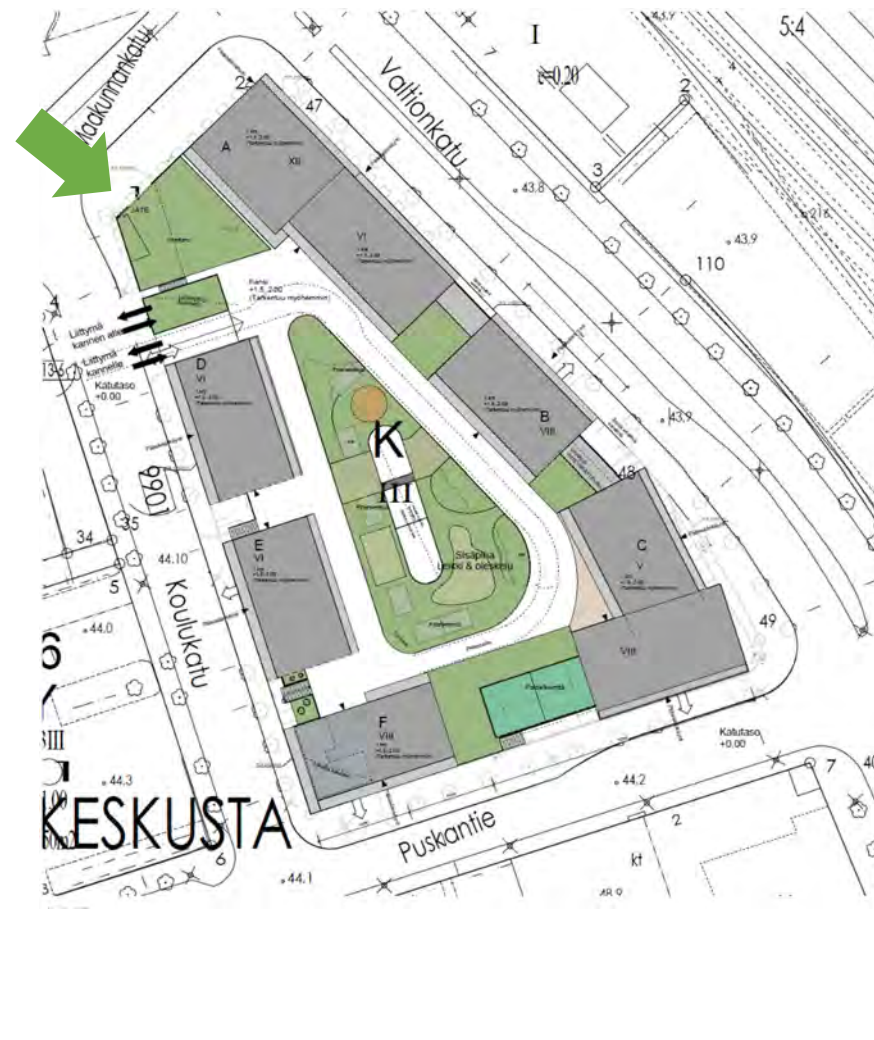
Vaiheessa:

-korotettu massojen korkeuksia pohjoisosassa



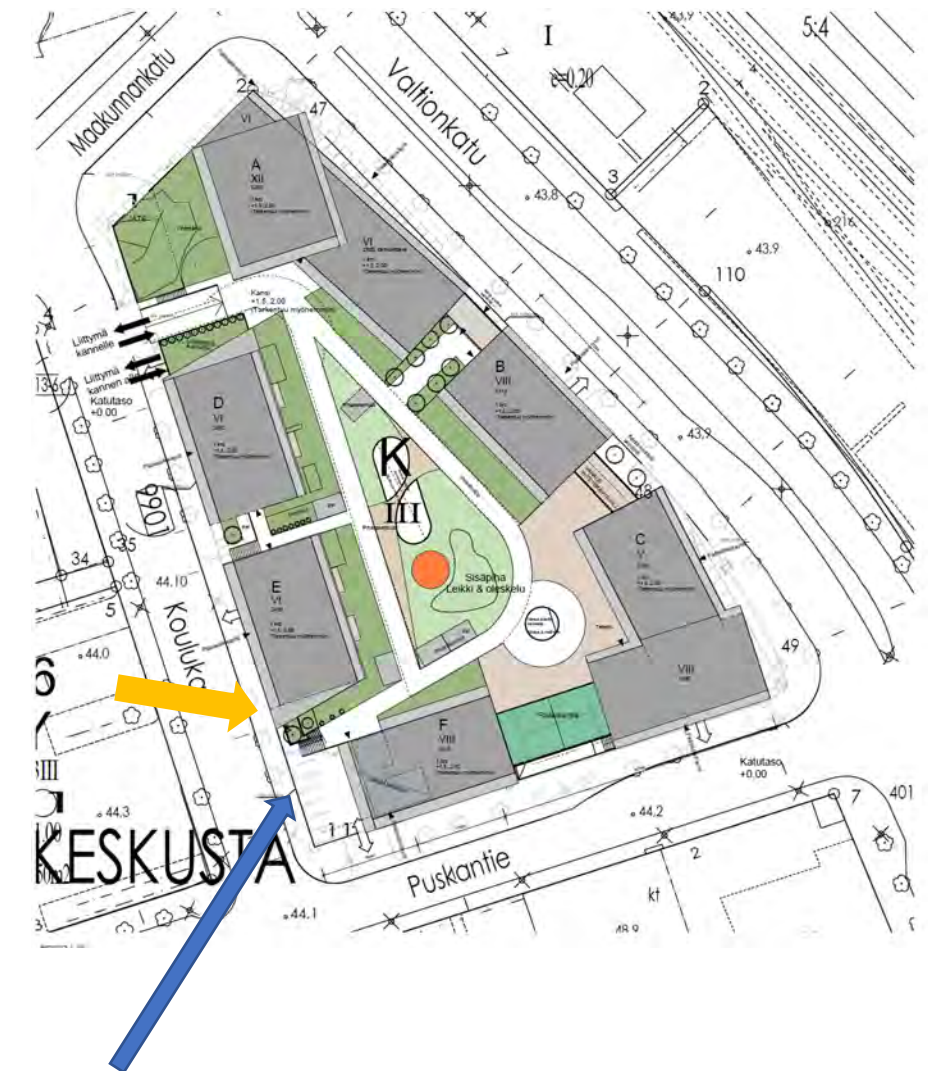
Vaiheessa:

- tarkasteltu eri massoitteita korttelin kulmarakennuksissa ja vaikutusta vaihtelevana kaupunkikuvaan.
- tarkisteltu massojen eri korkeuksia.
- Poistettu sisäpihan paikoitus viihtyisämmän



Vaiheessa:

- tarkisteltu viherrakentamista osana kaupunkikuvaa ja katurakennetta



Vaiheessa:

- Avattu lounaiskulmaa toriaukealle
- jatkettu sisäpihojen tarkastelu ja elävöittämistä asunnoilla
- tarkisteltu näkymiä rakennusmassojen variaatioilla erityisesti kylmien parvekerakentein



Vaiheessa:

- Tarkasteltu sisäpihan elävöittämistä
- ja sisäpihan yhteyksiä katutilaan



- Vaiheessa:

- Avattu kulmatoria lisää siirtämällä F-talo Valtionkatua päin
- Tarkasteltu pohjois- ja kaakkoisosan rakennusmassojen mallia ja sijoittelua.
- Pelastustie tarkistettu puskan tien puolelta



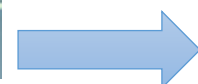
Vaiheessa:

- Tarkasteltu sisäpihan viihtyvyyttä pintamateriaalein / toiminnallisin rajauksin

Vaihtoehtoinen katutilatarkastelu B-talossa Valtionkadun puolelta



- Valtionkadun puoleisen B-talon luonnosversio 1



Erilaisilla parvekkeiden korkeuksilla ja kivijalan aukoituksella voidaan katutilaan saada vaihtelevuutta.



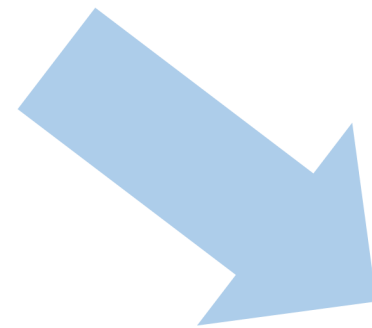
1.Puskantien katutilatarkastelu Luonaiskulmassa

2.Kortteli osana torinäkömää. Havainnollistettu kaupunkimallin avulla



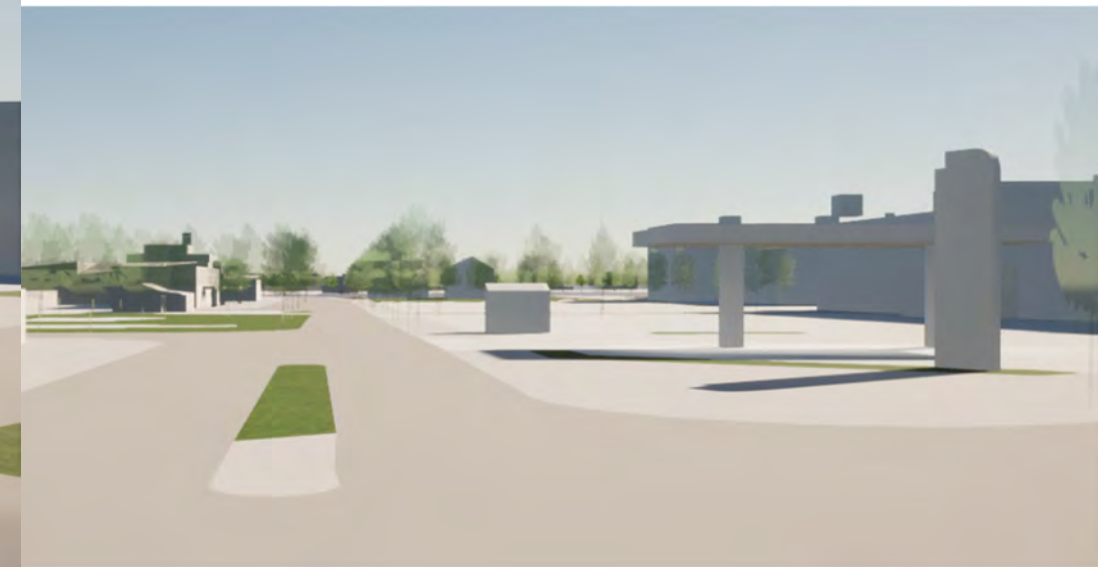


Kuvaparilla havainnollistettu toriaukean kehittymistä korttelisuunnittelun alkuvaiheesta loppuvaiheelle.





Maakuntakadun päätenäkymä havainnollistettu kaupunkimallin avulla:
Vertailukuvana olemassa oleva tilanne



Valtionkadun puoleinen polveileva massoittelu havainnollistettu rautatielle päin.



Sisäpihanäkymän luonnostelua



Laajuus tiedot:

A-talo 8145kem2

B-talo 3720kem2

C-talo 5690kem2 (Palveluasumista)

D-talo 1980kem2

E-talo 3250kem2

F-talo 2450kem2

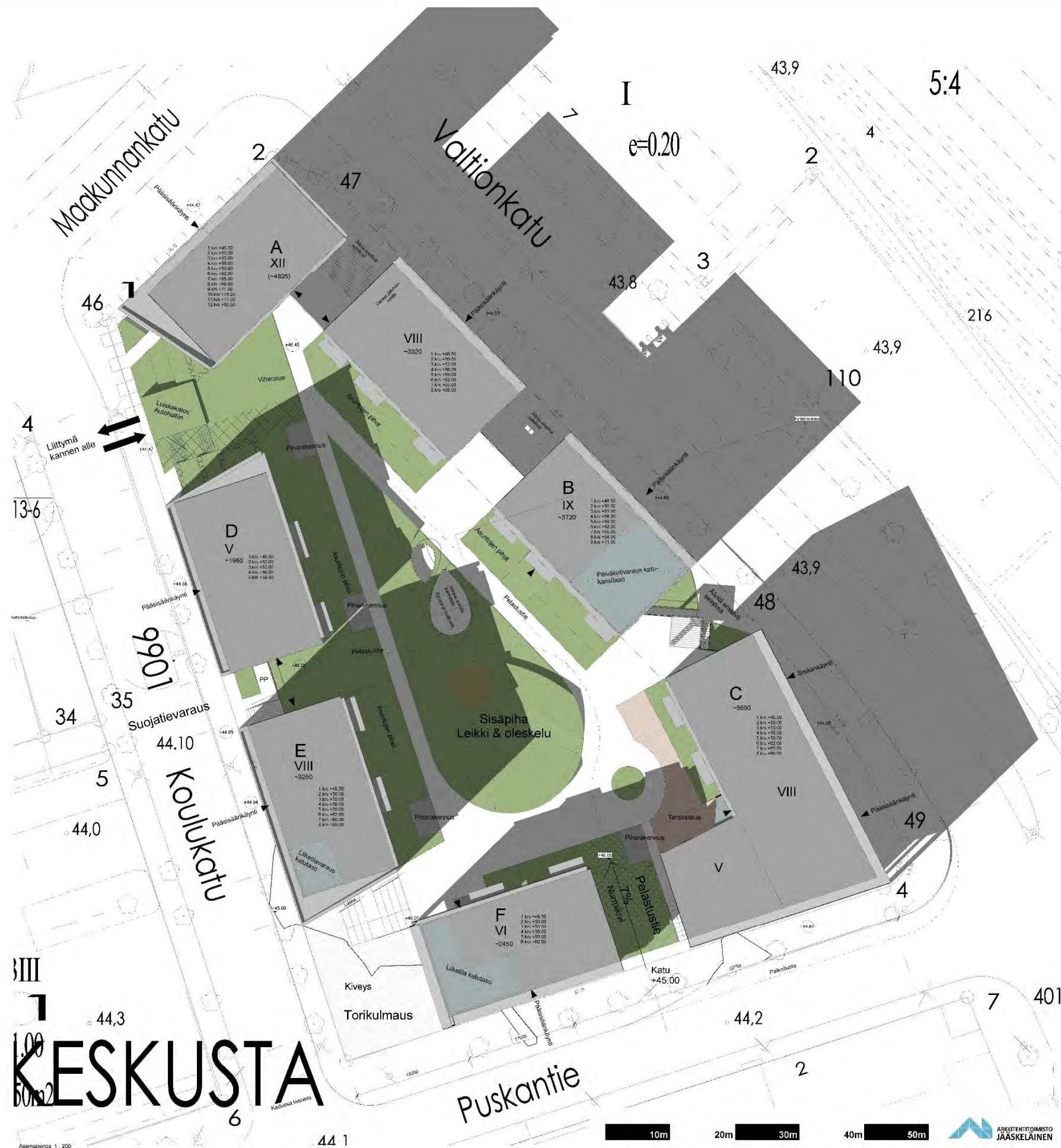
Yhteensä 25235kem2

Jotka jakautuvat:

Asunnot 19405kem2

Palveluasunnot 5690kem2

Liiketilat 140kem2



JULKISIVUT



Kerrospohjan periaate katutilassa ja sisäpihalla

-Liiketilat ja mahdolliset liiketilavaraukset sijaitsevat Maakuntakadun, Koulukadun ja puskantien puolella

-Yhteistilat luovat katutilaan elävyyttä Maakuntakadun, Koulukadun ja puskantien puolella. Katutilan julkisivuissa on kiinnitettävä erityistä huomiota näihin tiloihin, että ne luovat yhteyden katutilaan, eivätkä muodosta muurimaista erottelua rakennusten ja katutilan välillä.

-sisäpiha on puolikerrosta katutasoa ylempänä muodostaen oman puoliyksityisen tasonsa julkiseen katutilaan nähden. Kuitenkin muodostaen kutsuvia jalankulun yhteyksiä katutilan rakennusten väleistä.

-ensimmäisen kerroksen asunnot avautuvat vehreälle sisäpihalle ja Valtionkadulle



Yhteistilat ja varastot

Alustavat
yhteistilavaraukset
palvelutalossa

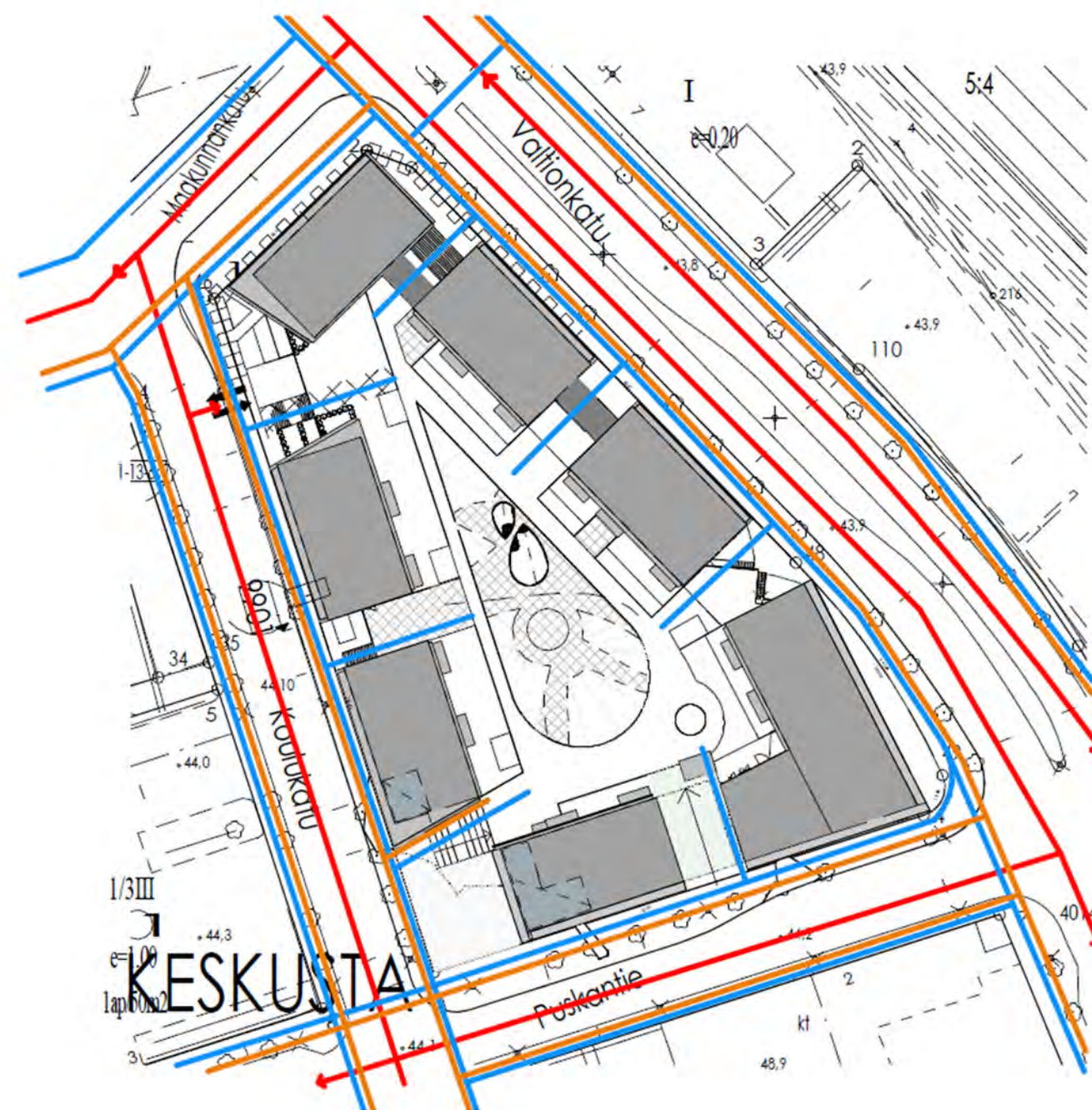
Asuinrak.

Jätehuone katutasossa

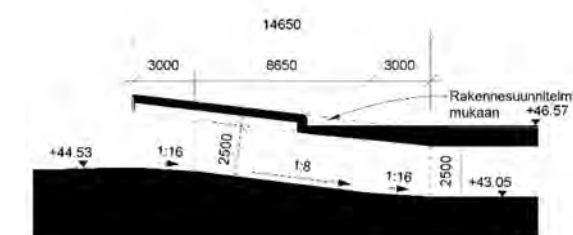
Yhteistilat ja varastot,
joissa liiketilavaraus
katutasossa

Liiketila katutasossa

Varaus päiväkodille



- Autoliikenne
- Jalankulku
- Kevytliikenne



Autopaikat

Asuminen 1ap/85m² : 19405kem² / 85m² = 228 ap

Liiketila 1ap/70m² : 140kem² / 70m² = 2 ap

Palveluasuminen 1ap/250m² : 5690kem² / 250m² = 23 ap

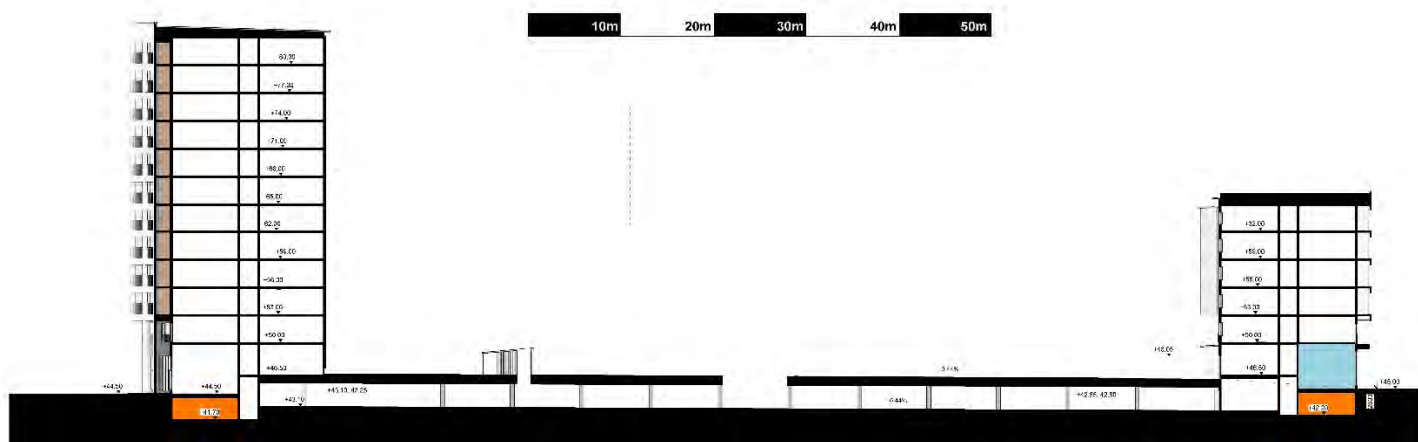
Yhteensä 253 ap

Suunnitellut autopaikat autohallissa

Autohallissa 205ap



Kellarikennos (autohalli) 1 : 200





Kaupunkikuva

Suunnitelman korttelirakennukset rajautuvat umpikorttelimaisesti katutilaan, johon korttelin sisäpihalta avautuu kulkuyhteyksiä ja näkymiä. Vuorovaikutus julkisen tilan katutilan ja vehreän yksityisemmän sisäpihan ja jakautuu kasitasolla välillä. Korttelin lounaiskulmaan on suunniteltu pieni kaupunkiaukio rakennemallin puistoa mukaillen. Torikulmaus avautuu torin suuntaan ja on jatke torilta lähtevälle kävelykadulle lisäten tapahtumapisteitä Koulukadun pohjoispuolelle. Ilmansuunnaltaan ja sijainniltaan hyvä aukio tarjoaa erityisen hyvät mahdollisuudet esimerkiksi kahvila tai ravintolatoiminnalle.

Korttelissa rakennusten kadun puoliset julkisivumateriaalit ja värit muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joilla voidaan luoda korttelille selkeä luonne kaupunkikuvassa. Kadun puolella parvekkeet muodostavat yhtenäisen pinnan katujulkisivun kanssa. Vastaavasti sisäpihalla julkisivut voivat olla katujulkisivuista eroavat ja kevyemmät parvekkeineen luoden sisäpihalle oman luonteensa.



Rakennustapa ja -tehokkuusKorttelin pinta-ala n. 9079m²Uusien rakennusten kerrosala n. 25235 kem²

Korttelitehokkuus e= n. 2,8



Korttelissa on huomioitu ydinkeskustan rakennemallin, keskustan visio työkalupakin sekä suunnittelussa asetettuja tavoitteita korttelin sovittamiseksi osaksi kehittyvää ydinkeskustaa. Korttelin Koulukadun puoleiset rakennukset polveilevat osin alle kahdeksan kerroksen antaen sisäpihalle näkymiä ja auringonvaloa. Valtionkadun puolella rakennusmassat muodostavat korkeamman selkärangan kerroskorkeuden ollessa kahdeksasta aina pohjoisosan korkeaan kahdentoista kerroksen massa. Korkea massa sijoittuu Koulukadun päätyyn Maakuntakadun ja Valtionkadun risteykseen. Tässä korkea massa toimii jakavana porttiaiheena torille johtavan Koulukadulle ja matkakeskukseksi johtavalle Valtionkadulle. Korkea massa toimii päätenäkymä myös Maakuntakadulle. Rakennusten massoittelua on ohjannut ja asuntojen avautumissuunnissa on huomioitu ilmansuunnat ja näkymät.

Korttelin katutasosta korkeampi sisäpiha ja korttelia kiertävät rakennukset muodostavat yhdessä suojaisen sisäpihan oleskelualueineen, jonka suuntaan myös ensimmäisen kerroksen asunnot voivat avautua.

Toiminnot

Kortteli on tyypiltään pääosin asuinkortteli, jota esimerkiksi mahdolliset palveluasumien ja liiketilat elävöittävät. Liiketilat ja mahdolliset liiketilavaraukset sijaitsevat Maakuntakadun, Koulukadun ja puskantien puolella. Mahdolliset yhteistilojen luovat katutilaan elävyyttä Maakuntakadun, Koulukadun ja puskantien puolella. Katutilan julkisivuissa on kiinnitettävä erityistä huomiota katutaso tiloihin, että ne luovat yhteyden katutilaan, eivätkä muodosta muurimaista erottelua rakennusten ja katutilan välillä. Sisäpiha on puolikerrosta katutasoa ylempänä muodostaen oman puoliyksityisen tasona julkiseen katutilaan nähden. Kuitenkin muodostaen kutsuvia jalankulun yhteyksiä katutilan rakennusten väleistä.



Viherrakentaminen

Rakennusten välit, joissa ei ole kellarirakenteita, mahdollistavat puuston istuttamisen. Sisäpihan kansi tarjoaa viherrakentamiselle kaupungin rakennemallin ja visio työkalupakin mukaisen viheralueen ja puiston. Lisäksi korttelin viherrakentaminen on mahdollista toteuttaa virkistystasoisena viherkattona palvelurakennuksen erityispiirteenä. Hulevesien keruussa voidaan hyödyntää torialueen rakentamatonta kellaritonta lounaiskulmaa.



Pysäköinti

Autosäilytys on järjestetty pihakannen alaiseen autohalliin, jonka toteutuksessa voidaan huomioida tontin korkeusasemat koko korttelin pituudelta kallistavalla kannella. Maantasopaikoitusta ei tontilla ole ja korttelin kadunvarsipaikoitusta toivotaan kehitettävän liiketoiminnan kiinnostavuuden lisäämiseksi. Vanhusten asuin- ja palvelurakennusten pysäköintinormiksi on suunnitelmissa esitetty kevyttä 1 ap./ 250kem2 vähäisen autokäyttötarpeen ja matkakakeskuksen läheisyyden perusteella.

Liikenne

Korttelin sisäpiha suunniteltu lähestyttäväksi kevyellä liikenteellä. Liittymät kellarikerroksessa sijaitsevaan autohalliin on järjestetty Koulukadulta.

FinCap Kiinteistökehitys Oy



LIIKENNEMELUSELVITYS

Asemakaavan muutos Puskantie 1, Seinäjoki

HELSINKI

Viikinportti 4 B 18
00790 Helsinki
puh. 050 377 6565

TURKU

Rautakatu 5 A
20520 Turku
puh. 050 570 3476



etu.sukunimi@promethor.fi
www.promethor.fi

Y-tunnus: 0996539-4
Kotipaikka: Turku

Tilaaja:

FinCap Kiinteistökehitys Oy
Matti Jaskari

Liikennemeluselvitys

Kohde:

Asemakaavan muutos Puskantie 1, Seinäjoki

Raportin numero:

PR5702-Y01

Raportin päiväys:

10.5.2022

Kirjoittaja(t):

Matias Virta, insinööri (AMK)
puh. 050 525 6509
matias.virta@promethor.fi

Tarkastanut:

Jani Kankare, FM
puh. 040 574 0028
jani.kankare@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	4
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	4
3	Sovellettavat melun ohjearvot ja suositukset	5
3.1	Melutason ohjearvot.....	5
3.2	Hetkellisten maksimiäänitasojen huomioiminen.....	6
3.3	Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta	6
3.4	Suositus parvekkeiden melutasosta	6
4	Melutasojen laskenta	6
4.1	Laskentamenetelmät.....	6
4.2	Maastomalli ja rakennukset	7
4.3	Tie- ja raideliikennetiedot	7
5	Laskentatulokset ja tulosten tarkastelu	8
5.1	Melutaso ulkoalueilla	8
5.2	Melutaso rakennusten ulkovaipalla	8
5.2.1	Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset.....	9
5.2.2	Asuinhuoneistojen avautuminen ja parvekkeiden sijoittuminen.....	10
5.2.3	Parvekkeiden äänitaso	11
6	Yhteenveto	12
7	Kirjallisuus.....	12

Liitteet:

Liite 1	Tie- ja raideliikenteen melun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2040 ennusteliikenteellä.
Liite 2	Rakennusten julkisivuihin kohdistuvan tie- ja raideliikenteen melun suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2040 ennusteliikenteellä.
Liite 3	Julkisivuun kohdistuvan tie- ja raideliikenteen melun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ kerroksittain.

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa asemakaavan muutostöissä Puskantie 1, Seinäjoki. Kaavamuutoksella muutetaan nykyinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinalueeksi. Kaava-alueen melutaso on määritetty laskennallisesti mallintaen vuoden 2040 ennusteliikenteen tiedoilla. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja parvekkeiden äänitasoerosuosituksset. Alueelle on suunniteltu rakennettavan asuin kerrostaloja.

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee Seinäjoen keskustassa Valtionkadun ja Koulukadun väliin jäävällä kaistaleella (kuva 1). Pohjoisessa kohde rajautuu Maakunnankatuun ja etelässä Puskantiehen. Seinäjoen rautatieasema ja rata-piha sijaitsevat kohteen itäpuolella. Kaava-alueelle on suunniteltu rakennettavan 5–12-kerroksisia asuin-kerrostaloja. Kerrostalot sijoittuvat kaava-alueen reunoille. Kerrostalojen leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat kerrostalojen keskelle muodostuvalle sisäpihalle. Kaava-alueella on aiemmin sijainnut liikera-kennuksia, jotka on purettu pois ja tällä hetkellä kaava-alue on rakentamaton. Merkittävin melulähde koh-teen ympäristössä on Valtionkadun tieliikenne.



Kuva 1. Tarkastelukohteen sijainti. Kaava-alue on karkeasti rajattu punaisella (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna).

3 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT JA SUOSITUKSET

3.1 Melutason ohje arvot

Kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat ohje arvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Melutason ohje arvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohje arvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Lisäksi päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohje arvoihin. Tulokseen tehtävä 5 dB:n lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja kapeakaistaisuus lisäävät melun häiritsevyyttä.

Ulkoalueiden ohje arvot

Taulukossa 1 on esitetty päätöksen 993/1992 sisältämät ohje arvot ulkoalueiden melutasolle.

Taulukko 1. Ulkoalueiden keskiäänitason L_{Aeq} ohje arvot

Alueen käyttötarkoitus	A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohje arvoja.

² Uusilla alueilla yöohje arvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohje arvoa.

⁴ Yöohje arvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Sisätilojen ohje arvot

Taulukossa 2 on esitetty päätöksen 993/1992 sisältämät ohje arvot ulkoa sisätiloihin kantautuvan melun melutasolle.

Taulukko 2. Sisätilojen keskiäänitason L_{Aeq} ohje arvot

Huoneen käyttötarkoitus	A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuinhuone, potilas- ja majoitushuone	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistila	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuone	45 dB(A)	-

3.2 Hetkellisten maksimiäänitasojen huomioiminen

Vaikka ohjearvojen mukaiset keskiäänitasot sisätiloissa alittuisivat, voivat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot aiheuttaa sisätiloissa häiriötä. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan tällaista lyhytaikaista voimakasta melua esiintyy etenkin lentokoneiden nousu- ja laskulinjojen alapuolella, raskaan tavarajunaliikenteen läheisyydessä sekä bussipysäkkien läheisyydessä. Lisäksi myös esimerkiksi yöaikainen jakeluliikenne kauppoihin, raskaan liikenteen levähdyspaikat ja bussiterminaalit kuuluvat mahdollisen hetkellisen voimakkaan melun aiheuttajiin.

ELY-keskuksen oppaan mukaan: ”Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax.”

3.3 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

3.4 Suositus parvekkeiden melutasosta

ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan oleskeluparvekkeet rinnastetaan asuntojen pihoihin ja niihin sovelletaan samoja ohjearvoja. Käytännössä tämä tarkoittaa, että parvekkeen melutason ei tulisi ylittää ulkoalueiden päiväajan ohjearvoa $L_{Aeq7-22} = 55$ dB(A).

4 MELUTASOJEN LASKENTA

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2020 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Melulaskentojen laskentaruudun kokona on käytetty 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1000 m. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,2. Ulkoalueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnasta ja ulkovaippaan kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein. Laskennassa on otettu huomioon ensimmäisen kertaluvun heijastukset.

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallina laskennoissa on käytetty Maanmittauslaitoksen korkeusmallia sekä maastotietokannan kohteita. Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on huomioitu suunnitelmamateriaalin perusteella.

4.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa on käytetty liikennetietoina Sitowise Oy:n laatiman Seinäjoen asemanseudun yleissuunnitelman (29.3.2018) mukaisia liikennetietoja. Käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukoissa 3 ja 4. Tieliikenteen yöaikaisen liikenteen osuudeksi on oletettu 10 % vuorokauden kokonaisliikenteestä.

Taulukko 3. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot

Tie (osuus)	KAVL ennuste 2040 [ajon.]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Kalevalantie (Ruukintie–Sammonkatu)	21000	1,6	50
Kirkkokatu (Jouppilantie–Vapaudentie)	15700	1,7	50
Kirkkokatu (Vapaudentie–Koulukatu)	13100	1,7	50
Kirkkokatu (Koulukatu–Ruukintie)	8600	1,7	50
Koulukatu	7500	1*	40
Louhenkatu (Pohjolantie–Väinölänkatu)	5100	3,7	50
Maakunnankatu	200	2*	40
Pohjan valtatie (Sammonkadun rampit–Ylistarontien rampit)	35500	8*	80
Pohjan valtatie (Valtionkadun rampit–Sammonkadun rampit)	33000	8	80
Pohjan valtatie (Vapaudentien rampit–Valtionkadun rampit)	21100	8	80
Pohjan valtatie (Vapaudentien rampeilta länteen)	17700	8*	80
Pohjolantie	12700	3*	50
Puskantie	10000	2*	40
Ramppi (Valtionkadulta Pohjan valtatielle itään)	8000	8*	50
Ruukintie (Kauppakatu–Torikatu)	13800	2,6	50
Ruukintie (Torikatu–Kirkkokatu)	15800	2,6	50
Suupohjantie (Jouppilantie–Valtionkatu)	28600	2*	50
Valtionkatu (Vapaudentie–Pohjan valtatieen ramppi)	16800	1,4	50
Valtionkatu (Pohjan valtatieen ramppi–Maakunnankatu)	18900	1,4	50
Valtionkatu (Maakunnankatu–Puskantie)	15700	1,4	50
Vapaudentie	21100	7,5	50

* Arvio

Taulukko 4. Laskennassa käytetyt raideliikennetiedot ennustetilanteessa

Päärata					
Tyyppi	Selite	Päivä [kpl]	Yö [kpl]	Pituus [m]	Nopeus [km/h]
IC2	Sr2-veturin vetämät kaksikerroksiset IC-vaunut	13	5	158	70
Pen	Pendolino (Sm3)	5	3	159	70
F-TaJu	Suomalaisista tavaravaunuista koostuva tavarajuna	3	3	600	70
Sr	Sr1- tai Sr2-veturin vetämä henkilöliikenteen juna (pu-naiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	0	1	158	70
Sm4	Sähkömoottorijuna	4	0	50	70
Tavararata					
Tyyppi	Selite	Päivä [kpl]	Yö [kpl]	Pituus [m]	Nopeus [km/h]
F-TaJu	Suomalaisista tavaravaunuista koostuva tavarajuna	6	6	300	35

5 LASKENTATULOKSET JA TULOSTEN TARKASTELU

Seuraavassa on esitetty tiivistetysti melulaskennan tulokset. Melun leviämiskartat on esitetty liitteinä.

5.1 Melutaso ulkoalueilla

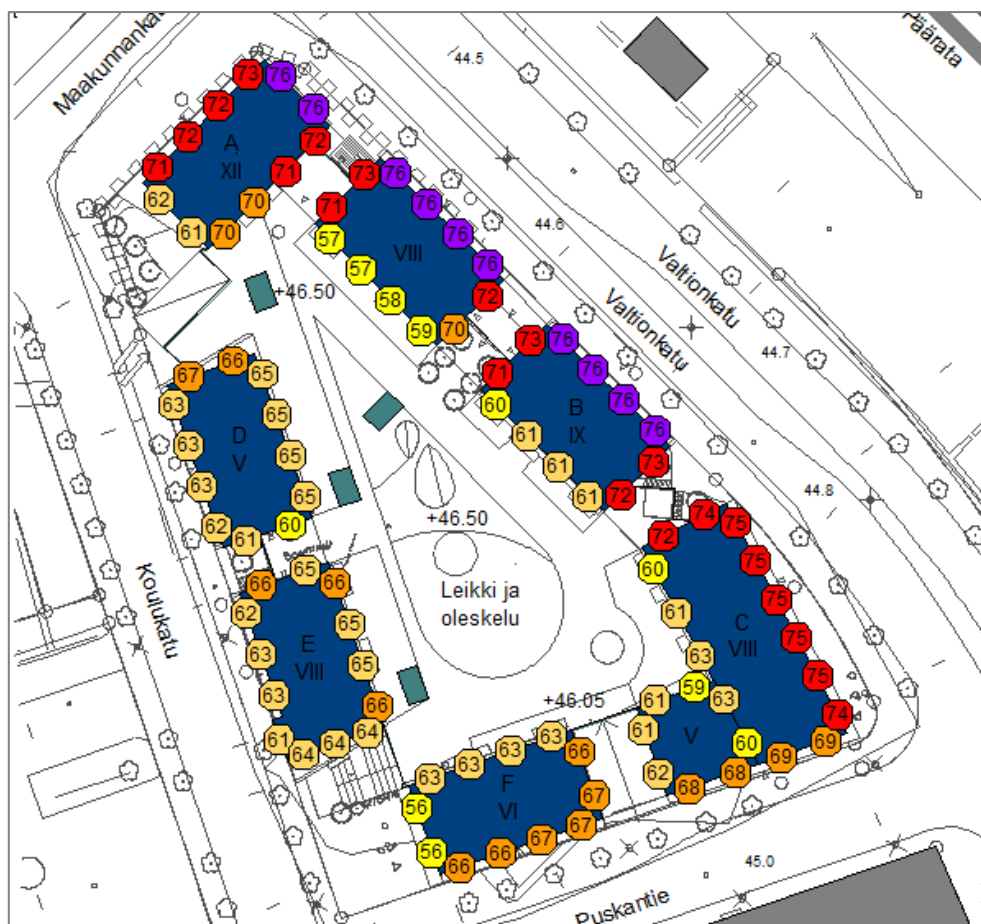
Asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätök-sen ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A). Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo olisi yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 45$ dB(A).

Melukarttaliitteessä 1 on esitetty melutaso alueella suunnitellulla maankäytöllä. Laskentojen perusteella suunnitellun maankäytön kannalta merkittävin melulähde on Valtionkadun tieliikenne. Suunnitellut asuin-rakennukset suojaavat sisäpihan oleskelualueita liikenteen melulta. Sekä päiväajan ohjearvo 55 dB(A) että yöajan ohjearvo 50 dB(A) alittuvat rakennusten keskelle muodostuvalla sisäpihalla. Näin ollen sisäpihalla leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoitella vapaasti, eikä niiden suojaksi ole tarpeen esittää meluntorjuntaa. Myös uusien alueiden yöajan ohjearvo 45 dB(A) alittuu suurimmalla osaa sisäpihaa.

5.2 Melutaso rakennusten ulkovaipalla

Liitteessä 2 on esitetty uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuvan melun suurimmat päivä- ja yöajan kes-kiäänitasot. Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 66 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso suurimmillaan 59 dB(A) Valtionkatua sivuavien rakennusten Valtionkadun puoleisilla julkisivuilla.

Kuvassa 2 on esitetty raideliikenteen yöaikaisen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso. Yöaikainen maksimiäänitaso on suurimmillaan 76 dB(A) Valtionkatua sivuavien rakennusten Valtionkadun puoleisilla julkisivuilla.



Kuva 2. Raideliikenteen yöaikaisen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen enimmäisäänitaso.

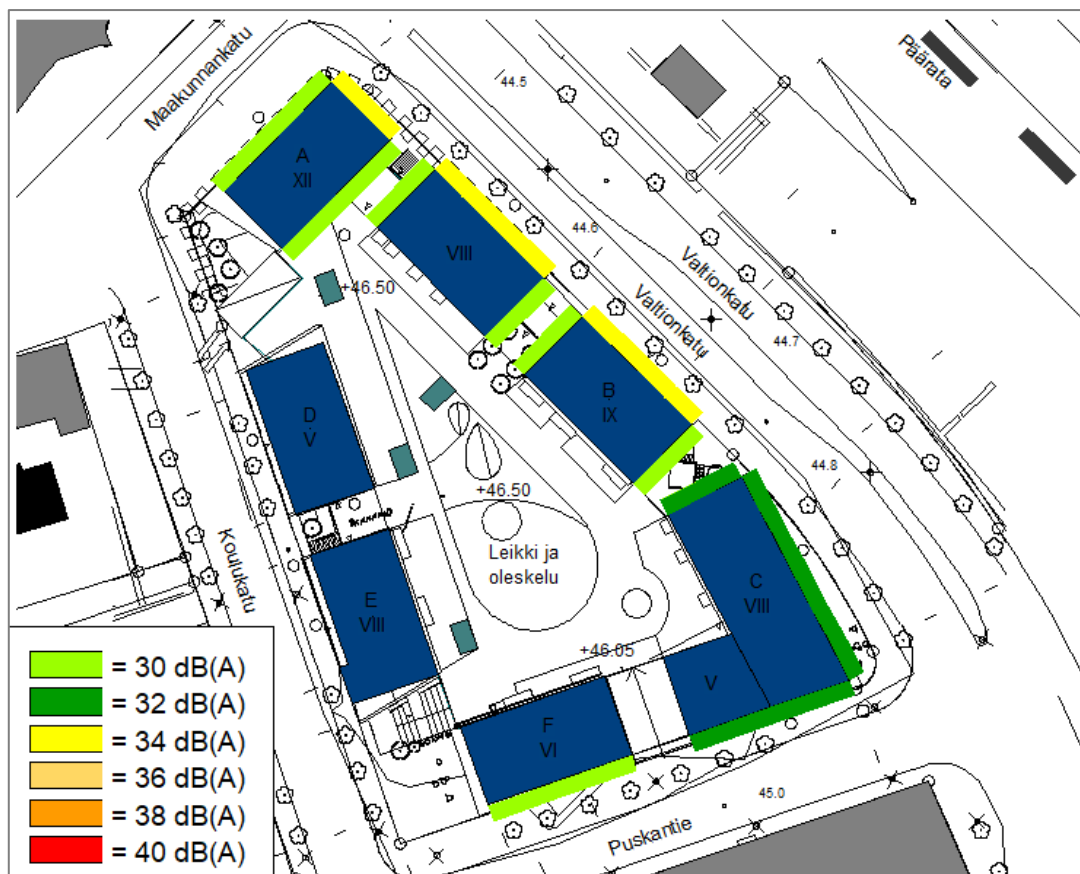
5.2.1 Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus lasketaan (valitaan suurin arvo):

- ulkovaippaan kohdistuvan tie- ja raideliikenteen keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena tai
- ulkovaippaan kohdistuvan raideliikenteen maksimiäänitason ja sisällä sallitun maksimiäänitason erotuksena.

Laskennassa on käytetty taulukon 2 mukaisia sisä-äänitason ohjearvoja ja ELY-keskuksen ohjetta noudattaen 45 dB(A):n maksimiäänitasoa yöaikaiselle junamelulle. Normaalisti raideliikenteen maksimiäänitasoa sovelletaan asuinhuoneistoille pelkästään yöaikaan, koska suurin osa ihmisistä nukkuu tällöin.

Edellä esitetyn perusteella määritetty ulkovaipan äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Valtionkatua sivuavien rakennusten Valtionkadun puoleisilla julkisivuilla 32–34 dB(A). Äänitasoerovaatimukset on esitetty tarkemmin kuvassa 3. Äänitasoerovaatimukset määräytyvät sekä tie- ja raideliikenteen aiheuttamasta rakennusten julkisivuun kohdistuvasta päiväajan keskiäänitasosta $L_{Aeq,7-22}$ että rakennusten julkisivuun kohdistuvasta raideliikenteen yöaikaisen ohiajon aiheuttamasta hetkellisestä maksimiäänitasosta. Äänitasoerovaatimusten laskennassa on otettu huomioon varmuusvaraa 2–3 dB.



Kuva 3. Julkisivujen äänitasoero vaatimukset liikennemelua vastaan.

Ulkovaipan äänitasoero vaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyys (jotta äänitasoero vaatimus täyttyy) tulee rakennusluovaiheessa mitoittaa tapauskohtaisesti huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Ulkovaipan äänitasoero vaatimus voidaan määräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään x dB(A).

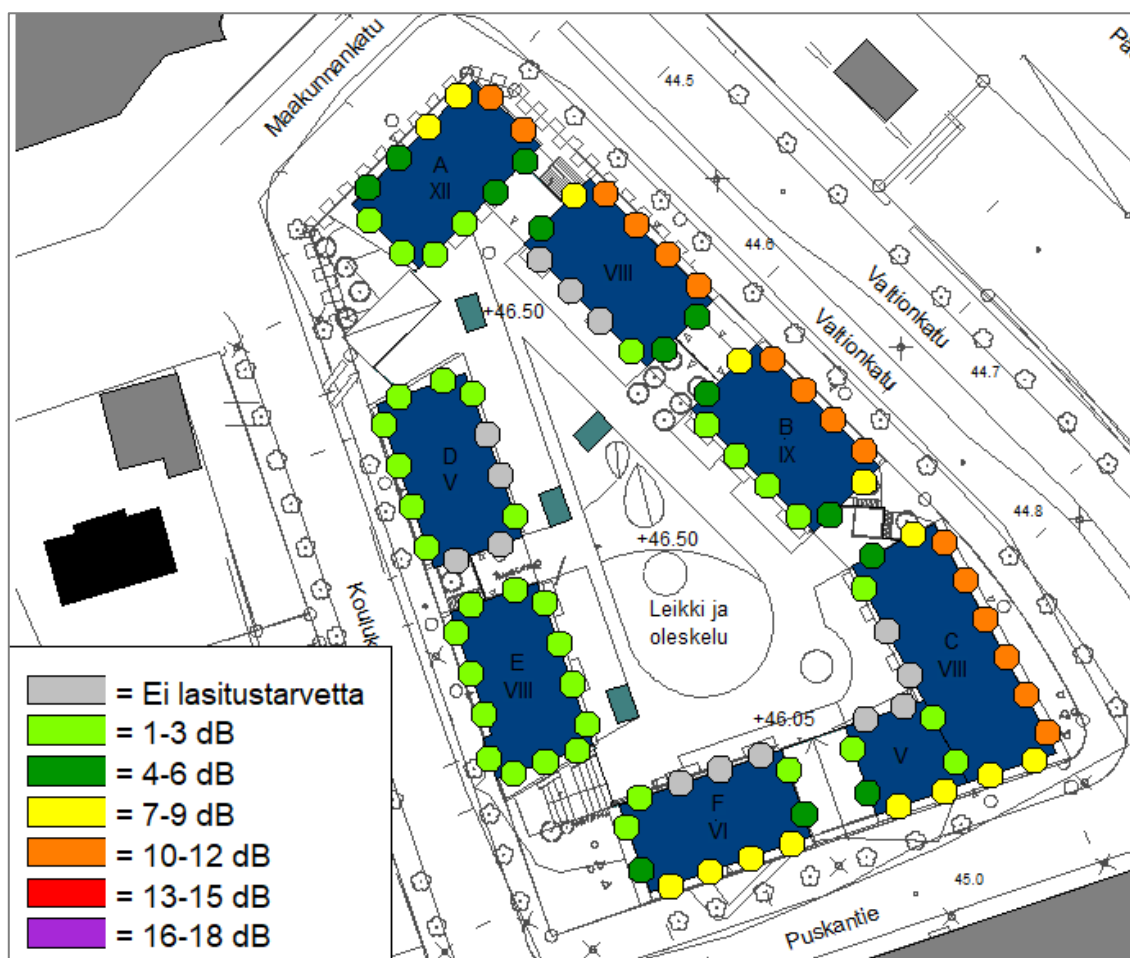
5.2.2 Asuinhuoneistojen avautuminen ja parvekkeiden sijoittuminen

ELY-keskuksen oppaan mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A) kohteen kolmen pohjoisimman Valtionkatua sivuavan asuinrakennuksen Valtionkadun puoleisilla julkisivuilla. Liitteessä 3 on esitetty rakennusten julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso kerroksittain. Päiväajan keskiäänitaso on yli 65 dB(A) vain kolmen rakennuksen alimmassa tai kahdessa alimmassa kerroksessa. Alimmissa kerroksissa yksistään edellä mainituille julkisivuille avautuvien asuntojen sijoittelua tulisi välttää. Lisäksi alimmissa kerroksissa tulisi kyseisillä julkisivuilla rakentaa parvekkeiden sijaan viherhuoneita. Suositus koskee vain muutamia asuntoja ja niidenkin kohdalla päiväajan keskiäänitaso ylittää yhdellä desibelillä suosituksen.

5.2.3 Parvekkeiden äänitaso

Asuinrakennusten parvekkeiden lasituksen tarpeen määrittämisessä ja suositellun äänitasoeron mitoittamisessa on käytetty tavoitearvona valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ulkoalueiden päiväajan ohjearvoa 55 dB(A). Tämän perusteella määritetyt parvekkeiden äänitasoeroluvut on esitetty kuvassa 4. Esitetty äänitasoeroluku kuvaa parvekkeeseen kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ja päiväajan ohjearvon välistä äänitasoeroa. Määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa lasittamattoman parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on esitetty lasitettavan, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).



Kuva 4. Parvekkeiden äänitasoeroluku tie- ja raideliikenteen päiväajan keskiäänitasoa vastaan.

Kaava-alueella parvekkeet suositellaan lasitettavan liikenteen melua vastaan lähes kaikilla julkisivuilla. Sisäpihan puolella julkisivuilla on joitain osuuksia, joissa parvekkeita ei ole melun näkökulmasta tarpeen lasittaa. Suurimmillaan äänitasoeroluku on 10–12 dB Valtionkatua sivuavilla julkisivuilla.

Parvekkeiden äänitaso voidaan esittää asemakaavassa esimerkiksi seuraavasti: Parvekkeen kiinteiden rakenteiden, lasituksen ja muiden rakenteiden tulee olla liikenteen melua vastaan sellaisia, että parvekkeella saavutetaan kaavassa asetettu tavoiteäänitaso, esimerkiksi päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A).

6 YHTEENVETO

Kaava-alueen suunnitellun maankäytön kannalta merkittävin melulähde on Valtionkadun tieliikenne. Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat rakennusten keskelle muodostuvaa sisäpihaa liikenteen melulta. Melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot sisäpihalla. Leikki- ja oleskelualueet voidaan sisäpihalla sijoitella vapaasti, eikä niiden suojaksi ole tarpeen esittää meluntorjuntaa.

Julkisivujen äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Valtionkatua sivuavien rakennusten Valtionkadun puoleisilla julkisivuilla 32–34 dB(A) ja niistä sivulle kääntyvillä julkisivuilla 30–32 dB(A). Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 [5] mukaisesti ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä. Esitetyt ulkovaipan äänitasoerovaatimukset tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja ympäristöministeriön asetuksen yleisvaatimus on huomioitava viimeistään rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Osaan asuinrakennusten julkisivujen alimmista kerroksista kohdistuu päiväaikaan yli 65 dB(A):n keskiääni-taso. Näissä kerroksissa yksistään näille julkisivuille avautuvia asuntoja tulisi suunnittelussa välttää. Lisäksi kyseisille julkisivuille tulisi rakentaa parvekkeiden sijaan viherhuoneita. Huomioitavaa kuitenkin on, että melutaso ylittää 65 desibeliä vain yhdellä desibelillä.

Parvekkeet suositellaan lasitettavan suurimmalla osaa julkisivuista. Meluisimmilla julkisivuilla lasitusratkai-sujen tulee olla hyvin ääntä eristäviä.

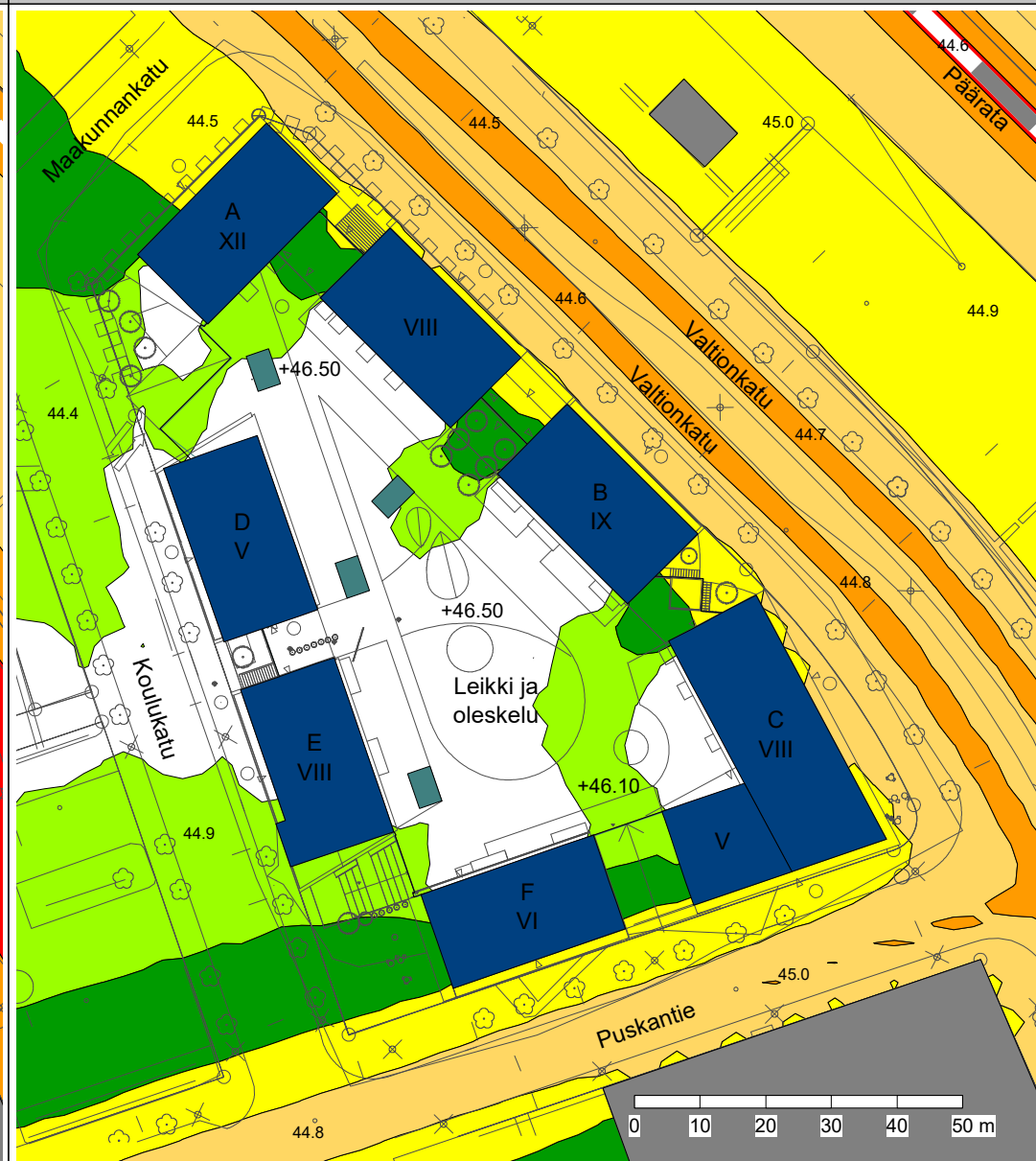
7 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s.
3. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki 1992.
4. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäris-tökeskus, OPAS 02/2013.
5. Ympäristöministeriön asetus 360/2019 rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta.

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.



Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



Liite
1

Liikennemeluselvitys.

Asemakaavan muutos Puskantie 1, Seinäjoki.

Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.

Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

Raportti nro: PR5702-Y01

10.5.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1100 (A4)

Laskentaruudukon koko: 3 m x 3 m

Melutason laskentaetäisyys: 1000 m

Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta

Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23

Korkeusjärjestelmä: N2000

Julkisivuun kohdistuva päiväjän keskiäänitaso LAeq7-22.



Julkisivuun kohdistuva yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



Liite
2

Liikennemeluselvitys.

Asemakaavan muutos Puskantie 1, Seinäjoki.

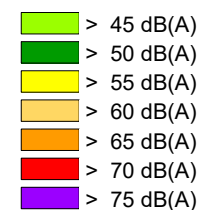
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.

Tie- ja raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

Raportti nro: PR5702-Y01

10.5.2022

PROMETHOR



Mittakaava 1:1100 (A4)

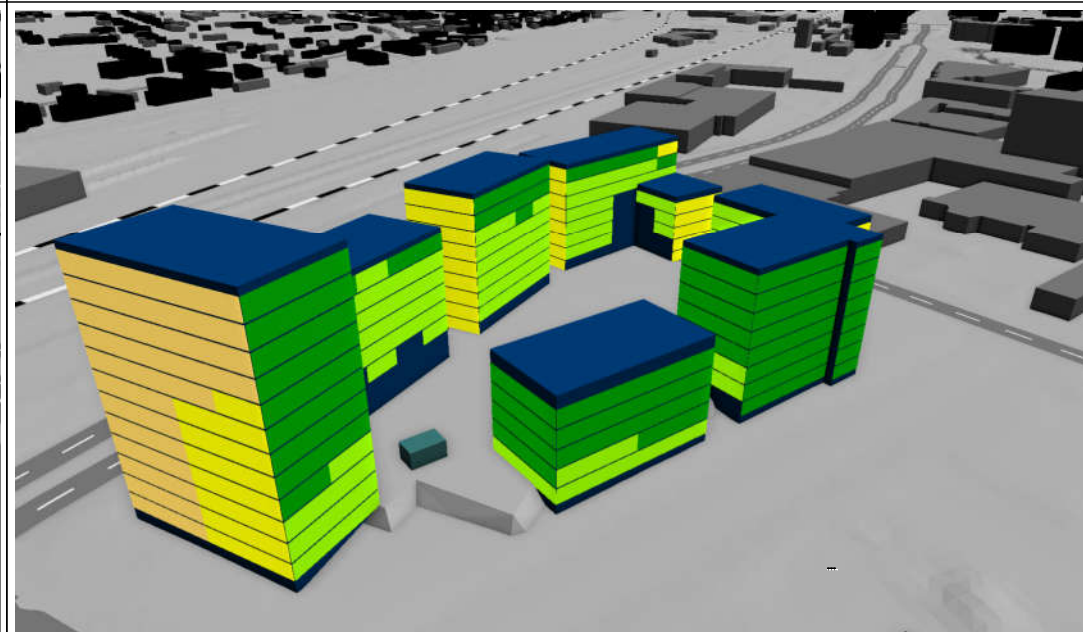
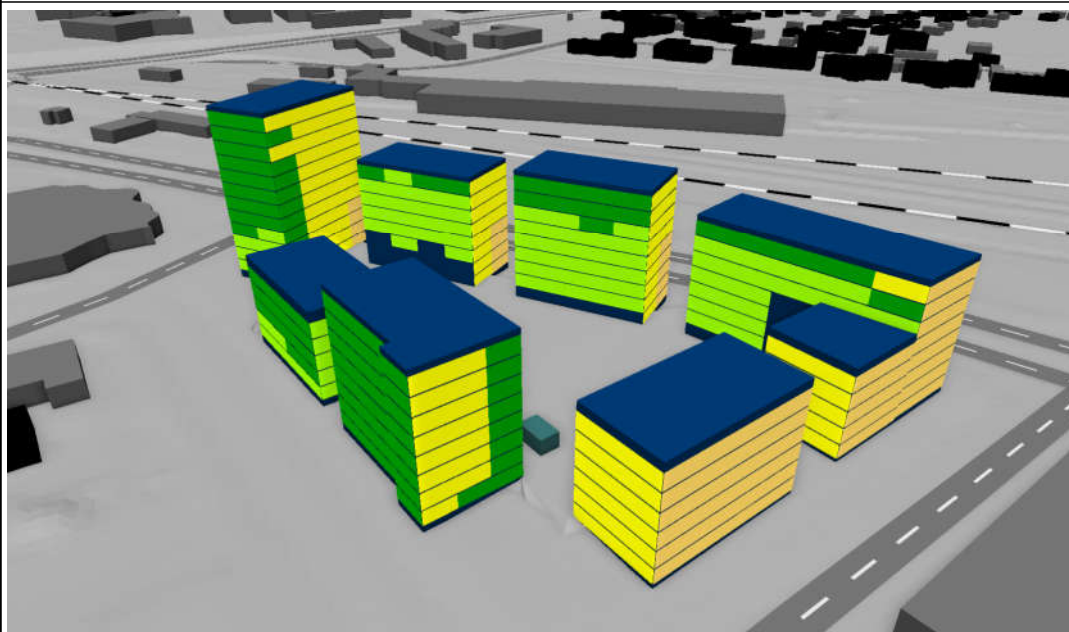
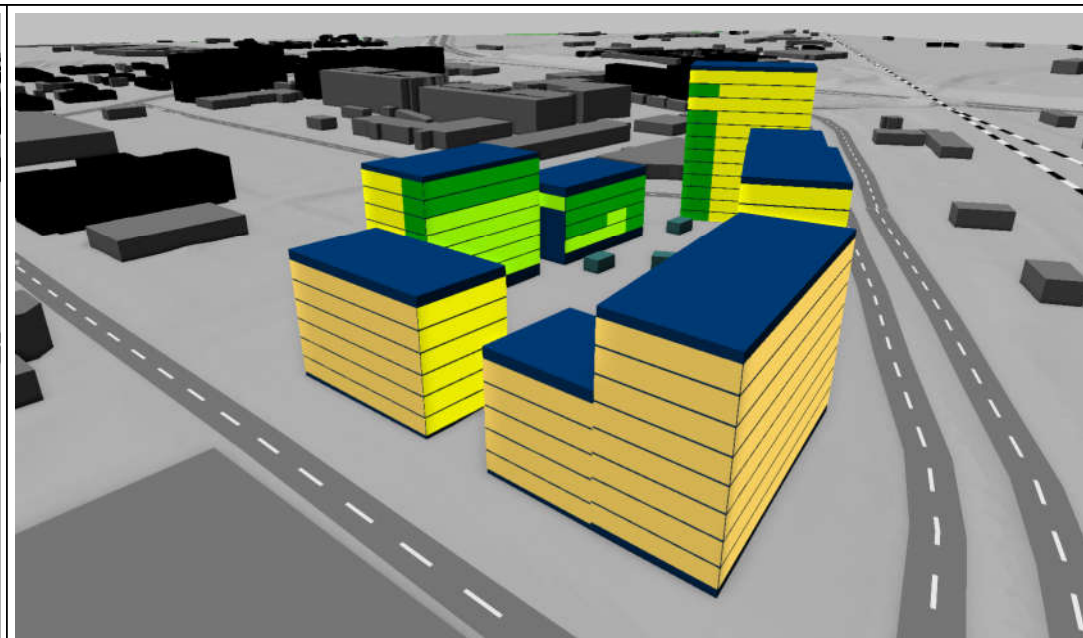
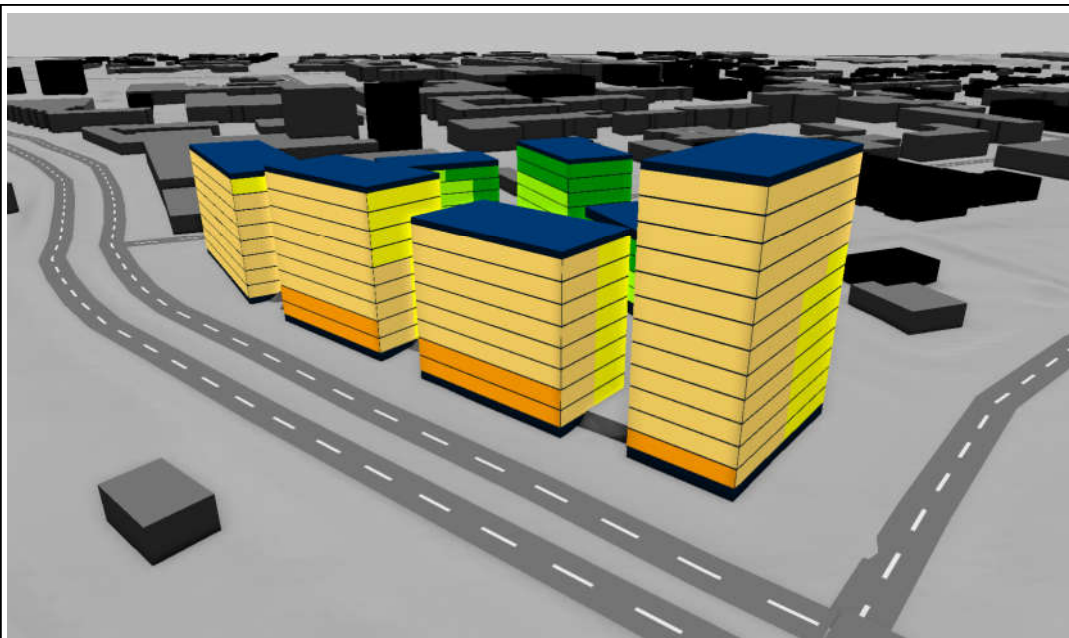
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m

Laskentakorkeus: kerroksittain,
kerroskorkeus 3 m

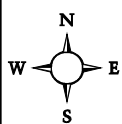
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23

Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite
3



Liikennemeluselvitys.

Asemakaavan muutos Puskantie 1, Seinäjoki.

Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.

Liitteessä 2 esitetty päiväajan keskiäänitaso kerroksittain 3D-viistokuvina.

Raportti nro: PR5702-Y01

10.5.2022

PROMETHOR

	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)

Mittakaava 1:1100 (A4)

Melutason laskentaetäisyys: 1000 m

Laskentakorkeus: kerroksittain,
kerroskorkeus 3 m

Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23

Korkeusjärjestelmä: N2000

Seinäjoen asemanseudun yleissuunnitelma, tärinäselvitys

Seinäjoen kaupunki



Jussi Kurikka-Oja

6.2.2017

S SITO

SISÄLTÖ

1	TAUSTATIEDOT	3
2	TÄRINÄN VOIMAKKUUDEN ARVIOINTI MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUSSA	3
2.1	Liikennetiedot.....	4
2.2	Maaperä.....	4
2.3	Aiemmat tärinäselvitykset	5
3	LASKENNALLINEN ARVIO	5
3.1	Laskennallisen arvioinnin periaatteet	5
4	LASKENNALLISEN ARVION TULOKSET	6
5	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	9

1 Taustatiedot

Sito Oy on laatinut Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta tärinäselvityksen Seinäjoen asemanseudun alueelle. Selvitys on laadittu laskennallisesti ja tärinälähteenä huomioidaan raideliikenne. Työstä on vastannut DI Jussi Kurikka-Oja.

2 Tärinän voimakkuuden arviointi maankäytön suunnittelussa

VTT:n tutkimusraportissa *Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius* maaperän värähtelyyn perustuva tärinäalueiden rajausta on kuvattu seuraavasti:

- V-alue, lähinnä rataa oleva alue, jolla maaperän tärinä on niin voimakasta, että se voi aiheuttaa vahinkoriskin rakennuksille tai rakenteille.
- H-alue, hyväkuntoisiin ja tavanomaisiin rakennuksiin ei yleensä aiheudu niiden käyttökelpoisuutta häiritseviä vaurioita, jos liikennetärinä on huomioitu resonanssille herkien rakenteiden suunnittelussa. Tärinä on kuitenkin yleensä selvästi havaittavaa ja häiritsee usein asumismukavuutta. Vaurioitumisriskin arvioinnissa tulee ottaa huomioon rakennuskanta ja käytetyt rakennusmateriaalit.
- E-alue, tärinä ei aiheuta normaalikuntoisten rakenteiden vaurioitumista, mutta voi häiritä asumismukavuutta.

Taulukko 1. Tärinäalueiden rajauksen värähtelyrajat maaperän ominaisuuksien perusteella

Maalaji	Pehmeä savi, leikkauslujuus < 25 kN/m ²	Sitkeä savi, siltti, löyhä hiekka	Tiivis hiekka, sora, moreeni, rikkonainen tai löyhä kallio	Kiinteä kallio
Värähtelyn taajuus	alle 10 Hz	10-20 Hz	20-50 Hz	yli 50 Hz
V-alue	3	4,2	6	7,2
H-alue	1-3	1,4-4,2	2-6	2,4-7,2
E-alue	alle 1	alle 1,4	alle 2	alle 2,4

Tärinän häiritsevyyden arvioimiseen ja luokitteluun sovelletaan VTT:n julkaisussa *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa*, VTT Working Papers 50, Espoo 2006 esitettyä rakennusten värähtelyluokitusta (Taulukko 2):

Taulukko 2. Rakennusten värähtelyluokitus häiritsevyyden arvioinnissa, VTT 2006.

Värähtelyluokka	Kuvaus olosuhteista	$v_{w,95}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyitä)	£ 0,10
B	Suhteellisen hyvät asuinolosuhteet (Ihmiset voivat havaita värähtelyä, mutta ne eivät ole häiritseviä)	£ 0,15
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa (Keskimäärin 15 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	£ 0,30
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla (Keskimäärin 25 % asukkaista pitää värähtelyitä häiritsevinä ja voi valittaa häiriöistä)	£ 0,60

Rakennusten värähtelyluokituksessa rakennukset on jaettu luokkiin A-D tärinän tunnusluvun $v_{w, 95}$ perusteella. Tunnusluku perustuu yksittäisten liikennetapahtumien suurimpiin värähtelyn taajuuspainotettuihin tehollisarvoihin ja niiden perusteella laskettuun keskiarvoon ja hajontaan seuraavasti:

$v_{w, 95} = 15$ suurimman yksittäisen tapahtuman keskiarvo + $1,8 \times 15$ suurimman yksittäisen tapahtuman hajonta.

Taulukoituja tunnuslukuja sovelletaan asuinrakennuksille. Tunnuslukuja voidaan soveltaa myös muille kuin asuinrakennuksille VTT:n julkaisun *Ohjeita liikennetärinän arviointiin*, Espoo 2011 mukaan:

Suosittelava tavoiteraja värähtelyn enimmäisarvolle rakennuksen sisätiloissa on uusilla asuinalueilla 0,3 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla 0,6 mm/s. Tämä VTT:n esittämä suositus enimmäisarvoksi (Talja 2002) on otettu käyttöön myös Liikenneviraston ohjeistuksessa (RATO 2008). Tavoitteen tulee toteutua pystyvärähtelyn osalta rakennuksen kaikissa lattioissa ja vaakavärähtelyn osalta rakennuksen jokaisessa kerroksessa. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa, tavoiteraja voi olla kaksinkertainen esitettyihin arvoihin nähden.

2.1 Liikennetiedot

Liikennetiedot perustuvat Sito Oy:ssä laadittavaan selvitykseen *Seinäjoen ratapihan raiteiston käyttöselvitys, luonnos 30.12.2016*.

2.2 Maaperä

Alueen maaperää on kuvattu rakennettavuusselvityksessä (*Sito Oy, Seinäjoen asemanseudun yleissuunnitelma, rakennettavuusselvitys 26.1.2017*) seuraavasti:

Alueen nykyinen maanpinta vaihtelee pääsääntöisesti tasolla +43...+46. Alue on pohjaolosuh-teiltaan tasainen. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pehmeiköllä.

Maanpinnassa on radan ja ratapihan sekä rata-aluetta ympäröivän katu- ja liikennealueiden täyttökerroksia. Täyttökerrosten paksuus on pääsääntöisesti 1...2,5 m. Paikallisesti, mm. rata-pihalla rummun ympäristössä täyttöjen paksuus on noin 3...5 m. Suurin osa alueesta on rakennettu. Pajuluoman varressa on Lappajärvenpuistossa pienehkö rakentamaton vyöhyke.

Täyttö on pääasiassa radan ja ratapihan rakennekerroksia ja katujen ja pihojen rakennekerroksia, jotka ovat rakeisuudeltaan, sepeliä, hiekkaa ja soraa. Alueilla, joilla ei ole täyttöjä, maanpinnassa on 1...2,5 metrin paksuinen kerros hiekkaa/silttistä hiekkaa.

Täyttömaiden ja rakennekerrosten alapuolella pohjamaa on laihaa savea ja savista silttiä sekä silttiä. Savikerroksen yläosassa on havaittavissa savinen kuivakuorikerros. Savi-/savisen siltti-/silttikerroksen paksuus on noin 3...9 m. Alueen itäkulmassa (matalan pehmeikön alue, rakennettavuuskartta 1) savikerroksen paksuus on paikallisesti alle 2 m.

Savikerroksen alla on 1...7 metrin paksuudelta silttiä, hiekkaista silttiä ja silttistä hiekkaa. Vanhan tavara-aseman kohdalla savikerrosta ei juurikaan ole havaittavissa, vaan tehtyjen painokairausten mukaan alueella on tiivis, paksu silttikerros (sitkeän siltin alue, rakennettavuuskartta 2).

Näytteenottosyvyys on tutkimuspisteissä enintään 5,80m. Näytteenotto ulottuu routatutkimuksissa pääsääntöisesti 2...3 metrin syvyyteen maanpinnasta. Laihan saven vesipitoisuus on

17...50 paino-% ja savisen siltin vesipitoisuus 13...35 paino-%. Siltin vesipitoisuus on 11...30 paino-%.

Alueen eteläosan siipikairauksissa saven redusoimaton leikkauslujuus on ollut 3,0...3,8 metrin syvyydessä maanpinnassa 22...43 kPa. Vanhojen pohjatutkimusten (1950-luvulta) pehmeän savikerroksen leikkauslujuus on ollut alle 2 tn/m² (noin 20 kPa).

Savi-/savisten silttikerrosten alapuolella on löyhä/keskitiivis pohjamoreeni.

Alueella tehty painokairaukset ovat syvimmillään ulottuneet tasolle noin +26. Kallionpinnan taso on määritetty Pajuluoman ratasillan ja Kalevalantien alikulkusillan kohdalta. Kallionpinta on tasolla +35,9...+39,5.

2.3 Aiemmat tärinäselvitykset

Selvitystä laadittaessa on ollut käytössä WSP Finland Oy:n laatima raportti *Seinäjoen Asema-alueen tärinäselvitys veturitallin ja varaston alueilla 16-18.6.2010*.

3 Laskennallinen arvio

3.1 Laskennallisen arvioinnin periaatteet

Tärinän leviämistä asemakaava-alueelle tutkittiin VTT:n tutkimusraportissa *Liikennetärinä: Alueiden tärinäkartoitus ja rakenteiden vaurioitumisalttius* esitetyn niin sanotun käsinlaskentamallin avulla. Laskentamallin avulla voidaan huomioida radalla liikkuvan kaluston ominaisuudet (massa, nopeus), maaperän ominaisuudet sekä raiteiston kunnon vaikutus tärinään. Laskennassa on lisäksi huomioitu VTT:n julkaisun mukaisesti varmuuskerroin 2, koska arviointi perustuu laskentakaavaan, jota ei ole kalibroitu paikallisiin olosuhteisiin mittausten avulla.

Laskentamalli perustuu kaavaan (1):

$$v_G = v_0 \cdot \left(\frac{D_0}{D}\right)^B \cdot \left(\frac{S_0}{S}\right)^A \cdot \frac{G}{G_0} \cdot k_r \cdot F \quad (1)$$

Jossa,

v_g = maanpinnan värähtelyn huippuarvo

v_0 = värähtelyn perusarvo maaperän mukaan. Taulukoitu.

D = tarkasteluetaisyys (m)

B = etäisyysponentti maaperän mukaan. Taulukoitu.

S = nopeus, S_0 on 70 km/h

A = nopeuseksponentti (0, 9...1,1)

G = Junan kokonaispaino, G_0 on 2000t

k_G = junan painosta riippuva kerroin

k_R = radan kunnosta riippuva kerroin

F = Varmuuskerroin, lukuarvo 2 jos kalibroitua ei voida tehdä mittausten perusteella

Rakennuksiin siirtyvästä tärinästä kerrotaan julkaisussa *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa seuraavaa*:

Arvioinnin pääperiaatteena on, että laskentakaavoilla tai mittaamalla selvitetään maanpinnan pystyvärähtelyn tunnusluku $v_{w, 95}$. Asuintiloissa esiintyvä värähtely arvioidaan kertomalla maaperän pystyvärähtely rakennuksen tyypistä riippuvalla kertoimella. Kerroin on 2,0 lukuun ottamatta seuraavia tapauksia, joille kerroin on 1,0:

- Rakennuksen lattiat ovat maanvaraiset.*
- Rakennus on yksikerroksinen ja perustettu paaluille.*
- Rakennus on vähintään 5-kerroksinen.*

Kertoimen 1,0 käyttö perustuu VTT:n tekemiin koemittauksiin:

Tulosten perusteella on annettu suositus, että suunnittelun perusteena käytetään maaperän pystysuuntaisen värähtelyn tunnuslukua. Yksikerroksisilla rakennuksilla vaakavärähtelyä ei tarvitse huomioida. Kaksikerroksisten rakennusten vaakavärähtelyssä on suositeltu varautumista kaksinkertaiseen värähtelyn tunnuslukuun. Myös ala- ja välipohjien pystysuuntaisessa värähtelyssä suositellaan varautumista kaksinkertaiseen värähtelyn tunnuslukuun. Poikkeuksena ovat paaluille perustettujen 1-2 kerroksisten talojen ala- ja välipohjat sekä maanvaraiset lattiat, joilla riittää varautuminen maaperän värähtelyn suuruiseen tunnuslukuun.

Tässä selvityksessä rakennusten värähtelyluokitukseen verrattava tärinän tunnusluku on muodostettu raskaimpien tavarajunien laskennallisen tärinän perusteella. Lisäksi on huomioitu erot tärinän siirtymisessä maaperän ja rakenteiden välillä edellä esitetyillä rakennetyypeillä.

4 Laskennallisen arvion tulokset

Laskenta on tehty kahdelle tarkastelujunalle ja kulkureitille: Läpiajoraiteiden osalta 70 km/h nopeudella liikkuvan tavarajunan (3600t) aiheuttamaa tärinää sekä tavararatapihan kautta kulkevan, 50 km/h nopeudella liikkuvan tavarajunan (2400t) tärinää. Laskentamalli on kalibroitu paikallisiin olosuhteisiin aiempien mittaustulosten avulla.

Tuloksia on verrattu jatkosuunnittelun tueksi V-, E-, ja H-alueiden raja-arvoihin sekä rakennusten värähtelyluokituksen luokkiin D (olemassa olevat asuinrakennukset) ja C (uudet asuinrakennukset).

V-alueen raja-alue esitetään kuvassa 1. Rajauksen sisään jäävällä alueella maaperän tärinä on niin voimakasta, että se voi aiheuttaa haittaa rakennuksille ja rakenteille.



Kuva 1. V-alueen raja

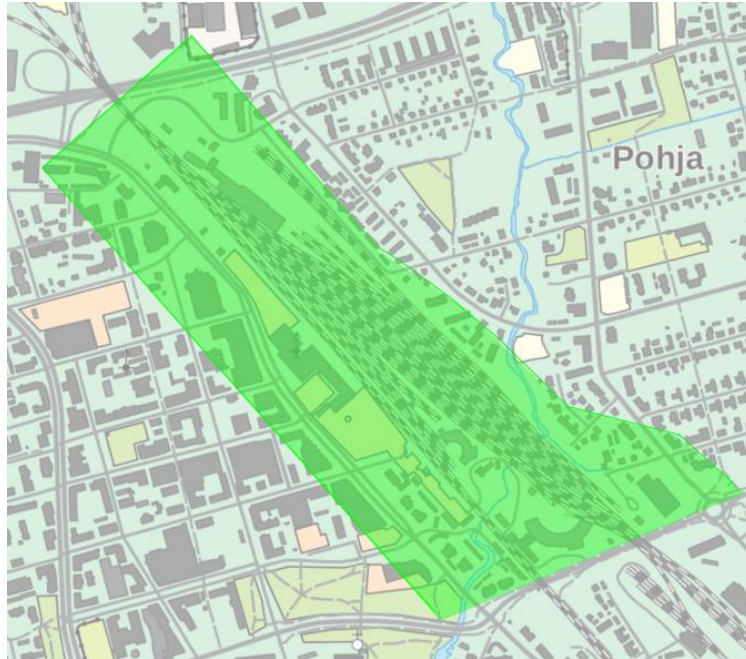
H- ja E-alueiden rajaukset esitetään kuvassa 2 sinisellä korostettuna. Rajauksen sisään jäävällä alueella maaperän tärinästä ei aiheudu tavanomaisiin rakennuksiin vaurioita, jos liikennetä-
rinä on huomioitu niiden suunnittelussa. Tärinä on kuitenkin selvästi havaittavaa. Rajauksen
ulkopuolinen alue kuuluu E-alueeseen, jossa maaperän värähtelyn voimakkuus on todennä-
köisesti alle 1 mm/s. Vaikutus asumismukavuuteen tulee kuitenkin radan läheisyydessä arvi-
oida tarkemmin.



Kuva 2. H- ja E-alueiden raja

Tärinän häiritsevyyttä on arvioitu vertaamalla laskentatuloksia rakennusten värähtelyluokitukseen. Rakennusten värähtelyluokitus C kuvaa suositustasoa uusien asuinrakennusten suunnittelussa (tärinän tunnusluku rakennuksessa 0,30).

Riskialue, jossa C-luokan raja voi ylittyä riippumatta rakennetyypistä, esitetään kuvassa 3 vihreällä korostettuna.



Kuva 3. Rakennukset, C-luokka, aluerajaus

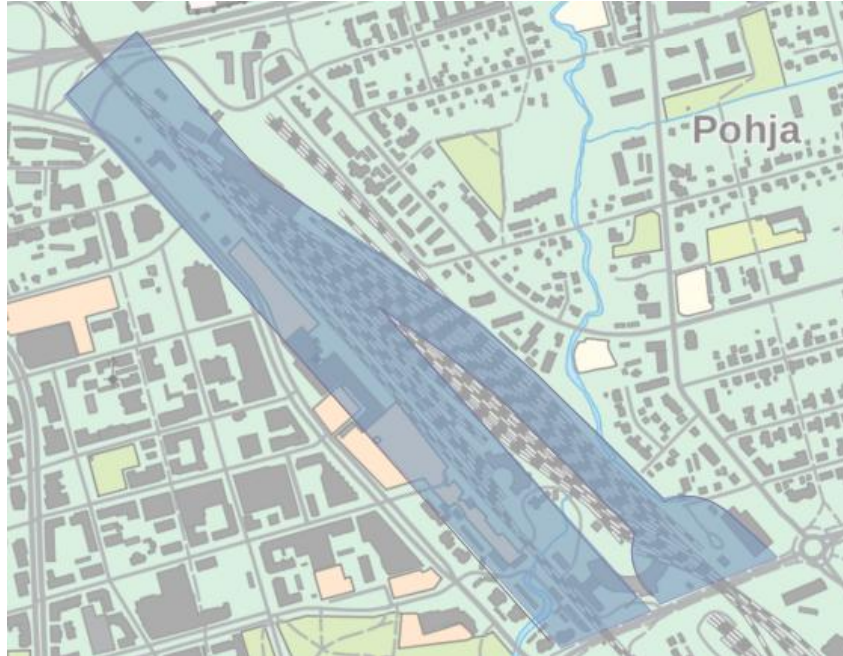
Maaperästä rakennuksiin siirtyvä tärinä on arvioitu vahvistuskertoimella 2.

Rakennuksille, joissa on maanvaraiset lattiat, yksi kerros paaluperustuksella tai yli 5 kerrosta, arviointi voidaan tehdä kertoimella 1. Vastaava aluerajaus esitetään kuvassa 4.

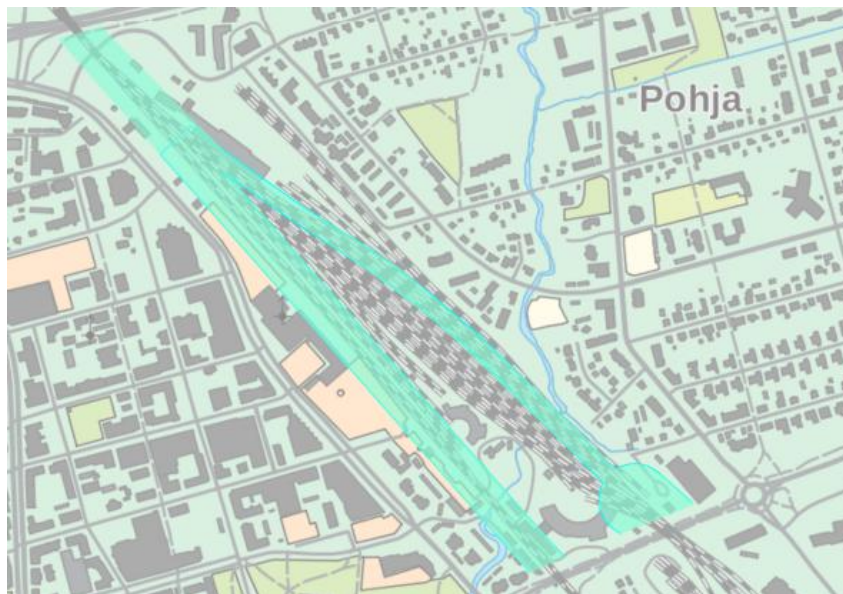


Kuva 4. Rakennukset, C-luokka, erikoistapaukset

Olemassa olevilla asuinrakennuksilla sekä niillä uudisrakennuksilla, jotka eivät ole asuin- tai majoituskäytössä sovelletaan värähtelyluokkaa D, jolloin tärinän tunnusluku rakennuksissa voi olla kaksinkertainen luokkaan C verrattuna (0,60). Aluerajaukset esitetään kuvissa 5 ja 6.



Kuva 5. Rakennukset, D-luokka, aluerajaus



Kuva 6. Rakennukset, D-luokka, erikoistapaukset

5 Johtopäätökset ja suositukset

Rakenteille mahdollisesti haitallisen tärinän vaikutusalue rajoittuu pääosin rata-alueeseen ja rata-alueella oleviin rakenteisiin. Raideliikenteestä aiheutuva tärinä, joka saattaa tuntua rakennuksissa häiritsevältä leviää läpi suunnittelualueen.

Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä suositellaan tärinää mitattavaksi VTT:n suosituksen mukaisen viikon jakson ajan rata-alueen ympäristössä erityisesti niillä alueilla, joihin suunnitellaan sijoitettavaksi tärinällä herkkiä toimintoja, kuten asutusta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTA KORTTELI 17

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen Keskustan kaupunginosan korttelissa 17. Alue on Seinäjoen ydinkeskustaa ja se rajautuu Valtionkadun, Puskantien, Koulukadun sekä Maakunnankadun katualueisiin.



Alueen sijainti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kiinteistö Oy Seinäjoen Puskantie 1 on teettänyt luonnoksia ja on hakenut kaavamuutosta omistamalleen koko korttelin käsittävälle tontille 6. Korttelista on juuri purettu kauppakeskus Lehtinen.

Tontti on vuonna 1997 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Hakijat hakevat asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten että ensimmäisen kerroksen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Asemakaavalla on tarkoitus tutkia alueen käyttötarkoituksen lisäksi kaupunkikuvalliset edellytykset, autopaikkojen järjestäminen sekä pihajärjestelyt.

Hakijan luonnoksissa kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteisessä tilassa kansi-
pihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaak-siostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu autoton korttelipiha.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tarkem-min rakentamisen tehokkuus ja laatu sekä pyy-detään tarvittavat lausunnot.

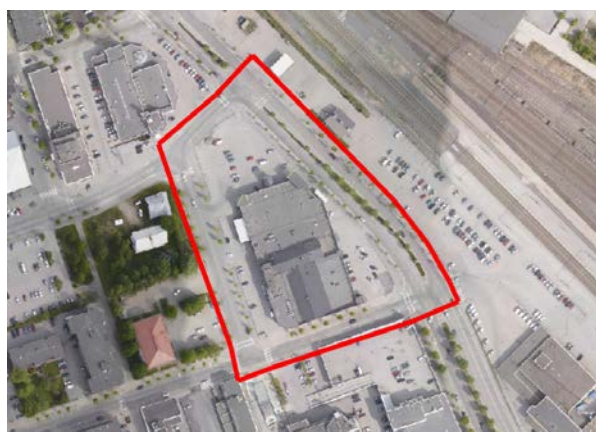
Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kehittyviä kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 64 400 asukasta ja vuosittainen väestönkasvu on ollut koko 2000-luvun ajan voimakasta. Kaupungin tavoitteena on tiivistää keskusta-alueen kaupunkirakennetta, tehostaa maankäyttöä sekä lisätä keskusta-asumista.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue ympäristöineen on osa Seinäjoen ydinkeskustan kaupunkirakennetta, mutta se on rakentunut jonkin verran väljemmin kuin Puskantien eteläpuoliset alueet. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat ydinkeskustan monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Suunnittelu-alueen kaakkoispuolella sijaitsee Aseman alue, josta on kattavat julkisen liikenteen yhteydet.

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa ja katualueet omistaa kaupunki.



Ortoilmakuva alueesta sekä suunnittelualueen raja-
us (Seinäjoen kaupunki 2018).

Alueen topografia on lähes tasaista. Suunnittelu-alueella maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä +43,9 ... +44,1 (N2000). Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on GTK:n aineistojen mukaan hiesua (Hs) ja korttelialueen eteläpuoleiset alueet ovat täytemaata (Ta). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

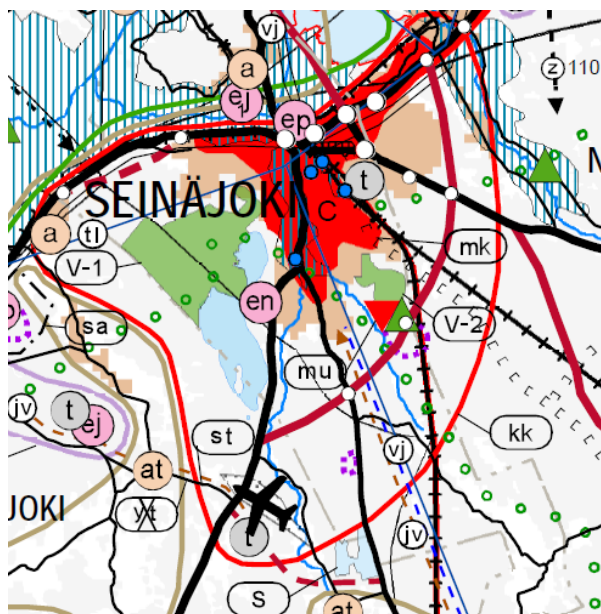
Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Seinäjoen kaupunki omistaa katualueet.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavat

Kokonaismaakuntakaava

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



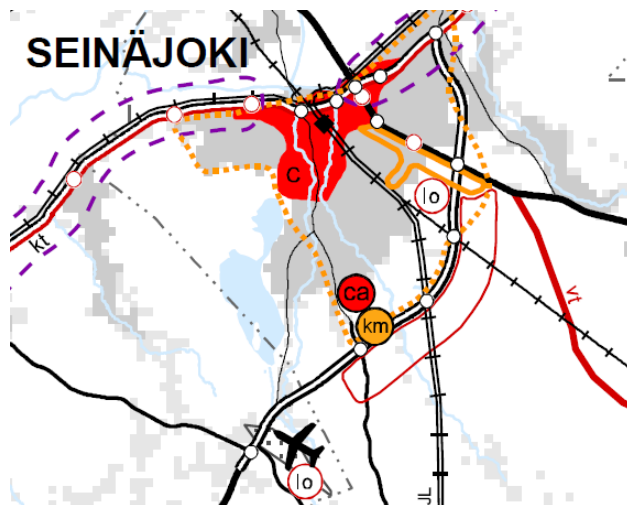
Ote Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavasta 2005.

Vaihemaakuntakaava II

Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muutunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

Vaihemaakuntakaava III

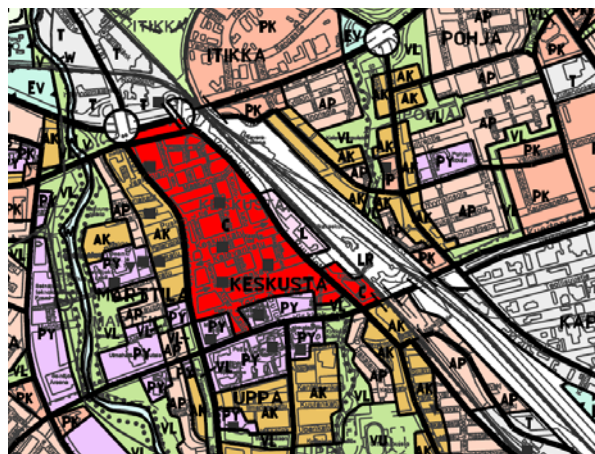
Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialaitokset, puutermiinit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.



Ote Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaavasta II vuodelta 2016.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kerroslasta suurin osa on osoitettava liike- ja toimistotiloja varten, mutta alueelle voidaan sijoittaa muitakin keskuksialueelle soveltuvia toimintoja, kuten esimerkiksi asuntoja ja julkisten palvelujen tiloja.

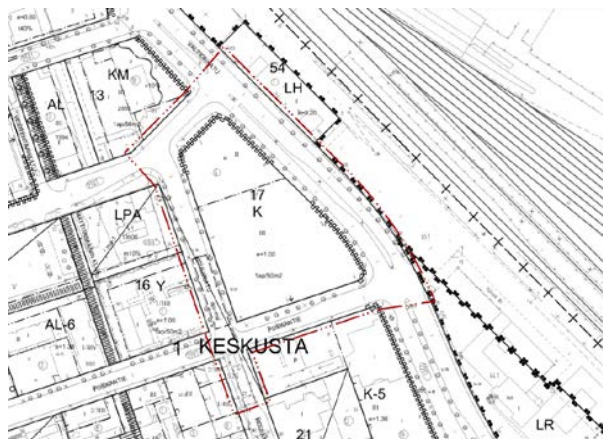


Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Korttelissa 17 sekä Valtionkadun ja Maakunnankadun katualueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1997. Koulukadulla on voimassa keskustorin asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 2014. Puskantien katualueen asemakaava on peräisin vuodelta 1986. Asemakaavassa kortteli 17 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten

korttelialueeksi (K). Tehokkuusluku on $e=1,00$, joten korttelissa on rakennusoikeutta 9079 kem².



Ote ajantasa-asemakaavasta

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Kaavamuutoksen hakijan luonnokset (2021)

Kortteliin on haettu asemakaavan käyttötarkoituksen muutosta pääasiassa asumiskäyttöön siten, että ensimmäisen kerroksen tulee myös jonkin verran liiketilaa. Kortteliin sijoitettavat autopaikat ovat pääasiassa yhteisessä tilassa kansipihan alla ja loput autopaikat on mahdollista lunastaa keskustan pysäköintilaitoksista vapaaksiostoperiaatteella. Piha on yhteinen ja istutettu autoton korttelipiha.

Hakija on luonnostellut alustavasti kokonaisrakennusoikeutta noin 25000 k-m² eli korttelitehokkuutena noin $e=2,8$. Rakennuksen kerrosmäärä on alustavasti kaavailtu vaihtelevan välillä V-XII. Alustavia suunnitelmia on laatinut Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen.



Havainnekuva etelän suunnasta (Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen, 2021)

Luonnosmateriaalia täydennettiin nuorisokeskukseen alueen osalta alkuvuodesta 2022, kun tutkit-

tiin uudisrakentamisen suhdetta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Meluselvitys

Kaavamuutoksen hakija on teettänyt alueelle melumallinnuksen, jonka on laatinut Promethor Oy marraskuussa 2020. Melumallinnuksessa on selvitetty suunnitelluille ulko-oleskelualueille sekä julkisivuihin kohdistuvia keskiäänitasoja.

Pohjoiskeskustan aluesuunnitelmaluonnos

Seinäjoen kaupunki on teettänyt vuonna 2020 keskusta-alueen pohjoisosan aluesuunnitelmaluonnoksen, jossa on tutkittu Maakunnankadun kehittämisen lähtökohtia kaupunkikuvan ja -rakenteen näkökulmasta. Kaavamuutosalueen kortteli 17 sisältyi suunnittelualueeseen.



Ote aluesuunnitelmaluonnoksesta (OOPEAA 2020)

Maakunnankadun liikenneselvitys 2019

WSP Finland on laatinut Maakunnankadun liikenneselvityksen vuonna 2019, jolloin tutkittiin perhepalvelukeskus Aallokon sijoittamista Maakunnankadun varteen. Selvityksessä tutkittiin Maakunnankadun katualueen liikenneratkaisuja tuleva maankäyttö huomioiden Vapaudentien ja Valtionkadun välisellä alueella. Lisäksi työssä laadittiin alustava yleissuunnitelma Maakunnankadusta, jota aiotaan kehittää viihtyisämmäksi kaduksi ja joka palvelee nykyistä paremmin kaikkia liikkumismuotoja.

Alueelle on tiedossa merkittävää maankäyttöä, joten liikenneverkko tulee tulevaisuudessa muuttumaan merkittävästi. Toimivuustarkasteluissa ja alustavan yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu tulevaisuus, ja mitoittavana tilanteena on käytetty vuotta 2040.

Maakunnankadun yleissuunnitelman päätavoitteena on kehittää katu viihtyisämmäksi ja palvelemaan paremmin tulevaisuuden liikkumistar-

peita. Ratkaisussa otetaan huomioon niin jalan-
kulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen kuin autoliikenteenkin tarpeet. Maakunnankadun liikenteen kasvaessa suositellaan niin Vapaudenkadun kuin Valtionkadun liittyisiin valo-ohjausta.

Keskusta visio (OOPEAA, 2019)

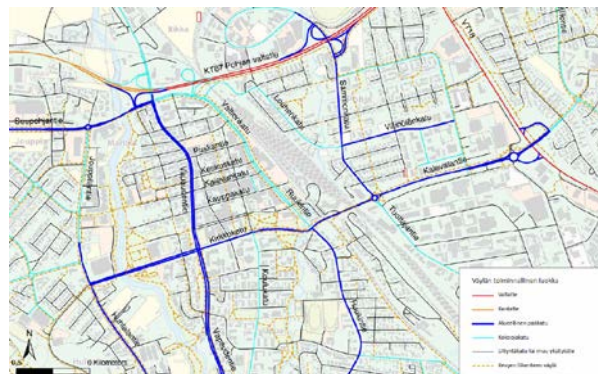
Seinäjoen keskustan osayleiskaavatyön taustaselvityksenä kaupunki teetti vuonna 2019 tiivistämisen periaatteita ohjaavan Keskustan Visio työkalupakin. Työn toteutti arkkitehtitoimisto OOPEAA yhteistyössä kööpenhaminalaisen Gehl - arkkitehtitoimiston kanssa. Työn tarkoituksena oli löytää suuntaviivoja nopeasti uudistuvan kaupunkikeskustan kehittämiseksi. Työssä etsittiin vastauksia siihen, miten kaupungin ydinkeskustasta luotaisiin viihtyisiä paikka asumiselle asukkaiden määrän lisääntyessä. Seinäjoen keskustan uudistuminen on tapahtunut kortteleittain rakentamalla. Sen vuoksi visiotyöstä haluttiin luoda erilaisiin tilanteisiin soveltuva kaupunkikehittämisen työkalupakki, joka havainnollistaa ja innostaa löytämään kaupunkitilan viihtyisyyttä parantavia ratkaisuja esimerkkien avulla.

Keskustan vihervisio (VSU, 2019)

VSU Maisema-arkkitehdit laativat Seinäjoen keskustan alueelle vuonna 2019 keskustan Vihervisio -suunnitelman, jossa tutkittiin keskusta-alueen viherverkoston ja -yhteyksien nykytilannetta ja kehittämismahdollisuuksia. Suunnitelmassa pyrittiin löytämään keskusta-alueen ja lähiympäristön viherverkoston kehittämisen periaatteet ja painopisteet siten, että ne tukevat tiivistyvän ja uudistuvan kaupunkikeskustan rakentumista.

Liikenneselvitys (Sitowise Oy, 2017)

Seinäjoen Asemanseudun yleissuunnitelman laatimisen pohjaksi teetetyssä liikenneselvityksessä todetaan, että rautatien lisäksi nelikaistainen Valtionkatu/Ruukintie rajaa matkakeskusta ydinkeskustasta ja luo estevaikutusta etenkin jalan-
kululle ja pyöräilylle. Valtionkatu on liikenteeltään vilkas kokoojaku (nykytila 12 800 ajoneuvoa/vuorokausi), jonka liikenteen on ennustettu kasvavan vuoteen 2040 mennessä reilut 20 prosenttia, ollen Valtionkadun vilkkaimmilla osilla vuonna 2040 noin 15 700 ajoneuvoa/vuorokausi. Selvityksen mukaan jatkosuunnittelussa Valtionkadun / Ruukintien estevaikutusta asemanseudun ja ydinkeskustan välillä tulee pyrkiä vähentämään. Liikenneselvityksessä tehdyn mallinnuksen mukaan Valtionkatua on mahdollista kaventaa aseman kohdalla ilman, että siirtyvä liikenne kuormittaisi liikaa muita katuja. Eniten liikennettä siirtyisi Vapaudentielle.



Seinäjoen keskustan ja Pohjan väliset kulkuyhteydet sekä väylien toiminnallinen luokitus (Liikenneselvitys, Sitowise 2017).

Valtionkatu-Ruukintien alustava yleissuunnitelma (WSP Finland, 2020)

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevien asemakortteleiden hankesuunnitelman yhteydessä WSP Finland suunnitteli Valtionkatu-Ruukintien liikenteellisiä ratkaisuja ja teki vaihtoehtojen vertailua. Asemanseudun uudistumisen myötä aseman liikennetoiminnot järjestellään uudelleen.

Liikennesuunnitelman lähtökohdaksi otettiin, että paikallisliikenteen bussiterminaali sijoitetaan Valtionkadun katualueelle. Ratkaisua tukisi Valtionkatu-Ruukintien kaventaminen 2-kaistaiseksi asemakortteleiden kohdalla. Linja-autoliikenne vaatii toimiakseen kavennetun kadun päihin kiertoliittymät, jotta autot voivat lähteä etelään ja pohjoiseen kummalta puolelta katua hyvänsä, eli ne kääntyvät tarvittaessa ympyröissä. Pohjoisempi kiertoliittymä on suunniteltu korttelin 17 kaakkoiskulmaan Valtionkadun ja Puskantien risteykseen. Katu levenee 2+2 kaistaiseksi heti Puskantieltä pohjoiseen ja Torikadun risteyksen jälkeen etelässä. Ratkaisu olisi simuloituna autoliikenteelle sujuvampi kuin nykyinen tilanne lähes koko ajan, liikenneympyröiden paremman välityskyvyn ansiosta. Mahdollinen kiertoliittymän tilavaraus pitää huomioida asemakaavan muutoksessa.

Tärinäselvitys (Sitowise Oy, 2017)

Asemanseudun yleissuunnitelman valmisteluvaiheessa vuonna 2017 laadittiin tärinäselvitys, jonka tuloksia voidaan hyödyntää myös tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä. Selvityksen mukaan asemakaavassa on huomioitava määräyk-
sin ympäristöhäiriöiden torjuntaan liittyvät toimenpiteet.

Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016-2017

Etelä-Pohjanmaan liitto on vuosina 2016-2017 laatinut inventoinnin maakunnallisesta rakenne-

tusta kulttuuriympäristöstä. Selvitys on tehty yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa. Se kattaa sellaiset rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, jotka on rakennettu pääosin ennen vuotta 1930. Suunnittelualueen länsipuolella oleva Nuorisokeskuksen rakennus (entinen yhteiskoulu / teatteritalo) sisältyy inventointiin yksittäiskohteena.

Rakennus on Matti Visannin suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1928. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismia ja sen alkuperäinen ulkoasu on hyvin säilynyt. Valmistumisen jälkeen rakennus toimi aluksi yhteislyseon tiloina. Talossa toimi 1944-57 Seinäjoen lyseo sekä myöhemmin kauppaoppilaitos vuoteen 1972 asti, jolloin talo muutettiin Seinäjoen teatteritaloksi. Nykyään rakennus on Seinäjoen nuorisokeskuksena, jossa toimii mm. Seinäjoen kaupungin nuorisotoimi.

Inventoinnissa on arvioitu rakennuksella olevan arkkitehtonista, kaupunkikuvallista ja historiallista merkitystä. Yhteiskoulun rakennus on edustava esimerkki 1920-luvun klassismista, joka ilmenee rakennuksen ulkoasun harmoniassa ja symmetrisissä ikkunalinjoissa. Sisällä on säilynyt alkuperäinen eteishalli ja portaikko sekä alkuperäisiä laattalattioita. Hyvin alkuperäisen asunsa säilyttänyt kivirakennus kuuluu Seinäjoen arvorakennuksiin ja sitä voidaan pitää yhtenä Seinäjoen keskustan maamerkeistä.

Kulttuuriympäristöselvitykset

Vuosien aikana Seinäjoen keskusta alueella on tehty useita inventointeja. Suunnittelualueen länsipuolella olevalla Nuorisokeskuksen rakennuksella (entinen yhteiskoulu / teatteritalo) on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Rakennusinventointi Seinäjoen kaupungin keskusta-alueella, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Jenni Rauhala 2011. Selvitys on laadittu Seinäjoen keskusta-alueen rakennussuojelun ja kaavoituksen perusaineistoksi. Sen on tehnyt Jenni Rauhala ja se on laadittu vuosina 2010 – 2011 tehtyjen inventointien pohjalta. Tarkat inventointitiedot löytyvät kulttuuriympäristösovellus Kioskista. Nuorisokeskuksen rakennus on mukana inventoinnissa. Inventoinnin yhteydessä ei ole tehty arvotusta.

Seinäjoen keskusta-alueen rakennusinventointi ja toimenpide-ehdotukset osayleiskaavaa varten 2017, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo 2017. Selvitys perustuu vuosina 2010 - 2011 tehtyihin inventointeihin. Vuonna 2017 kohteet on

arvotettu sekä inventointitiedot päivitetty. Lisäksi kohteille on laadittu osayleiskaavatyötä varten toimenpidesuosituksia. Työn on tehnyt Sini Saarilahti. Selvityksessä Nuorisokeskus on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jolla on arkkitehtonista, kaupunkikuvallista ja historiallista merkitystä. Rakennus ehdotetaan suojeltavan kaavassa ja sen käytön kannalta oleelliset muutokset ovat sallittavia. Selvityksessä todetaan, että Nuorisokeskuksella on myös maakunnallista merkitystä. Tarkat inventointitiedot löytyvät kulttuuriympäristösovellus Kioskista.

Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi, Etelä-Pohjanmaa liitto, Kirsi Niukko 2016 - 2017. Etelä-Pohjanmaan liitto on laatinut inventoinnin maakunnallisesta rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Selvitys on tehty yhteistyössä Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseon kanssa. Se kattaa sellaiset rakennetun ympäristön kohteet, jotka on rakennettu pääosin ennen vuotta 1930. Nuorisokeskus sisältyy inventointiin yksittäiskohteena. Kohteiden tarkat inventointitiedot on esitetty kulttuuriympäristösovellus Kioskissa. Kohteiden arvotus on tehty osana uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointia Saatsi Arkkitehtien toimesta vuosina 2019 - 2020. Nuorisokeskus on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



Nuorisokeskuksen pääjulkisivu itään päin (kuva: Jenni Rauhala, 2010)

Etelä-Pohjanmaan maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvotus ja Etelä-Pohjanmaan uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja arvotus, Saatsi Arkkitehdit Oy 2021. Etelä-Pohjanmaan uudempiin rakennetun ympäristön kohteisiin kuuluvat vuosina 1930 - 1999 rakennetut kulttuuriympäristökohteet. Kaikki Etelä-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallisesti inventoidut kohteet on arvotettu osana Saatsi Arkkitehtien

toteuttamaan työtä. Nuorisokeskus on ehdolla maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Lopullinen maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden kokonaisuus määräytyy tulevassa maakuntakaavan päivitystyössä.

Seinäjoen keskustan liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2021)

Seinäjoen keskustan osayleiskaavaa varten laadittiin vuoden 2021 aikana liikenneselvitys, jossa kuvataan keskustan liikenneverkko nykytilassa kaikkine liikkumismuotoineen, sekä liikenneverkon merkittävimmät kehittämistarpeet. Liikenneselvitys huomioi tasaisesti eri kulkutavat. Selvitys toimii kokonaissuunnitelmana, jonka pohjalta lähdetään tekemään priorisointia ja tarkentamaan suunnittelua katujen saneerausten yhteydessä.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on kaavamuutosalue lähiympäristöineen.

Maankäyttö- tai muut sopimukset

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

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat,

Kaupungin viranomaiset: Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennusvalvonta, Yhdyskuntateknikka, Kiinteistö- ja mittauspalvelut, Ympäristön-suojelu, Elinvoiman- ja kilpailukyyn toimiala, Puistotoimi, Joukkoliikenne, Seinäjoen Vesi Oy, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen museot

Valtion ja muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY (ympäristö ja luonnonvarat - vastuualue), Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Väylävirasto

Yritykset ja yhdistykset yms: Sydämellinen Seinäjoki ry, Seinäjoen Kantakaupungin Asukas-yhdistys ry, Telia Finland Oy, Elisa Oy

sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista *tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä (Epari) ja kaupungin internetsivulla*

(<http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu>) aina kaavan hyväksymiseen saakka. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen internetsivuilla (http://www.seinajoki.fi/kaupunkisuunnitteluja_kaavoitus).

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 11.12.2020.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulko-paikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavam muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja MRA 94 §). Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillisneuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

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

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

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

- Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä syys-lokakuussa 2021
- Kaavaehdotus on nähtävillä maaliskuuhun 2022
- Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan toukokuussa 2022

Yhteystiedot ja palaute

Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan aina tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
044 4181531
veli-matti.prinkkila(at)seinajoki.fi

kaavoitusjohtaja Martti Norja
040 774 8501
martti.norja(at)seinajoki.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	13.09.2022
Kaavan nimi	Keskusta kortteli 17, Lehtisen kortteli		
Hyväksymispvm	29.08.2022	Ehdotuspvm	08.03.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.12.2020
Hyväksymispykälä	90	Kunnan kaavatunnus	01116
Generoitu kaavatunnus	743V290822A90		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2266	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,8999	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2266

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	2,2266	100,0	24600	1,10	0,0000	15517
A yhteensä	0,8999	40,4	24600	2,73	0,8999	24600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9083	-9083
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3267	59,6	0		0,0084	0
E yhteensä						
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	0,8999	40,4		0,8999	

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2266	100,0	24600	1,10	0,0000	15517
A yhteensä	0,8999	40,4	24600	2,73	0,8999	24600
AL	0,8999	100,0	24600	2,73	0,8999	24600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9083	-9083
K	0,0000		0		-0,9083	-9083
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3267	59,6	0		0,0084	0
Kadut	1,3267	100,0	0		0,0084	0
E yhteensä						
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	0,8999	40,4		0,8999	
map	0,8999	100,0		0,8999	