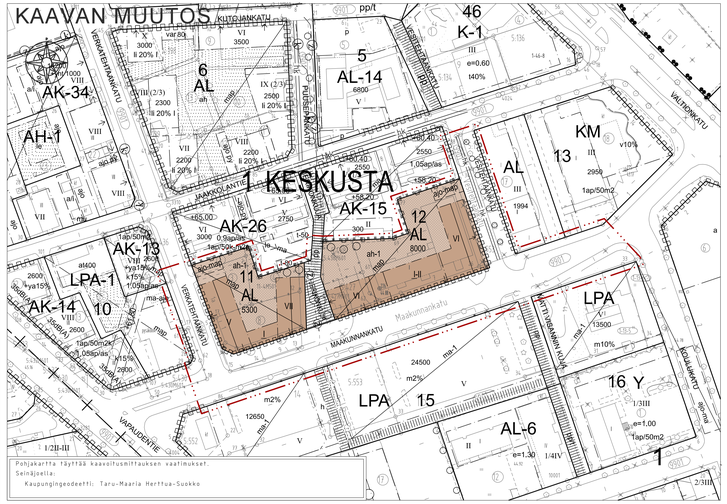

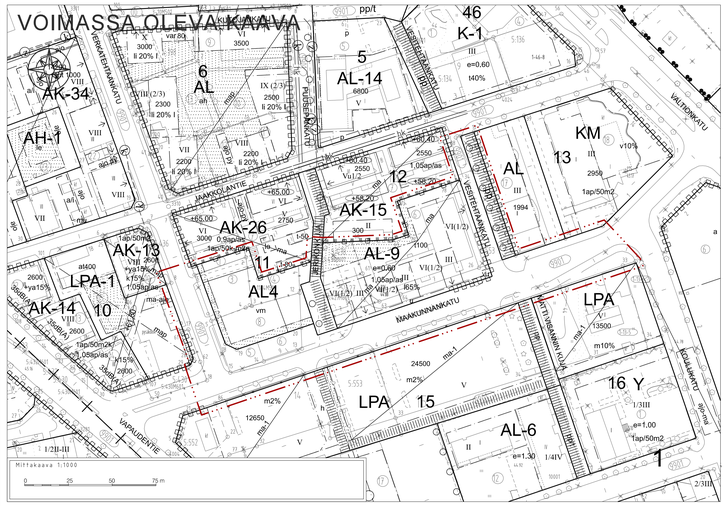

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavamerkinnät ja -määräykset

AL — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3 meträ kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KES — Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

12 — Korttelin numero.

VERKATEHTAANKATU — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

8000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

123 — Alleviivattu luku osoittaa ehdotomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

ah-1 — Asumista palveleva yhteiskäyttäinen korttelipiha, jonka sisällä tonttoja ja kiinteistöjen välisiä raioja ei saa aidata eikä rajata istutuksin tai muulla tavalla. Alueet on lisäksi rakennettava korkeusasemiltaan toisiinsa liittyviksi. Alueelle tulee järjestellä riittävät leikki- ja ulko-oleskelualueet. Alueelle saa sijoittaa taloustarennuksia.

maj — Maanalainen pysäkiintä.

ajo maj — Ohjeellinen alue maanalaisen pysäkiinnin ajoyteydelle.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Jalankululle ja polkupyörällylle varattu katu/tie.

Hidaskatu.

Johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähköjohto

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alta

Tukimuuri.

Istutteva puu.

Ohjeellinen istutettava puurivi.

Yleismääräykset:

Rakentaminen

Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa tonttien yhteisinä.

Pääkäyttöarkaluksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellarin.

Rakennusalakohtainen kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa rakennusalan sisällä vapaasti huomioimatta tonttien kokoa.

Porrashuoneista tulee olla esteetön kulkuyhteys sekä sisäpihalle että kadulle.

Korttelialueella tarvittavat ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreitit saa rakentaa tonttijaosta riippumatta tolsen kiinteistön alueelle.

Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukaan elinkeinon harjoittamiseen liittyvää ympäristöhäiriötä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.

Korttelialueen rajan läheisyydessä rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten perustusten toteutukseen. Perustusten vaatimat eristeet sekä muut rakenteet tulee lähtökohtaisesti toteuttaa korttelialueen puolella.

Liikmain maanpinnan tasolla oleville asuinrooille, jotka avautuvat korttelialueen yhteispihalle, on ollava vähintään 7m²/m asiadtu terassi korttelipihalle päin.

Korttelialueella rakennuksen rungon sisällä on varattava mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin vaatiman ilmastointihormien rakentamiseen. Ilmastointihormit on toteutettava siten, ettei ilmansaasteiden pitoisuus maantasossa nouse ja niin että ilmarvalhdosta ei aiheudu haittaa asuinteille. Maanalaisen pysäköinnin ilmastointihormit saa rakentaa annetu rakennusoikeus ylittäen.

Rakentumattomat alueet on istutettava.

Korttelialueella tulee pyrkiä varautumaan sähköautojen latauspisteiden lisääntyvään tarpeeseen.

Rakennetun ympäristön laatu

Asuntoja ei saa sijoittaa kadun puolella maan tasoon. Korttelialueen Maakunnankatuun liittyvillä alueilla ensimmäisen kerroksen lattia on ollava likimain kadun pinnan tasossa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikullun 15m² ylittävän osan edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen valoisuutta ja vähtiysyttä. Yllys saa olla kuitenkin korkeintaan 5% pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta.

Korttelissa 12 Maakunnankadun varteen tulee sijoittaa vähintään 1000 k-m2 liike- tai toimistotiloja.

Maakunnankatuun rajoittuvien rakennusten ensimmäiseen maanpäällisseen kerrokseen, liikmain maan pinnan tasoon, tulee sijoittaa tähipalveluita tarjoavia tiloja seuraavin edellytyksin:
- Korttelissa 11 Verkatehtankadun ja Maakunnankadun kulmauksen vähintään 50 m² sekä Maakunnankadun ja Jerikonkujan kulmauksen vähintään 50 m²
- Korttelissa 12 Maakunnankadun ja Veiähtkankadun kulmauksen vähintään 50 m² sekä Maakunnankadun ja Jerikonkujan kulmauksen vähintään 50 m²
- Edellä mainituikai lähipalveluita tarjoavkai tiloikai lasketaan vähittäiskaupan liikeitlat, ravintoitlat sekä kahvitlat.
- Kyseiset tilat tulee rakentaa kadulle päin korkeaulokkaisesti näytekkunajulkisivuina ja niiden tulee lisätä lähipalveluiden tarjontaa sekä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella. Näytekkunapinnat on sälätyttävä läpinäkyvä, eikä niitä saa peittää esimerkkai mainostepidll.
- Edellä mainittuja lähipalveluita tarjoavia tiloja saa rakentaa jokaiseen rakennukseen 50 m² asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Näille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, vaan asiakaspaikat voidaan osoittaa kadunvarsipysäköintipaikoina Maakunnankadulta, Verkatehtankadulta tai Veiähtkankadulta.
- Toimistotiloja ei hyväksyä edellä mainituikai tiloikai.

Asuinkerrostalojen ulkoseinien eteen maantasokerrokseln sisäpihan puolelle ja kattoterassien yhteyteen saa rakentaa katoksia, pergoloita ja viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jokaiseen asuinrakennukseen tai sen yhteyteen tulee rakentaa harraste- , kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuinkerrosalasta. Nämä tulee toteuttaa korttelin yhteisinä.

Kulleckin asunnolle on osoitettava vähintään 2,5 m² huoneistokohtaista tämmintä varastollaa.

Sisäpihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä ja sinne on istutettava puita.

Korttelipihojen liittyminen Jerikonkujan tulee toteuttaa vähyisänä ja korkeaulokkaisena Korttelipihat on liitettävä korkeusasemaltaan Jerikonkujaan ja niitä on ollava jalankulkuyhteys Jerikonkujalle.

Ympäristöhäiriöiden torjunta

Ulkoparvekkeet on lasitettava ja ne on rakennettava niin, ettei liikennemelun enimmäisärinitaso niillä ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja. Ne saa toteuttaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen avattavin lasiseinin viherhuoneina.

Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tuntikeskiarvo äänitason rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää yleisesti käytössä oleva enimmäisäänitasoja.

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutoja siten, ettei liikennemelun äänitason ohjearvoja ja yleisesti käytössä oleva suositusarvoja ylitetä.

Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava voimassaoleiden määräysten mukaiset. Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun vuorokaudenaikainen keskiäänitaso ei saa ylittää yleisesti käytössä oleva enimmäisäänitasoja. Yleisesti käytössä oleva suositusarvoja ei saa ylittää.

Korttelissa rakennusmassat on sijoitettava siten, että korttelin muodostuu meluta suojattu sisäpiha. Pihan suojamuurit ja aidat on rakennettava kiväämespäitäsäna ja näiden on sopeuduttava ympäristöönsä.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on selvitettävä, onko alueella saastuneita maa-aineksia. Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomaksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristövirranomaisen vaatimassa laajuudessa.

Kaupunkikuva

Rakennusten katualueen puoleisten ulkoparvekkeiden tulee olla julkisivun upotetut tai ne on jäsennettävä korkeaulokkaisesti koko julkisivun kattavaksi yhtenäiseksi aiheeksi. Katualueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita, kuten pilareita.

Sopivuusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopuisuinmussa ja korkeaulokkaisesti toteutettuja. Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvalliseesti ja materiaaleilleituan korkeaulokkaisesti. Korttelin katutilaan liittyvät alueet tulee liittää katualueisiin materiaaleilltaan ja korkeusasemiltaan eikä niitä saa erottaa katualueesta.

Mäinosiaitteisten sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Ilmastointikonehuoneet on toteutettava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja ne on sijoitettava rakennuksen pääimassan sisälän. Näiden vaatimat ilmanottuuvaut, hormit yms. on toteutettava kuotustil osana rakennuksen hahmoa. Ilmastointikonehuone on rakennettava siten ettetvät ne tarpeettomasti varjosta piha- ja katualueita. Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennusoikeus ylittäen. Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastoinnl yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

Julkisivut

Kadun puolella uudisrakennusten julkisivupintojen tulee olla tummaa tai punaista pohattua tiilitä tai rappausyhtäisiä materiaaleja. Sisäpihan puolella tulee käyttää vaaleita sävyjä. Näkyvien kattopintojen on ollava konsesaumattua peltiä.

Hulevedet

Rakennustupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä on pyrittävä vähyttämään ja imeyttämään. Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville katualueille, vaan ne on johdettava hulevesiverkostoon.

Pohjavedet

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei sillä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista työn aikana eikä kuopattaessa. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa naapurikiinteistöjen rakennuksille, maanalaisille tiloille tai perustuksille.

Toiminallisuus

Tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kärnäistoimnistajien vällsin rasiteosoimukslin osoittaa rasiteina rakennusluvissa myös toisen kiinteistön alueelle.

Ennen rakennuslavan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikenneläejen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä ja näden sijainnista ja riittävyydestä.

Jäte- ja lastausitilat, jakokaapit sekä muut huoltotilat on sijoitettava rakennuksen rungon sisälän.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Yhdyskuntatekniikka

Korttelialueelle saa rakentaa yleistä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaosta riippumatta.

Korttelialueelle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamo on sijoitettava rakennuksen rungon sisälän. Ne saa rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen.

Korttelialueen rakennuksän saa sijoittaa laitetilan ja antennejä matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.

Korttelialueella tai sen lähialueella olevien maanalaiset kunnallistekniset verkostot tulee selvittää toimenpiide- tai rakennusluvan yhteydessä ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli tekniisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirtotarpeet on ilmoitettava rakennuspuhakemuksen yhteydessä ja siirrosta sekä kustannuksista tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa.

Maanalainen pysäkiinti

Alueella voidaan rakentaa maanalaista pysäkiintä ja pysäkiinnin vaatimat ajoluiskat, poistumisteyteydet, ilmastointilaitteet ja valokyhyt. Rakennuksiin saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Maanalaisen pysäkiintilaitoksen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä viereisille tonteille.

Maanalaisen pysäkiintihallin korkeusasemista ja ajoluiskista on laadittava selvitys rakennuslavan hakemisen yhteydessä. Pysäkiinnin ja luiskien kaltevuuksien on täytettävä yleisesti käytössä olevat määräykset ja ohjeet.

Autopaikat

Korttelelssa 11 ja 12 autopaikat on sijoitettava maan alle tai keskustan yleisiin pysäkiintilaitoksiin. Korttelialueilla kansipihalle saa kuitenkin sijoittaa vieraautopaikkoja sekä talohuoltojen ja liikuntaesteisten autopaikkoja. Näitä autopaikkoja saa olla yhteensä enintään 5 ap korttelia kohti.

Autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäkiintilaitoksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Asunnot, liike- ja palvelutilat: 1 ap kutakin alkavaa 85 k-m² kohden

Yhteiskäyttöautojärjestelmä:
- Yhteiskäyttöautojärjestelmään liittyttäessä voidaan asuntojen autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä.

Varastolle, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat tulee koko asemakaava-alueella toteuttaa seuraavin velvollisuuksin:
- Asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
- Liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Kansirakenteiden on kestettävä pelastuslaitoksen raskaan kaluston kuormitus tai pelastuslaitoksen toiminta on muulla tavoin turvattava.

Tonttien välisän ja tontin ja katualueen välisän rajaseinän saa tehdä aukkoja. Tonttien välille ja tonttien ja katualueiden yms. välillä rajolle ei tarvitse rakentaa rajaseinää ja maanalainen pysäkiintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tiläksi. Palomuuri voi sijaita muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Palo- ja rakentamismääräykset yms. on huomioitava rakennuksia sijoitettaessa ja erityisesti silloin, kun rakennukset sijoitetuvat tähteiksän, ikkunat on pyrittävä suuntaamaan niin, ettei lähelsen rakennuksen ikkunoihin ole suoraa näkymää.

Tarvittaessa rakennusluvan haikjan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilta pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon, sammutusreitelhin sekä väestönsuojan poistumisreitelhin liittyvät vaatimukset tulevat huomioiduiksi. Myös korttelin vaihettilanteen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.

Savunpoistohormit tulee sisäsipihalla suunnitella ja integroida osaksi piha-alueita niin, että ne sopivat ympäristöönsä. Savunpoistohormit tulee suunnitella ja sijoittaa turvallisesti siten, ettei tulipalossa syntyvistä mahdollisesti terveydelle haitallisista savuista ei aiheudu haittaa.

SEINÄJOKI

01 KESKUSTA KORTTELIT 11 (OSA) JA 12 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelelta 11 (osa) ja 12 (osa) sekä niihin liittyviä katu- ja kevyen liikenteen alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelit 11 (osa) ja 12 (osa) sekä niihin liittyvät katu- ja kevyen liikenteen alueet.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto on __.__.2022 35§:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen.
Todistaa virallisesti __.__.2022

_____
Hallintojohtaja Jari Jokinen

Päiväys:	Käsittely:	Huomautus:
__.__.____	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
__.__.____	Kaupunginhallitus hyväksyi	
20.4.–19.5.2022	Kaavaehdotus nähtävillä	
11.4.2022	Kh hyväksyi viralliseksi nähtäville	
19.1.–1.2.2022	Kaavaluonnos nähtävillä	
23.6.2021	Kaupunkiympäristölautakunta	

Seinäjoki

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki, puhelin 06 416 2111

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelija: Veli-Matti Prinkkilä	Päiväys:	5.4.2022
	Kaavatunnus:	01118
	Tiedosto:	01118.dgn
Kaavoitusjohtaja: Martti Norja	Piirtäjä:	V-MP
	Mittakaava:	1:1000
	Kaava hyväksytty:	__.__.____