



## Seinäjoen Kertunlaakson rakentamistapaohje

28.2.2023

## SISÄLLYSLUETTELO

1.	YLEISTÄ	
1.1.	Rakentamistapaohjeen tarkoitus.....	1
2.	ASUINALUE	
2.1.	Rakennusten sijoittuminen tontille.....	2
2.2.	Rakennusten suunnittelu.....	2
2.3.	Rakennusten kattomuoto ja –väritys.....	4
2.4.	Julkisivusommittelu, -materiaali ja –väritys.....	5
2.5.	Paikalliset energiaratkaisut.....	6
2.6.	Rakentamisen korkeusasemat.....	6
2.7.	Pihat.....	6
2.8.	Aitaukset.....	7
3.	JULKINEN ULKOTILA	
3.1.	Katupoikkileikkaukset.....	9
3.2.	Aukiosuunnittelun ja pihakujan periaatteet.....	10
3.3.	Valaistus.....	14
3.4.	Hulevesien käsittely.....	14
3.5.	Havainnekuvia.....	15
4.	KAUPAN ALUE	
4.1.	Rakennusten sijoittuminen tontille .....	18
4.2.	Rakennusten ja pihojen suunnittelu.....	18
4.3.	Havainnekuvia .....	21
5.	RAKENNETTAVUUS .....	23

# 1. YLEISTÄ

## 1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Tämä ohje sisältää kaksi erillistä aluetta; asuinalue Hevoskorventien varressa ja kaupan alue Nurmontien varressa. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueista muodostuu ilmeeltään viihtyisä asuinympäristö sekä tasapainoinen kaupan alue. Ohje on laadittu alueelle laadittavan asemakaavan tueksi.

Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoella Nurmon Kertunlaakson alueella. Tarkastelualueet sijoittuvat Kertunlaakson koulun viereen sekä Pohjan valtatie luoteispuolelle. Alueet ovat tällä hetkellä viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Suunnittelun taustalla on Pohjan valtatie alittava uusi katuyhteys alueiden välille.

Asuinalueella tavoitellaan pienimittakaavaista ja tiivistä rivitalo ja pienkerrostaloaluetta, joka sopii nykyiseen ympäristöön ja tarjoaa monipuolisia korttelikokonaisuuksia ja vaihtelevia asuinympäristöjä. Kaupan alueelle on mahdollista sijoittaa maakunnallisesti merkittä vähittäiskäytön myymäläkeskittymä. Rakentamistapaohjeessa käsitellään sekä julkisia ulkotiloja että korttelikohtaisia suunnitteluohjeita.



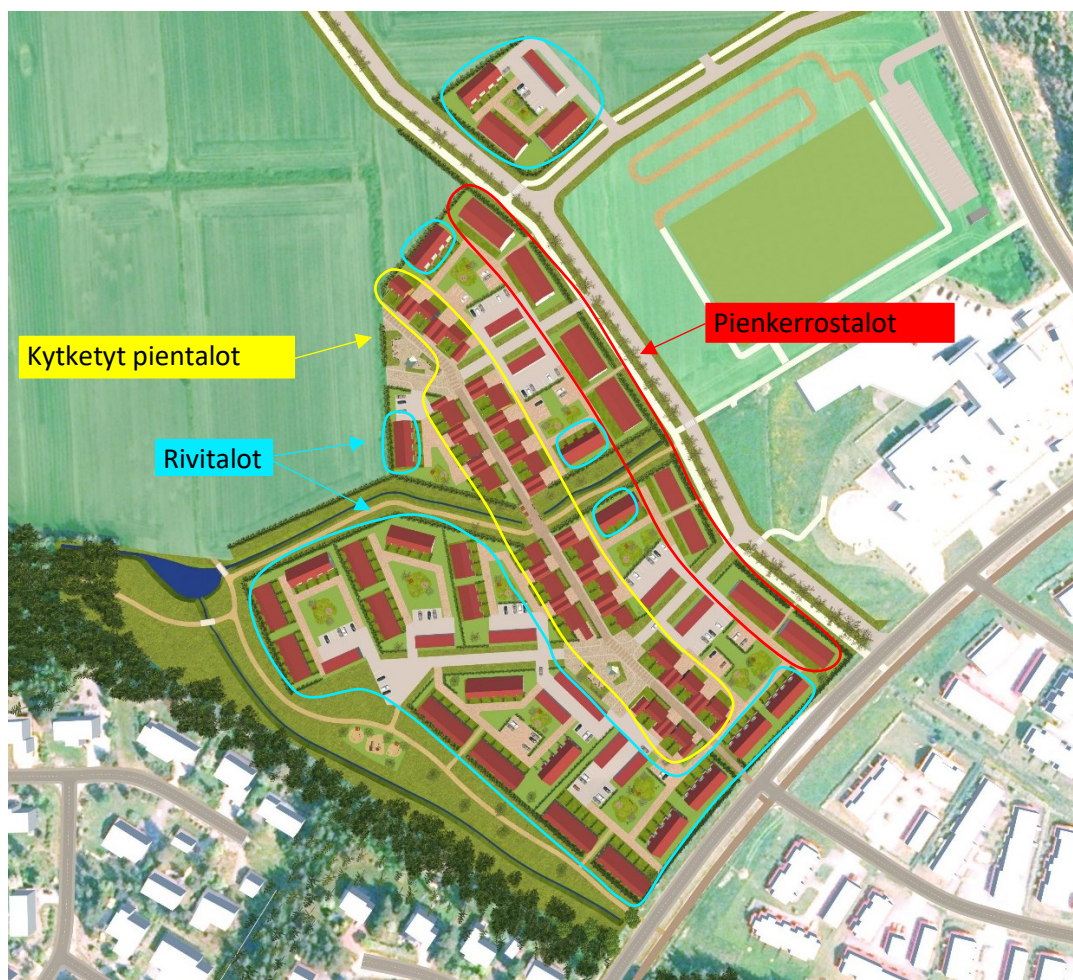


## 2. ASUINALUE

### 2.2 Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupihoja. Rakennusten lattia tulee tehdä vähintään 300 mm korkeudelle maanpinnan yläpuolelle ja pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta poispäin. Pihojen korkeusasemissa tulee huomioida viereisten tonttien korkeusasemat, eikä hulevesiä saa johtaa toiselle tontille. Mahdolliset maaston muokkaukset tulee tehdä alueen kokonaissuunnitelma huomioiden. Rakennusten lattiapinnan tulee olla tasaisilla maastonosilla viereistä katupintaa korkeammalla. Hulevedet tulee ohjata koko kaava-alueella koskevan hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Alue rakentuu yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista ja kytketyistä pientaloista sekä pienkerrostaloista. Pienkerrostalot sijoittuvat asuinalueen ja koulun väliin rakennettavan uuden kadun varteen rajaamaan aluetta kadun puolelta. Rivitalot rajaavat ympärilleen pieniä korttelipihoja. Koko asuinalueen läpi kulkee uuden kadun suuntainen pihakuja, jota reunustaa kytketyt erillispientalot. Uudelta kadulta tulee alueelle kaksi tonttikatua, joiden ympärille sijoittuu valtaosa alueen pysäköintipaikoista. Aluetta on mahdollista laajentaa samalla periaatteella luoteen suuntaan.





### 2.3 Rakennusten suunnittelu

Alueesta tulee muodostua yhtenäinen ja toisiinsa sointuva kokonaisuus, jossa eri korttelit kuitenkin poikkeavat toisistaan muodostaen mielenkiintoisen kokonaisuuden. Rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamisen peruselementtejä yhtenäisiksi jättäen kuitenkin tarkemmalle suunnittelulle myös tilaa.

Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Rakennusten on oltava massaltaan selkeitä ja julkisivukäsittelyltään hillittyjä mm. välttämättä koristeellisuutta. Samalla tontilla sijaitsevien rakennusten on muodostettava arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus ja pihapiiri. Tontin rakennukset on sovittava päärakennuksen yleisilmeeseen julkisivun pintamateriaalien ja värien sekä katon värien suhteen. Erillisten talousrakennusten ja autosuojien tulee olla ilmeeltään ja kooltaan alisteisia tontin päärakennuksille. Autosuoja on sijoitettava tontille niin, ettei se mahdollista auton peruuttamista suoraan tallista kadulle.



## 2.4 Rakennusten kattomuoto ja -väritys

Korttelin kattomuotojen on oltava yhtenevät niin, että samoilla talotyypeillä tulee olla sama kattokulma. Vesikaton väri on alueella oltava tumma harmaa tai tiilen punainen. Kattojen värit tulee olla yhtenäiset korttelikohtaisesti. Katoissa on oltava avoräystäät. Rakennuksen nurkassa räystäään tulee olla ehjä. Muiden kattorakenteiden, kuten piippujen, lumiasteiden ja tikkaiden, on oltava samanvärisiä kuin katto.

- Kattomuotona asuinrakennuksissa tulee käyttää harjakattoja. Talousrakennuksissa saa käyttää harjakaton lisäksi yksilappeista pulpettikattoa tai tasakattoa. Asuinrakennukseen liittyvän autosuojan päälle saa tehdä terassin.
- Katemateriaalin värin tulee olla tumma harmaa tai tiilen punainen:



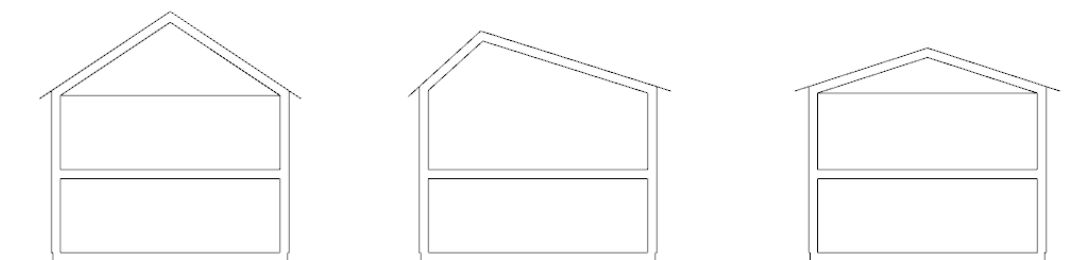
Tumma harmaa



Tiilen punainen

- Kattokaltevuus: n. 1:1,5 – 1:3

Kattolappeilla saa olla samassa rakennuksessa eri kaltevuuksia.



1:1,5

1:1/1:3

1:3

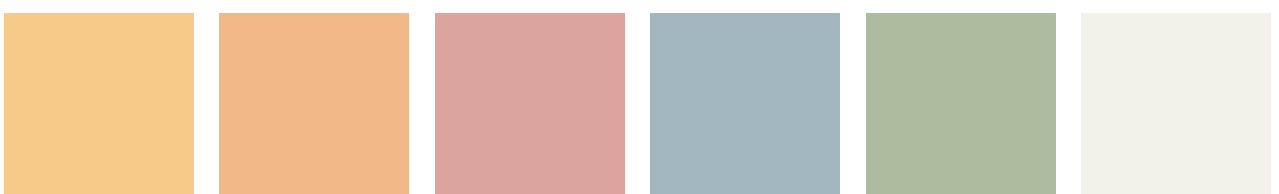


## 2.5 Julkisivusommittelu, -materiaalit ja -väryitys

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja tai rapattuja. Julkisivuissa suositellaan käytettäväksi maa-laamatonta puupintaa yhdessä väripintojen kanssa. Julkisivuväreinä voidaan käyttää puunvärille ominaisia kuultomaaleja, jotka jättävät puun syyt / luonnolliset kuviot kauniisti esille. Luonnollisen puupinnan lisäksi alueen värimaailmaksi on valittu valkoinen sekä sävyiltään lämpimiä murrettuja värejä. Tavoitteena on väri-käs alue, jonka värit sopivat hyvin yhteen ja muodostavat ehyen kokonaisuuden. Yhtiömuotoisessa rakenta-misessa korttelin on muodostuttava värikartasta valituista väripareista tai kokonaisuuksista.

- Julkisivut eivät saa olla tarpeettomasti koristeltuja. Laudoituksen suunta ei saa vaihtua julkisivussa.
- Rakennusten julkisivut voivat olla puuverhoiltuja tai rapattuja.
- Julkisivujen väryitys on esitetty siten, että sävyt ovat yhteensopivia ja että tonttikoh-taisesta sävyn ja tummuuseron vaihtelusta huolimatta ne muodostavat ehyen ko-konaisuuden.
- Rakennusten julkisivuvärit tulee valita niin, että vierekkäiset rakennukset eivät ole saman värisiä.
- Alueen keskellä kulkevan raitin ympärillä käytetään värikartan tummempia sävyjä ja reunoilla päävärinä käytetään valkoista.
- Parvekkeet eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Parvekkeissa tulee suosia lasi-tai pinnakaiteita.

Alueen värytyksessä huomioidaan ympäröivien asuinkortteleiden rakennettu ympäristö. Samalla pyritään hallittuun vaihtelevuuteen. Tavoitteena on, että erilaisia värejä käytetään alueella sekoittuneesti, mutta hallitusti.



Alueen värikartta

## 2.6 Paikalliset energiaratkaisut ja tekniset järjestelmät

Asemakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergia, sillä rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmansuuntaan. Täten rakennukset soveltuvat erityisen hyvin hyödyntämään aurinkoenergiaa. Asemakaava-alueen rakennuksissa voidaan hyödyntää kaukolämpöä ja maalämpöä. Maalämpöputken etäisyys naapuritonttiin sekä muut etäisyydet tulee olla ohjeiden ja sääntöjen mukaiset.



*Aurinkopaneeleita on sijoitettu talusrakennusten katoille ja seinään (kuva: Arja Sippola, Vuores Tampere).*

## 2.7 Rakentamisen korkeusasemat

Rakennukset sovitetaan maastoon siten, että pihan korkeussuhteet säilyvät ja tontti liittyy luontevasti ympäröivää maastoon ja viereisiin tontteihin. Rakennuksen korkeusasemassa tulee huomioida liittyminen alueelliseen hulevesijärjestelmään. Maaston korkeussuhteita muutettaessa, muutokset on tehtävä koko aluetta koskevan suunnitelman mukaan. Sokkelikorkeuden tulee olla vähintään 300 mm.

## 2.8 Pihat

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää joko asemapiirroksessa tai erillisenä pihasuunnitelmana. Maansiirtoja ja korkeita tukimuureja on vältettävä.

Tontin päällystetty oleskelualue sijoitetaan kiinni asuinrakennukseen tai sen läheisyyteen. Hulevesikäsitteilyn helpottamiseksi on käytettävä läpäiseviä pintamateriaaleja. Ilmansuuntien puolesta lämpimin oleskelualueen paikka on rakennuksen etelä- ja länsipuolella. Päällystetyn oleskelualueen materiaaleina voidaan käyttää luonnon- tai betonikiveä, lämpökäsiteltyä puuta, sorapintaa tai vahvistettua nurmea. Asfaltin käyttöä pihapäällysteenä tulee välttää.

Leikki- ja oleskelupaikkojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon korttelipihojen ilmansuunnat ja kasvillisuus. Havainnekuvissa esitettyjen leikki- ja oleskelupaikkojen sijainnit ja muodot ovat ohjeellisia.



Pihavarusteiden, kalusteiden ja rakenteiden on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus, jossa väri- ja materiaalimaailma sointuu ympäröivien rakennusten värimaailmaan.

Alueelle on mahdollista rakentaa korttelin keskelle rakennettava yhteistila- ja huoltorakennus, joka on korttelin asukkaille tarkoitettu yhteiskäyttöisellä piha-alueella. Yhteistila- ja huoltorakennus voi sisältää esimerkiksi sauna- tai kerhotiloja sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja varastoja. Oleskelupaikkoja voidaan rajata katoksin tai katos voidaan toteuttaa osaksi korttelitaloa. Yhteispihalle, lähelle korttelitaloa voidaan toteuttaa esim. grillikatokseja. Esteettömän reitin varrella tulee olla useita penkkejä tai muita istuskelupaikkoja. Suunnittelussa on myös huomioitava pelastusreittien ja palokaluston vaatimukset.

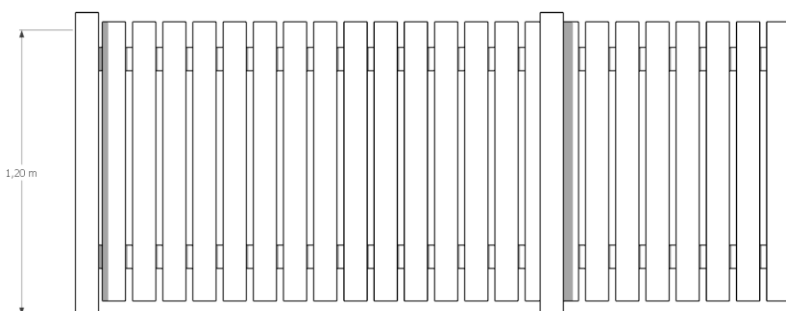
Alue on pääosin peltoaluetta. Nurmettamattomille alueille istutetaan puita, pensaita, perennoja ja muuta maanpeitekasvillisuutta. Kerroksellisuus tuo pihalle luonnonmukaista ilmettä ja reunoille sijoitettu kasvillisuus rajaa pihan oleskelualueet kauniisti naapuritonteista. Pihalle istutetaan isoksi kasvavia maisemapuita sekä hedelmäpuita. Korttelipihalle voidaan osoittaa myös paikkoja kaupunkiviljelyksille ja kasvimaille. Uusien istutusten osalta tonteilla tulee ainakin pihan keskeisimmät puut istuttaa mahdollisimman suurikokoisina taimina, jotta valmis ilme saavutettaisiin nopeammin. Tonteilla suositaan hyötypuiden kuten omena-, luumu- ja kirsikkapuiden käyttöä sekä kukkivien pienpuiden käyttöä. Tavoitteena on luoda vehreää, vuodenaikojen mukaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa sekä jättää pihalle tilaa muillekin toiminnoille. Lisäksi on hyvä istuttaa alueelle tyypillisiä havupuita- ja pensaita, jotta vehreyttä riittää myös talvikaudelle.

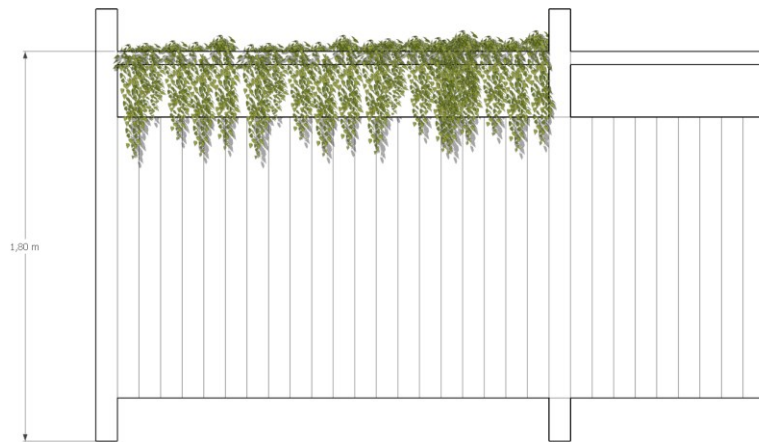
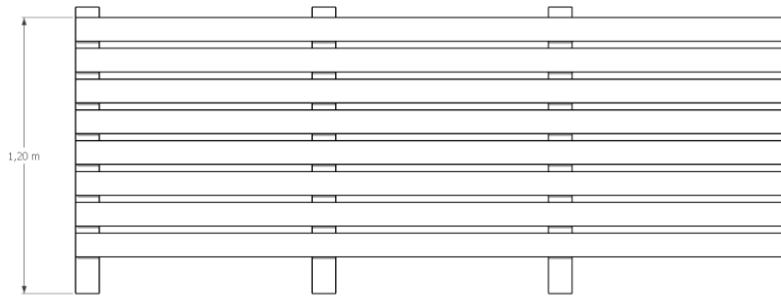
Maaston muotoja ei saa tontilla tarpeettomasti muuttaa. Mikäli maaston muotoja joudutaan muuttamaan, se ei saa aiheuttaa pintavesien valumista eikä esteettistä haittaa naapureille. Pintavesien johtamisen periaatteet on esitettävä rakennusluvan asemapiirroksessa. Pintavaaitus sekä pohjatutkimus tehdään tarvittaessa tonteilla ennen suunnittelutyön käynnistämistä. Asuinrakennuksen pohjois- ja itäpuolelle on suositeltavaa istuttaa havupuita suojaamaan tuulelta.

Radontekninen ja salaojasuunnittelu kuuluvat normaaliin perustusten suunnitteluprosessiin ennen rakentamisen aloittamista.

## 2.9 Aitaukset

Tonttia rajaavat aidat esitetään rakennusluvan asemapiirroksessa. Rakennetut aidat saavat olla joko puuraakenteisia tai hoidettuja pensasaitoja. Aitojen korkeudeksi suositellaan enintään 1,2 m. Aidan laudoituksen tai rimoituksen on toistettava päärakennuksen julkisivun rytmiä ja väriä. Kasvatettu pensasaita saa olla korkeampi, kuitenkin enintään 1,8 m. Asuntojen omat piha-alueet ovat paikoin kapeita ja pieniä ja rajautuvat osittain puolijulkiseen tilaan. Näillä alueilla rakenteellisen aidan korkeus voi olla enintään 1,8 m. Raittiin ja aukioihin rajautuvilla pihoilla tulee käyttää yhtenäisesti 1,8 m korkuista aita. Aidat rakennetaan muurimaisina ja ne ovat osa rakennusten arkkitehtuuria. Jätepisteet tulee aidata, joko rakenteellisesti tai kasvillisuudella ja ne tulee toteuttaa korttelin yhteisenä jätekatoksena.





*Aitaesimerkkejä. Aidat tulee toteuttaa yksinkertaisina ja kortteleittain yhtenäisinä.*



*Huoliteltu Orapihlaja-aita on siisti myös lehdettömänä. (kuva: Arja Sippola, Tammisalo)*



*Pihoja ja alueita voi rajata myös kivimuureilla. (kuva: Arja Sippola, Kirkkonummen Kolsarby)*



### 3. JULKINEN ULKOTILA

Alueelle muodostuu luonteeltaan julkista ja puolijulkista ulkotilaa. Näitä ovat katualueiden lisäksi lähivirkistysalueet sekä pihakujat ja niihin liittyvät pienet aukiot.

- Asemakaava-alueen kadut ja kadun varren viereiset jalankulku- ja polkupyöräväylät ovat asfalttipintaisia. Mahdolliset reunakivet ovat betonia.
- Katujen reuna-alueet nurmetetaan.
- Alueen pääkadun varren kevyen liikenteen väylä erotetaan ajoväylästä viherkaistalla, johon istutetaan katupuita.
- Tonttikadut rakennetaan hidas/pihakaduiksi, joilla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Kadun kapealla mitoituksella sekä risteyskohtiin muodostuvilla pienillä aukioaiheilla ohjataan ajonopeudet mataliksi. Kulkuväylien varsille tulee istuttaa puita alueen leveyden sen salliessa. Tavoitteena on vehreä ja mittakaavaltaan pienipiirteinen aluekokonaisuus. Alueen läpi kulkeva raitti pinnoitetaan yhtenäisellä kiveyksellä. Raitti on koko alueen kokoava elementti, jonka roolia kevyen liikenteen reitinä korostetaan pintamateriaaleilla.
- Alueelle sijoittuvien aukoiden on erotuttava muusta alueesta. Aukiot rajataan luonnon- tai betonikiveyksellä ja alueen pinnan kuvioinnilla. Aukoiden jäsentelyssä on hyvä käyttää lisäksi matalia valaisimia, pollareita sekä istutuksia. Istutusten on oltava ruukuissa, altaissa tai runkosuojattu. Aukoiden suunnittelussa tulee huomioida kunnossapito ja lumen auraaminen. Ajoväylät osoitetaan aukoiden kohdalla upotetulla reunakivellä. Aukion reunaa ei tehdä viherkaistoja/painanteita vaan huvedet ohjataan esim. kivikouruilla.
- Katu- ja puistokalusteiden sekä valaisimien on oltava ilmeeltään ja väritykseltään yhtenäisiä ja rauhallisia. Kalusteiden väriksi suositellaan tummaa harmaata.

Yleiset virkistysalueet tulee toteuttaa koko aluetta koskevan suunnitelman mukaan. Suunnittelussa tulee huomioida alueellinen hulevesien johtaminen sekä mahdolliset hulevesien viivytysaltaat. Yleisille virkistysalueille on mahdollista sijoittaa julkisia leikkipaikkoja kaupungin leikkikenttäverkoston tarpeiden mukaan.

#### 3.1 Katupoikkileikkaukset



*Esimerkki poikkileikkaus alueen pääkadun katualueesta.*



*Esimerkkipoikkileikkaus pihakujasta. Tavoitteena on tiivis raittunnelma. Kujaa reunustavat rakennukset, istutukset, pihojen aidat sekä istutusalueita rajaavat matalat muurit. Asuinrakennusten väliin sijoittuvien talousrakennusten kattoja on mahdollista hyödyntää terasseina.*

### 3.2 Aukiosuunnittelun ja pihakujan periaatteet

Pihakujien yhteyteen sijoittuu kytkettyjen pientalojen rajaamia pieniä aukioita. Aukiot tulee rakentaa viihtyiseksi koko aluetta palveleviksi kohtaamispaikoiksi. Aukio tulee rajata selvästi pintamateriaaleilla muusta katualueesta. Aukion rakennetta tulee jäsentää istutuksilla, penkeillä, valaisimilla, kevyillä katosrakenteilla ja pintamateriaaleilla. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös lasten leikkivälineitä. Aukiosuunnittelussa tulee huomioida ajoneuvojen läpikulkumahdollisuus. Samassa kaupunkitilassa sekoittuvat tonteille ajo sekä kevyt liikenne ja oleskelu. Silloin autoilijat kulkevat alueella kevyen liikenteen ehdoilla.



*Esimerkki eteläisen aukion toteutuksesta.*

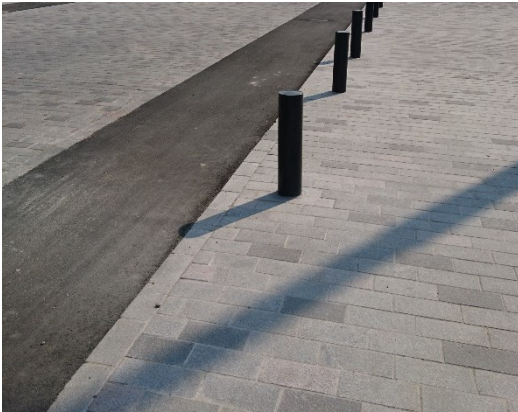




*Esimerkki pohjoisen aukion toteutuksesta.*



*Luonnonkivet erottavat aukion muusta katualueesta. (kuva: Milla Rusanen, Hervanta, Tampere)*



*Esimerkkejä, miten erilaisilla pintamateriaaleilla voidaan erottaa aukoiden ja liikennealueiden toimintoja toisistaan. (kuvat: Milla Rusanen, Kalasataman alue, Helsinki)*

Laajoilla paikoitusalueilla on suositeltavaa parkkiruuduissa hyödyntää nurmikiveystä (esimerkiksi golf-kivi) vihreän ilmeen saavuttamiseksi sekä hulevesien imeyttämiseksi. Aukioita ja paikoituskenttiä voidaan elävöittää betoni- tai luonnonkivellä (esimerkiksi punainen tai harmaa graniitti). Muut paikoitusalueiden pinnat suositellaan vettä läpäiseväksi asfaltiksi. Pysäköintikampojen väliin on istutettava puita tai pensaita. Kiveyksille istutettavat puut istutetaan kantavalle kasvualustalle sekä asennetaan maaritilat ja tuennat.

### **Pihakuja – kytketyt pientalot**

Yleinen tavoite on, että alueesta muodostuu värimaailmaltaan ja muotokieleltään omaleimainen ja mielenkiintoinen kokonaisuus. Lähtökohtana on vaihtelevien julkisivujen ja tiiviin kaupunkitilan muodostama viihtyisä asuin ympäristö. Asuntojen etupihat muodostavat yhdessä kujien kanssa yhteisöllisen ja turvallisen lähiympäristön. Rakennukset voivat muodostua joka arkkitehtuuriltaan ja yleisilmeeltään yhtenäisestä kokonaisuudesta tai monimuotoisista ja yksilöllisistä paloista. Tavoitteena on kuitenkin, että rakennukset muodostavat yhtenäisen julkisivulinjan rakennusalan kujan puoleiseen reunaan.



*Esimerkkikuva Malminkartanon alueesta Helsingistä. (kuva: Google)*

### **Etupihat ja liittyminen katualueeseen**

Asunnot tulee rakentaa toisiinsa kiinni tai kytkeä toisiinsa talousrakennuksella. Kadun varteen sijoittuvien huoneistojen sisäänkäynti voi olla kujan puolella. Autopaikat rakennetaan pääosin korttelin sisäpihan puolelle. Myös autosuojan rakentaminen rakennuksen runkoon on mahdollista.



Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni ja rakennusalan suuntaisesti. Pihakujan eripuolilla olevien rakennusten tulee olla vähintään 8 m etäisyydellä toisistaan. Pihakujaa tulee jäsentää ja elävöittää istutuksilla, aidoilla, pintamateriaaleilla tai matalilla muureilla.

### Oleskelupiha

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä aidalla rajattu oleskelupiha. Oleskelupihat tulee rajata julkisesta tilasta sekä naapuritontista selkeästi muurimaisin rakentein tai aitaamalla. Aidan korkeus voi olla korkeintaan 180 cm pihatasosta. Aidatussa osassa voi olla portteja tai kulkuaukkoja, jotka ovat matalampia.



*Esimerkkikuva Malminkartanon alueesta Helsingistä. (kuva: Google)*

### 3.3 Valaistus

Asemakaava-alueella katujen ja yleisten alueiden valaistus toteutetaan yhtenäisellä valaisinperheellä. Valaisimet, pylvää ja varret maalataan yhtenäisellä, tummalla harmaan sävyllä. Valonlähteenä pyritään käyttämään hyvin värejä toistavia lamppeja. Oleskelualueilla perusvalaistusta voidaan täydentää tunnelmallisilla erikoisvalaisimilla kuten pollarivalaisimilla.

### 3.4 Hulevesien käsittely

Tontti on salaojitettava riittävään syvyyteen. Sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä yhtenevän kokonaisuuden ja turvallisuuden takia. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Hulevesien viivytysratkaisun on oltava ensisijaisesti luonnonmukainen. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Rakennusten katoilta ja pinnoitetuilta piha-alueilta hulevedet ohjataan asemakaavamääräyksen mukaisesti. Salaojavedet tulee tarvittaessa pumpata.

Alueen läpi kulkee hulevesipainanteita viivytysaltainen, joihin ohjataan suurin osa alueen hulevesistä. Kaava-alueen keskeiset hulevesiuomat käsitellään hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesialtaan ympärille istutetaan kosteikkokasveja.



Havainnekuvia













## 4. KAUPAN ALUE



Alueelle on mahdollista sijoittaa maakunnallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Alue rakentuu kahdesta osasta, joiden väliin sijoittuu Pohjan valtatie alittava uusi katuyhteys. Alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueiden läpi kulkevat voimalinjat. Linjojen alle ei saa rakentaa rakennuksia eikä istuttaa korkeaksi kasvavia puita, mutta aluetta voidaan hyödyntää pysäköinti- ja viheralueina.

### 4.1 Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusten sijoittumista ohjaa merkittävästi alueen läpi kulkevat voimalinjat ja niiden suoja-alueet. Eteläosaan sijoittuva suurempi rakennuskokonaisuus rajaa aluetta Pohjan valtatie suunnasta ja pienempi pohjoisen suunnasta. Näiden väliin sijoittuu alueen pysäköintialueet.

### 4.2 Rakennusten ja pihojen suunnittelu

Uuden rakentamisen tulee sopia Seinäjoen kaupunkimaisemaan. Korttelialue on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää tämän päivän korkeatasoista rakentamista ja suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden rakentamisen liittymiseen olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Alueelle on hyvä näkyvyys sekä Pohjan valtatieltä että Nurmontieltä. Tämä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja toimintojen sijoittamisessa rakennuksen eri osiin. Korttelialueen rakennukset tulee



toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Suositeltavia julkisivumateriaaleja on mm. lasi, tiili, rappaus ja metallikasetit. Puuta voidaan käyttää osana julkisivumaailmaa erityisesti sisäänkäyntien läheisyydessä. Sisäänkäyntien tulee erottua selkeästi julkisivusta.



Valtatien puoleisten julkisivujen sekä piha-alueiden tulee olla edustavia ja yleisilmeeltään siistejä. Kortteli-alueella ei sallita ulkovarastointia. Alueen ulkomyymälätilojen pitää sijaita julkisivuseinien takana tai niiden ympärille on rakennettava rakennuksen arkkitehtuuriin materiaaleiltaan ja väreiltään sopiva aita. Tarvittavat huoltotilat on aidattava näkemäestsein. Korttelin mainoksien ja mainoslaitteiden tulee olla ilmeeltään hillittyjä ja yhtenäisiä. Mahdolliset mainoslaitteet ja liikennepaikkakilvet eivät saa häikäistä liikennettä.



## Hulevedet

Korttelialueille on laadittava rakennusluvan yhteydessä kuivatus- ja hulevesisuunnitelma ja hyväksyttävä se rakennusvalvonnassa. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä. Tontilla syntyvät hulevedet johdetaan tarvittaessa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesien viivytysjärjestelmään.

## Paikoitusalueet ja kulkuväylät

Paikoitusalueen ruuduissa suositellaan hyödynnettäväksi nurmikiveystä (esimerkiksi golf -kivi) vihreän ilmeen saavuttamiseksi sekä hulevesien imeyttämiseksi. Pysäköintirivit on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin sekä valaisimilla. Voimalinjan alla tulee kuitenkin huomioida verkon haltijan ohjeet suoja-alueen käytöstä. Kiveyksille istutettavat puut istutetaan kantavalle kasvualustalle sekä asennetaan maaritilä ja tuennat. Kaivojen kansien ympärökset suositellaan viimeisteltävän esimerkiksi kaarevin kiveyksin. Opaslaattoja käytetään ohjaamaan kulkua.



*Parkkiruudut erotettu muista liikenneväylistä luonnonkiviraidalla ja nurmikivilaatalalla. (kuva: Benders Oy ja Rudus Oy)*

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet ja kulkuväylät päällystetään kestopäällysteellä tai kiveyksillä. Jalankulun ja pyöräilyn väylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Polkupyörille sekä liikuntaesteisille tulee osoittaa erilliset pysäköintialueet lähelle liikkeiden sisäänkäyntejä. Katettuja ja runkolukittavia polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa riittävästi. Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueella tulee huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Korttelialueen suunnittelussa tulee huomioida pelastustiejärjestelyt.

## Valaisimet

Alueen valaisimien tulee olla pyläsvalaisimia. Valonheittimet eivät ole pysäköintialueilla sallittuja. Rakentamaton tontin osa, jota ei käytetä kulkuväyläksi tai pysäköintialueeksi, on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava. Suojaviheralueet on rakennettava kaupunkikuvaan sopivaksi.



HAVAINNEKUVIA









## 4. RAKENNETTAVUUS

Aluetaito Oy on suorittanut toukokuussa 2022 alueellisen pohjatutkimuksen suunnitellulla rakennuspaikalla Kertunlaaksossa Seinäjoella. Tutkimus tehtiin mahdollisten perustamistapojen selvittämiseksi.

Maanpinnan korkeus tutkimuspisteissä vaihteli tasovälillä +42.8...+44.9.

Tutkimuspisteiden 1-3 ja 6-9 edustamalla alueella maaperä on hyvin löyhää savea noin 2,8...6,0 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu hyvin tiiviiksi moreeniksi. Tutkimuspisteiden 4 ja 5 edustamalla alueilla pintamaa on hyvin löyhää savea noin 0,2 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä havaittiin noin 0,4 metrin moreenikerros, jonka jälkeen maaperä muuttuu jälleen hyvin löyhäksi saveksi. Edelleen syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu hyvin tiiviiksi moreeniksi.

Tutkimushetkellä pohjavedenpinta havaittiin tutkimuspisteessä 7 noin 0,65 metrin syvyydellä maanpinnasta, tasolla +44.1.

### **Suositus perustamistavasta**

Koska pintamaa on suhteelliselta tiiviydeltään hyvin löyhää useamman metrin syvyydelle maanpinnasta, on tukipaalaus ensisijainen vaihtoehto perustamiselle. Teräsbetonipaaluja käytettäessä paalupituus jää lyhyeksi ja voi näin ollen olla massanvaihtoa edullisempi ratkaisu. Paalutettaessa rakennuksen korkeusasema voidaan valita tarkoituksenmukaisesti haluttuun korkeuteen. Maanvarainen perustaminen tai perustaminen massanvaihdon varaan voi olla myös mahdollista puurakenteisille rakennuksille ja kevyille rakennuksille. Rakennusvaiheessa tulee tehdä tonttikohtainen pohjatutkimus painuma-arvioineen rakennesuunnitelun lähtötiedon hankkimiseksi.

Kuivatus suunnitellaan RIL:n julkaisun, Rakennusten ja tonttialueiden kuivatus 126-2009 mukaisesti. Pohjan täyttökerroksena tulee olla vähintään 200 mm vahvuudelta ko. teoksen vaatimusten mukaista kapillaarikatko-sepeliä. Kapillaarikatko estää kapillaarisen vedennousun rakenteisiin. Rakennuspohja salaojitetaan ja pintavedet ohjataan maanpinnan kallistuksin ja viemäroinnein pois perustusten läheisyydestä maan routimisen vähentämiseksi ja kosteusvaurioiden välttämiseksi.