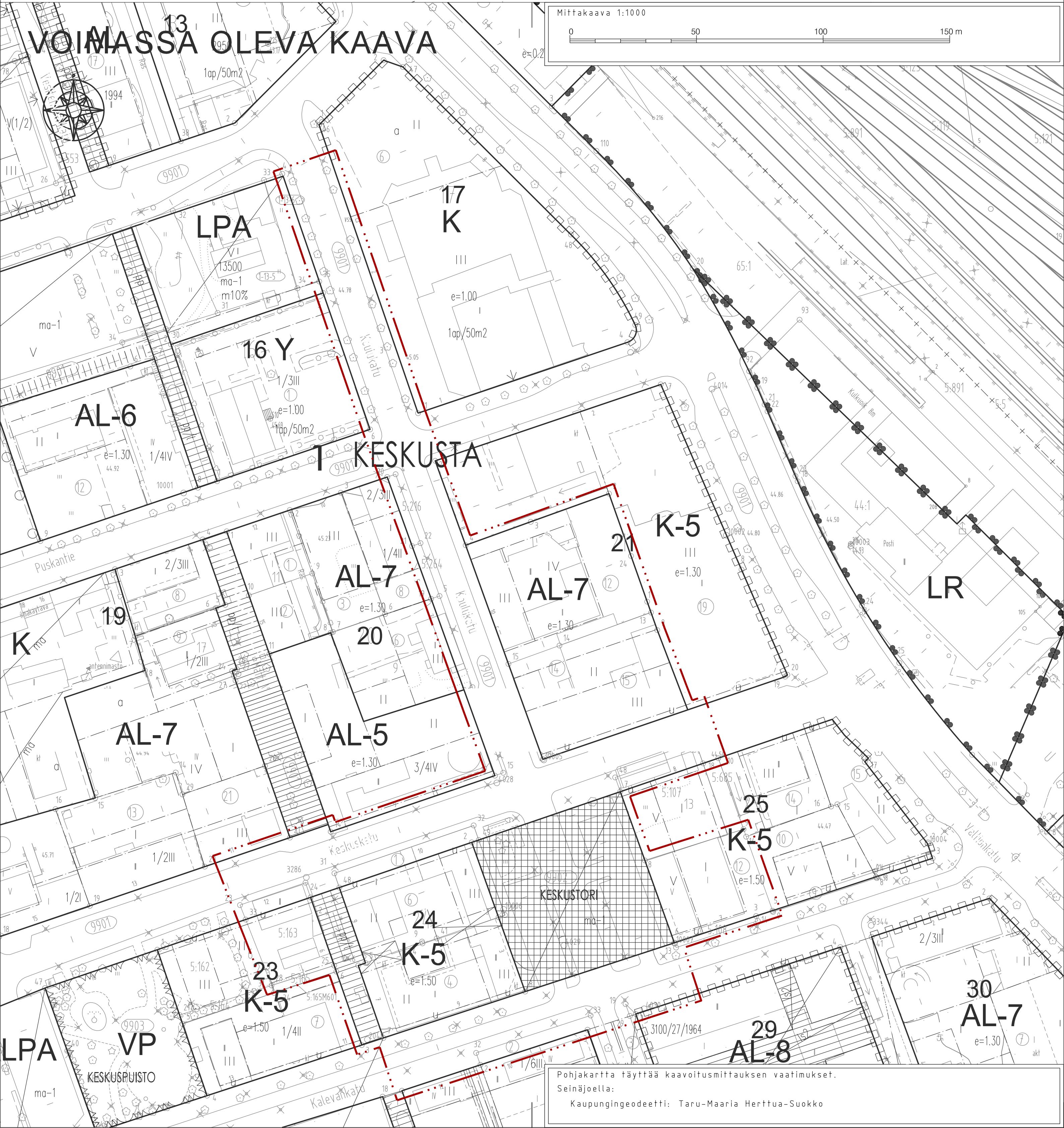
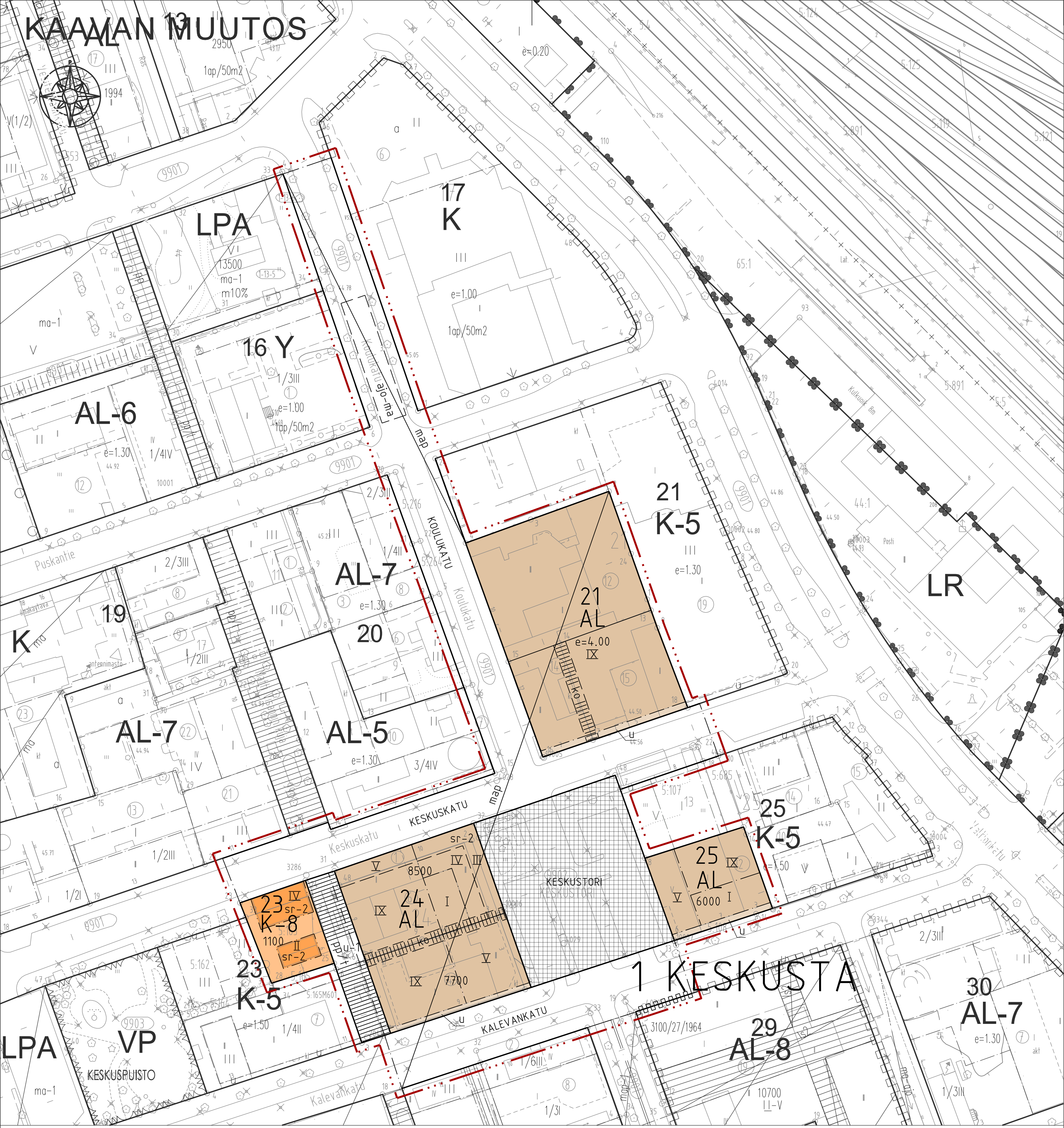




Asemakaavamerkinnot ja määräykset:

AL Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.

K-8 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta voidaan 40% käyttää asumiseen.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

23 Korttelin numero.

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

1100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=3,20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Uloke.

u-1 Matti Visannin kujan alueen osa, jolle saa sijoittaa ulokkeen. Kadun pinnan ja rakennusosan alapinnan välillä on oltava vähintään 2,7 m vapaata tilaa jalka-käytävän valmiista pinnasta.

Katu.

Katuaukio/tori.

pd/1 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

ko Ohjeellinen korttelin sisäinen kulkuyhteys, jonka vapaa yhtenäinen leveys on vähintään 5 metriä. Kulkuyhteydelle ei tarvitse osoittaa autopaikkoja ja sen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen 5 metrin leveyseltä osaltaan. 5 metrin vapaan kulkuleveyden ylittävällä osalla sallitaan liiketoiminta.

sr-2 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta färkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonne säilyy. Julkisivujen muutok-sista on kuultava museoviranomaisia.

mao Maanalainen pysäköinti.

ajo-ma Ohjeellinen ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kaavamääräykset:

Maanalainen pysäköinti:

Alueella voidaan rakentaa maanalaisia pysäköintii kahteen tasoon ja pysäköinnin vaatimat ajoluisat, poistumistiehytydyet, ilmastointilaitteet ja valotyhdyt. Pysäköinti on sijoitettava niin alas, ettei oleavaa maanpintaa tarvitse korottaa. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennus-oikeus ylittäen. Katu- ja torialueilla maanalaisen pysäköinnin kannen yläpinta on pyrittävä sijoittamaan vähintään 0,7 metriä katu- ja aukioinnin alapuolelle. Pysäköintikannen liittymisestä katu- ja aukiorakenteiden pintaan ja korkeusasemiin on laadittava erillinen selvitys.

Maanalaisen pysäköinnin poistumistiet on pyrittävä rakentamaan ympäröivien rakennusten rungon sisään. Poistumistiet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

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

Rakentaminen:

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia filoja saa sijoittaa kellariin.

Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kerrosalasta on vähintään 30% käytettävä liike-huoneistoihin. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen.

Yhdeksänteen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa ainoastaan kaksikerroksisia sisäisellä portaalla varustettuja asuntoja joihin tulee olla käynti kahdeksannesta maanpäällisestä kerroksesta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikulun 15m2 ylittävän osan edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Ylitys saa olla kuitenkin korkeintaan 5% pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta.

Ulkoparvekkeet on lasitettava ja ne ne rakennettava niin ettei 55/50dB(A) liikennemelun äänitaso niillä ylitä. Ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa avattavin lasiseinän viherhuoneina.

Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa olevien rakennusten kanssa. Rakennusten julkisiin ulkoihiin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti materiaaleiltaan korkealuokkaisesti.

Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Ne voidaan toteuttaa myös tonttien yhteisinä. Ne voidaan sijoittaa viherkatolle edellyttäen että ne istutetaan ja kalustetaan korkealuokkaisestija että niihin on esteettömät yhteydet.

Rakennuslupa on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään. Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville tori- tai katualueille.

Ennen rakennuslupan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikenne-tilojen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelystä ja niiden sijainnista ja riittävästä.

Tonttien jätehuoltotilat, ajoluisat, huoltoajoreitit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kiinteistönomistajien välisin rasitesopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluissa myös toisen kiinteistön alueelle.

Korttelialueella saadaan rakentaa yleistä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaosta riippumatta.

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa naapurikiinteistöjen rakennuksille, maanlaisille tiloille tai perustuksille.

Korttelialueella on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamo on sijoitettava kellariin tai maantasoon rakennuksen rungon sisään. Ne saadaan rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen.

Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laitetilan ja antennija matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin maankäyttö- ja rakennuslain 161 § mukaan.

Rakennukset on liitettävä MRL 57a §:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

Ilmanvaihto:

Korttelialueella rakennuksen rungon sisään on varattava mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin vaatiman ilmastointihormien rakentamiseen. Ilmastointihormit on toteutettava siten ettei ilmansaasteiden pitoisuus katutasossa nouse ja niin että ilmanvaihdosta ei aiheudu haittaa asumiselle. Maanalaisen pysäköinnin ilmastointihormit saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tuntikeskiarvo äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää 45 dB(A).

Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennusoikeus ylittäen. Ilmastointikonehuone on rakennettava siten etteivät ne tarpeettomasti varjosta piha-, katu- ja torialueita. Ilmastointikonehuoneet on toteutettava osana julkisivuja ja rakennusten hahmoa.

Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

Liikennemelu:

Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB(A). Asuin- tai toimisto-huoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla korkeintaan päivällä 35dB(A) ja yöllä 30dB(A).

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten ette 55dB(A) liikennemelun äänitaso päivällä ja yöllä 50dB(A) niillä ylitä.

Pelastustiet ja palomääräykset:

Katujen, aukioiden ja kansirakenteiden on kestävävä pelastuslaitoksen raskaan kaluston kuormitus tai pelastuslaitoksen toiminta on muulla tavoin turvattava.

Tonttien välisiin ja tontin ja katualueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välille ja tonttien ja katualueiden yms. välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä ja maanalainen pysäköintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tilaksi. Palomuurit voi sijoittaa muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä yms. rajalla. Alueet on suunnitettava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Korttelialueella saadaan tarvittavat ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreitit rakentaa tonttijaosta riippumatta toisen kiinteistön alueelle.

Palomääräykset yms. on huomioitava rakennuksia sijoitettaessa. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän tonttien välisistä rajoista tai naapurin suostumuksella rajaan kiinni.

Torialue:

Torialue on rakennettava kulutusta kestäväksi ja ympärivuotisesti käyttökelpoiseksi viihtyisäksi. Torialueella saa sijoittaa ulkotarjoilualueita ja muita toimintoja siten, että jalankululle ja oleskelulle jää riittävä tila.

Ympäröivien kortteliehin tai torialueelle saa sijoittaa torialueen toimijoiden sosiaali-, huolto-, jäte-, yms. yhteisilöja korkeintaan 150k-m2 ja yleisö-WC filoja 60k-m2 sekä torialueelle kioskeja korkeintaan 200k-m2. Nämä tilat saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen ja niille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Autopaikat:

Ns. Nordean talolle korttelissa 25 voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä mitä asemakaavassa on määrätty autopaikoista ja sille on osoitettava 19.1960 asekaavavan vaatimat 10 autopaikkaa. Alkuperäistä rakennusta laajennettaessa on laajennukselle tai uudisrakentamiselle osoitettava asemakaavassa määrätty autopaikat.

Ns. Vaasa-lehden talolle korttelissa 24 voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä mitä asemakaavassa on määrätty autopaikoista ja sille on osoitettava 17.9.1958 asemakaavan vaatimat 18 autopaikkaa. Alkuperäistä rakennusta laajennettaessa on laajennukselle tai uudisrakentamiselle osoitettava asemakaavassa määrätty autopaikat.

Ns. Seurahuoneen talolle ja ulkorakennukselle korttelissa 23 ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Autopaikat on sijoitettava korttelialueelle, katujen alle tai keskustan yleisiin pysäköinti-laitoksiin.

Liike- ja toimistokerrosalan autopaikoista tulee vähintään 50% sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. (Seinäjoen kaupunginvaltuuston päätös 16.6.2014)

Asuntojen autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. (Seinäjoen kaupunginvaltuuston päätös 16.6.2014)

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot: 1 ap/85 k-m2
- Liike- ja toimistotilat sekä julkiset ja yksityiset palvelurakennukset 1 ap/70 kerrosalaneliömetriä.
- Varasto, autosuoja, tekniset yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja

SEINÄJOKI

1 KESKUSTA KORTTELIT 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa)
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteleita 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) sekä niihin liittyviä tori-, katu- ja kevyenliikenteen alueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelit 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) sekä niihin liittyvät tori-, katu- ja kevyenliikenteen alueet.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelit 21 (osa), 23 (osa), 24 ja 25 (osa) sekä niihin liittyvät tori-, katu- ja kevyenliikenteen alueet.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto on 25.8.2014 85 §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen.
 Todistaa virallisesti: .2014

Kansliapäällikkö Raija Ranta

Päiväys:

Käsittely:

Huomautus:

25.8.2014	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
18.8.2014	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
26.8.2014 - 8.8.2014	Kaavaehdutus nähtävillä	
9.6.2014	KH hyväksyi virallisesti nähtävillä	
27.6.-12.8.2013	Kaavaluonnos nähtävillä	
5.10.2011	Tekninen lautakunta	

SEINÄJOEN KAUPUNGIN TEKNIKKAKESKUS
Kaavoitus
SEINÄJOKI

SEINÄJOEN KAUPUNGIN TEKNIKKAKESKUS

Kaavoitus

Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki, puhelin 06 - 416 2111

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Seinäjoella:

Päiväys: 3.6.2014

Suunnittelija: Martti Norja

Kaavavastaus: 01098

Tiedosto: 01098

Piirtäjä: MS

Seinäjoella:

Mittakaava: 1:1000

Kaavoitusjohtaja: Hilka Jaakola

Kaava hyväksytty: 25.8.2014