



SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavamerkinnot ja -määräykset

AL-11

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella autopaikat on sijoitettava maan alle, rakennuksen rungon sisään, katujen tai aukoiden alle tai keskustan julkisiin pysäköintilaitoksiin.

AL-12

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella autopaikat on sijoitettava maan alle, katujen tai aukoiden alle tai keskustan julkisiin pysäköintilaitoksiin.

AL-13

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella autopaikat on sijoitettava maan alle, rakennuksen rungon sisään, katujen tai aukoiden alle, keskustan julkisiin pysäköintilaitoksiin tai osoitetuille pih-alueille.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

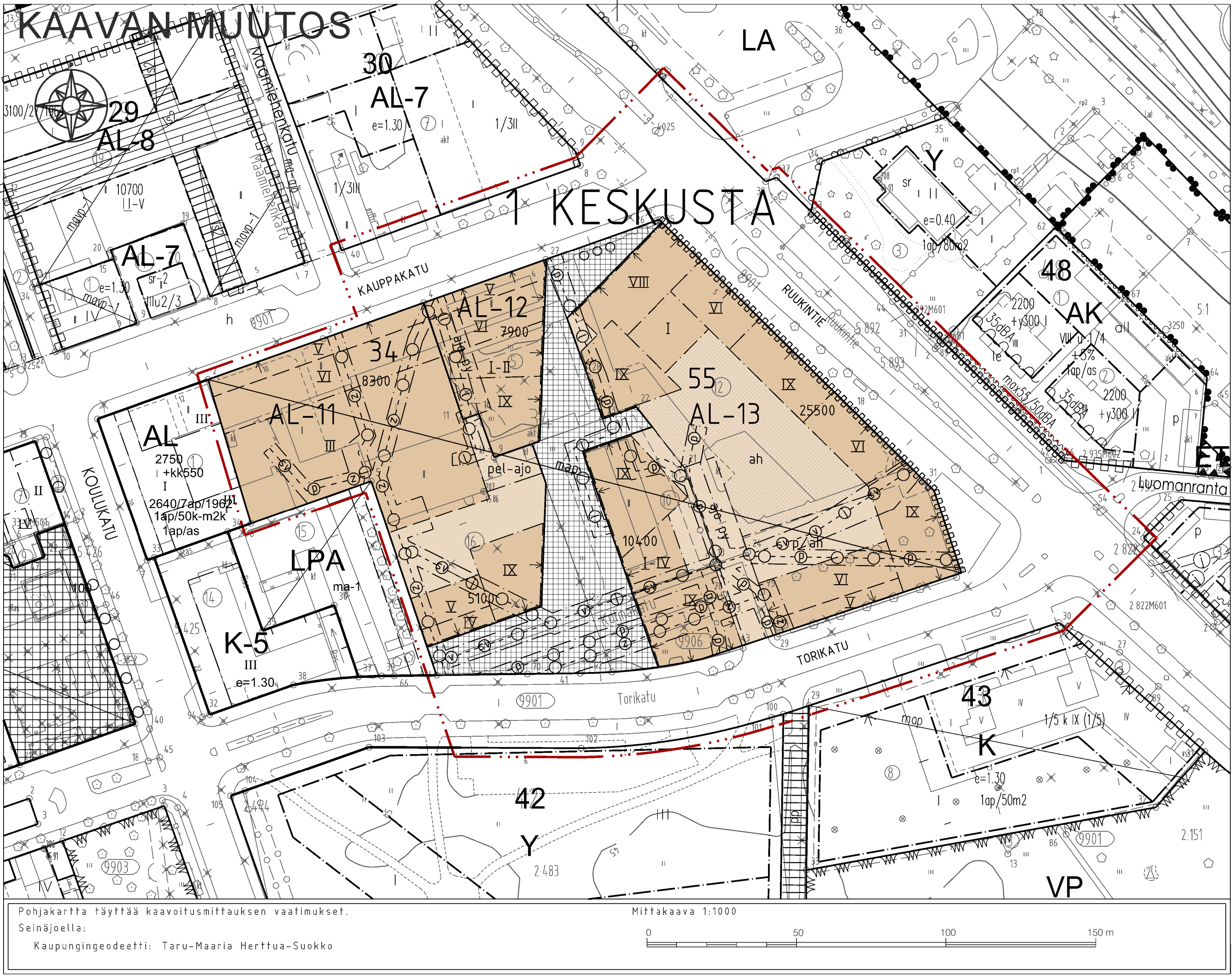
25500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennusalaan kohden.

VIII

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

1 KESKUSTA



I

Alleiviattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Maanalainen pysäköinti.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Alue, jolle on likimain rakennettava ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin ja korttelialueen yhteispihalle.

Alue, jonka kautta tulee mahdollistaa pelastusajoneuvon toiminta viereisellä tontilla.

ah

Korttelialueen yhteispiha, jota ei saa aidata tai jakaa. Pih on rakennettava ja istutettava korkealuokkaisesti ja korkeusasemaltaan yhtenäisesti.

Korttelialueen yhteispihan osa, jolle saa sijoittaa autopaikkoja.

Istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ohjeellinen istutettava puu.

Katuaukio/Tori.

Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähköjohto, v=viemäri, v=vesijohto, sv=sadevesijohto, l=kaukolämpö

Yleismääräykset:

Maanalainen pysäköinti:

Alueella voidaan rakentaa maanalaisia pysäköintiiä ja pysäköintiin vaatimat ajoluiskat, poistumistieyhteydet, ilmastointilaitteet ja valolyhdyt. Pysäköinti on sijoitettava niin alas, ettei olevaa maanpintaa tarvitse korottaa. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Katu- ja torialueen kunnallisteknisten verkostojen järjestämisestä ja pysäköintikannan liittymisestä katu- ja aukiorakenteiden pintaan ja korkeusasemiin on laadittava selvitys maanalaisia kellareita rakennettaessa. Selvitys on liitettävä rakennuslupaan. Maanalaisen pysäköintiin kannen yläpinta mahdollisine suojaj- ja eristerakenteineen on sijoitettava kokonaisuudessaan korkeusaseman +43,90 (NZ000) alapuolelle tai selvitetyksessä on muutoin hyväksyttävästi osoitettava kunnallistekniikan verkostojen, kuten hulevesien ja valaisimien jalustojen rakennettavuus.

Maanalaisen pysäköintiin poistumiset on pyrittävä rakentamaan ympäröivien rakennusten rungon sisään. Poistumiset saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

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

Rakentaminen:

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellarin.

Kauppakatuun, Torikatuun ja torialueelle rajoittuvien rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kerrosalasta on vähintään 30% käytettävä liike- tai toimistotilaksi ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa.

Kaava-alueella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntojen pääkkunaa avautumaan kadulle tai torille päin. Ympärivuorokautista hoivaa tarjoavien palveluasuntojen pääkkunoiden avautuminen kadulle tai aukioille päin on kuitenkin sallittu.

Yhdessänteen 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 on rakennettava niin ettei 55/50dB(A) liikenemelun äänitaso niillä ylitä. Ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa avattavin lasiseinin viherhuoneina.

Rakennusten kadun puoleisten ulkoparvekkeiden tulee olla julkisivuun upotetut tai muutoin korkealuokkaisesti jäsenenetyt ja toteutetut.

Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennusten julkisiin ulkoihihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti.

Tonteilla, joissa kahden korkeamman rakennusmassan väliin on osoitettu alleviivatulla kerrosluvulla merkitty rakennusala, rakennusta ei saa jättää rakentamatta. Mikäli korkeammat osat rakennetaan eri vaiheissa, tulee alleviivauksella merkitty osa rakentaa viimeistään jälkimmäisenä rakennettavan rakennuksen kanssa.

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

Likimain maanpinnan tasolla oleville asuinnoille, jotka avautuvat korttelialueen yhteispihalle, on oltava vähintään 7m²:n aidattu terassi korttelipihalle päin.

Rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään ja imeyttämään. Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville tori- tai katualueille, vaan ne on johdettava hulevesiverkostoon.

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

Tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreiit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kiinteistönomistajien välisin rasitesopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluvissa 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, maanalaisille tiloille tai perustuksille.

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

Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laitteita ja antennejä matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin maankäyttö- ja rakennuslain 161 § mukaan.

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

Rakennusala-kohtainen kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa rakennusalan sisällä vapaasti huomioimatta tonttien kokoa.

Tällä kaavamuutosalueella voidaan muodostaa 3D -kiinteistöjä muun lainsäädännön niin sallissa.

Ilmanvaihto:

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

Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tunkesäkiarvo 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 pih-, 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 toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla korkeintaan päivällä 35dB(A) ja yöllä 30dB(A).

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

Pelastustiet ja palomääräykset:

Katujen, aukoiden ja kansirakenteiden on kestävä 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. Palomuri 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.

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

Palo- ja rakentamismääräykset yms. on huomioitava rakennuksia sijoitettaessa ja erityisesti silloin, kun rakennetaan tontin rajan läheisyyteen. Ikkunat on pyrittävä suuntaamaan niin, ettei vastapäisen rakennuksen ikkunoihin ole suoraa näkymää.

Torialue:

Torialue on rakennettava kulutusta kestäväksi ja ympärivuotisesti käytettöömiseksi ja viihtyisäksi. Torialueelle saa sijoittaa ulkotarjolualueita ja muita toimintoja siten, että jalankululle ja oleskelulle jää riittävä tila.

Torialueelle saa sijoittaa kioskeja korkeintaan 30 k-m². Torialueelle saa sijoittaa myös polkupyörien säilytyskatoksia. Nämä tilat saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen ja niille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Torialueelle ja ah-yhteispihalle on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan istuttamaan puita.

Autopaikat:

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot: 1 ap / 85 k-m²
- Hotellitilat: 1 ap / 3 hotellihuonetta
- Ravintolatilat yms hotellitoimintaan liittyvät, myös ulkopuolelle tarjottavat kaupalliset palvelut: 1 ap / 70 k-m²
- Liike- ja toimistotilat sekä julkiset ja yksityiset palvelurakennukset: 1 ap/70 k-m²
- Ympärivuorokautista hoivaa tarjoavat palveluasunnnot apu- ja yhteisistointineen: 1 ap/200 k-m²
- Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

SEINÄJOKI

1 KESKUSTA KORTTELI 34 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelia nro 34 (osa) sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelit nro 34 (osa) ja 55 sekä niihin liittyvät tori- ja katualueet.

Tällä asemakaava-alueella fonttijaon tulee olla erillinen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto on 26.10.2015 105 §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen. Todistaa virallisesti 2015		
Kansliapäällikkö Raija Ranta		
Päiväys:	Käsitellyt:	Huomautus:
26.10.2015	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
19.10.2015	Kaupunginhallitus hyväksyi	Muutokset kaavakarttaan
27.8.-25.9.2015	Kaavaehdotus nähtävillä	
17.8.2015	KH hyväksyi virallisesti: nähtävillä	
19.3.-7.4.2015	Kaavaluonnos nähtävillä	
8.2.2012	Tekninen lautakunta	



SEINÄJOKI
Kaavoitus

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS	
Seinäjoella:	Päiväys: 11.8.2015
Suunnittelija: kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä	Kaavatunnus: 01099
Seinäjoella:	Tiedosto: 01099.dgn
	Piirtäjä: VMP
	Mittakaava: 1:1000
vs. kaavoitusjohtaja Matti Norja	Kaava hyväksytty: 26.10.2015