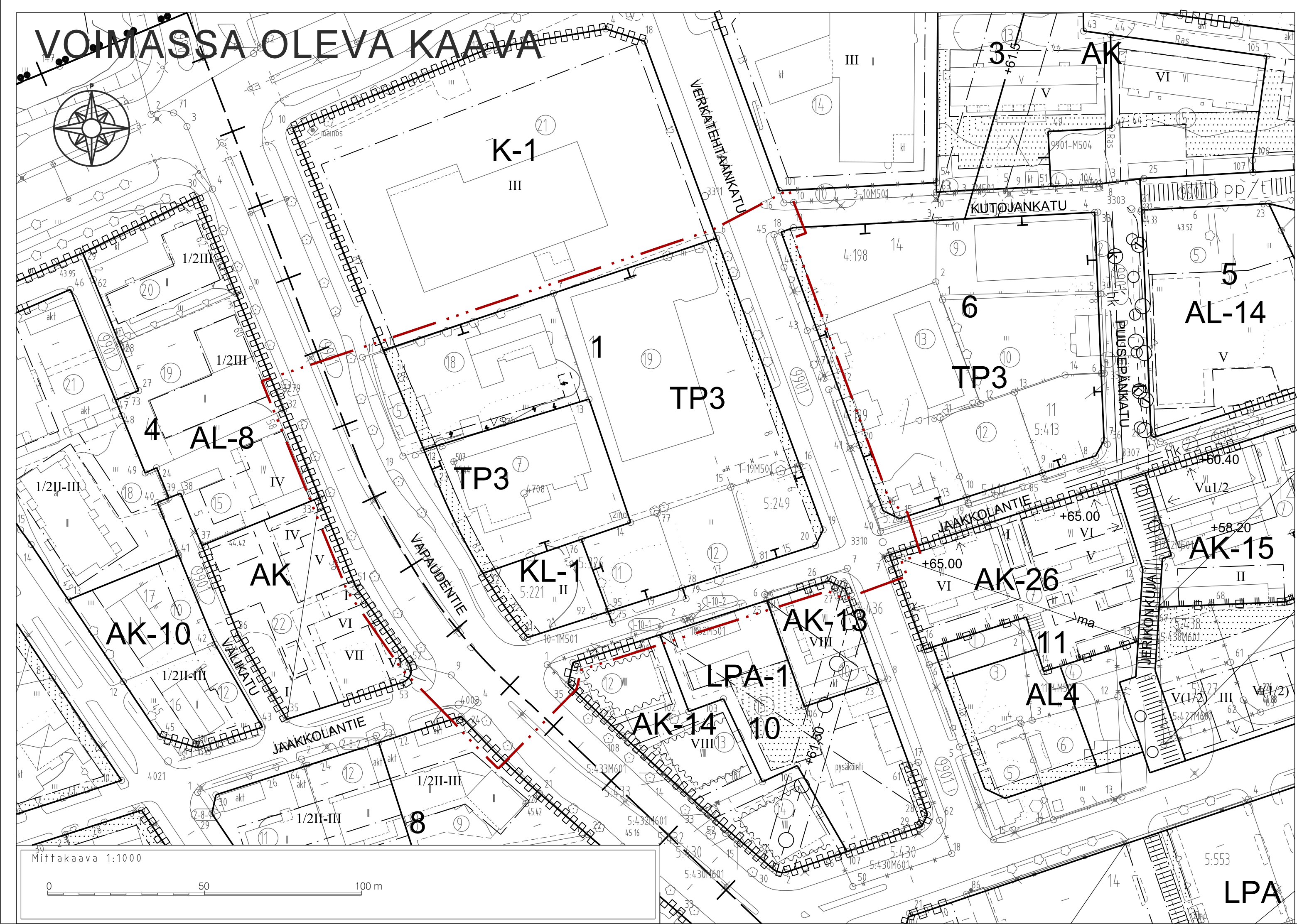
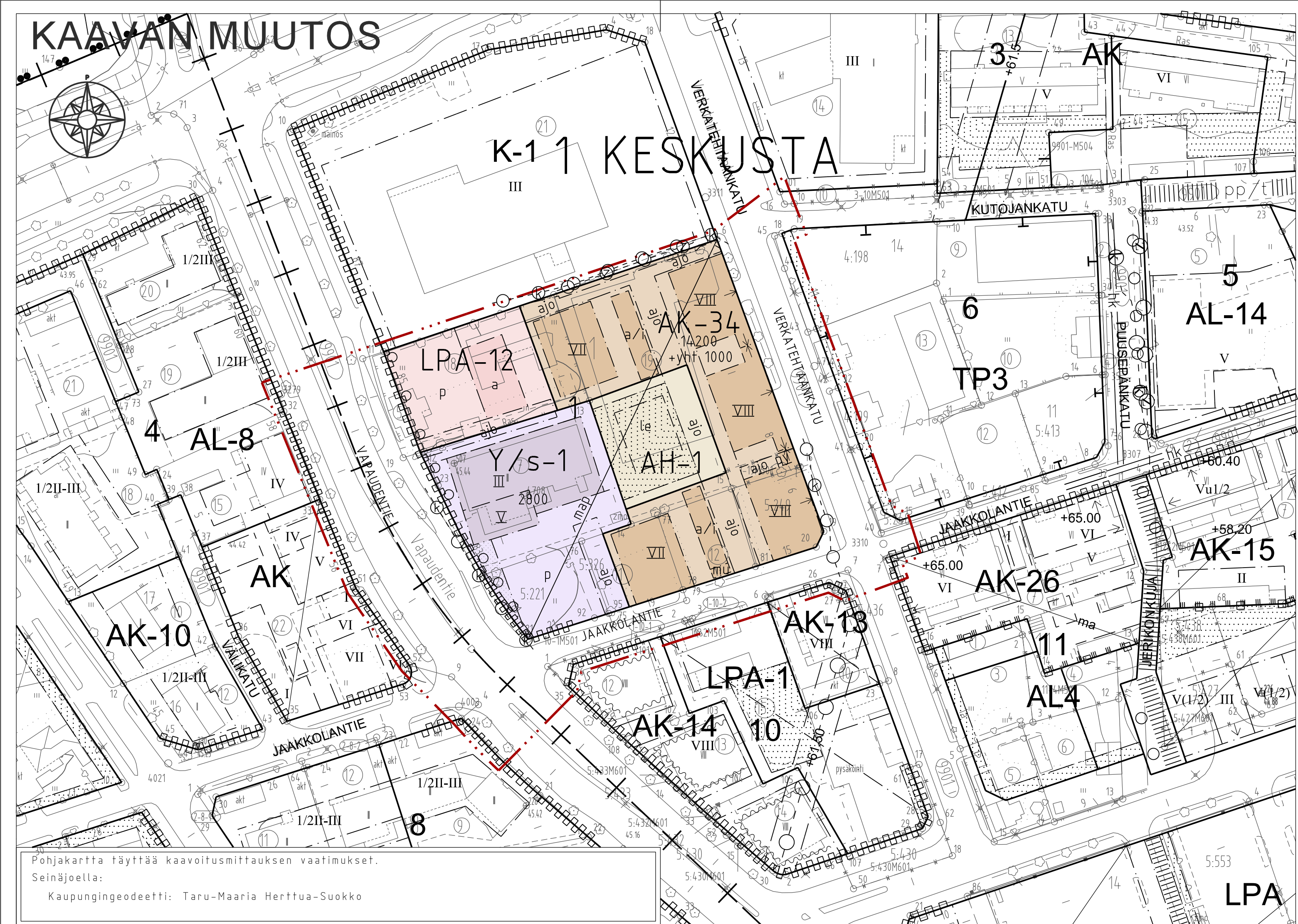




SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavamerkinnot ja -määräykset

AK-34

Asuinkeuhkalojen korttelialue.
Korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerroslasta voidaan korkeintaan 25 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai muun tutun asumisen palveluja varten.
Asuntojen ulko-oleskelualueet ja leikkialueet voivat sijaita AH-1 -korttelialueella osittellu pih-alueella.

Y/s-1

Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alueella olevaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta ns. Tiklaksen taloa ei saa purkaa ja sen julkisivujen ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää ja ennallistaa. Sen ulkovaipaa korjattaessa on julkisivut ja vesikatot ikkuna- ja ovi- aukkoineen ja rakennustaiteellisine yksityiskohdineen säilytettävä ja käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia rakennusmateriaaleja. Rakennuksen tornin alkuperäinen ilme tulee palauttaa. Rakennukseen saa tehdä käytön vaatimat portaat, hissit yms. kokonaisuuteen näiden vähäiset laajennukset annetun rakennuskeuden mukaan.
Julkisivun muutoksista on kuultava museoviranomaisia.
Autopaikat on sijoitettava tontille, korttelissa olevaan maanlaisen pysäköintilaitokseen tai Keskustan korttelin 15 LPA-alueelle.
Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palvelurakennuksia apulaitoihin.
Julkisia tai yksityisiä liiketiloja saa kerroslasta osoittaa enintään 25%.
Tarvittavat ulko-oleskelualueet on suojattava niin, ettei 55dB(A) liikennemelun äänitaso päivällä niillä ylitä.
Rakennuksen pääsisäänkäynnille on järjestettävä esteetön ja turvallinen jalankulkuyhteys suoraan Vapaudentietä.

AH-1

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jonne voidaan sijoittaa viereisen AK-34 -korttelialueen asukkaiden leikki- ja oleskelualueet.
Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

LPA-12

Autopaikkojen korttelialue. Avopaikoista vähintään 50% on päällystettävä betonikivillä ja alueelle on pyrittävä istuttamaan puia.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

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, kaukuijon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennuskeuhkeroalanelometreinä.

Luku osoittaa nelimetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kerroslanelometreinä ilmoitetun kerroslan lisäksi saa käyttää asukkaiden yhteisiloksi ja varastoiksi sekä autojen säilytyspaikoiksi.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.

Auton pysäköimispaikka.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala, johon saa sijoittaa maanalaisten pysäköintilaitojen ilmastointikonehuoneita ja -tornoja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Maanalainen tila.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ajoyhteys

Alue, jolle on likimain rakennettava ajoyhteys maanalaisen pysäköintin ja korttelialueen yhteispaikalle.

Istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa ulko-oleskelualueet ja tarpeelliset käytävät. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Istutettava puuri.

Johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähköjohdot, k=kaapeli

Yleismääräykset:

Maanalainen pysäköinti:

Alueella voidaan rakentaa maanalaista pysäköintiä ja pysäköinnin vaatimat ajoluokat, poistumistieyhteydet, ilmastointilaitteet ja valokohdyt. Pysäköinti on sijoitettava niin alas, ettei oleava maapintaa tarvitse korottaa. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisten tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennuskeuhkeroalanelometreinä.

Maanalaisen pysäköinnin poistumistiet on pyrittävä rakentamaan ympäröivien rakennusten rungon sisään. Poistumistiet saa rakentaa annettu rakennuskeuhkeroalanelometreinä. Maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä viereisille tontille.

Maanalaisen pysäköintihallin kersaalaa ei lasketa väestönsuojaa mittaavaan pinta-alaan.

Rakentaminen:

Rakentamattomat alueet on istutettava.

Tonttien jätehuoltotilat, ajoluokat, huoltoajoreiitit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kiinteistönomistajan välisin rasitesopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluvissa myös toisen kiinteistön alueelle.

Asemakaavan merkityn kersaalaa lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikulun 15m² yltävän osan edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Ylitys saa olla kuitenkin korkeintaan 5% tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kokonaisrakennuskeuhkeroalanelometreinä.

Ulkoparvekkeet on lisäitettävä ja ne on rakennettava niin ettei 55/50dB(A) liikennemelun äänitaso niillä ylitä. Ne saadaan asemakaavassa määrätty rakennuskeuhkeroalanelometreinä toteuttaa avattavien lasiseinien viherhuoneina.

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

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

Korttelialueella saadaan rakentaa yleisiä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaoista riippumatta.

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

Korttelialueelle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen.

Jäte-, lastaus, jakokaapit ja muut huoltotilat sekä muuntamo on sijoitettava rakennuksen rungon sisään. Ne saadaan rakentaa asemakaavassa määrätty rakennuskeuhkeroalanelometreinä.

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

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

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla poltettua tiiltä tai rappauspintaisia materiaaleja. Pihan suojamuurit ja aidat on rakennettava kiivainespintaisina.

AK-34 -korttelialueen sisällä tonttien välisiä rajoja ei saa aidata eikä rajata istutuksin tai muulla tavalla. Tonttien toisiinsa rajoittuvilla pihilla on leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteisiksi.

Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinonharjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiritä tuottamattomia toisto- tai työtiloja varten.

Pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerroslasta voidaan korkeintaan 10% käyttää asumista tukevia julkisia tai yksityisiä tai kaupallisia lähipalveluja varten.

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 maanalaisen pysäköintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tilaksi. Palomuurit voi sijoittaa muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustasoo on saatavettavissa vaihtoehtoin keinoin.

Korttelialueella saadaan tarvittavat ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreiitit rakentaa tonttijaoista riippumatta toisen kiinteistön alueelle.

Ilmanvaihto:

Korttelialueilla rakennuksen rungon sisään on varattava mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin vaatiman ilmastointihormien rakentamiseen. Ilmastointihormit on toteutettava siten, ettei ilmaaasteiden pitoisuus katutasossa nouse ja niin että ilmanvaihdosta ei aiheudu haittaa asumiselle. Maanalaisen pysäköinnin ilmastointihormit saa rakentaa annettu rakennuskeuhkeroalanelometreinä. Maanalaisen pysäköintilaitoksen ilmastointilaitteet ja valokohdyt sekä savunpoistorakenteet on suunniteltava sekä toteutettava korkealuokkaisesti ja ympäristöönsä sopivaksi. Niiden ei saa häiritä muuta maankäyttöä.

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

Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennuskeuhkeroalanelometreinä rakennettava siten, etteivät ne tarpeettomasti varjosta pih- ja katualueita. 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 ääneneristävyyden 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 kestettävä pelastuslaitoksen raskaan kaluston kuormitus tai pelastuslaitoksen toiminta on muulla tavoin turvattava.

Korttelialueella tai sen viereisellä katualueella olevien maanalaisten kunnallisteknisten verkostot tulee selvittää toimenpide- tai rakennusluvan yhteydessä ennen kalvutöiden aloittamista. Mikäli teknisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirrotarpeet on ilmoitettava rakennusluvhakemuksen yhteydessä ja siirrosta sekä kustannuksista tulee sopia kyseisen verkkoahallijan kanssa.

Verkahtehtaanakadun sekä Jaakkolantien puolella katualueelle ulottuvat ulokkeet ja parvekkeet tulee toteuttaa teräs- ja lasirakenteisina. Parvekerakenteita ei saa sijoittaa katualueella maanpinnan tasolle.

Parvekkeet saavat ulottua katualueen puolelle enintään 2 metrin verran. Kadun pinnan ja parvekkeen alapinnan välillä on oltava vähintään 3 metriä vapaata tilaa jalkakäytävän valmistu pinnasta ja vähintään 4,6 metriä ajoradan valmistu pinnasta.

Y/s-1 -korttelialueen Vapaudentien puoleinen sivu voidaan aidata. Aidat on rakennettava kiivainespintaisina. Vapaudentien kevyenliikenteen väylältä on järjestettävä jalankulkuyhteys Y/s-1 -korttelialueelle.

Autopaikat:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Like- ja toimitustilat 1ap/60 k-m².
- Kokoonntumis-, koulutus- ja toimittilat 1ap/75 k-m².
- Urheil- ja liikuntatilat 1 ap/100 k-m².
- Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

AK-34 -korttelialueella:

- Palvelusunnnot, joihin tarjotaan ympäri vuorokauden hoivapalveluja ja jotka ovat läsnä olevan henkilökunnan välittömässä läheisyydessä ja valvonnassa, sekä kyseisiin asuntoihin liittyvät apu- ja yhteistilat: 1ap / 200k-m².
- Asunnot: 1 ap / 75 k-m², joista 0,05 ap/asunto on osoitettava maantason merkittynä vierasautopaikkoina.
- Autopaikat on sijoitettava tontille, korttelissa olevaan maanalaisen pysäköintilaitokseen tai LPA-korttelialueelle.

AK-34 -korttelialueella on mahdollista hyödyntää korttelialueen vieraspaikkojen yhteiskäyttöä, jolloin voidaan sallia 50% vaadittua pienempi vierasautopaikkojen määrä. Tällöin vierasautopaikkojen tulee palvella koko AK-34 -korttelialuetta. Vierasautopaikat tulee sijoittaa maanpinnan tasoon ja niiden tulee sijaita AK-34- tai AH-1 -korttelialueella. Vierasautopaikat voidaan ryhmitellä korttelialueella enintään kahteen erilliseen ryhmään.

Y/s-1 -korttelialueella:

- Julkiset ja yksityiset oppilaitos- ja palvelurakennukset ja niihin liittyvät julkiset ja yksityiset liiketilat: 1 ap / 200 k-m².

Polkupyöräiden säilytyspaikat:

- AK-34 -korttelialueella on varattava 1 polkupyöräpaikka / asunto.
- Y/s-1 -korttelialueella on varattava 1 polkupyöräpaikka / 50 k-m²

SEINÄJOKI

1 KESKUSTA KORTTELI 1
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelia nro 1 (osa), siihen liittyviä katualueita sekä Marttilan (2) kaupunginosan katualueen osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat: Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteli nro 1 (osa), siihen liittyvät katualueet sekä Marttilan (2) kaupunginosan katualueen osa.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaoon tulee olla erillinen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto on 22.5.2017 76 §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen. Todistaa virallisesti: 2017		
Lakiasian ja omistajaohjauksen johtaja Jari Jokinen		

Päiväys:	Käsitellyt:	Huomautus:
22.5.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
8.5.2017	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
23.3.-21.4.2017	Kaavaneuvoston nähtäville	
13.3.2017	KH hyväksyi virallisesti nähtäville	
9.7.-5.8.2016	Kaavaluonnos nähtäville	
12.12.2014	Tekninen lautakunta	

SEINÄJOEN KAUPUNGIN TEKNIKKAKESKUS SEINÄJOKI Kaavoitus	
ASEMAKAAVAN MUUTOS	
Seinäjoella:	Päiväys: 7.3.2017
Suunnittelija: kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä	Kaavatuunnus: 01100
Seinäjoella:	Tiedosto: 01100
Kaavoitusjohtaja Martti Norja	Piirtäjä: VMP
	Mittakaava: 1:1000
	Kaava hyväksytty: 22.5.2017