

TANELINRANTA / KARHUVUORI II

53. kaupunginosa, Tanelinranta, Korttelit nro 113 – 143 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 11. päivänä syyskuuta 2012 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 53008.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta

Vireilletulo

Kaavalla on tavoitteena laajentaa pientalo- ja rivitaloasuntoaluetta Tanelinrannan Karhuvuoren asuntoalueella. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoitus päätöksen 12.4.2012.

Laatija

Seinäjoen kaupunki
kaavoitus- ja kaupunkisuunnitteluyksikkö
Kirkkokatu 6 puh. 06-4162111
PL 215, 60101 Seinäjoki Faksi 06-4162506

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	12
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1. KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut	
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	18
5.3 ALUEVARAUKSET	18
5.3.1 Korttelialueet	18
5.3.2 Muut alueet	19
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	21
5.6 NIMISTÖ	21
5.7 KAAVATALOUS	21
5.7.1 Yleistä	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	22
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	22
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	22

LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Karhuvuoren pohjatutkimus 2012
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Rakentamistapaohjeet

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Nurmon keskustan osayleiskaava 2015
- Luontoselvitys Tanelinranta, Keski-Nurmo, Veneskoski, FM Hannu Tuomisto, Seinäjoen kaupunki 2010
- Seinäjoki: Nurmon muinaisinventointi 2010, Mikroliitti Oy, Seinäjoen kaupunki 2010
- Seinäjoen Itäisen ohikulkutien tiesuunnitelma, Finnmap 2013
- Seinäjoen Itäisen ohikulkutien YVA, Ramboll Oy 2009
- Seinäjoen Itäisen ohikulkutien yleissuunnittelu, Ramboll Oy 2009
- Karhuvuoren alueellinen pohjatutkimus 2012, Aluetekniikka Oy (liite 2)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 17 päivänä syyskuuta 2012 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 53008.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen kaupungin Tanelinrannan (53) kaupunginosan viheraluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Tanelinrannan (53) kaupunginosan korttelit 113 - 143 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Alueen sijainti ja laajuus

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Tanelinrannan kaupunginosassa noin 5 km Seinäjoen keskustasta itään. Alue sijoittuu Penttiläntien jatkeen, Kuortaneentien ja itäisen ohikulkutien rajaamalle alueelle. Suunnittelualan laajuus on n. 36,5 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Kaupungin tavoitteena on laajentaa Karhuvuoren pientaloaluetta etelään päin Kuortaneentien ja Itäisen ohikulkutien tuntumaan sekä tuottaa monipuolisesti tontteja vuoden 2013 - 2014 rakentajille. Asemakaavan laajennuksen laadinta perustuu alueella voimassa olevaan Nurmon keskustan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.

Tavoitteena on osoittaa alue pientaloasumiseen huomioiden samalla riittävät alueet virkistykseen. Asemakaavan laajennuksella ratkaistaan asuntoalueen sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut sekä rakennuslaatuun ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja. Myös asumisen palvelutarpeet, päiväkotij- ja koulupaikat tutkitaan kaavoituksen yhteydessä yhteistyössä eri hallintokuntien välillä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 12.4.2012. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävinä 5. 7. - 3.8.2012. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 17.9.2012 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävilläpidosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.9.2012 ja kaava on ollut MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 27.9. - 26.10.2012 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 17.12.2012.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu alueella voimassa olevan yleiskaavan periaatteiden ja kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti asuntoalueita pienkerrostalojen, rivitalojen, kytkettyjen pientalojen, paritalojen ja erillispientalojen rakentamiseen sekä virkistysaluetta leikkikenttätoimintoihin, ulkoilureiteille ja muuhun ulkoiluun. Korttelialueiden välissä olevat viheralueet mahdollistavat puustoisien ympäristön säilyttämisen ja puistoraittien rakentamisen.

Alueelle muodostuu 119 yhden asunnon (AO-1) ja 10 kahden asunnon erillispientalotonttia (AO-2) sekä 9 kytkettyjen pientalojen (AP) ja 7 pienkerrostalojen ja rivitalojen (AKR) tonttia. Lisäksi alueelle on osoitettu yksi tontti opetustoimintaa ja sosiaalitointa palveleville rakennuksille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman osa alueiden pientalotonteista tulee myyntiin 2013 alkaen. Osa tonttien myynnistä jaksotetaan kysynnän mukaisesti seuraavalle vuodelle. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan ensimmäisellä alueella keväällä 2013 ja muilta osin kunnallistekniikka rakentuu seuraavan vuoden aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva. Viistokuva suunnittelualueesta kuvattuna idästä kesäkuussa 2010.

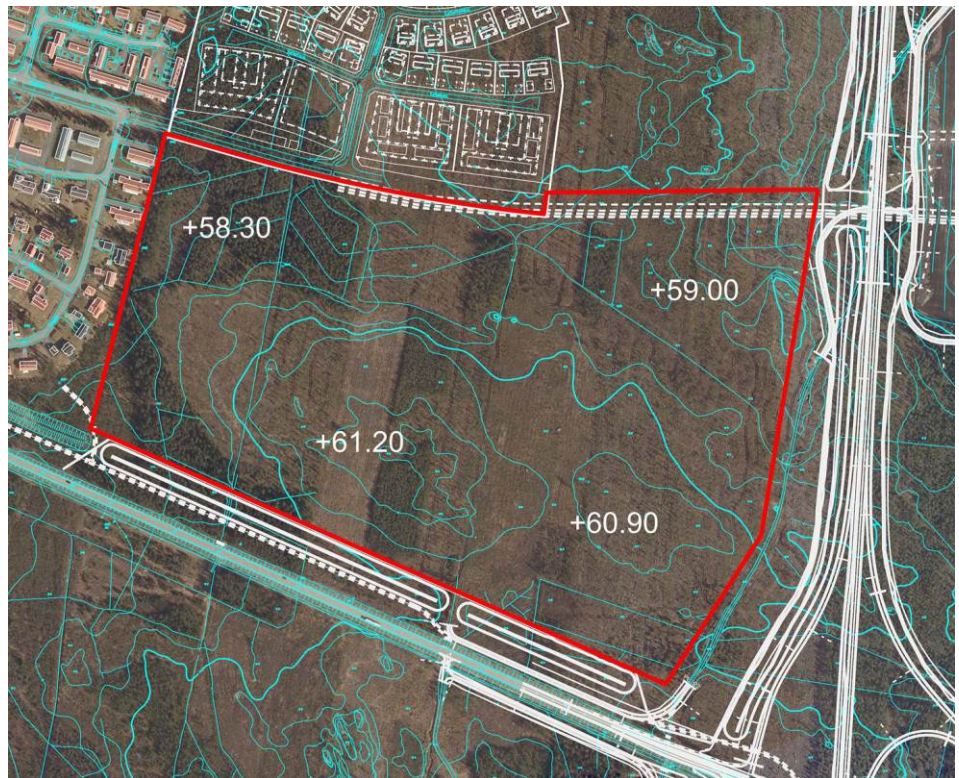
Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta ja lähes kokonaan hakattu (hakkuut ovat jatkuneet jo kuvan ottamisen jälkeen). Alue liittyy jo rakennettuun Tanelinrannan asuntoalueeseen ja rakenteilla olevaan Karhuvuori I:n asuntoalueeseen (ei kuvassa).

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue ja lähiympäristö on metsäistä, puolukkatyyppin tuoretta ja soistuvaa kangasmetsää, josta suurin osa on viime vuosina hakattu. Suunnittelualue on suhteellisen tasaista, korkeimmat maastonkohdat kohoavat alueen keskiosassa kolme metriä Penttiläntien tasoa korkeammalle. Alavimmilla alueilla on jonkin verran kosteikkoja, alueen pohjoispuolella on useita kuivatusoja. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella +58,00...+61,00m.



Kuvat. Suunnittelualueen luonnonympäristöä.



Kuva. Maaston korkeustasoja suunnittelualueella.

Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin moreenia (Mr) ja kalliota (Ka) sekä osin moreenin päällä olevaa turvetta. Saraturvetta (St) on kaavoitettavan alueen eteläosassa. Alueen ympäristössä maaperä on samantyyppistä.

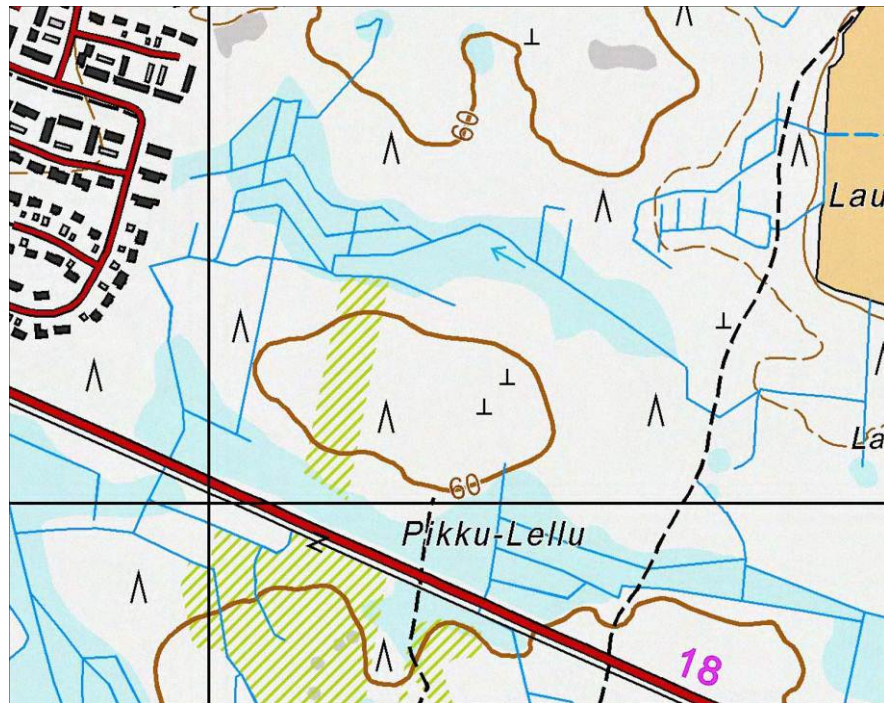
Alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tutkimuksen yhteydessä selvitettiin turvekerrosten paksuus ja rakentamiskelpoisen maaperän sijainti. Selvitykset on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.1.

Luontoselvitys

Nurmon osayleiskaavojen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (2010) todettiin suunnittelualueen eteläosassa Kuortaneentiehen rajautuva liito-oravareviiri. Keväällä 2011 alueelle tehdyn tarkistuskäynnin yhteydessä kuitenkin selvisi, että liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueena ollut kuusivaltainen sekametsä on kokonaisuudessaan kaadettu, vaikka asiasta oli tiedotettu. Reviirillä ei siten enää ole vaikutusta kaavoitettavaan alueeseen.

Vesistö

Alueella ei ole vesistöjä, eikä alueella ole esim. tulvavaaraa.



Kuva. Ote peruskartasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy kiinteästi muuhun kaupunkirakenteeseen sekä Tanelinrannan asuntoalueisiin. Alue on luonnollista rakentamisen laajentumisaluetta.

Rakennuskanta

Alue on rakentamatonta.

Palvelut

Suunnittelualue rajoittuu Tanelinrannan koulun ympäristön palvelukeskukseen jossa on mm. avantouimala ja urheilurakennuksia sekä kiosk. Ylä-asteen koulu on lähimmillään Nurmossa tai Kivistössä 5-6 km päässä. Lukio on Nurmossa tai Seinäjoella 5-6 km päässä. Lähimyyämä on 700-1000 metrin päässä Penttiläntien ja Mäki- Hakolantien kulmauksessa. Hyllykallion hypermarketit ja erikoiskaupat ovat noin kolmen kilometrin päässä. Julki-

set palvelut ovat 5-6 km päässä joko Nurmon tai Seinäjoen keskustoissa.

Virkistys

Alueen pohjoispuolella on Tanelinrannan virkistys- ja kuntoilualueet.

Liikenne

Penttiläntien jatke tulee olemaan alueen pääyhteys ja toimimaan pääväylänä kaupungista suunnittelualueelle. Penttiläntielle ei ole tehty liikennemääräennusteita.

Itäisen ohikulkutien vaikutusten arviointiselostuksen ennusteen mukaan vuonna 2030 Kuortaneentien liikennemäärät tulevat olemaan suunnittelualueen kohdalla noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Itäisen ohikulkutien liikennemäärät noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen aiheuttama melu on huomioitu tiesuunnitelmissa.

Joukkoliikenne

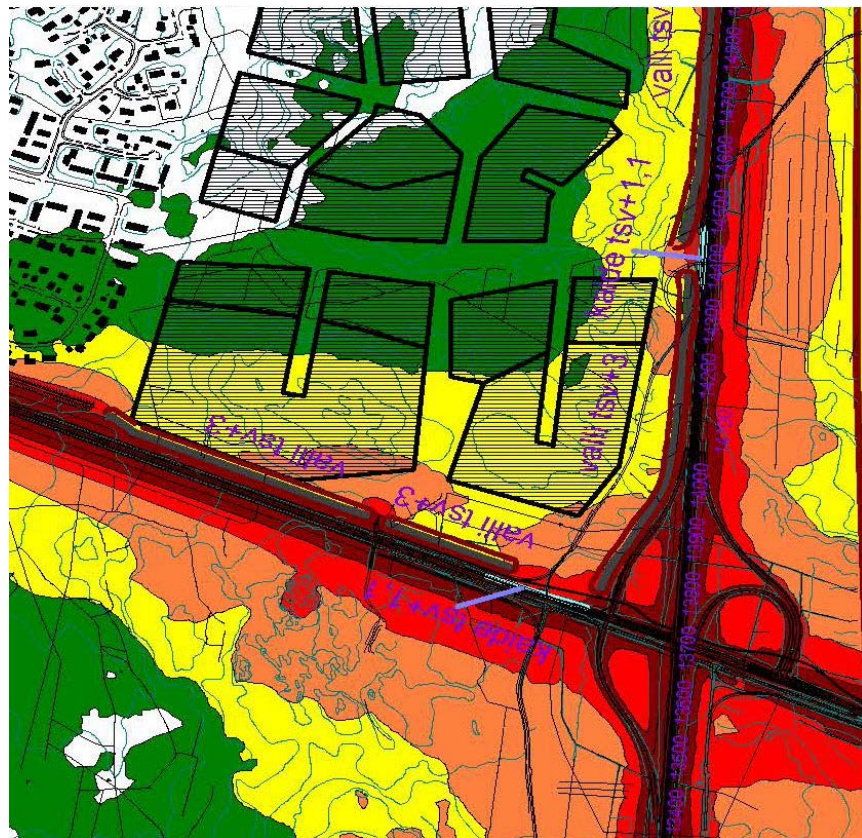
Koska suunnittelualue on asumaton, ei alueelle nykyisin ole joukkoliikennettä. Nykyisin lähimmäksi aluetta tulee linja 4 Penttiläntien ja Mäki- Hakolantien kulmaukseen, jonne on matkaa 700 - 1000 metriä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Tanelinrannan ja Karhuvuoren asuntoalueille. Kaavoitettava alue liitetään vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piiriin. Hulevedet johdetaan Penttiläntiellä kulkevaan hulevesijohtoon.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät ympäristöhäiriöt aiheutuvat Kuortaneentien ja Itäisen ohikulkutien ajoneuvoliikenteestä, tiealueiden suunnittelussa meluntorjunta on toteutettu maavalleilla.



Kuva. Itäisen ohikulkutien ja Kuortaneentien päivääjan keskiäänitasot, ennustetasot vuonna 2030 (vihreä >45,0dB, keltainen >50,0dB, oranssi >55dB).

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Tavoitteiden mukaan alueidenkäytöllä on nykyistä vahvemmin hillittävä ilmastonmuutosta. Kaupunkiseutujen kehitys tulee kääntää hajautumisesta kohti eheytymistä ja tiiviimpää rakennetta. Tämä koskee niin asutuksen, palvelujen kuin työpaikkojenkin sijaintiratkaisuja.

Maakuntakaava

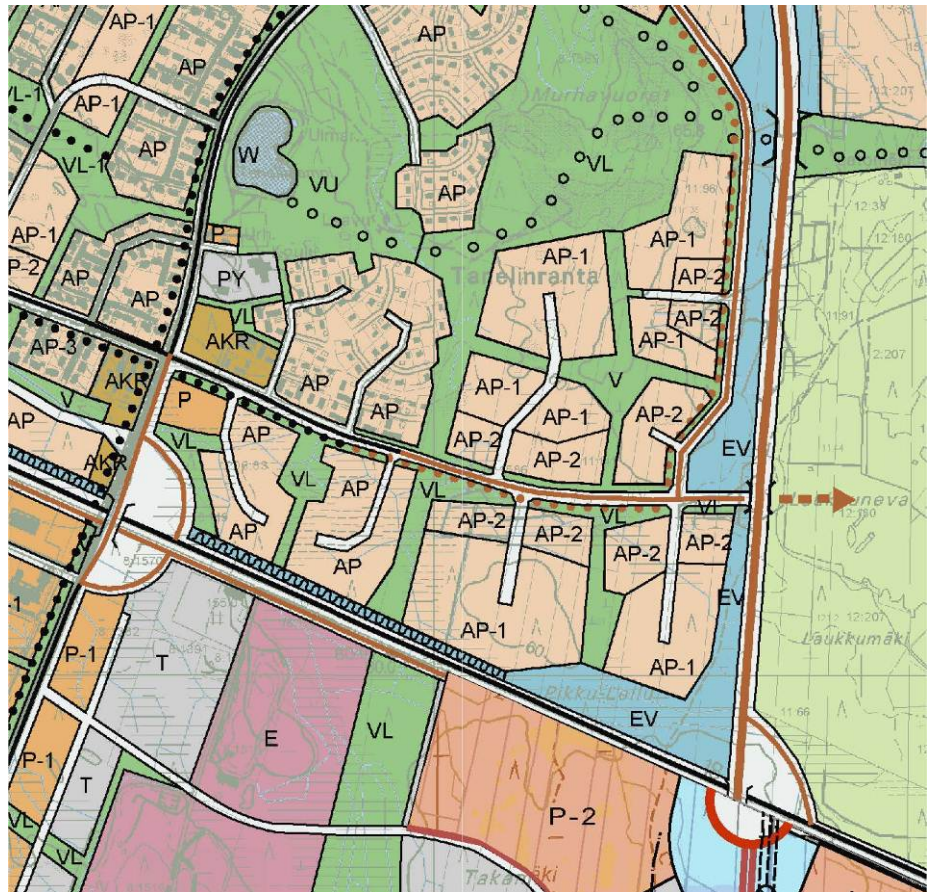
Seinäjoki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.05.2005 Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan. Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen (kk) kohdealueeseen ja rajautuu taajamatoimintojen alueeseen.



Kuva. Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty 8.12.2003. Yleiskaavassa alueet on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1 ja AP-2) ja lähivirkistysalueiksi (VL).



Kuva. Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.1.2009.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Asemakaava-alue koskee kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä olevaa aluetta. Tonttijako suoritetaan kaavan valmistuttua.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Tekniikkakeskuksen mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoa.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 59 000 asukasta ja kaupunki kasvaa voimakkaasti. Väestönlisäys on ollut koko 2000 -luvun noin 1,5 % vuosittain. Seinäjoen kaupungin strategiassa on tavoitteena tarjota riittävästi tontteja pientaloasumiseen, kiihtyvässä kasvussa vuosituo-
tanta on jouduttu määrällisesti nostamaan 130 - 150 tonttiin. Kiihtyvän kysynnän vuoksi asemakaavoituksen avulla mahdollistetaan vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja

varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolelta kaupunkia. Kaupungin tavoitteena on ollut pitkään laajentaa pientaloasuntoaluetta Tanelinrannan alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoitus on Seinäjoen kaupungin kaavoitusohjelmassa. Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoituspäätöksen 12.4.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat **suunnittelualan maanomistajana Seinäjoen kaupunki ja lähialueiden asukkaat, kaupungin viranomaiset ja alueella toimivat yritykset.**: Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Tekniikkakeskus, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Nurmon asukaslautakunta, Seinäjoen Energia Oy, Vattenfall Sähkömyynti Oy, Vattenfall Verkko Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo **valtion ja muut viranomaiset** Etelä- Pohjanmaan ELY ja Länsi- ja Sisä- Suomen aluehallintovirasto, Etelä- Pohjanmaan liitto, Anvia Oy sekä **yhdistykset:** Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys.

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoituspäätöksellä 12.4.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 5.7 - 3.8.2012.

Viranomaisia tai lausunnon antajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävilläolosta ja net-tiosoitteesta, josta materiaalin on voinut ladata, sekä mahdollisuudesta tilata materiaali. Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä ELY -keskukselle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoite on luoda mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumiselle kiinteästi nykyiseen rakenteeseen liittyen ja mahdollistaa monipuolinen tonttitarjonta osoittamalla alue pientalovaltaiseen asuntotuotantoon ja myös tuottaa pienkerrostalo- ja rivitalotontteja, joista on ollut kaupungissa pulaa. Alueelta varataan lisäksi tontti päiväkodille ja palvelurakentamiselle. Tavoitteena on huomioida asumisen lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet, kevyenliikenteen yhteydet ja -verkotot turvallisiksi. Työtä jatketaan katusuunnitelmissa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen sekä rajautuu taa-jamatoimintojen alueeseen.

Kaupunkikehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräyksen mukaan ”*Aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palveluiden sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikkana. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää alueella sijaitsevan matkakeskuksen ja lentoaseman sekä muun maakunnan välisten joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen. Kuntien yleiskaavoissa kevyen liikenteen verkostojen jatkuvuus on varmistettava.*”

Yleiskaava

Alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan alue on asemakaavoitettava ja sinne on osoitettava Penttiläntiehen tukeutuen pientalovaltainen asuntoalue virkistysalueineen. Tulevaisuudessa Penttiläntie jatkuu suunnitellun itäisen ohikulkutien ali. Penttiläntieltä Mäki- Hakolantielle suunniteltu yhdyskatu mahdollistaa rengasmaisen yhteyden joukkoliikenteelle.

Nurmon keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1, AP-2), lähivirkistysalueeksi (VL-1) ja suojaviheralueeksi (EV).

AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan väljään pientaloasumiseen.

Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta.

AP-2 Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan tehokkaaseen pientaloasumiseen.

Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavoitusta.

VL-1 Lähivirkistysalue

Liito-oravan esiintymisalue (LsL 49§). Alueen puusto tulee säilyttää. Liito-oravan elinmahdollisuuksien säilyttämiseksi puuston hoitotoimenpiteet sallittuja.

EV Suojaviheralue

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella kokoojakadun linjaus on osoitettu maaston korkeimpien alueiden kautta, asuntokadut on pyritty toteuttamaan loivasti laskevin tai tasaisille maastonkohdille.

Yhteydet ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan virkistysalueiden osoittamisessa ja niiden laajuuksissa.

Alueen keskelle Penttiläntien varteen osoitettavalle lähivirkistysalueelle on mahdollista muodostaa alueen hulevesistä pidätysallas tai kosteikko.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos 5.7.2012

Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaavaluonnos 5.7.2012.

Suunnittelualueelle on osoitettu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti asuntoalueita pienkerrostalojen, rivitalojen ja erillispientalojen rakentamiseen sekä vapaa-alueita virkistykseen. Alueelle muodostuu erillispientalotontteja (AO-1, AO-2), kytkettyjen pientalojen tontteja (AP) ja pienkerrostalo- ja rivitalotontteja (AKR).



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 5.7.2012.

Yleiskaavan mukaisesti Tanelinrannan asuntoalueen ja uuden alueen väliin sekä uuden alueen keskelle on osoitettu viheralueet, joiden avulla aluetta laajemmat ulkoilma-alueet voidaan toteuttaa. Puustoisien ympäristön säilyttämiseksi on korttelialueiden väliin soveltuvien osien osoitettu viheralueita.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Karhuvuoren asuntoalueen laajennuksen asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 5.7.2012 – 3.8.2012 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin pelastuslaitoksen, ympäristö-osaston, Etelä-Pohjanmaan liiton, Anvia Oy:n ja Elenia Verkko Oy:n lausunnot.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta, katujen päihin riittävän kääntötilan varaamista sekä sammutusveden järjestämistä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Kääntöpaikat katujen päissä huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Seinäjoen kaupungin ympäristösuojelu esittää lausunnossaan hulevesien huomioimista ja varaamista kaavassa riittäviä alueita hulevesien kulkua hidastaville ratkaisuille. Lausunnossa huomautetaan myös, että asuintalojen korttelialueet sijoittuvat lähelle vilkkaasti liikennöityä liikenneväyliä ja että rakennusten sijoittamisessa on huomioitava meluarvot. Lisäksi lausunnossa muistutetaan kaivumaiden hyötykäytöstä alueen meluvälleissä ja puistorakentamisessa ja todetaan että meluvallien rakentamismahdollisuus voisi olla esitettyä laajempi. Lopuksi lausunnossa pyydetään kiinnittämään huomiota rivitaloyhtiöiden oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden viihtyisyyteen ja autottomuuteen, alueen ekopisteiden sijoittamisen mahdollistamiseksi EV –alueelle sekä siihen, että yhteiset bioastiat kiinnostavat monia omakotiasukkaita, jotka eivät halua omaa kompostoria.

Vastine

Lausunto huomioidaan jatkosuunnittelussa. Hulevesien käsittelyä alueella suunnitellaan yhdessä kunnallistekniikan kanssa, puistoon ja virkistysalueille varataan alueita hulevesien hidastamiseen tarkoitetulle lammikolle/kosteikolle. EV-alueelle mahdollistetaan meluvallin rakentaminen Penttiläntien varteen, kaivumaiden mahdollinen käyttö puistorakentamisessa tarkentuu puistosuunnitelmassa. Pihojen sijoittuminen ja suuntaus on huomioitu pien-

kerrostalo- ja rivitalotonteilla. Penttiläntien pohjoispuolella Karhuvuori I:n alueella on varaukset jätteidenkeräyspisteille, jotka palvelevat myös suunnittelualueen asukkaita. Alueen kokoojakadun pohjoispuolella olevissa AP- ja AO-1 -kortteleissa on katualueen istutusalueilla mahdollista rakentaa korttelikohtaiset jätteiden syväkeräysjärjestelmät.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että asemakaava noudattaa maakunta-kaavan ratkaisua. Liitto esittää kuitenkin, että koska alue sijoittuu valtatie ja tulevan itäisen ohikulkutien kulmaukseen, tulisi kaavan jatkovalmistelussa kiinnittää riittävästi huomioita melusuojaukseen.

Vastine

Kuortaneentien ja itäisen ohikulkutien melusuojaukset on toteutettu tiesuunnitelmassa meluvälillä. Kaavassa mahdollistetaan melusuojauksen rakentaminen myös Penttiläntien varteen, lisäksi Penttiläntien varressa oleville rakennuksille annetaan kaavamääräyksissä vaatimus rakenteiden äänieristyksestä.

Anvia Oyj toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee Anvia Oyj:n omistamia kaapeleita, kaapelinsuojaputkia ja verkostoon kuuluvia oheiskomponentteja (liitekartta). Lausunnossa muistutetaan, että mikäli verkostoa joudutaan siirtämään tai muuttamaan, tulevat kustannukset muutosta haluavan tahon kustannettavaksi.

Vastine

Ei vaikutusta kaavan jatkosuunnitteluun.

Elenia Verkko Oy pyytää lausunnossaan varaamaan kaava-alueelle EN-alueet puistomuuntamoita varten liitekartan osoittamaan paikkaan tai sen välittömään läheisyyteen.

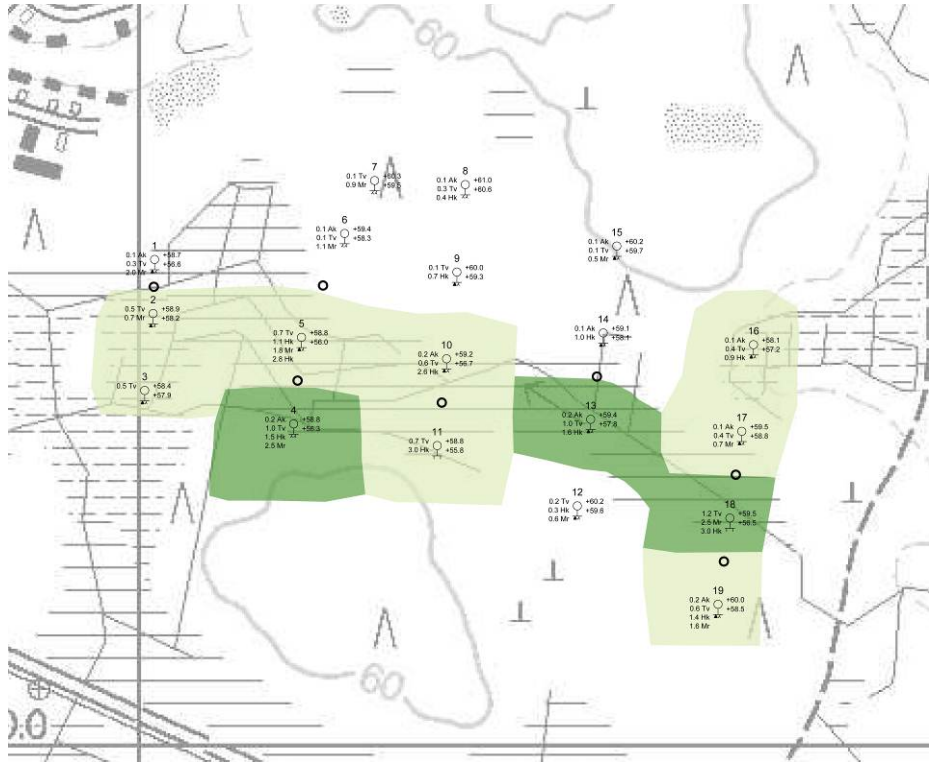
Vastine

Puistomuuntamoille varataan alueet kaavan jatkosuunnittelussa.

Pohjatutkimus 2012

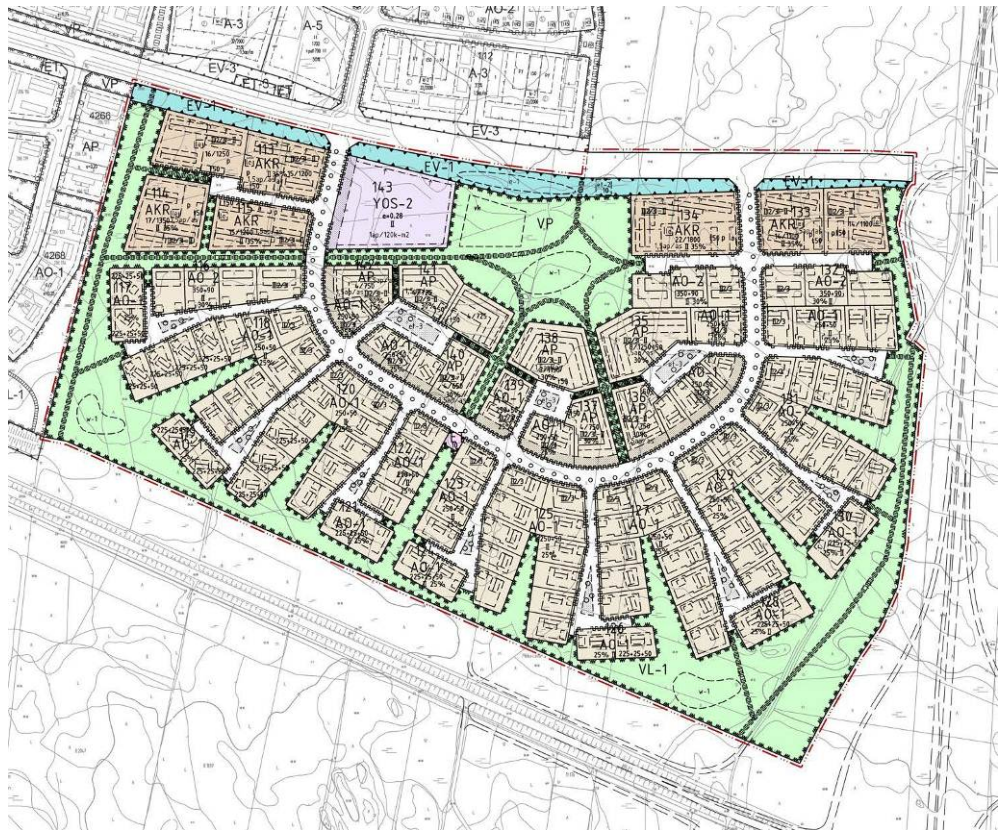
Suunnittelualueella suoritettiin pohjatutkimus joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tutkimusalue käsitti kaavoitettavaa aluetta laajemman alueen. Tutkimuksella oli tarkoitus määrittää alueen rakennettavuus ja turvekerrosten paksuus. Pohjatutkimuksessa tehtiin tärykairauksia 546 pisteessä ja painokairauksia 71 pisteessä.

Alueella on osin turvealueita, joiden paksuus vaihtelee 0,5 – 1,4 metriin. Turvekerrosten alapuoliset kerrokset vaihtelivat saven, siltin, hiekan ja moreenin välillä. Osassa tutkimuspisteitä Tutkimuskartalla on rajattu yli 0,5 metriä paksut turvealueet paksuuden mukaan erivärisiin alueisiin.



Kuva. Ote pohjatutkimuskartasta 2012. Kuvassa vaalean vihreät alueet yli 0,5 m ja vihreät alueet yli 1 m turvetta.

LIITE 2. Karhuvuoren alueen pohjatutkimus 2012



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta



Kuva. Ote kaavaehdotuksen havainnekuvasta (alueen kaakkoiskulma). Tonttikatujen päätteenä olevalle istutusalueelle on mahdollista rakentaa vierasautopaikkoja ja varata tilaa aurattaville lumille. Kokoojakadun pohjoispuolella AP/AO-1 –korttelialueella istutusalueelle on lisäksi mahdollista sijoittaa alueen yhteiset jätteiden syväkeräyspisteet.

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Karhuvuoren asuntoalueen laajennuksen asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 27.9.2012 – 26.10.2012 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin pelastuslaitoksen, Etelä-Pohjanmaan liiton, Elenia Verkko Oy:n lausunnot.

Etelä-Pohjanmaa pelastuslaitos esittää lausunnossaan pelastusteiden huomioimisesta, katujen päihin riittävän tilan varaamista raskaiden ajoneuvojen kääntymistä varten sekä sammutusveden järjestämisestä.

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaistaviin asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltäviin asioihin. Kääntöpaikat katujen päissä huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, ettei liitolla ole huomautettavaa asemakaavan laajennusehdotuksesta.

Vastine

Tiedoksi.

Elenia Verkko Oy pyytää lausunnossaan varaamaan kaava-alueelle EN-alueet puistomuuntamoita varten liitekartassa esitetyille paikoille.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on kaksi aluevarausta puistomuuntamoille. Näistä kokoojakadun varressa oleva ET-alue on sama kuin lausunnossa esitetty. Toinen aluevaraus sijaitsee lähellä

lausunnossa esitettyä paikkaa, osoitettuna ohjeellisenä rakennusala Penttiläntien varressa olevalle EV-1 alueelle.

Tarkistukset kaava-asiakirjoihin

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tarkistettu kaavamääräyksiä mm. kerroslukujen, asuntojen enimmäismäärien, liittymiskieltojen ja autopaikkamääräysten osalta. Lisäksi kadunnimet on lisätty kaavakarttaan.

KORTTELIT 113-115 ja 133-134 (AKR)

- lisätty merkintä sallitusta rakentamiseen käytettävästä enimmäisalasta %:ina tontin pinta-alasta
- lisätty talousrakennusten rakennusoikeus ja autopaikkamääräys
- kevennetty kerroslukumerkintää, joka osoittaa ehdottomasti rakennettavan kerrosluvun

KORTTELI 116 (AO-2)

- korjattu kaavamerkintä AO-1 -> AO-2
- korjattu rakennusoikeusmerkintä
- lisätty merkintä sallitusta rakentamiseen käytettävästä enimmäisalasta %:ina tontin pinta-alasta
- kevennetty kerroslukumerkintää, joka osoittaa ehdottomasti rakennettavan kerrosluvun

KORTTELI 117 (AO-1)

- korjattu liittymiskielto merkintä

KORTTELIT 118, 120, 122, 123, 125, 127, 129, 131, 132 (AO-1, AO-2)

- lisätty merkintä sallitusta rakentamiseen käytettävästä enimmäisalasta %:ina tontin pinta-alasta
- kevennetty kerroslukumerkintää, joka osoittaa ehdottomasti rakennettavan kerrosluvun
- korttelissa 132 AO-2- tonteilla korjattu rakennusoikeusmerkintä

KORTTELIT 121, 124, 126, 128, 130 (AO-1)

- lisätty merkintä sallitusta rakentamiseen käytettävästä enimmäisalasta %:ina tontin pinta-alasta
- rakennusoikeusmääräys tarkennettu pihasaunan rakentamisen mahdollistavaksi

KORTTELIT 135-142 (AO-1, AO-2, AP)

- lisätty merkintä sallitusta rakentamiseen käytettävästä enimmäisalasta %:ina tontin pinta-alasta
- kevennetty kerroslukumerkintää, joka osoittaa ehdottomasti rakennettavan kerrosluvun
- AP –tonteilla korvattu tonttitehokkuusmerkintä lisäämällä rakennusoikeus, asuntojen enimmäismäärä ja talousrakennusten rakennusoikeus
- AP –tonteilla ohjeellinen rakennusala laajennettu
- AP –tonteilla lisätty autopaikkamääräys
- korttelissa 135 AO-2- tonteilla korjattu rakennusoikeusmerkintä
- korttelissa 135 AP –tontit yhdistetty

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavalla osoitetaan pientaloasumisen laajentumisalueet Karhuvuoren asuntoalueen ympäristössä. Virkistysalueiden avulla huomioidaan liittyminen ulkoilureittiverkostoon ja puustoisien ilmeen säilyttäminen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 38 ha. (Kaavan kokonaisrakennusoikeus täydenne-
tään myöhemmin.) Kaavalla mahdollistetaan alueelle 109 erillispientalotonttia, 10 parita-
lotonttia, 9 kytkettyjen asuinpienalojen tonttia ja 7 asuinkerrostalo- ja rivitalotonttia sekä
yksi opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palveleva tontti, johon voidaan osoittaa lähipalveluja
ja toimintaan liittyvää asumista.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muo-
dostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu olemassa oleviin lähiseudun palveluihin, katso kohta 3.1.3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamer-
kinnöillä ja -määräyksillä. Laajoilla virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muu-
hun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömaainen ilme. Kaavamää-
räyksillä ohjataan myös yhtenäiseen rakennustapaan. Lisäksi alueen suunnittelua kaavan
tarkoittamalla tavalla tullaan ohjaamaan rakennusvalvonnan ja kaavaosaston yhteistyöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Rakennustavasta on annettu kaavassa määräyksiä kts. kohta 5.5 *Kaavamerkinnot ja -
määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AKR

Korttelit 113, 114, 115, 133 ja 134 on osoitettu asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja mui-
den kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia. Penttiläntien varressa on edellytetty, että asuinrakennukset rakennetaan kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni ja että kyseisten katujen varsilla asuinrakennukset rakennetaan pääosin II - kerroksisina. Penttiläntien varressa asuinrakennusten sen puoleisen sivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys tulee olla vähintään 35 dB(A).
- AKR -korttelien tonttitehokkuus on $e=0.28$.
- Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontille voidaan rakentaa talousrakennuksia (rakennus-
oikeutta 65 – 80 krsm²). Autonsäilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto

Kytettyjen asuinrakennusten korttelialue AP

Korttelit 135-138 ja 141-142 on osoitettu kytkettyjen ja erillispientalojen alueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Alueella ei sallita rivitaloja eikä pienkerrostaloja

- Asuinrakennukset voivat olla enimmillään kaksiasuntoisia
- Asuinrakennukset voidaan kytkeä toisiinsa talousrakennuksilla, katoksilla ja pergoloilla
- AKR -korttelien tonttitehokkuus on $e=0.28$
- Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontille voidaan rakentaa talousrakennuksia (rakennusoikeutta 65 – 80 krsm²). Autonsäilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto

Erillispientalojen korttelialue AO-1

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Kortteleissa saa rakentaa vain yksiasuntoisia erillispientaloja (AO-1).
- AO-1 -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 krsm² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus 50 krsm².
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 25%.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO-2

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- AO-2-kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 350 krsm² ja autotalli-/talousrakennuksen 90 krsm²
- Kortteleissa tulee rakentaa kaksiasuntoisia erillispientaloja (AO-2)
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 25%.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue VL-1

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena osin korttelialueiden väliin sekä alueen reunoille muuta aluetta vasten on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1). Lähivirkistysalueille on varattu ohjeellisenä kevyen liikenteen reiteille ja ulkoilureiteille varaukset, jotka toimivat yhteyksinä myös aluetta laajempiin ulkoilureittiverkostoihin. Kevyen liikenteen ja ulkoilureittien sijainti ratkaistaan tarkemmin puisto- ja katusuunnittelun yhteydessä. Kokoojakadun varteen viheralueelle on varattu ohjeelliset alueet puistomuuntamoille. Alueen hoidossa ja mahdollisissa puiden lisäistutuksissa tulee suosia metsätyypin luontaisia lehtipuulajeja.

Puisto VP

Puistoon on osoitettu ohjeellinen aluevaraus leikkikentälle (vk), lisäksi alueelle on mahdollista muodostaa hulevesistä pidätysallas tai kosteikko. Alueesta on puistorakentamisella mahdollista luoda viihtyisä asukkaiden virkistys- ja kokoontumispaikka, jossa eri toiminnot aktivoivat alueen käyttöä. Maamassoilla puistoalueesta voidaan rakentaa osin kraaterimainen, liikennemelulta suojattu ympäristö, josta on yhteydet alueen eri osiin sekä pohjoiseen Tanelinrannan liikuntapaikoille. Alueen hoidossa ja mahdollisissa puiden lisäistutuksissa tulee suosia metsätyypin luontaisia lehtipuulajeja.

Suojaviheralue EV-1

Penttiläntien jatkeen varteen on varattu suojaviheraluetta (EV-1). Alueen leveydessä on varauduttu mahdolliseen liikennemeluun. Mikäli liikennemäärät on tulevaisuudessa huomattavasti ennakoitua enemmän, on alueelle mahdollista sijoittaa meluvallin tai meluntorjuntarakenteita. Alue on tarkoitettu säilyttää metsäisenä.

Katualueet

Katualueet ja yhteydet on suunniteltu alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleis-

kaavan mukaan. Kokoojakaduille tulee jatkuvat erilliset kevyenliikenteen väylät, jotka suunnitellaan ja esitetään tarkemmin katusuunnitelmissa. Kokoojakadun ja asuntokatujen puuistutuksissa tulee välttää suomalaiselle luonnonympäristölle vieraita koristepuulajeja.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tukee Tanelinrannan alueen maankäytöllistä kehitystä ja kehittymistä asuntoalueena sekä oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista liikenneverkon rakentamista. Kaukolämmön, vesihuollon ja sähkön verkostot sekä katuverkosto ovat toteutettuina alueen ääressä. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva kehittyy rakennetumman ympäristön suuntaan. Alueesta kehittyy luonteikas ja tunnistettava pientalovaltainen asuntoalue, jossa luonnonomainen ilme säilyy.

Asuminen

Alueesta on mahdollista muodostua viihtyisä, luonnonympäristöläheinen asuinalue josta on hyvät ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet ympäristön palveluihin ja virkistysalueille. Alue rakentuu omakotitalovaltaiseksi, mutta tarjoaa myös vaihtoehtoisia asumismuotoja.

Palvelut

Mahdollisen päiväkodin lisäksi kaava-alueelle ei tule merkittäviä palveluja vaan alue tukeutuu kaupunginosaan ja keskustan olemassa oleviin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueen käyttö metsätalouteen poistuu.

Virkistys

Alue tukeutuu Tanelinrannan alueen ja lähiympäristön virkistysmahdollisuuksiin, kuten ulkoilureitteihin. Viheralueille on toteutettavissa aluetta palvelevia reitistöjä ja yhteyksiä. Alueen lähialueella on laajoja metsäalueita, joita on mahdollisuus käyttää virkistykseen ja ulkoiluun.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä teknisiin verkostoihin. Kallioisella alueella kunnallis-tekniikan rakentaminen saattaa edellyttää kallion louhimista, mikä lisää kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Alueen lähialueelle toteutettavat lammikot tai altaat mahdollistavat kaupungin pintavesien hallittavuuden parantamista suurien sadantojen yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme säilyy pääosin ennallaan. Lähimaisemassa alue muuttuu rakennetumpaan suuntaan säilyttäen kuitenkin puustoista ilmettä viheralueiden sekä aikaa myöten kasvavan puuston avulla.

Luonnonolot

Alueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliota, jotka sopivat hyvin rakentamiseen. Kallio saattaa tuottaa lisäkustannuksia mahdollisen louhinnan osalta. Alue rajautuu osin turvealueelle sekä turvealueen rajalle. Turvealueella perustaminen saattaa vaatia massanvaihtoja, mikä tulee tutkia tonttikohtaisesti rakentamisen yhteydessä. Asuntoalueiksi osoitetuilta alueilta ei ole todettu merkittäviä luonnonympäristöjä. Alueet ovat olleet osin myös ihmistoiminnan piirissä, joten ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia alueen luonnonoloihin.

Vesistö

Alueella ei ole vesistöjä muutamaa laskuojaa lukuun ottamatta, joiden virtaamiin kaavan mukaisella rakentamisella on vain vähäisiä vaikutuksia.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakennustapaa ja uudisrakentamisen soveltamista rakennettuun ympäristöön. Kaavamääräykset ovat asemakaavakartan määräysosassa.

- Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä värityksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei saa käyttää kirkkaita eikä rakentamisen perinteelle vieraita värejä tai väriyhdistelmiä.
- Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai sen sovellus. AO-kortteleissa kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:3, jossa jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa. Talousrakennuksissa ja päärakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi rakennustapaohjeen mukaisesti. AKR -kortteleissa kattokaltevuus tulee olla 1:3...1:4. Mikäli rakennukset rakennetaan pelkästään yksikerroksisena, kattokaltevuus tulee olla 1:2,5...1:3. Talousrakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:3."
- Rakennukset tulee porrastaa tarvittaessa maaston mukaan.
- Erillispientalotonteilla tulee pääsääntöisesti rakentaa päärakennuksesta erillinen autotalli/katos- ja varastorakennus.
- AO-1 ja AO-2 kortteleissa jokaisella huoneistolla tulee olla vähintään 10 m² suuruinen ja AKR- kortteleissa alle 60 m² huoneistoilla vähintään 3 m² ja yli 60 m² huoneistoilla vähintään 5 m² suuruinen erillisellä ulkokäynnillä oleva varasto maantasossa.
- AKR -korttelialueissa asuinhuoneiston ikkunat on avauduttava kahteen ilmansuuntaan ja 1. krs:n asunnoilla tulee olla oma aidalla tai istutuksin näkösuojattu yhtenäinen piha-alue, jonka pinta-ala on vähintään 40 m².
- Rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta.
- Rakennuksen yhtenäinen suora seinänpituus, jota ei katkaise rungon porrastus, varastorakennus, aita, pilaristo tai muu näkemän katkaiseva pysyvä rakennelma, saa olla enintään 25 metriä.
- Muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaaksi kauttaaltaan.
- Maantäytössä tulee huomioida soveltuminen maisemaan, rajoittuvaan kiinteistöön ja muuhun ympäristöön sekä alueen rakentuminen vaiheittain. Tontin ja muun alueen maanpinnan tasoeron tulee olla alle 0,5 metriä.
- Rakennukset on liitettävä MRL 57a §:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon.

5.6 Nimistö

Kaavanimitoimikunta on nimennyt alueen uudet kadut. Muuten nimistö säilyy ennallaan.

5.7 Kaavatalous

5.7.1 Yleistä

Suunnitteluala liittyy välittömästi muuhun kaupunkirakenteeseen, joten aluetta palvelevien katujen ja muun verkoston toteuttaminen jatkaa ja hyödyntää nykyistä verkostoa ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen. Kaupunki saa tonttikauppojen kautta korvauksen, jota käytetään mm. alueen katu- ja kunnallistekniikan verkoston täydennysrakentamiseen. Aiheutuvat kustannukset on arvioitu kohtuulliseksi ja ne arvioidaan tarkemmin hankesuunnittelun yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki toteuttaa kaava-alueen katujen, viheralueiden ja vesihuollon verkostojen rakentamisen.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennusten sijoittumista tonteille on esitetty rakentamistapaohjeen havainnekuvassa. Rakennushankkeita ohjataan kaavoitustyön ja rakennusprosessien aikana hyvän kaupunkiympäristön aikaansaamiseksi. Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat liitteenä.

Liite 5. Havainnekuva

Liite 6. Rakentamistapaohjeet

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen tulevat myyntiin kaavan saatua lainvoiman arviolta vuoden 2013 alussa. Osa tonttien myynnistä jaksotetaan vuodelle 2014.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut projektisuunnittelija Janne Kähkönen.

7.1 Käsittelyvaiheet

12.4.2012	Teknisen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
5.7.–3.8.2012	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
17.9.2012	Kaupunginhallitus hyväksynee kaavaehdotuksen nähtäville
27.9. – 26.10.2012	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
10.12.2012	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan täydennettynä valtuuston hyväksyttäväksi
17.12.2012	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

11.9.2012, täydennetty 10.12.2012

Janne Kähkönen
Projektisuunnittelija

Hilkka Jaakola
Kaavoituspäällikkö

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan laajennus

KARHUVUORI II

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Tanelinrannan asuntoalueen eteläpuolella noin 5km Seinäjoen ydinkeskustasta itään. Alue sijaitsee Penttiläntien jatkeen, Kuortaneentien ja itäisen ohikulkutien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen laajuus on n. 36,5 ha.



Kuva. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Seinäjoki on lähes 200 000 asukkaan Etelä-Pohjanmaan keskus ja yksi Suomen nopeimmin kasvavia kaupunkikeskuksia. Seinäjoen väkiluku on noin 59 000 asukasta. Seinäjoen väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina ja vuosittainen kasvu on ollut noin 1,5 prosenttia. Seinäjoen kaupungin tonttituotantotavoitteet ovat olleet vuositasolla yli 100 omakotitontin tuottaminen rakentajille. Kiihtyvässä kasvussa vuosituotantoa on jouduttu määrällisesti nostamaan 130 – 150 tonttiin ja kaavallinen tontti-varanto on käynyt vähäiseksi.

Suunnittelun tavoitteena on:

- vastata erillispientalotonttien kysyntään
- tuottaa monipuolisesti myös muita pientalo- ja pienkerrostalotontteja
- varmistaa hyvät yhteydet lähivirkistysalueille ja alueen palveluihin
- luoda viher- ja katurakentamisella viihtyisää asuinympäristöä

Tanelinrannan kaupunginosan alueet Mäki-Hakolantien, Kuortaneentien ja itäisen ohikulkutien rajaamalla alueella ovat kaupungin hallussa ja varattu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa asemakaavo-

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus / jk

tettavaksi pientaloalueiksi. Kiihtyvän kysynnän vuoksi tavoitteena on asemakaavoituksen avulla mahdollistaa vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varata kaavoituksella uusia asuntoalueita Tanelinrannan kaupunginosasta.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Tanelinrannan kaupunginosassa Seinäjoki-Nurmon keskusta-alueella. Alue on osa itäiseen ohikulkutiehen ulottuvaa kaupungin kasvuvyöhykettä.

Alue rajautuu pohjoispuolella rakenteilla olevaan Karhuvuori I asuntoalueeseen ja länsipuolella 90-luvulla kaavoitettuihin pientaloalueisiin. Penttiläntie tulee olemaan alueen pääyhteys. Lähiympäristön rakentuessa toteutetaan uusi yhteys Mäki-Hakolantielle ja jatketaan Penttiläntie itäisen ohikulkutien itäpuolelle.

Kaavoitettava alue ja lähiympäristö on metsäistä, puolukkatyyppin tuoretta ja soistuvaa kangasmetsää. Suunnittelualue on länsiosaltaan suhteellisen tasaista, korkeimmat maastonkohdat kohoavat alueen keskiosassa kolme metriä Penttiläntien tasoa korkeammalle.

Lähipalveluita: kauppa 500m
päiväkot, koulu, kiosk, 1km
uimaranta ja liikuntahalli 1,5km

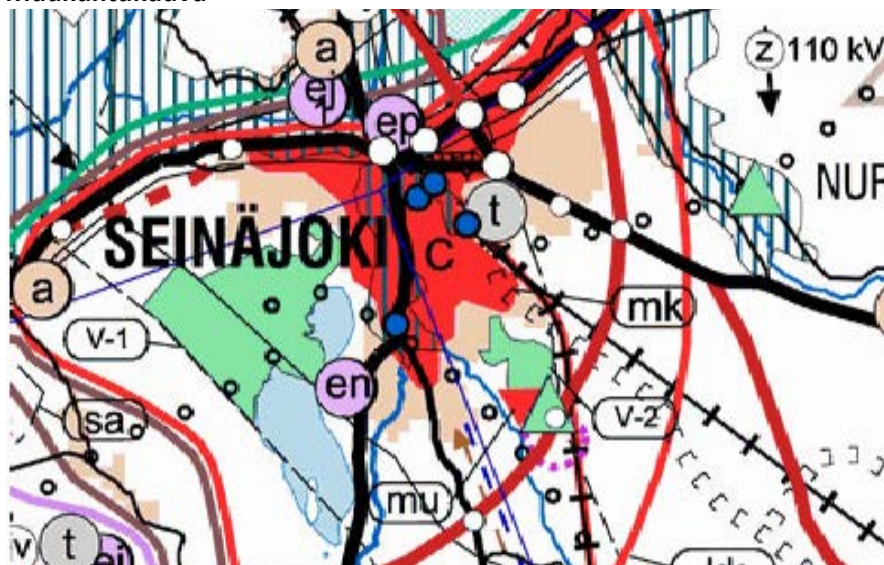
Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.



Kuva. Ilmakuvassa suunnittelualue ja lähiympäristöä.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava



Kuva. Ote maakuntakaavasta.

kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus / jk

Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 23.5.2005. Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Alue on osa kaupunkikehittämisen (kk) kohdealuetta, jonka mukaan aluetta kehitetään maakuntakeskuksena ja sitä ympäröivänä kaupunkiseutuna. Alueen valmiuksia parannetaan maakunnallisten palvelujen sijainti- ja liikenneyhteyksien solmupaikana.

Yleiskaava

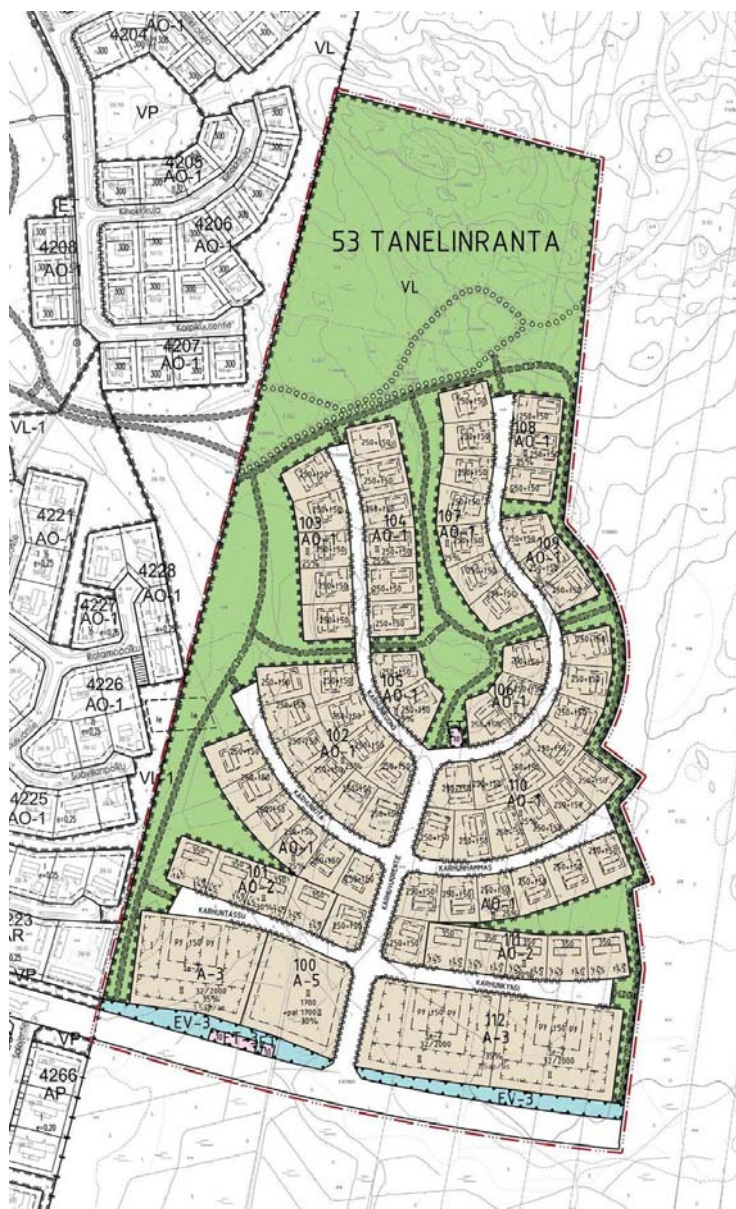


Kuva. Ote yleiskaavayhdistelmästä

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan yleiskaava vuodelta 2005. Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1 ja AP-2). Asuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja varattu rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamiseen. Asuntoalueen pohjoispuolelle Penttiläntien jatketta vasten on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja etelä- ja länsipuolelle suojaviheralue (EV). Virkistysalueen (V) kautta on puistoyhteydet suunnittelualueelta pohjoiseen Tanelinrannan lähivirkistysalueelle. Yleiskaavassa Penttiläntie on osoitettu jatkumaan alueen ja itäisen ohikulkutien itäpuolella.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoispuolella Karhuvuori I:n asuntoalueen asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.6.2011. Penttiläntien alueen asemakaavat ovat vuodelta 1997 ja 2000. Asemakaavoissa alueet on varattu pientalojen, erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueiksi.



Kuva. Ote Karhuvuori I:n asemakaavasta vuodelta 2011.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Luontoselvitys 2010 (Tanelinranta – Keski-Nurmo – Veneskoski)

Nurmon osayleiskaavojen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (2010) todettiin suunnittelualueen eteläosassa Kuortaneentiehen rajautuva liito-oravareviiri. Keväällä 2011 alueelle tehdyn tarkistuskäynnin yhteydessä kuitenkin selvisi, että liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueena ollut kuusivaltainen sekametsä on kokonaisuudessaan kaadettu. Reviirillä ei siten enää ole vaikutusta kaavoitettavaan alueeseen.

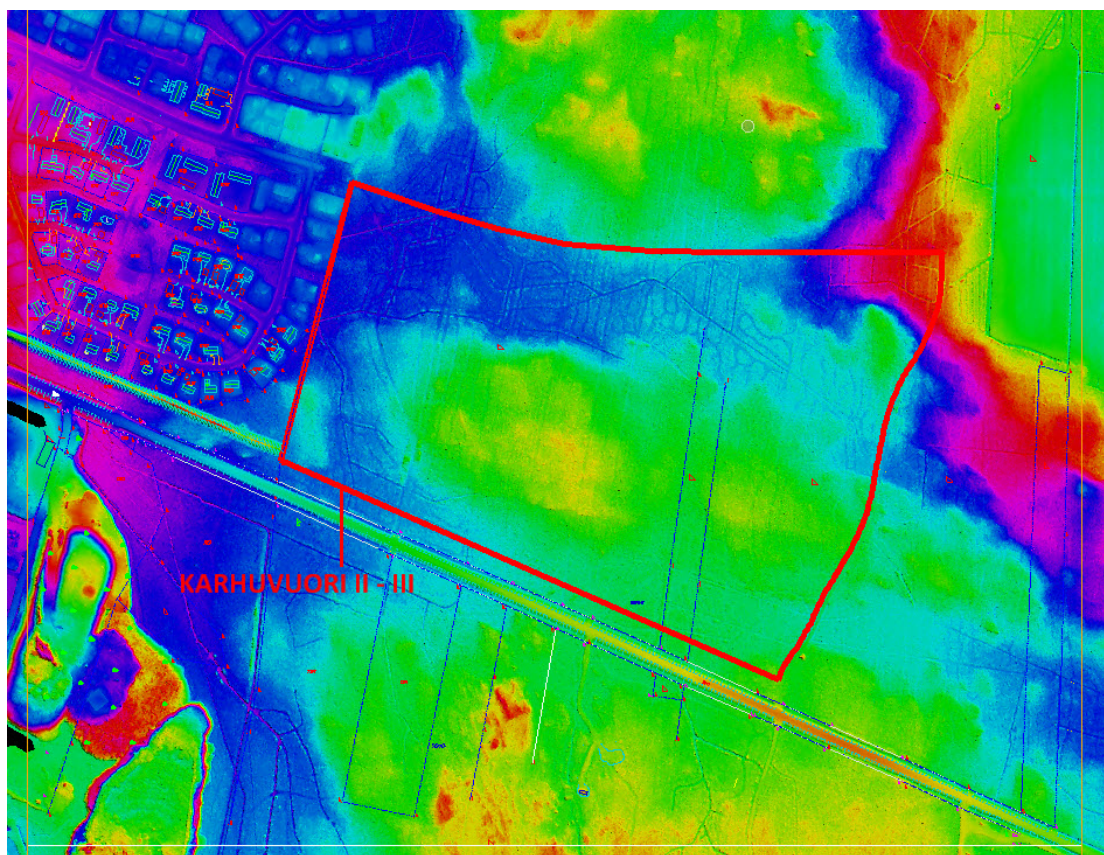
Pohjatutkimukset 2011 ja 2012

Alueelta suoritettiin alueellinen pohjatutkimus vuodenvaihteessa joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana. Tutkimuksen yhteydessä selvitettiin turvekerrosten paksuus ja rakentamiskelpoisen maaperän sijainti.

Tutkimustuloksissa alueen turvekerrokset todettiin vähäisiksi eikä niistä aiheudu rajoitteita alueen suunnittelulle.



Kuva. Ote pohjatutkimuskartasta. Vaalea vihreä: turvetta 0,5-1m, tumma vihreä: turvetta 1,0-1,2m.



Kuva. Maastonkorkeusanalyysi suunnittelualueesta.

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seiverkot Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Asukaslautakunta

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Länsi- ja Sisä- Suomen aluehallintovirasto

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Lakeuden Etappi Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Hyllykallio-seura ry sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

Osallistumismenettely ja tiedottaminen

Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä, vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen ja ehdotuksen nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotustilaisuuksista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalon 2. kerros), kaupungin tiedotuslehdessä (Seinäjoen Sanomat) ja kaupungin internetsivulla (<http://www.seinajoki.fi>) aina kaavan hyväksymiseen saakka.

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 12.4.2012.

Aloit- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Suunnittelualueen maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §). Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja vastineet kirjataan selostukseen ehdotusvaiheessa.

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Etelä-Pohjanmaan elinkeino- ja liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (MRL 64 §) osoitteeseen: Etelä-Pohjanmaan ELY -keskus, Alvar Aallon katu 8, PL 156, 60101 SEINÄJOKI

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen ilmoitus viikkoa ennen nähtäville asettamista. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään ilmoituskirje viimeistään nähtävilläolon alussa. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselostukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet.

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus pidetään uudelleen nähtävänä (MRA 32 §).

Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavanmuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 § ja

MRA 94 §). Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen hyväksymisestä kaupungin ilmoituslehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin tai erillis-neuvotteluin.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

Arviointi pohjautuu tehtyihin selvityksiin, muuhun lähtötietomateriaaliin ja asiantuntijoiden sekä osalliseksi määriteltyjen kannanottoihin. Tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Kaavoituksen kulku, aikataulu ja päätöksenteko

Aikatauluarvio

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä heinä -elokuussa 2012

Kaavaehdotus on nähtävillä syys - lokakuussa 2012

Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan lokakuussa 2012

Yhteystiedot ja palaute

Mahdollinen palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitetaan kaavoituksesta vastaavalle henkilölle. Työn kuluessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan tarvittaessa.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoituspäällikkö Hilka Jaakola
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506
hilka.jaakola@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

ja

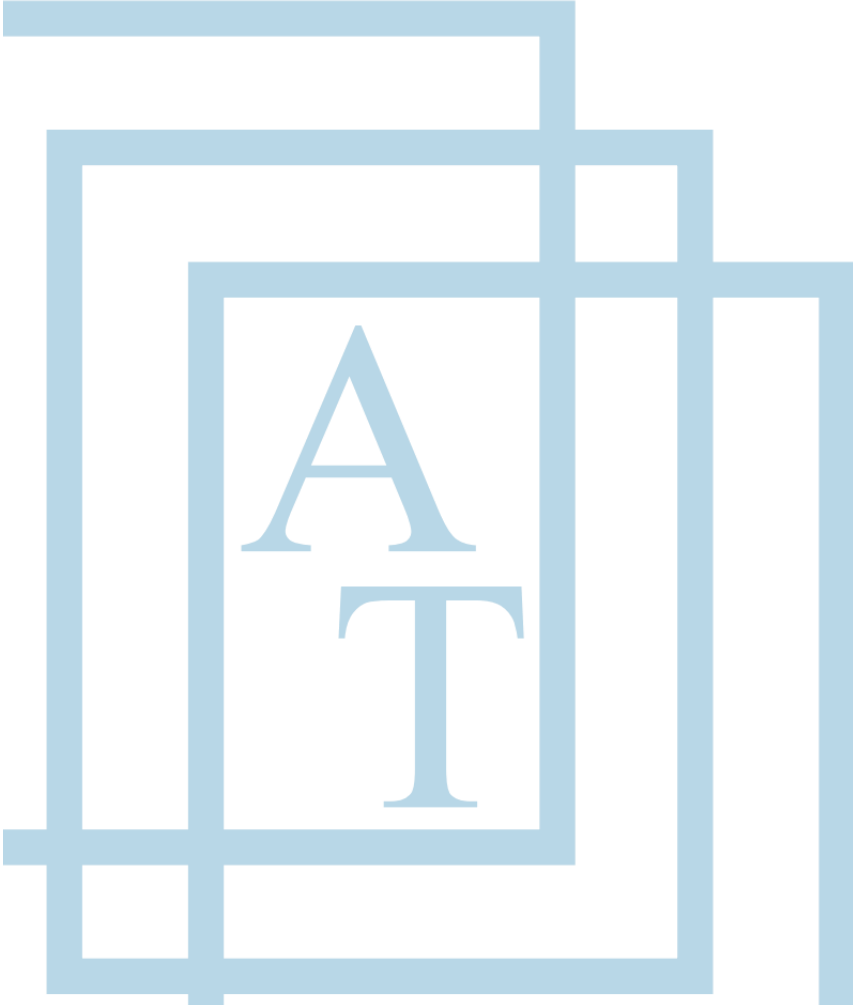
Projektituunnittelija Janne Kähkönen
p. 044 754 1736, fax (06) 416 2506
janne.kahkonen@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

OTE
POHJATUTKIMUSSELOSTUS

3464
26.3.2012

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kärjen alustava alueellinen pohjatutkimus
joulukuu 2011 – maaliskuu 2012



A
T

Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy



SISÄLLYSLUETTELO

1	TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET	2
2	TUTKIMUSTULOKSET	2
2.1	Rakennuspaikka yleisesti	2
2.2	Maaperä	2
3	RAKENTAMINEN	3
3.1	Rakentaminen yleisesti	3
3.2	Perustaminen	3
3.2.1	Hyvin kantavat osa-alueet	3
3.2.2	Esirakennettavat osa-alueet	3
3.3	Routasuojaus ja kuivatus	3
4	LISÄTUTKIMUKSET	4

LIITTEET JA PIIRUSTUKSET

Yleiskartta, 1:40 000	3464.1
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.2
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.3
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.4
Tutkimuskartta, 1:1000	3464.5
Tutkimuskartta, 1:2000	3464.6
Tutkimuskartta, 1:2000	3464.7
Painokairausdiagrammit	3464.11-16
Pohjatutkimusmerkinnät -liite	
Tutkimuskartta, 1:2000	3464.8, korvaa kartat 3464.2 - 5,
Lisätty 12.04.2012, Seinäjoen kaupunki	

1 TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET

Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta on Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy suorittanut joulukuun 2011 ja maaliskuun 2012 välisenä aikana alustavan alueellisen pohjatutkimuksen Seinäjoen Kärjessä. Tutkimus tehtiin mahdollisten perustamistapojen ja turvekerroksen paksuuden selvittämiseksi.

Alue on jaettu kuudelle tutkimuskartalle. Tutkimuspaikkojen sijainnit ja karttajako käyvät ilmi yleiskartasta 3464.1.

Tutkimuspisteiden paikat sekä maanpinnan korkeudet on esitetty tutkimuskartoilla 3464.2-7. Tutkimuspaikka kartoitettiin GPS-laitteella. Korkeudet on sidottu NN- järjestelmään.

Suunnitellulla rakennuspaikalla tehtiin tärykairauksia 546 pisteessä ja painokairauksia 71 pisteessä. Painokairauksin saadut maaperätiedot on esitetty piirustuksissa 3464.11-16.

Piirustuksissa on käytetty liitteen mukaisia SGY:n pohjatutkimusmerkintöjä.

2 TUTKIMUSTULOKSET

2.1 Rakennuspaikka yleisesti

Tutkimusalue on rakentamatonta metsäistä aluetta.

2.2 Maaperä

Tutkimuskartoilla 3464.2-7 on rajattu alueet turvekerroksen paksuuden mukaan.

Turvekerroksen alapuoliset kerrokset vaihtelivat saven, siltin, hiekan ja moreenin välillä. Osassa tutkimuspisteistä kova pohjamaa oli heti turvekerroksen alapuolella.

Alueet, joilla tiivis pohjamaa on lähellä (≤ 2 m) maanpintaa, on rajattu tutkimuskartoille paksulla viivalla. Tiiviin pohjamaan etäisyys maanpinnasta pääteltiin maalajin, tärykairauksien päättymissyvyyksien ja päättymistapojen sekä painokairausvastusten perusteella.

Tärykairaukset päättyivät pohjamoreenin kiviin tai kallioon, tiiviiseen maakerrokseen tai määräsyvyyteen noin 0,00...3,00 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta. Painokairaukset päättyivät pohjamoreenin kiviin tai kallioon, tiiviiseen maakerrokseen tai määräsyvyyteen noin 0,65...9,30 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta.

3 RAKENTAMINEN

3.1 Rakentaminen yleisesti

Paksulla viivalla rajatut alueet soveltuvat maaperältään suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen, koska tiivis pohjamaa on melko lähellä (≤ 2 m) maanpintaa.

Osassa tutkimusaluetta on suoritettu vain tärykairauksia. Näin ollen on näillä alueilla mahdotonta arvioida pohjamaan kantavuutta tarkasti. Epäselvät alueet on jätetty rajauksen ulkopuolelle tai alueen kantavuus on päätelty maalajista, tärykairauksien päättymissyvyyksistä ja päättymistavoista tai lähellä sijaitsevista painokairauksista.

Vihreän eri sävyillä merkityillä alueilla turvekerroksen paksuus on 0,5...1.0 m, 1.0...2,0 ja yli 2,0 m. Mitä paksumpi turvekerros on, sitä suurempiin kustannuksiin on varauduttava rakennettaessa. Joissakin kohdissa turvekerroksen alla todettiin kantava pohjamaa. Tiiviin pohjamaan rajaavi viiva voi tällöin olla turvealuerajauksen kanssa päällekkäin tutkimuskartalla.

3.2 Perustaminen

3.2.1 Hyvin kantavat osa-alueet

Tiivis pohjamaa on lähellä maanpintaa ja maanvarainen perustaminen tiiviiseen pohjamaahan ulottuvan massanvaihdon varaan on edullista. Hyvin kantavat osa-alueet on rajattu tutkimuskartalle paksulla viivalla.

3.2.2 Esirakennettavat osa-alueet

Tutkimuskartalle on merkitty eri vihreän sävyisillä rastereilla eri paksuisten turvekerrosten sijainti. Ennen varsinaista rakentamista on turpeen korvaaminen piha- ja liikennealueilta sekä rakennettavan kunnallistekniikan kohdalta välttämätöntä. Turvekerros korvataan täyttömateriaaliksi soveltuvalla maa-aineella, esimerkiksi moreenilla. Täyttömateriaalina voidaan mahdollisesti käyttää myös betoni- ja tiilimursketta tai lentotuhkaa.

Paksujen turvekerrosten korvaaminen kantavilla massoilla aiheuttaa tavallista tasoa suuremmat kustannukset suunnitellun asemakaava-alueen toteuttamisessa.

3.3 Routasuojaus ja kuivatus

Tutkimusalueen pohjamaa on routivaa muualla paitsi tapauksissa, joissa kallio on pinnassa. Mahdolliset matalaperustukset on routasuojattava.



4 LISÄTUTKIMUKSET

Tarkempaa rakentamisen suunnittelua varten pitää tehdä yksityiskohtainen pohjatutkimus.

Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy

Martti Kaunismäki

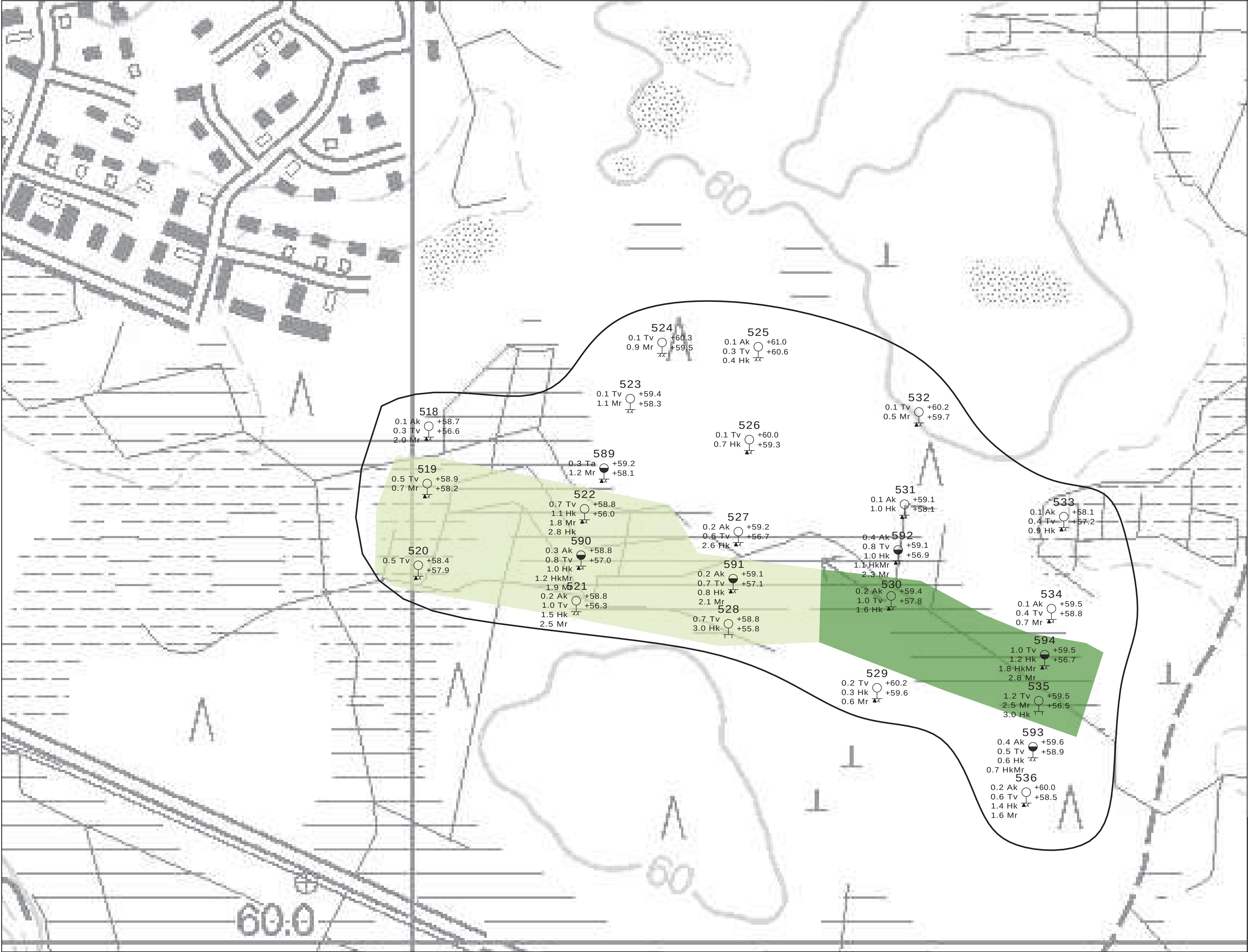
Tanja Roos

Yhteystiedot

Asemakatu 1
62100 Lapua

Puh. (06) 4374 350
Gsm 0400 267 605, Martti Kaunismäki
www.aluetekniikka.com





-  Kantavat alueet, hyvin tiivis pohjamaa alle 2 metrin syvyydessä
-  0,5-1,0 metriä turvetta
-  1,0-2,0 metriä turvetta
-  Yli 2 metriä turvetta

Tilaaja ja suunnittelukohde Seinäjoen kaupunki KÄRJEN ALUSTAVA ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS JOULUKUU 2011 - MAALISKUU 2012	Piirustuksen sisältö TUTKIMUSKARTTA TANELINRANTA Mittakaavat 1:2000
SUUNNITTELUYRITYS ALUETEKNIikka OY Asemakatu 1, 62100 Lapua Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351 EMAIL: etunimi.sukunimi@aluetekniikka.com 23.3.2012 Tanja Roos Martti Kaunismäki	Työn ja piirustuksen n:o 3464.7

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	19.12.2012
Kaavan nimi	Karhuvuori II, Tanelinranta		
Hyväksymispvm	17.12.2012	Ehdotuspvm	11.09.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.04.2012
Hyväksymispykälä	153	Kunnan kaavatunnus	53008
Generoitu kaavatunnus	743V171212A153		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	36,7505	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	36,7505
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	36,7476	100,0	55367	0,15	36,7476	55367
A yhteensä	19,0188	51,8	52850	0,28	19,0188	52850
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8917	2,4	2497	0,28	0,8917	2497
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	10,3736	28,2			10,3736	
R yhteensä						
L yhteensä	5,3400	14,5			5,3400	
E yhteensä	1,1235	3,1	20	0,00	1,1235	20
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	36,7476	100,0	55367	0,15	36,7476	55367
A yhteensä	19,0188	51,8	52850	0,28	19,0188	52850
AP	2,4209	12,7	6750	0,28	2,4209	6750
AKR	3,1995	16,8	9000	0,28	3,1995	9000
AO-1	11,9710	62,9	32700	0,27	11,9710	32700
AO-2	1,4274	7,5	4400	0,31	1,4274	4400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8917	2,4	2497	0,28	0,8917	2497
YOS-2	0,8917	100,0	2497	0,28	0,8917	2497
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	10,3736	28,2			10,3736	
VP	2,6380	25,4			2,6380	
VL-1	7,7356	74,6			7,7356	
R yhteensä						
L yhteensä	5,3400	14,5			5,3400	
Kadut	5,3400	100,0			5,3400	
E yhteensä	1,1235	3,1	20	0,00	1,1235	20
ET	0,0243	2,2	10	0,04	0,0243	10
EV-1	1,0992	97,8	10	0,00	1,0992	10
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

RAKENNUKSISSA
LÄMPIMÄT SÄVYT,
HARJAKATTO JA
KERROSLUKU II TAI
II(2/3) - II

KORTTELI 143
MYÖS PULPETTI-
KATTO SALLITTU

KORTTELI 133-134
MYÖS PULPETTI-
KATTO SALLITTU

KORTTELI 113-115
MYÖS PULPETTI-
KATTO SALLITTU

AKR II(2/3)-II ja II

YOS-2 II

AKR II(2/3)-II ja II

MYÖS MURRETTU
HARJAKATTO
SALLITTU

AO-1/AO-2/
AP II(2/3)-II

MYÖS MURRETTU
HARJAKATTO
SALLITTU

AO-1/AO-2 II

MYÖS MURRETTU
HARJAKATTO
SALLITTU

MYÖS MURRETTU
HARJAKATTO
SALLITTU

RAKENNUKSISSA
SUOSITELLAAN
HARJAKATTOA,
SALLITAAN KAKSI
KERROSTA JA ERILAISIA
VÄRIYHDISTELMIÄ

RAKENNUSTAPA OHJEET

TANELINRANNAN (53) KORTTELEIDEN 113-143 TONTIT

KARHUVUORI II

10.12.2012



Havainnekuva

TANELINRANNAN (53) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 113-143 KOSKEVAT RAKENNUSTAPAOHJEET

1 OHJEIDEN TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 117§ todetaan että ”rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.” Tämä rakennustapaohje selventää niitä vaatimuksia mitä rakentamista koskevat säännökset ja määräykset Tanelinrannan 113-143 kortteiden rakentamiselle asettavat. Rakentamistapaohjeet tuovat esille sellaisia kaavan periaatteita, joita on teknisesti vaikeaa esittää asemakaavassa. Nämä rakentamistapaohjeet ovat kaavan selostuksen liitteenä ja valtuuston hyväksymiä. Tontinluovutussovituksessa sitoudutaan noudattamaan rakennustapaohjeita.

Nämä ohjeet täydentävät asemakaavaa ja selvittävät myös mitä mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja kaavamääräykset antavat rakentamiselle. Niiden tarkoitus on ohjata rakentajaa mahdollisimman hyvään tontinkäyttöön siten, että alueelle muodostuu vaihteleva ja ilmeikäs, mutta toisaalta perusolemukseltaan yhtenäinen asuin ympäristö. Kaupunkiin rakennettaessa on otettava huomioon, ei pelkästään oma etu vaan myös koko asuinalueen yhteinen hyvä. Asuin ympäristö, jossa nämä molemmat on huomioitu, tarjoaa kaikille enemmän kuin osiensa summan.

Karhuvuori II:n asuinalueella rakennustapaohjeessa on kaksi yleislinjausta. Kokoojakadun ja Penttiläntien varteen sijoittuvilla sekä keskuspuistoon (VP) rajoittuvilla tonteilla (koskien kortteleita 113-115, 133-142 ja 116-132) talot veloitetaan rakentamaan pääsääntöisesti kaksikerroksisina ja harjakattoisina. Talojen väriytyksen tulee olla yleisilmeeltään murretun lämminsävyinen ja puujulkisivuissa tulee käyttää pystylaudoitusta. Näistä ohjeista voidaan perustellusti poiketa esim. tontinluovutuskilpailujen myötä.

Toinen periaate koskee kortteleiden 116-132 tontteja, jotka eivät rajoitu kokoojakatuun. Näillä tonteilla sallitaan, mutta ei veloiteta rakennuksia kaksikerroksisiksi. Lisäksi kattomuodot ja talojen väriytykset ovat sallivampia. Suositeltavaa on kuitenkin välttää rakentamisen perinteelle vieraita ratkaisuja ja valita kattomateriaali ja -väri siten, että ne muodostavat yhdessä rakennuksen julkisivujen ja hahmon kanssa tyylikkään kokonaisuuden. Periaatteiden aluerajaukset on osoitettu tarkemmin tämän rakennustapaohjeen havainnekaaviossa.

Tanelinrannan Karhuvuori II:n alueella on päärakennuksen harjansuunta määritetty asemakaavamääräyksellä suurelle osaa tonteista. Suosittelemme perinteistä harjakattoa. Toivomme rakennettavan mahdollisimman kapearunkoisia rakennuksia, joissa mittasuhteet ovat yleensä paremmat ja sisätilat valoisammat. Toivomme myös keveitä rakenteita ja avoräystäitä ja muutoinkin hienostuneen yksinkertaista rakennusta. On syytä muistaa, että rakennus on pitkäikäinen. Kaikenlaisia muotioikkuja on syytä välttää sekä väriytyksessä että muodoissa, ne vain vaikuttavat kummallisilta vuosien kuluttua. Myös rakennusteknisesti on viisainta pysyä koetuissa ratkaisuissa.

Näiden ohjeiden tarkoitus on ohjata oikeantyyppiseen rakentamiseen. Näitä ohjeita täydennetään rakentajapalaverissa. Jo hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista on myös syytä selvittää rakennustarkastajan kanssa oman ratkaisun sopivuus tontille.

2 TONTIN SUUNNITTELU JA VIHERRAKENTAMINEN

2.1 RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Rakennusten sijoittelussa tontille noudatetaan asemakaavamääräystä päärakennuksen harjan suunnasta ja rakennusalan rajasta. Alueella on muutamia tontteja joissa rakentaja voi itse valita harjan suunnan. Sijoittelussa on pyritty yhtenäiseen ilmeeseen ja siihen että jokaiselle tontille muodostuu suojaisa piha-alue lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan, ei siis vain omalle tontille vaan myös naapurille. Rakennusvalvonta ohjaa rakennuksen sijoittamista tontilla.

Asuinrakennukset on siis suunniteltu rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan siten, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Päärakennuksen lisäksi siis autotallin tai katoksen ja muiden rakennusten tulisi rajata tontille suojaisat oleskelupihat joita istutukset täydentävät.

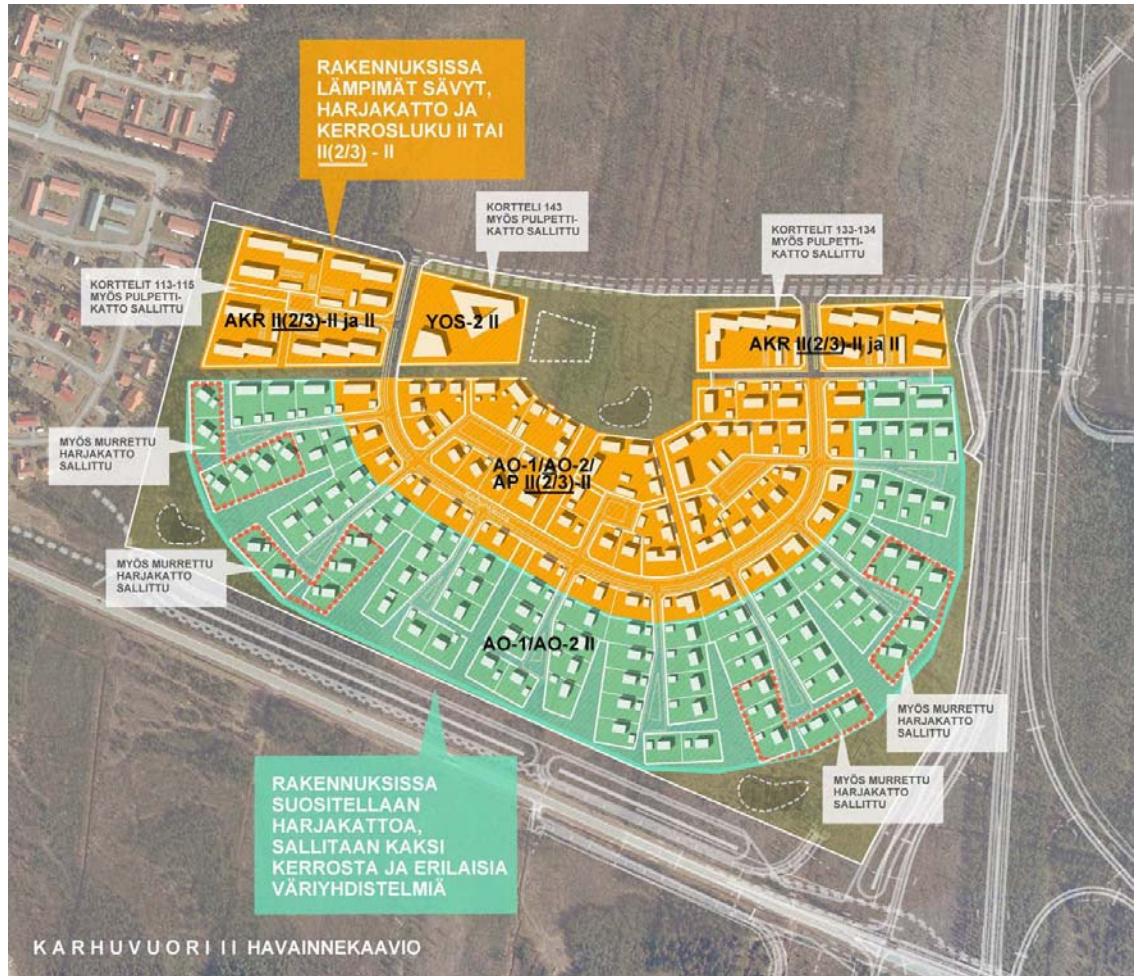
Asuinhuoneiden pääikkunoita ei ole tule sijoittaa kohti naapuritonttia, jotta oma ja naapurin yksityisyys tulisi suojatuksi. Asemakaavamääräyksen mukaan asuinhuoneen pääikkunaa ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Kaikki rakentaminen on suoritettava omalla tontilla. Tämä koskee myös maanalaisia rakenteita. Tarvittaessa rakennus on syytä sijoittaa kauemmaksi rajasta, kuin rakennusala sallii.

2.2 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET



Kuva. Asemakaava



Kuva. Havainnekaaviossa rakennustapaohjeita alueittain

Omakotitalo- ja paritalotontit (AO-1 ja AO-2):

Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AO-1** voi rakentaa yksiasuntoisen omakotitalon. Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AO-2** tulee tehdä kaksiasuntoinen paritalo. **AO-1** korttelialueella kaikille tonteille voi tehdä enintään kaksikerroksisen talon, kokoojakadun varressa edellytetään että rakennus on pääosin kaksikerroksinen. Yksikerroksisen talon rakentajien on syytä rakentaa hivenen korkeampi talo käyttöullakolla ja varautumalla samalla ullakon myöhempään rakentamiseen etenkin jos naapurit ovat korkeampia, puolitoista- tai kaksikerroksisia. **AO-2** korttelialueella on käytännössä rakennettava osin toiseen kerrokseen eli käytännössä on toteutettava vähintään ns. puolitoistakerroksinen talo. Kokoojakadun varressa edellytetään pääosin kaksikerroksisen rakennuksen rakentamista.

Asemakaavakartassa ja tonttikartassa oleva **pistekatkoviiva** rajaa sen alueen mihin rakennukset saavat sijoittua, kuitenkin niin että kaikki rakenteet on pystyttävä tekemään omalla tontilla, mikä voi vaatia rakennuksen sijoittamista keskemälle tontilla tai rakenteiden huolellista suunnittelua. **Katkoviivalla** on osoitettu rakennusalueella ohjeelliset rakennuspaikat. Palomääräykset on myös huomioitava jos rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta. Ainakin **AO-2** korttelialueella talousrakennuksiin on tehtävä palosuojaus. Lähes kaikilla tonteilla on osoitettu päärakennuksen **harjan suunta** viivalla ja rakennusala murtoviivalla. Useilla tonteilla on osoitettu erillinen talousrakennuksen tai autotallin rakennusala, jolle se tulee sijoittaa. Rakennusten sijoitteluun voi vaikuttaa lisäksi tontille tuodut omat ja naapuritontin liittymät, jotka on huomioitava. Eristelevyt eivät saa peittää liittymiä. Liittymät selviävät tonttikartasta. Rakentajapalaverissa ohjataan rakennusten sijoittamista ja myös rakennusvalvonnasta on syytä kysyä ohjeita rakennusten sijoitteluun.

Autotallien ja katosten ajo-aukot on käännettävä pihalle päin, ei kadulle päin.

Asuinhuoneen pääikkunaa ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa ja muun ikkunan on oltava vähintään 160 cm lattiasta.

Tontilla oleva merkintä esim. **25%** tai **30%** tai **35%** tarkoittaa kuinka monta prosenttia tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Lukuun lasketaan kaikkien rakennusten lisäksi katokset. Määräyksen tarkoituksena on että tontti ei täyty rakenteilla, vaan sille jää vapaata oleskelu- ja istutustilaa. Käytännössä määräys 25% tarkoittaa että esimerkiksi 1200m² tontista voi käyttää rakentamiseen 300 m². Jos ulkorakennus katoksineen vie tästä 70m² ja päärakennukseen suunnitellut katokset ja kuistit 30m² jää päärakennuksen ensimmäiseen kerrokseen käytettäväksi enää 200 k-m² mikä tarkoittaa että haluttaessa rakentaa suurempi talo joudutaan rakentamaan osin toiseen kerrokseen tai ulkorakennuksia ja katoksia on pienennettävä.

Rakennusoikeus on ilmoitettu tonttikohtaisesti 250 k-m²- 350k-m². Rakennusoikeus lasketaan seinien ulkopinnan mukaan, rakennusvalvonta selvittää teille laskutavan tarvittaessa tarkemmin. Joillekin tonteille saa lisäksi rakentaa autotalleja tai talousrakennuksia ilmoitetun erillisen rakennusoikeuden verran, esim. 25k-m². Asemakaavassa on jokaiselle tontille määräys varaston vähimmäiskoosta likimain maan tasossa. Tonteille, joissa on kaavamerkintä 225+25+50, saa rakentaa erillisen pihasaunan.

Ajoliittymää ei tontille saa sijoittaa **hakaviivalla** asemakaavassa merkityiltä tontin sivulta, liittymät ovat siis tonttikadulta eikä kokoajakaduilta. Hakaviivalla on myös suojattu kunnallisteknisten liittymien paikkoja.

Pienkerrostalojen, rivitalojen ja kytkettyjen asuinpientalojen korttelialueet (AKR ja AP):

Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AKR** voidaan rakentaa pienkerrostaloja ja rivitaloja. Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AP**, voidaan rakentaa enintään kaksiasuntoisia kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. **AKR ja AP** -korttelialueilla tonttikohtaiset asuntomäärät on ilmoitettu kaavamääräyksissä. **AKR ja AP** -korttelialueilla voi kaikille tonteille tehdä enintään kaksikerroksisia taloja, Penttiläntien ja kokoojakadun varressa edellytetään että rakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia.

AKR –tonteille Penttiläntien varteen suositellaan pääosin kaksikerroksisia rakennuksia, joko rivitaloja tai pienkerrostaloja, jotta pihalle saataisiin väljyyttä. Kortteleihin 113-114 ja 133-134 suositellaan pääasiassa tiilijulkisivuja ja lautajulkisivuja.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusmassat on jäsennettävä siten, ettei synny yli 25 metriä pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja. Tämä voidaan toteuttaa rakennuksia porrastamalla tai muutoin, esimerkiksi parvekkeiden sijoituksella.

Jokaisen asunnon on avauduttava vähintään kahteen ilmansuuntaan. Jokaisella likimain maantasoisella asunnolla on oltava oma yhtenäinen piha-alue jonka suuruus on vähintään 40m² ja jokaiselle asunnolle on varattava joko 4m² tai 5m² varasto likimain maan tasossa riippuen asunnon koosta. Autojen säilytyspaikat on määrätty kaavassa keskitetysti tontille pysäköimisalueille, muualle ei auto-paikkoja saa sijoittaa. Pysäköimisalueelta on osoitettu rakennuspaikat autotalleille ja katoksille, jätekatokset voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisesti näille rakennusaloille. Suosittelemme kuitenkin jätteiden sijoittamista maanalaisiin säiliöihin.

Rakennusten sijoittelussa tontille noudatetaan asemakaavamääräyksiä. Rakennukset on tehtävä harjakattoisiksi (ns. murrettua harjaa saa käyttää), kattokaltevuudeltaan likimain 1:3- 1:35. **AKR** –tonteilla on pulpettikatto sallittu. Katteen on oltava konesaumattua harmaata peltiä tai tiiltä. (myös ns. Classic peltikatto käy hyvin). Tummanruskeaa tai mustaa katetta ei sallita. Rakennukset voivat olla yksi- kaksikerroksisia. Sijoittelussa on pyritty yhtenäiseen ilmeeseen ja siihen että muodostuu suojaisat oleskelualueet.

Merkintä **ET-1** osoittaa ohjeellisen alueen, jonne saa sijoittaa puhtaita maa-aineksia.

Merkintä **ET-2** osoittaa alueet jotka on varattu energialaitoksen muuntamolle ja muille teknisille laitteille. Merkintä **ET-3** osoittaa ohjeellisen alueen, jonne saa sijoittaa jätteiden syväkeräyspisteen.

Vihreät alueet **VL-1** ja **VP** ovat virkistysalueita ja niihin on osoitettu katkoviivalla ja viivoituksella mahdolliset ohjeelliset kevyenliikenteen – tai puistoyhteydet ja leikkikentät. Katkoviiva jonka sisällä on **vk** osoittaa ohjeellisen leikkipaikan. Merkintä **w-1** osoittaa ohjeellisen alueen, jonne saa sijoittaa vesialtaita tai lammikoita.

2.3 MAASTON HUOMIOIMINEN

Vesi, viemäri ja sähköliittymät ja niiden suojaetäisyydet tonteilla tulee huomioida rakennusta suunniteltaessa. Liittymät selviävät virallisen tonttikartan liitteistä. Kopio tonttikartasta on syytä hankkia kaupungin mittauspalvelusta mahdollisimman pian ennen suunnittelun aloittamista, itse virallinen tonttikartta on oltava mukana rakennuslupahakemuksessa. Se kannattaa kuitenkin hakea myöhemmin sillä se on voimassa vain kolme kuukautta.

Myös muualla maastonmuoto on huomioitava siten, että vältetään tarpeettomilta täytiltä ja leikkauksilta. Tontilla on syytä säilyttää korkeuserot ja naapurua tai puistoa vasten ei saa tehdä pengerrystä. Rakennuslupapiirustuksissa onkin osoitettava maanpinnan olevat ja tulevat korkeudet koko tontin osalta sekä maanpintojen liittyminen naapuritonttien korkeustasoihin. Rakennukset on yleensä edullista suunnitella maaston muodon mukaan: porrastamalla rakennuksen perustuksia ja julkisivuja. Rakennuksen korkeusasemaa määriteltäessä on huomioitava alimman viemäritäviissä olevan lattiatason korkeus. Keskimäärin päärakennuksen lattiataso on yleensä noin 70cm korkeammalla kuin viereisen tien keskilinjan korkeus, joka löytyy tonttikartan liitteestä. Syytä on kuitenkin huomioida, kummalla puolella rinnettä kadun suhteen tontti sijaitsee, alarinteen puolella saattaa olla syytä rakentaa matalammalle, jos pintavedet voidaan ohjata pois rakennuksesta. Autotalli on lähes aina syytä rakentaa tätä alemmaksi. Viimeaikoina useasti rakennukset on sijoitettu aivan liian ylös, kun takavuosina ne olivat usein liian matalalla. Tämä aiheuttaa vain hankaluuksia ja kustannuksia sekä itselle että usein myös naapurille. Suunnittelijan on osoitettava rakennuslupapiirustuksissa harkittu rakennusten korkeus. Rakennustarkastus määrittää tarkemmin korkeudet paikan päällä. Rakennustarkastuksen ohjeita on noudatettava.

On syytä käydä suunnittelijan kanssa paikan päällä tarkastamassa oman tontin korkeuserot. Tontteja ei saa tasoittaa vaan mahdolliset tason nostot on toteutettava niin että tontin reunoilla pysytään alkuperäisissä maastokorkeuksissa. Kadun puolella rakennusten ja autopihan korkeus on sovittava naapuritontin ja katukorkeuden kanssa. Rakennusvalvonta ohjaa korkeuksia kadun puolella ja rakentajien on syytä toimia yhteistyössä.

Karhuvuoren asuntoalueen maaperä on yleensä moreenia tai kallioistakin joten joillakin tonteilla joudutaan ainakin viemärikaivannot louhimaan mutta toisaalta perustukset saadaan tukevalle maaperälle. Yksittäisten tonttien osalta ei maaperätutkimuksia ole kuitenkaan tehty. Alue on suhteellisen kovapohjaista, syvimmällä kantava maa on yleensä alueen alimmilla tonteilla. Rakennuslupahakemuksen liitteenä on oltava maaperä- ja perustamistapaselvitys.

2.4 PIHA JA AITA

Talo ja sen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa rakennus tai rakennukset määräävät perusjäsenyyksen. Piha puolestaan liittyy rakennuksen kaupunkiin, kylään ja maisemaan. Pihan toiminnallisessa jäsentämisessä on huomioitava oleskelu-/leikki- ja huolto- sekä autopaikkojen sijoitus. Lisäksi kannattaa huomioida rakennukseen johtavat tai sitä sivuavat tiet ja kunnallistekniikka, jotka voivat rajoittaa pihan suunnittelua.

KATUAITA

Kadun ja tonttien väliin suositellaan istutettavaksi pensasaita mikäli mahdollista. Kasvavan pensaidan suojaamiseksi tontti suositellaan aidattavaksi tummalla puuaidalla joka peittää kasvavan pensaidan sisään.

TONTTIEN VÄLIAIDAT

Myös tonttien välit suositellaan aidattavaksi mieluiten pensasaidoin. Aita suositellaan sijoittamaan rajalle, mutta tähän tarvitaan naapurin suostumus.

2.5 VIHERRAKENTAMINEN

Kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana on pihan tavoiteltu luonne ja olemassa oleva kasvillisuus, siksi rakennuspaikoilla kannattaa säilyttää aina tervettä ja elinvoimaista kasvillisuutta, joka liittyy rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Kuitenkaan kaikkea puustoa ei tarvitse eikä voi säilyttää. Pihavalaistus tulee sovittaa pihan luonteen ja toiminnan mukaiseksi ja suunniteltava siten, ettei valaistus häiritse naapureita.

2.6 ASEMAPIIRROS

Asemapiirroksen tarkoituksena on kuvata tonttia ennen ja jälkeen rakennustoimenpidettä niin, että suhde tontin ja sen lähiympäristön sekä virallisiin määräyksiin ilmenee. Siksi asemapiirustuksessa on esitettävä Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 mukaisesti seuraavat asiat:

Kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksiset sekä kaavamerkinnot

Tontin tai rakennuspaikan rajat

- päämitat
- lähiympäristön kiinteistöjen rajat ja rakennukset
- kortteleiden, katujen ja muiden alueiden rajat

Rakennettavat rakennukset ja rakennelmat

- sijainti
- päämitat
- etäisyydet rajoista, rakennuksista tai tunnetuista pisteistä

Teknisen ja muun huollon järjestely

- pintavesien poisjohtaminen
- kiinteistön käyttöön ja huoltoon kuuluvat tilat
- vesimittarin sijainti
- alimman viemäroidyn tason korkeusasema
- yleisen viemärin padotuskorkeus

Pihamaan järjestely

- autopaikat
- ajo- ja kulkutiet
- leikki- ja oleskelualueet
- kuivatus- ja tuuletusalueet
- jätehuollon järjestely
- säilytettävät istutukset ja puusto
- istutettavat alueet
- pihavalaistus
- lipputanko

Korkeussuhteet

- rakennuspaikan kulmapisteiden, rajojen, rakennuksen nurkkapisteiden ja pihamaan eri kohtien suunnitellut ja viralliset korkeussuhteet (sen mukaan kuin tiedot ovat käytettävissä)

Ilmansuunnat

Lisäksi nimiölehdellä on ilmoitettava tontille rakennettavien rakennusten tilastotiedot; rakennuksen tilavuus ja kerrosalalaskelman peruste, jolla osoitetaan rakennusoikeuteen laskettava kerrosala.

3 RAKENNUSTEN YLEISILME

4 KATOT

Alueen ilmeeseen pyritään saamaan yhtenäisyyttä samantyyppisten kattojen avulla. Katon muoto vaikuttaa voimakkaasti koko rakennuksen hahmoon ja se näkyy katukuvassa kauas ja on rakennusmassoja sitova aihe. Alueella pyritäänkin katon väreillä yhtenäiseen ja selkeään kattomaisemaan.

Suosittelemme aitoja materiaaleja kuten poltettua kattotiiltä, betonikattotiiltä, kattohuopaa ja maalattua konesaumattua peltikattoja. Sellaisia katteita jotka matkivat toisten katemateriaalien ulkonäköä, kuten tiilikuvioinen peltikatto, tulee välttää.

Kattomuodoksi suositellaan perinteistä yksinkertaista harjakattoa kaltevuudeltaan 1:3- 1:2 tai sen sovellutuksia. Syvärunkoisissa rakennuksissa kattokaltevuus on syytä olla loivempikin. Kattokaltevuutta tärkeämpää on kuitenkin suunnitella mahdollisimman kapearunkoinen rakennus, jolloin myös rakennuksen harjan korkeus jää matalammaksi ja katosta ei tule turhan hallitseva. Alueen yhtenäisen ilmeen vuoksi suosittelemme yksikerroksisiin rakennuksiin ns. käyttöullakkoa, mieluiten sellaista johon myöhemmin voidaan rakentaa huoneet. Tällöinkin suosittelemme räystäiden nostamista ylöspäin niin että julkisivuun saadaan korkeutta, vaikkapa yläkerran pienille ”haukkaikkunoille”, mieluummin kuin kovin jyrkkää kattokaltevuutta. Suomen ilmastossa on myös syytä välttää katon turhia järejä ja erkkeireitä vesivahinkojen ja tarpeettomien rakennuskustannusten vuoksi. Vaikka suosittelemme harjakattoja, voi toki muitakin kattomuotoja perustellusti käyttää. Taitekattoisia taloja (mansardikatto) ei saa rakentaa alueelle.



Kuva. Havainnekuvassa periaate, jonka mukaan kattovärit voi vaihdella samassa korttelissa. Edellytyksenä on että rakennusten, joilla on sama kattoväri, tulee muodostaa selkeitä ryhmiä. Rakennusvalvonta ohjaa kortteleittain yhtenäiseen rakennustapaan.

Muuta kuin harjakattoja, ja etenkin pulpettikattoja käytettäessä, on tehtävä avoräystäät ja detaljointi mietittävä erityisen tarkasti. Pulpettikatossa (murrettu harjakatto) on oltava harjalla ikkunat, jotka valaisevat sisätiloja joten pulpettikattoja (murrettu harjakatto) pelkän muodon vuoksi ei saa rakentaa. Taloille, joissa on murrettu harjakatto on osoitettu omat alueet kortteleissa.

Vesikattokaltevuuksissa sallitaan siis vaihtelevuutta. Talousrakennuksessa on syytä olla matalampi kattokaltevuus kuin päärakennuksessa ja sen katon harjan suunta voi olla toinen kuin päärakennuksessa. Talousrakennukseen ei saa rakentaa mitään muuta kattomuotoa kuin loivahko harjakatto. Eri-tyisesti murettua harjakattoa ei saa rakentaa talousrakennukseen. Muutoinkin sivurakennuksen on syytä olla päärakennusta vaatimattomampi.

5 JULKISIVUT

5.1 YLEISTÄ JULKISIVUISTA

Vaikka julkisivumateriaali ja pintojen käsittelyn yhdenmukaisuus luovat kaupunkikuvaan yhtenäisyyttä, voi alueen rakennusten ulkoseinäateriaali vaihdella. Turhan voimakkaita kontrasteja julkisivussa on kuitenkin vältettävä, esim. aivan puhtaanvalkoisia ikkunoita tummassa seinässä. Toisaalta yhtälailla valkoiset ikkunat liki valkoisessa seinässä saattavat olla haljuja. Emme suosittele valkoisia tai melkein valkoista seinää, sillä se ei sovi lumiseen ympäristöön. Perinteisestä värimaailmasta voi hyvin ottaa oppia, vaaleassakin seinäpinnassa olisi oltava väriä vähintään n. 4%, mielellään 7- 15%.

Karhuvuori II:n alueella suositellaan lämpimiä sävyjä jotka sopivat yhtälailla sekä puu- tai kivipintaisiin rakennuksiin.

Kortteleissa 116-131 sallitaan myös lyhytnurkkaisten hirsitalojen rakentaminen.



Perinteisiä Suomessa käytettyjä öljyvärejä

Tutut ja turvalliset julkisivumateriaalit ja värit ovat koeteltuja ja pitkäikäisiä, erikoisuuksia tulee välttää. Julkisivujen väriyksessä tulee pyrkiä rauhalliseen yleisilmeeseen käyttämällä vain 1-3 väriä. Muotivärit vanhenevat nopeasti, mutta koetut perinteiset värisävyt miellyttävät silmää vielä vuosienkin kulluttua. Nämä värit myös varmasti sopivat toisiinsa.

Julkisivuissa on syytä välttää kaikenlaista tilpehööriä, turhia jakoja ja monen suuntaisia panelointeja jotka aiheuttavat edelleen turhia pellityksiä ja listoitusta. Tällainen kikkailu on tarpeetonta rakennuksessa jonka suhteet ovat kunnossa. Julkisivumateriaalia valittaessa on syytä selvittää materiaalin kokonaiskustannukset, mm. rapattu pinta pohjatöineen saattaa olla yllättävän kallis.

Erillisen talousrakennuksen väritys tulee soveltua päärakennuksen väreihin, mutta sen hahmon ja värituksen on syytä olla päärakennusta vaatimattomampi ja yksinkertaisempi.

Kadun puolelle sijoitetaan selvästi havaittavaan paikkaan valaistu osoitenumero.

6 AJONEUVOLIITTYMÄT

Tontille sallitaan vain yksi ajoneuvoliittymä, jonka tulisi sijaita vähintään 3 metrin etäisyydellä tontin nurkkapisteestä. Tämä etäisyys halutaan säilyttää mahdollisten sähkö- ja muiden kaapeleiden kytkentäkaappien sijoittamista varten. Säännöksestä voidaan poiketa, mikäli energia- ja puhelinlaitokset antavat siihen suostumuksensa.

Ajoneuvoliittymän voi tehdä enintään 6 metriä leveäksi ja muutoin tontti kehoitetaan aitaamaan pensasaidoin katua vasten. Varsinaisen rummun on oltava vähintään 2 metriä pidempi kuin liittymä on leveä. Autoille on rakennettava tarpeelliset säilytys- ja kääntöpaikat tontille, aina kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Liikenneturvallisuuden vuoksi auton säilytyspaikka on sijoitettava niin, ettei kadulle jouduta peruuttamaan. Autotallia tai katosta ei saa sijoittaa korkeudeltaan liian ylös jotta sinne on helppo ajaa.

Kaavamääräyksen mukaan ei kadunpuoleiseen julkisivuun saa sijoittaa autotallin ovea tai katoksen ajoaukkoa jos rakennetaan 7 metriä lähemmäksi katualueen rajaa. Tarkoitus on siis muutoinkin että autotallin ovet sijoitetaan pihalle päin ja että auton kääntöpaikka on omalla pihalla.

7 POSTILAATIKOIDEN SIOJITUS

Postilaatikot sijoitetaan ryhmiin niin, etteivät postinhakumatkat muodostu kohtuuttoman pitkiksi. Postilaatikoiden sijoittelussa huomioidaan liikenneturvallisuus ja katujen kunnossapito. Postinjakelu tulee voida myös suorittaa suoraan autosta. Postilaatikot sijoitetaan kaduittain samalle puolen katua.

Postilaatikkoryhmien sijoituspaikat ilmoittaa posti ja niistä toimitetaan kartta. Ennen kartan toimittamista ensimmäiset asukkaat voivat kuitenkin tuoda laatikkonsa väliaikaisesti hyväksi katsomalleen paikalle (noudattaen mahdollisuuksien mukaan tätä ohjetta), ja siirtää myöhemmin sen postin osoittamaan paikkaan. Laatikkoteline on sijoitettava metrin etäisyydelle ajoradan asfaltin reunasta. Laatikoiden yläreunojen korkeuden tulee olla metrin korkeudella ajoradan pinnasta. Ohjeesta poikkeavaan laatikon tai laatikkoryhmän sijoitukseen on saatava postikonttorin suostumus.

Laatikoiden ulkonäkö vaikuttaa katukuvaan, siksi niiden värissä ja mallissa tulisi pyrkiä yhtenäisyyteen kaduittain tai ainakin laatikkoryhmittäin. Pyydettyessä tullaan postin toimesta merkitsemään laatikkoryhmien tarkka sijoitus maastoon. Postista on mahdollisuus myös ostaa postilaatikoita ja laatikkotelineitä paikalleen asennettuina.

Laatikot tulee sijoittaa telineeseen ryhmittäin osoitenumerojärjestykseen. Osoitenumero ja mahdollisesti myös nimi tulee merkitä laatikkoon selvästi näkyviin.

Janne Kähkönen
 Projektisuunnittelija
janne.kahkonen@seinajoki.fi
 044 754 1736
 Seinäjoen kaupunki
 Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä sekä tätä rakennustapaohjetta ja muutoinkin ohjaa rakentamista.