

TANELINRANTA / KARHUVUORI III

53. kaupunginosa, Tanelinranta, Korttelit nro 144 – 165 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 7. päivänä lokakuuta 2014 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 53009.



Vireilletulo

Kaavalla on tavoitteena laajentaa pientalo- ja rivitaloasuntoaluetta Tanelinrannan Karhuvuoren asuntoalueella. Tekninen lautakunta teki suunnittelualuetta koskevan kaavoitus päätöksen 14.5.2014.

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	5
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUKILAILUN TILANNE	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5 ASEMAKAAVATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1. KAAVAN RAKENNE	24
5.1.1 MITOITUS	24
5.1.2 PALVELUT	24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	24
5.3 ALUEVARAUKSET	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Muut alueet	25
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.5 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	27
5.6 NIMISTÖ	27
5.7 KAAVATALOUS	27
5.7.1 Yleistä	27
5.7.2 Rakentamiskustannukset	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	27
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	28
7.1 KÄSITTELYVAIHEET	29

LIITTEET

Liite 1	Pohjatutkimus
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
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
- Seinäjoen joukkoliikennesuunnitelma, Sito Oy 2013
- Keski-Nurmon osayleiskaavan vesihuoltotarkastelu, Sito Oy 2014
- Liikenneverkon kehittäminen ja liikenteellisten vaikutusten arviointi koskien Keski-Nurmon osayleiskaavaa, Sito Oy 2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 7. päivänä lokakuuta 2014 päivättyä Seinäjoen kaavoitusyksikön laatimaa asemakaavakarttaa, kaavanumero 53009.

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat Seinäjoen kaupungin Tanelinrannan (53) kaupunginosan korttelit 144 - 165 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, itäisen ohikulkutien, Mäki-Hakolantien rajaamalle alueelle sekä Karhuvuori I:n asuntoalueen itäpuolelle. Suunnittelualueen laajuus oli luonnosvaiheessa n. 70,3 ha. Kaavaehdotusvaiheeseen ensimmäisenä vietävä eteläpuolinen alue on pinta-alaltaan n. 31,6 ha.



Kuva. Alueen sijainti opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Kaupungin tavoitteena on laajentaa Karhuvuoren pientaloaluetta itään ja pohjoiseen päin Itäisen ohikulkutien tuntumaan sekä tuottaa monipuolisesti tontteja vuoden 2015 - 2016 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 rakennustapaan ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavaluonnosvaiheen jälkeen on tavoitteena jatkaa alueen kaavoitusta kahdessa vaiheessa, asemakaavaehdotus laaditaan alueen eteläpuoliselta osalta syksyllä 2014 ja pohjoispuolen osalta vuonna 2015.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Seinäjoen kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt alueen kaavoituksesta 14.5.2014. Asemakaavaluonnos, valmisteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 18.9. - 3.10.2014. Valmisteluaineistosta on pyydetty asianosaisilta lausunnot.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen alueen kaavoitusta jatkettiin eteläisen osan osalta kaavaehdotukseksi. Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 13.10.2014 laittaa kaavaehdotuksen nähtäville. Nähtävillä pidosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.10.2014 ja kaava on ollut MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä 23.10. - 21.11.2014 välisen ajan. Nähtävilläolon aikana asianosaisilta on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 15.12.2014.

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 72 yhden asunnon (AO-1) ja 16 kahden asunnon rakentamisen mahdollistavia erillispientalotonttia (AO ja AP) sekä 5 pienkerrostalojen ja rivitalojen (AKR) tonttia. Lisäksi alueelle on mahdollistettu palveluasuntojen rakentaminen yhdelle tontille (A-8).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan saatua lainvoiman osa alueiden pientalotonteista tulee myyntiin 2015 syksystä alkaen. Osa tonttien myynnistä jaksetaan kysynnän mukaisesti seuraaville vuosille. Kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan ensimmäisellä alueella kesällä 2015 ja muilta osin kunnallistekniikka rakentuu seuraavan tai seuraavien vuosien aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva. Viistokuva suunnittelualueesta kuvattuna etelästä kesäkuussa 2010. Karhuvuori I:n asuntoalue ei ole kuvassa vielä rakentunut.

Suunnittelualue on rakentamaton metsäistä aluetta. Alue liittyy länsiosaltaan jo rakennettuihin Tanelinrannan ja Karhuvuori I:n asuntoalueeseen. Alueen eteläpuolella rakentamassa oleva Karhuvuori II:n asuntoalue on jo pääosin rakentunut.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin metsää, josta suurin osa on taimikkoa. Murhavuorten alueella on kuivaa kangasmetsää, karukkokangasta ja avokalliopaljastumia, alavimmilla alueilla on jonkin verran kosteikkoja. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat kanerva ja puolukka. Maasto on osittain kulunutta ja useita polku-uria halkoo kallioita. Alueella on jonkin verran korkeuseroja. Maasto viettää itään päin. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella +50,4 ...+66,50m.





Kuvat. Suunnittelualan luonnonympäristöä vuonna 2014.

Maaperä

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin moreenia (Mr) ja kalliota (Ka) sekä vähäiseltä osin hienoa hietaa (Hht) ja hiesua (Hs). Alueen ympäristössä maaperä on samantyyppistä.

Pohjatutkimus

Alue on tutkittu maastokäynneillä ja pohjatutkimus on suoritettu syyskuussa 2014 kosteammilta alueilta. Tutkimukset suoritti Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy.

Raportin mukaan tutkimuspisteiden pintakerrokset ovat pääsääntöisesti hyvin löyhää tai löyhää humusta, moreenia tai turvetta noin 0,1...0,8 metrin syvyyteen maanpinnasta. Pintakerrosten jälkeen osassa tutkimuspisteitä havaittiin löyhiä, keskitiiviitä ja tiiviitä siltti-, hiekka tai silttisiä moreenikerroksia. Näiden kerrosten jälkeen pohjamaa tiivistyy erittäin tiiviiksi silttiseksi moreeniksi tai moreeniksi. Joissakin tutkimuspisteissä havaittiin vapaa-painumakerroksia, joihin painokaira tunkeutui kiertämättä 100 kg painolla. Vapaa-painumakerrokset sijaitsivat pintakerroksissa ja ne olivat paksuudeltaan noin 0,1...0,4

metriä. Painokairaukset päättyivät kiviin tai kallioon noin 0.2...2.0 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta. Pohjavesipintaa ei havaittu kairausten yhteydessä.



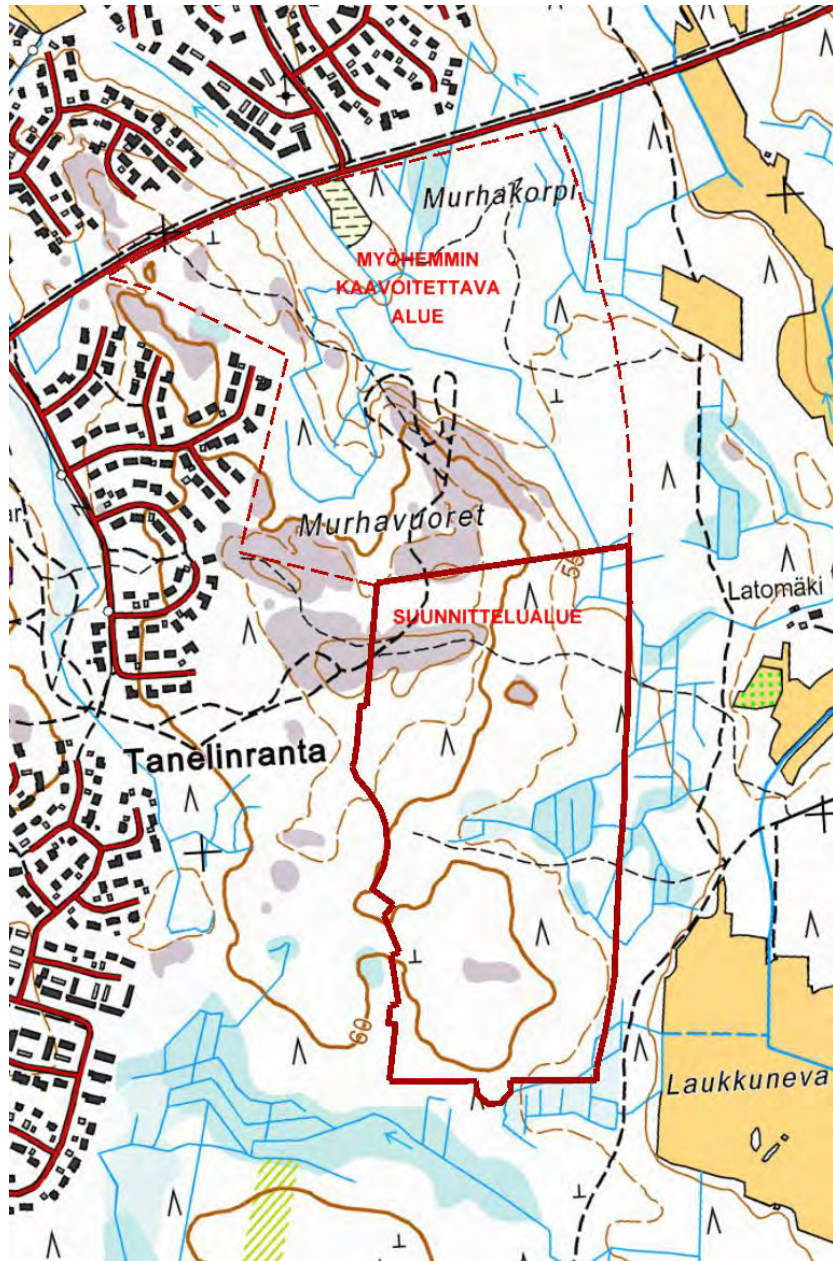
Kuva. Maaston korkeustasoja suunnittelualueella (kaavaehdotusvaiheessa käsittelyssä on vain alueen eteläosa).

Selostuksen mukaan tutkimuspisteiden edustama alue kokonaisuudessaan soveltuu hyvin suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen, sillä hyvin tiivis pohjamaa tai kalliopinta on hyvin lähellä maanpintaa. Rakennusvaiheessa löyhät maakerrokset poistetaan, ja korvataan kantavilla massoilla. Joillain osa-alueilla voidaan joutua myös louhimaan kalliopintaa.

LIITE 1. Pohjatutkimus

Luontoselvitys

Nurmon osayleiskaavojen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (2010) Murhavuorten alue on luokiteltu paikallisesti huomiotavaksi kohteeksi. Alue on selvityksessä merkitty maisemallisesti merkittäväksi kohteeksi sekä virkistys ja/tai opetuskohteeksi. Muilta osin suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja, koska alue on hakkuiden jäljiltä nuorehkoa metsää.



Kuva. Ote peruskartasta. Kartalla ei vielä näy Karhuvuori I ja II rakentuneita alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

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

Rakennuskanta

Alue on rakentamatonta.

Palvelut

Suunnittelualue rajoittuu Tanelinrannan koulun ympäristön palvelualueeseen, jossa on päiväkodin ja alakoulun lisäksi mm. avantouimala ja urheilurakennuksia sekä kiosk. Yläasteen koulu on lähimmillään Nurmossa, Seinäjoen keskustassa tai Kivistössä 5-7 km päässä. Lukiot ovat Nurmossa tai Seinäjoella 5-7 km päässä. Lähimymälä on n. 1 km päässä Penttiläntien ja Mäki- Hakolantien kulmauksessa. Hyllykallion hypermarketit ja erikoiskaupat ovat noin neljän kilometrin päässä. Julkiset palvelut ovat 6-7 km päässä joko Nurmon tai Seinäjoen keskustoissa.

Virkistys

Suunnittelualueella ja sen länsipuolella sijaitsevat Tanelinrannan virkistys- ja kuntoilualueet. Ulkoilureitit jatkuvat myös itään golfkentän suuntaan.

Liikenne

Alueen pääyhteydet tulevat olemaan eteläosassa Penttiläntie ja pohjoisessa Mäki-Hakolantie.

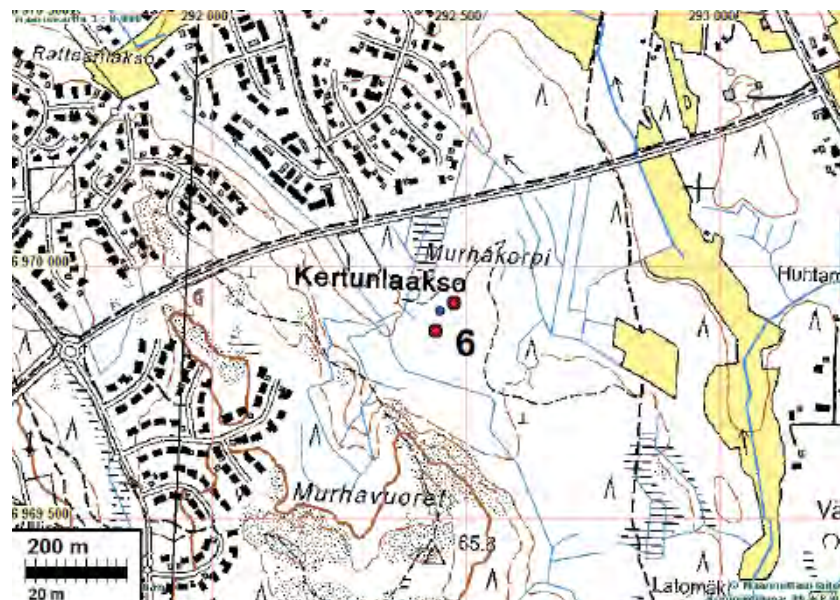
Suunnittelualueen itäpuolelta kulkee parhaillaan rakenteilla oleva Seinäjoen itäinen ohikulkutie (VT 19). Itäisen ohikulkutien vaikutusten arviointiselostuksen ennusteen mukaan vuonna 2030 ohikulkutien liikennemäärät tulevat olemaan noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikenteen aiheuttama melu on huomioitu tiesuunnitelmissa rakennettavien meluvalleihin. Suunnittelualueella liikennemelu jää alle ohjearvojen.

Joukkoliikenne

Koska suunnittelualue on asumaton, ei alueelle nykyisin ole joukkoliikennettä. Nykyisin lähimmäksi aluetta tulee linja 4, joka kulkee Penttiläntien kulmauksesta Mäki-Hakolantietä Kertunlaaksontielle. Mäki-Hakolantien pysäkeille on matkaa alueelta noin 0,1 – 1,3 km.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Entisen Nurmon kunnan alueella on suoritettu toukokuussa 2010 muinaisinventointi, jossa tutkittiin alueen maastot ja etsittiin uusia muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueella, Murhavuorten pohjoispuolella on kolme ajoittamatonta kiviröykkiötä, jotka sijaitsevat melko lähellä toisiinsa nähden. Röykkiöiden funktio on epäselvä (ne voisivat ehkä olla jonkin niittysaunan, -ladon tms. viljelyyn liittyvän rakenteiden jäänneitä, saunan tai riihen kiuas, pienen töllin tms. perusta). Kohde todettiin inventoinnissa todennäköisesti arkeologisesti informatiiviseksi paikaksi. Asemakaavoituksen toisen vaiheen yhteydessä (2015) muinaisjäännösten arvot selvitetään koekaivauksin.



Kuva. Ote muinaisjäännösinventoinnista 2010, kohde 6.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesi-, jätevesi ja hulevesiverkosto ulottuvat Tanelinrannan ja Karhuvuoren asuntoalueiden kautta suunnittelualueen kaakkoiskulmaan asti. Kaukolämpöverkosto ulottuu Penttiläntien ja Mesikämmenen risteykseen sekä alueen pohjoispuolella Mäki-Hakolantien ja Kertunlaaksontien risteykseen.

Kaavoitettava alue liitetään vesi-, viemäri-, hulevesi- ja kaukolämpöverkoston piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Itäinen ohikulkutie rakentuu suunnittelualueen itäpuolelle noin 30–50 metrin päähän. Rakentamisen yhteydessä tien ja alueen väliin toteutetaan maavallit melunsuojaksi. Liikennemelun ohjeelliset arvot eivät ylitä. Keski-Nurmon osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan Penttiläntien ja Mäki-Hakolantien välisen uuden kokoojatien liikennemäärät tulevat olemaan tulevaisuudessa vähäiset.



Kuva. Itäisen ohikulkutien ja Kuortaneentien päiväajan keskiäänitasot suunnittelualueen pohjois- ja eteläosissa, ennustetasot vuonna 2030 (vihreä <45,0dBA, keltainen >45,0dBA, oranssi >50,0dBA, punainen >55dBA). Kuvasta näkyy, että 55 dBA:n melualueet eivät ulotu suunnittelualueelle, vaan jäävät meluvalliin.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta pientä, noin 4000 m²:n yksityisomistuksessa olevaa tilaa alueen luoteiskulmassa.

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 asuinalueeksi (AP-1 ja AP-2), lähivirkistysalueiksi (VL), virkistysalueeksi (V) ja suojaviheralueiksi (EV). Mäki-Hakolantietä ja Penttiläntietä yhdistää uusi kokoojakuu, jonka molemmiin puoliin asuinalueet sijoittuvat.

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton. Alue rajautuu Karhuvuoren I ja II asemakaavoihin, jotka ovat hyväksytty 27.06.2011 ja 17.12.2012.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty 15.12.2008 ja tullut voimaan 19.1.2009.



Kuva. Ote yleiskaavasta

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.

Ennen kaavoitusta tehdyt tärkeimmät selvitykset

Alueelta on tehty seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys Tanelinranta, Keski-Nurmo, Veneskoski, FM Hannu Tuomisto, Seinäjoen kaupunki 2010.
- Nurmon muinaisinventointi 2010, Mikrolitti Oy, Seinäjoen kaupunki 2008.
- Karhuvuori III alueellinen pohjatutkimus 2014 (alueen eteläosa), Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy.

Selvitykset on huomioitu kaavan laadinnassa.

Joukkoliikennesuunnitelma 2013

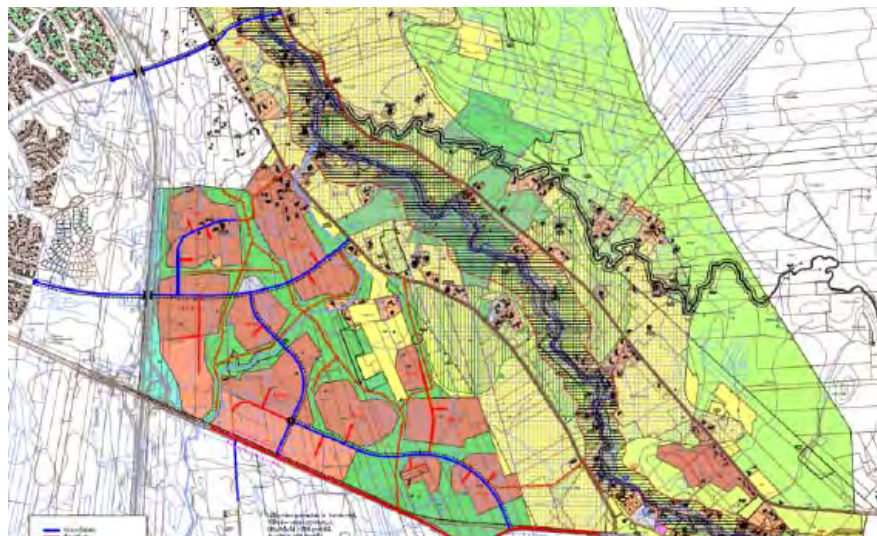
Seinäjoen kaupunki on teettänyt vuonna 2013 joukkoliikennesuunnitelman (Sito Oy), jossa Karhuvuoren alue on määritelty joukkoliikenteen kehittämisalueeksi. Suunnitelmassa on huomioitu alueelle muodostuva tarve/kysyntä joukkoliikenteelle. Joukkoliikenteen reitistö laajenee alueelle rakentumisen myötä viimeistään, kun Penttiläntien ja Mäki-Hakolantien välinen tieyhteys valmistuu.



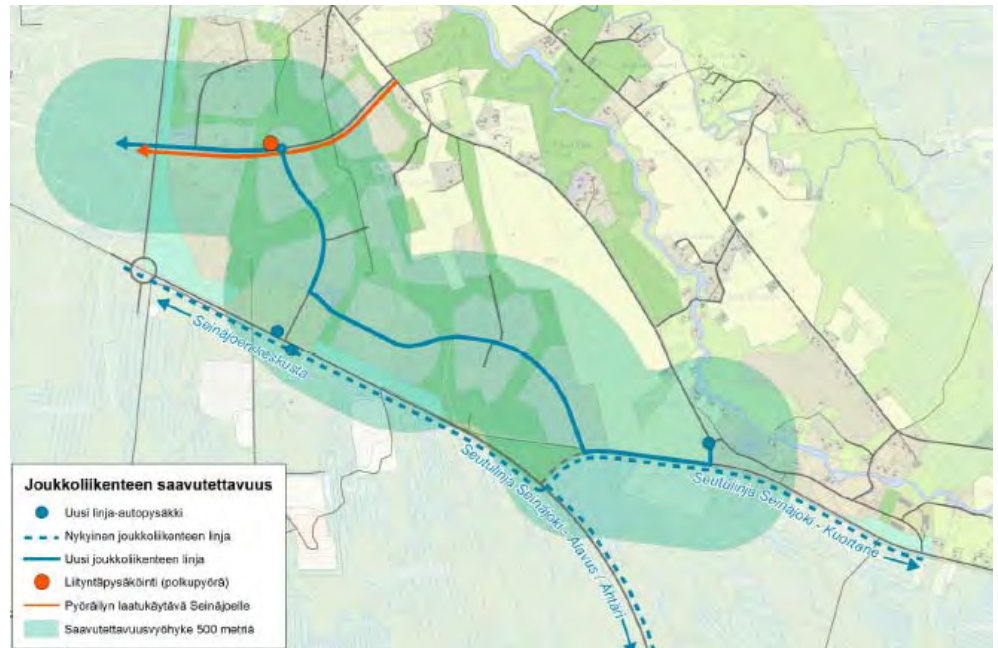
Kuva. Ote joukkoliikennesuunnitelmasta 2013 (Sito Oy). Kartalla on esitetty nykyinen linjasto, jossa punaisella katkoviivalla esitetty mahdollinen linjaston laajentuminen.

Keski-Nurmon osayleiskaavan 2030 liikenneverkkoselvitys 2014

Suunnittelualueen itäpuolella on ollut käynnissä Keski-Nurmon osayleiskaavan laadinta ja osayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä kesällä 2014. Yleiskaavassa suunnittelualueen lähialueita on kaavailtu n. 5000 asukkaan asuntoalueiksi. Alueiden toteuttaminen tapahtuu tarkemmin asemakaavoituksen kautta huomioiden yleiskaavan tavoitevuosi 2030.. Yleiskaavoituksen yhteydessä on tutkittu myös joukkoliikenteen yhteyksiä. Joukkoliikenne tulisi tulevaisuudessa käyttämään Penttiläntien jatketta yhtenä pääyhteytenä kaupungin suuntaan.



Kuva. Ote Keski-Nurmon Oyk:n liikenneverkkoselvityksestä. Liikenneverkko. Sito Oy 2014.



Kuva. Ote Keski-Nurmon Oyk:n liikenneverkkoselvityksestä. A-konsultit/Sito Oy 2014.

Itäinen ohikulkutie

Rakenteilla oleva Seinäjoen itäinen ohikulkutie (VT 19) tulee olemaan 18,5 kilometrin mittainen, keskikaiteellinen ohituskaistatie uudelle paikalle Ilmajoen Rengonkylästä Seinäjoen Nurmoon. Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa. Tällä hetkellä se on toteutusvaiheessa Ilmajoen Rengonkylän ja Seinäjoen Mäki-Hakolantien väliseltä 16 km pitkältä osuudelta. Koko tieosuus avataan liikenteelle syyskuun lopussa vuonna 2016. Suunnittelualan läheisyyteen toteutetaan Penttiläntien jatkeen ja Tanelinrannan ulkoilureittien alikulut. Karhuvuoren asuntoalueita vasten toteutetaan liikenneväylän varteen meluvallit.



Kuva. Ote itäisen ohikulkutien tiesuunnitelmasta suunnittelualueen kohdalta. Suunnittelu-
alue rajautuu kuvassa vaakasuuntaiseen ohikulkutiehen ja vasemmassa reunassa pys-
tysuuntaiseen Penttiläntiehen (Finnmap 2012).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin väkiluku on noin 60 000 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 ajoittain nostamaan 130 - 150 tonttiin. Kysynnän vuoksi asemakaavoituksella mahdollistetaan vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolelta kaupunkia. Kaupungin tavoitteena on 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 14.5.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat **suunnittelualan maanomistajat, Seinäjoen kaupunki ja lähialueiden asukkaat, kaupungin viranomaiset ja alueella toimivat yritykset**: Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Asukaslautakunta, **valtion ja muut viranomaiset**: Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, museovirasto sekä **yritykset ja yhdistykset**: Anvia Oy, Elenia Oy, Lakeuden Etappi Oy, Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys, Hyllykallio-seura ry
sekä muut mahdolliset yhteisöt ja henkilöt, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa.

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut ajankohtaiseksi ja vireille teknisen lautakunnan kaavoituspäätöksellä 14.5.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu 17.9.2014 lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 18.9. - 3.10.2014.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeellä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle. Yksityistä maanomistajaa tiedotettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Muita viranomaisia tai lausunnonantajia on tiedotettu sähköpostitse nähtävillä olosta sekä nettiosoitteesta, josta materiaali on ollut ladattavissa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.10.2014 kaavaehdotuksen asetettavaksi virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 23.10. – 21.11.2014 välisen ajan. Kaavasta saatiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus.

Kaupunginhallitus käsitteli kaava kokouksessaan 8.12.2014 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vähäisillä muutoksilla täydennettynä ilman uutta nähtävilläoloa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.12.2014.

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. Tavoitteena on huomioida asumisen lisäksi alueen laajat virkistysmahdollisuudet, joukkoliikenteen toimintaedellytykset, sekä turvalliset kevyenliikenteenyhteydet ja -verkostot. 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 Nurmon keskustan 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), virkistysalueeksi (V) ja suojaviheralueeksi (EV). **AP-1** -alue varataan väljään pientaloasumiseen. **AP-2** -alue varataan tehokkaaseen pientaloasumiseen. **VL** Lähivirkistysalue. **V** Virkistysalue. **EV** Suojaviheralue.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella pääkokoojakadun linjaus on osoitettu lähelle Seinäjoen itäisen ohikulkutien melualueita. Alueen pääkokoojakatu voidaan liittää Penttiläntiehen vastapäätä Mesikämmentien katu, koska alueen liikennemäärien on arvioitu (katusuunnittelu) olevan vähäistä.

Asuntokadut on pyritty toteuttamaan loivasti laskevin tai tasaisille maastonkohdille. Maaston korkeuserojen vuoksi osa tonteista joudutaan viemäroidään alueen pohjoispuolen kautta ja korkeammalla sijaitsevat tontit viemäroidään kaakkoiskulmassa olevaan pumppaamoon.

Yhteydet ympäristön ulkoilureittiverkostoihin huomioidaan virkistysalueiden osoittamisessa ja niiden laajuuksissa.

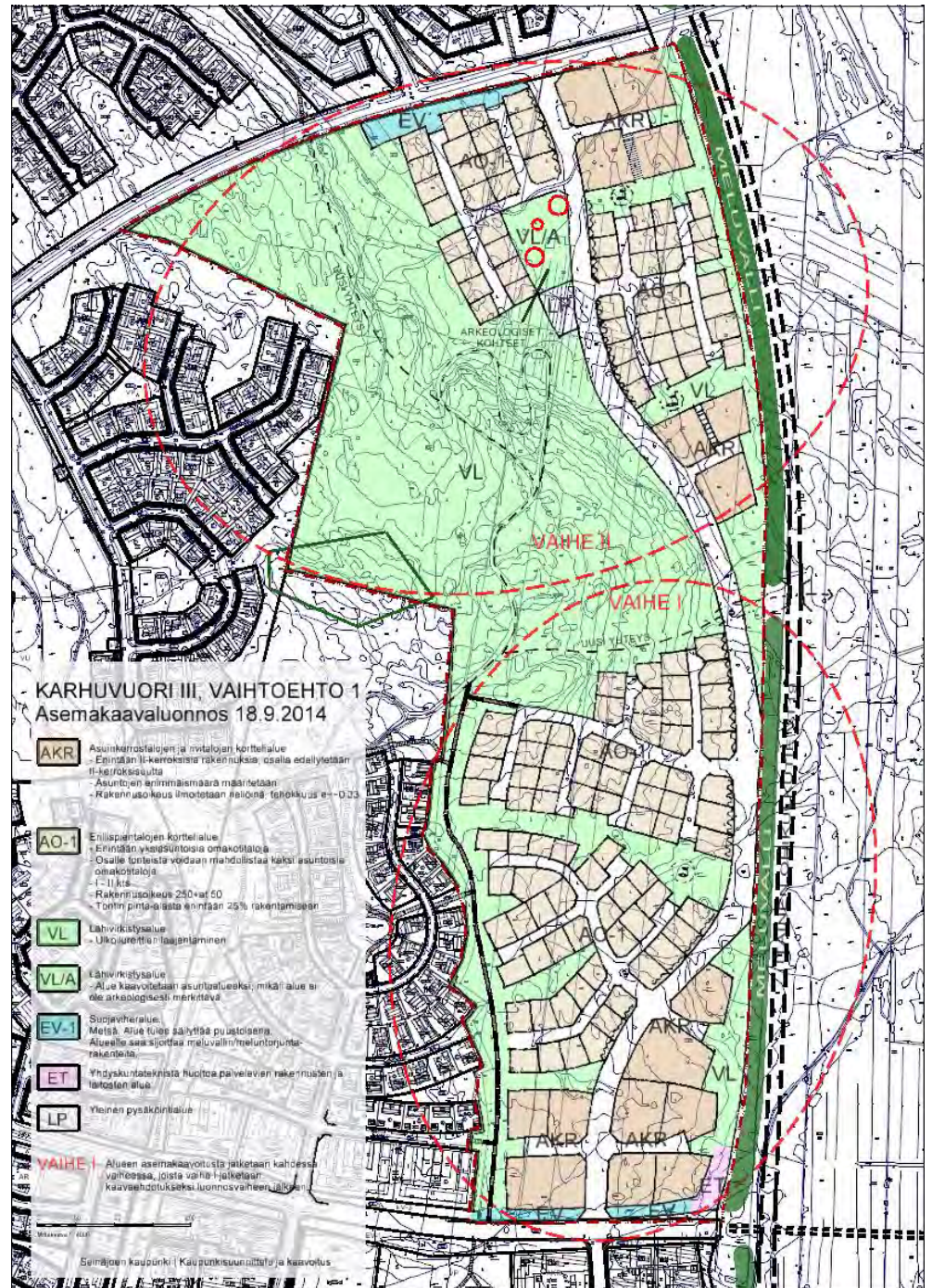
Alueen keskelle osoitettavalle virkistysalueelle on mahdollista muodostaa alueen hulevesistä pidätysallas tai kosteikko.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaaluonnos 18.9.2014

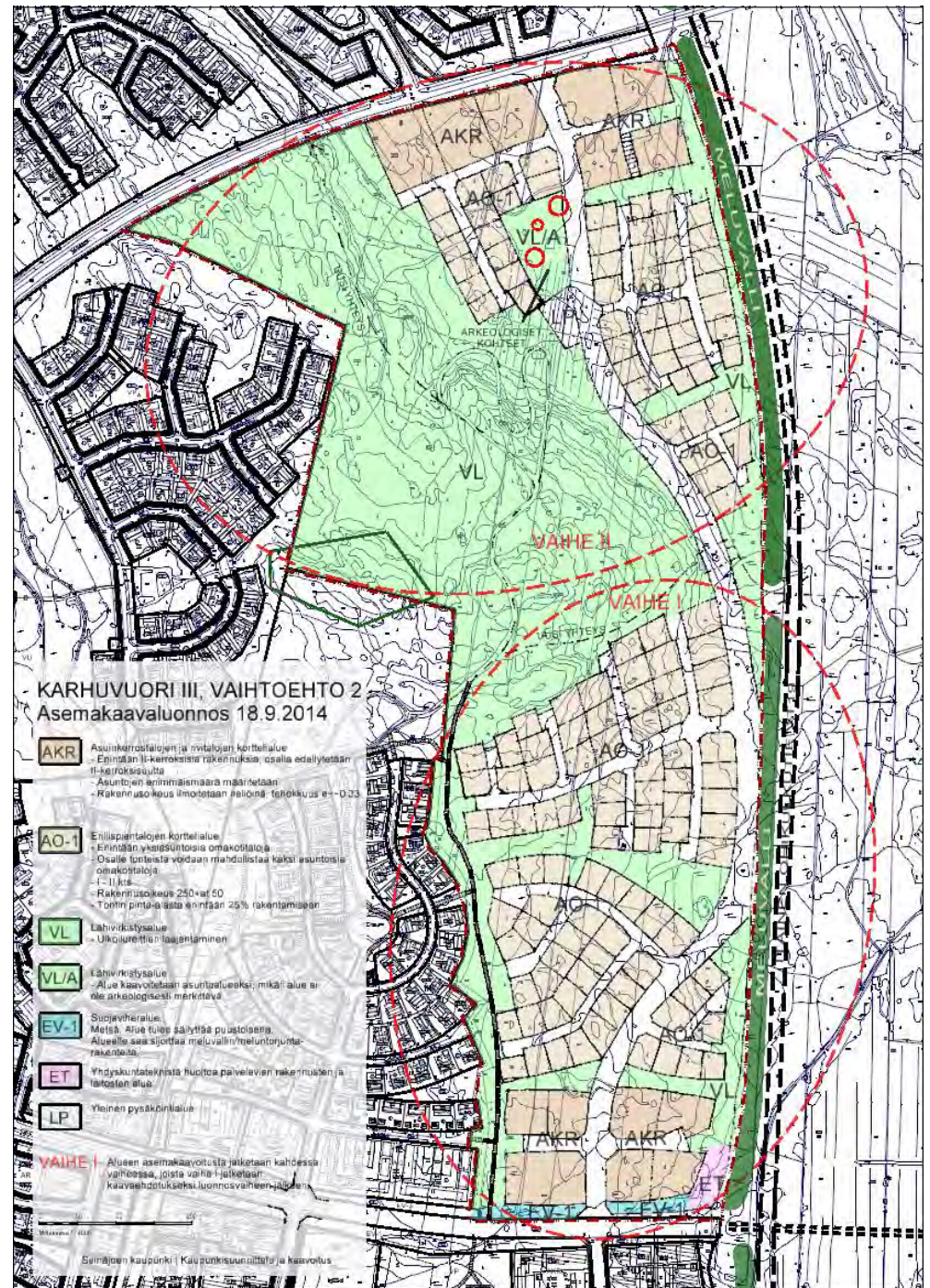
Alueelta laadittiin esitettyjen tavoitteiden ja nykyisten lähtökohtien pohjalta kaksi kaava-
luonnosvaihtoehtoa 18.9.2014. Kaava-
luonnoksissa on tutkittu kahta erilaista katuverkollis-
ta ratkaisua. Vaihtoehdoista VE2 on pientalopainotteisempi kuin VE1. Vaihtoehdossa VE1
pientalokortteleiden väliin on jätetty väljemmin tilaa lähivirkistysalueille.



Kuva. Ote kaava-
luonnoksesta 18.9.2014 (VE1).

Suunnittelualueelle on osoitettu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti asunto-alueita 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).

Yleiskaavan mukaisesti Tanelinrannan asuntoalueen ja uuden alueen väliin sekä uuden alueen keskelle on osoitettu viheralueet, joiden avulla aluetta laajemmasta ulkoilureitit voidaan toteuttaa. Puustoisien ympäristön säilyttämiseksi on korttelialueiden väliin soveltuvin osin osoitettu viheralueita.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta 18.9.2014 (VE2).

Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Karhuvuoren asuntoalueen laajennuksen asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 18.9.2014 – 3.10.2014 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu, Museovirasto ja Elenia Oy. Mielipiteitä ei saatu.

Etelä-Pohjanmaan liiton mukaan asemakaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen ja sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Etelä-Pohjanmaan liitto esittää huolensa asemakaava-alueen ympäristössä etenevien erillisten asemakaavojen nivoutumisesta kaupunkirakenteellisesti ja verkostollisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi etenkin joukkoliikenteen osalta. Suuremman lähialueen tarkastelu eri vaihtoehtoineen olisi lausunnon mukaan tarpeen erityisesti joukkoliikenteen kehittämisen ja yhdyskuntateknisten verkostojen optimoinnin kannalta.

Lausunnon mukaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi Penttiläntien ja uuden kokoojatie risteykseen tulisi osoittaa kiertoliittymän varaus tai porrastettu liittymä siten, että liittymä siirtyy Tanelinlampea kohti. Samalla uusi kokoojatie siirtyisi enemmän kaavoitettavan alueen keskelle ja mahdollistaisi alueelle paremman joukkoliikenteen palvelutason.

Vastine:

Asemakaavan maankäytön ja katuverkon ratkaisu noudattaa osayleiskaavan mukaista periaatetta, missä Karhuvuoren maankäytön osalta tiiviimpää asumista on osoitettu joukkoliikenneväylänä toimivan pääkokoojakadun varteen. Osayleiskaavaratkaisusta poiketen on voitu itäväylän tiesuunnittelun tarkennettua mahdollistaa myös molemmin puolin pääkokoojakatua tiiviimpää asumista. Näin etäisyydet pysäkeille pysyvät kohtuullisina toisin kuin, jos pääkokoojakadun liittymä Penttiläntiehen olisi ollut lännempänä. Samalla myös eteläpuolisen asuntoalueen pysäkkietäisyys olisi kasvanut.

Kaava-alueen liikennejärjestelyt ja kunnallisteknisten verkostojen optimointia ja liittymistä suurempaan kokonaisuuteen on tutkittu yhteistyössä kaupungin kunnallistekniikan ja Seinäjoen Veden suunnittelun kanssa ja sitä on jatkettu kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Maankäyttöratkaisua on kehitetty vaihtoehtojen 1 ja 2 pohjalta. Ratkaisuun ovat vaikuttaneet verkostojen pituuksien lisäksi osaltaan maaston korkeuserot ja sen tuomat kustannusvaikutukset tai toteuttamiskelpoisuudet.

Pääkokoojakadun liittymispaikka Penttiläntiehen on perusteltu arvioitujen liikennemäärien kannalta. Mikäli liikennemäärät kasvavat, kiertoliittymä voi olla toimiva ratkaisu sujuvoittamaan liikennettä.

Kaavaa on kehitetty ehdotusvaiheeseen huomioiden kunnallistekniset järjestelyt. Kiertoliittymän toteuttaminen huomioidaan kaavaehdotukseen ja mahdollistetaan katualueiden mitoituksessa.

Elenia Oy pyytää lausunnossaan varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle EN-alueet puistomuuntamoiden sijoittamista varten. Lausunnossa todetaan, että kaavaluonnosvaihtoehto 1 on muuntamoiden sijoittamisen ja verkkotopologian kannalta selkeämpi vaihtoehto.

Vastine

Puistomuuntamoalueiden sijoittaminen kaava-alueelle on mahdollista. Voidaan toteuttaa ohjeellisina et-aluevarauksina virkistysalueiden yhteydessä.

Huomioidaan puistomuuntamoiden paikat kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Seinäjoen kaupungin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että suunnittelussa on säilytetty kallioreitit ja ehjät, maisemallisesti tärkeät kalliot säilyvät hyvin maisemassa. Ympäristönsuojelu esittää hulevesien huomioimista ja varaamista kaavassa riittäviä alueita hulevesien kulkua hidastaville ratkaisuille. Lausunnossa esitetään, että pohjatutkimuksen yhteyteen tai sen jatkeeksi sopii hyvin veden kulkureittien ja sopivien viipymää edistävien

pienosteikoiksi soveltuvien painanteiden kartoitus.

Lausunnossa huomautetaan myös, että asuintalojen korttelialueet sijoittuvat lähelle vilkkaasti liikennöityjä liikenneväyliä ja että rakennusten sijoittamisessa on huomioitava meluarvot. EV-alueeksi kaavoitettavalle alueelle tai sen lähiympäristöön esitetään ekopisteiden sijoittamista. Lisäksi lausunnossa mainitaan, että meluvallialueessa on huomioitava jatkuvan hoidon mahdollistaminen riittävällä tilavarauksella ja tarvittavin kulkuyhteysmerkinnöin.

Lopuksi kaavaan kuulumattomana asiana mainitaan kalliorakentamisen melu- ja värinähaitat. Jotta rakenteita ei vaurioituisi eikä asumiselle tulisi haittoja, on toivottavaa, että räjäytyksiä vaativat työt tehdään koko alueella ennen kuin vaurioitumiselle alttiit rakenteet.

Vastine

Lisääntyneiden sään ääri-ilmiöiden mm. suurien äkillisten sadantojen vuoksi hulevesien hidastaminen on perusteltua myös asuntoalueilla. Kaava-alueen maaston korkeuserot mahdollistavat hulevesien keräämiseen osoittavat hulevesialtaat tai pädätysaltaat.

Tutkitaan mahdollisuudet osoittaa hulevesien kulkua hidastavia ratkaisuja tai mahdollisuuksia kaavamääräyksiä edistää asiaa.

Museoviraston lausunnon mukaan asemakaava-alueelta tunnetaan Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Murhavuoren kolme kivirakennetta käsittävä muinaisjäännösalue (muinaisjäännösrekisterissä numerolla 544010006). Museoviraston tiedot perustuvat vuonna 2010 tehtyyn Nurmon osainventointiin. Kohteen merkittävyyden selvittäminen edellyttää arkeologisia kaivaustutkimuksia. Ensimmäisessä vaiheessa tutkimukset ovat koekaivauksia, joilla pyritään tarkentamaan rakenteiden ajoitus ja funktio sekä mahdollinen jatkotutkimustarve. Koekaivausten jälkeen Museovirasto ottaa kantaa kohteiden merkittävyyteen ja suojelutarpeeseen.

Vastine

Karhuvuoren III-vaiheen kaavoitus suoritetaan kahdessa vaiheessa, luonnosvaihe yhdessä ja ehdotusvaihe kahdessa osassa. Arkeologiset kohteet sijaitsevat vuoden 2015 aikana aloitettavaan kaavaehdotusvaiheeseen, joten koekaivauksien suorittamiselle on aikaa.

Selvitetään koekaivauksilla arkeologisten kohteiden arvo.

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

Vastine

Pelastusteiden huomioiminen ja sammutusveden järjestäminen ei liity kaavalla ratkaisuun asioihin vaan on joko rakennusluvassa tai kunnallistekniikan suunnittelussa käsiteltävä asia. Kääntöpaikat katujen päissä on huomioitu.

Ei muutoksia kaavaan.

Lisäksi kaavan valmistelusta on keskusteltu Seinäjoen kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun, Seinäjoen Veden ja Seinäjoen Energian kaukolämpöyksikön kanssa. Suunnittelualueet ovat optimaalisia kaukolämmön toiminta-alueena, joten alue on tarkoituksen mukaan liittää kaukolämpöverkostoon. Jatkossa Itäisen ohikulkutien itäpuoliset alueet eivät enää ole välttämättä kaukolämmön toiminta-alueita.

Alueen maastolliset korkeuserot vaikuttivat vesihuollon toteuttamiseen siten, että 1. vaiheen pohjoisosan toteuttaminen on mahdollista vasta Mäki-Hakolantien varren asuntoalueen toteuttamisen jälkeen, mikä vaikutti ensimmäisen asuntoalueen kokoon ja sijaan.

Asemakaavaehdotus 7.10.2014

Suunnittelualuetta on luonnosvaiheen jälkeen rajattu ehdotusvaiheeseen siten, että ensimmäisessä vaiheessa kaavaehdotus laadittiin eteläpuolisen alueen osalta. Luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen, pohjaolosuhteiden sekä alueen muiden olosuhteiden perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus. Asemakaavassa on osoitettu 72 yhden asunnon omakotitalotonttia (AO-1) ja 16 kahden asunnon rakentamista mahdollistavaa erillispientalotonttia (AO ja AP) ja 5 asuinkerrostalo- ja rivitalotonttia (AKR). Lisäksi alueelle on mahdollistettu palveluasuntojen rakentaminen yhdelle tontille (A-8). Alueelle muodostuu tiivis asuntoalue kokoojakaduilta erkanevien 14 asuntokadun varteen. Asuntoalueiden ympärille on jätetty laajat viheralueet huomioiden luonto-olosuhteet, ulkoilureittiyhteydet ja puustoisien ilmeen säilyminen.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta

Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

Karhuvuoren asuntoalueen laajennuksen asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 23.10.2014 – 21.11.2014 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan liitto, Museovirasto ja Elenia Oy. Muistutuksia saatiin yksi, Lakeuden Etappi Oy:ltä.

Etelä-Pohjanmaan liitto totesi lausunnossaan, että asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Museovirasto toteaa lausunnossaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavaa. Alueelta (vaihe I) ei tunneta muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Tiedot perustuvat entisen Nurmon kunnan alueella vuonna 2010 tehtyyn arkeologiseen kulttuuriperinnön inventointiin. Kaava-alueen pohjoispuoli (vaihe II) kaavoitetaan myöhemmin. Murhavuorten pohjoispuolelta tunnetaan tarkemmin ajoittamattomia kiviröykkiöitä. Asemakaavoituksen toisen vaiheen yhteydessä (2015) muinaisjäännösten arvot selvitetään koekaivauksin. Näin ollen Museovirastolla ei ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine

Ei muutoksia kaavaan.

Elenia Oy pyytää varaamaan kaava-alueelle ET-alueet puistomuuntamoiden sijoittamista varten ja esitti oman hahmotelmansa 20 kV:n keskijännitemaakaapelin reitistä sekä muuntopiireistä ja muuntamoiden sijoituspaikoista. Lausunnossa todetaan, että puistomuuntamot tulee sijoittaa sähkönkulutuksen kannalta keskeisille paikoille.

Vastine

Kaavakartassa on jo esitetty puistomuuntamoille varattuja alueita (et-2). Niiden sijoittamisvaihtoehtoja voidaan tutkia edelleen sähkönkulutuksen kannalta keskeisille paikoille.

Puistomuuntamoiden paikat tutkitaan ja tarvittaessa tarkistetaan asemakaavakarttaan.

Lakeuden Etappi Oy muistuttaa, että kaava-alueen suunnittelussa otettaisiin riittävästi huomioon jäteautojen kääntymismahdollisuus kiinteistöille johtavilla umpiteillä. Muistutuksessa pyydetään myös huomioimaan et-1 – alueen läpi mahdollisesti kulkevien kunnallisteknisten rakenteiden suunnittelussa se, että syväkeräyssäiliöiden sijoittaminen on myöhemmin mahdollista. Lisäksi et-1 – alueen liittymän toivotaan olevan riittävän leveä, jotta sinne on helppo ja turvallinen kulkea jäteautolla.

Vastine

Katualue on leveämpi umpikatujen päissä, mikä mahdollistaa ajoneuvojen kääntymisen. Asemakaavaa on suunniteltu yhdessä kunnallistekniikan suunnittelun kanssa. Kaava mahdollistaa ET-1 alueelle jätteidenkeräilypaikan toteuttamisen. Alueen tarkempi suunnittelu tapahtuu kunnallistekniikan ja puistoalueiden suunnittelun yhteydessä. Siinä yhteydessä otetaan kantaa kunnallistekniikan järjestelyihin ja kulkuun alueelle.

Ei muutoksia kaavaan.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ja asemakaavan selostukseen on tehty seuraavia vähäisiä muutoksia:

- Rakennusaloja on tarkistettu rakennettavuuden kannalta paremmiksi kortteleissa 160, 162 ja 165.
- Ohjeellisia puistomuuntamoille varattujen alueiden sijainteja (et-2) on tarkistettu Elenia Oy:n lausunnon pohjalta.
- Uusien katujen ja puiston nimet on lisätty kaavakarttaan.

Kaupunginhallitus 8.12.2014

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaavaa kokouksessaan 8.12.2014 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vähäisillä muutoksilla täydennettynä ilman uutta nähtävilläoloa.

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. 31,6 ha (luonnosvaiheessa kaavoitettava alue oli 70,3 ha). Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 40 770 k-m². Alueelle muodostuu 72 yhden asunnon (AO-1) ja 16 kahden asunnon rakentamisen mahdollistavia erillispientalotonttia (AO ja AP) sekä 5 pienkerrostalojen ja rivitalojen (AKR) tonttia. Lisäksi alueelle on mahdollistettu palveluasuntojen rakentaminen yhdelle tontille (A-8)..

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

LIITE 3. 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 asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Laajoilla virkistysaluevarauksilla mahdollistetaan yhteydet muuhun ulkoilureittiverkostoon sekä asuinalueen luonnonympäristömäinen ilme. Kaavamääräyksillä 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 *Kaavamerkinnät ja -määräykset*. Tarkemmin asemakaavamääräykset selviävät kaavakartasta.

Asuinrakennusten korttelialue A-8

Korttelissa 147 yksi tontti on osoitettu palveluasunnoille apu- ja yhteistiloineen.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Tontille on määritelty varsinaista rakennusoikeutta 1700 k-m², minkä lisäksi 1700 k-m²:n palveluasumisen liittyvä rakentaminen on mahdollistettu toiseen maanpäälliseen kerrokseen.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap / 200 k-m². Auton säilytyspaikkojen rakennusala (a) on merkitty tontille ohjeellisenä.
- Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontilla on talousrakennukselle rakennusoikeutta 50 k-m².
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 35%.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AKR

Korttelit 144, 145, 146 sekä osittain kortteli 147 on osoitettu asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia. Penttiläntien ja uuden kokoojakadun varressa on edellytetty, että kadun varsilla asuinrakennukset rakennetaan II -kerroksisina. Uuden kokoojakadun varressa asuinrakennusten sen puoleisen sivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys tulee olla vähintään 35 dB(A).
- AKR -korttelien asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee välillä 1200 k-m² - 2200 k-m² tontin koosta riippuen. Pääkäyttötarkoituksen lisäksi tontilla on talousrakennukselle rakennusoikeutta 50 krsm². Autonsäilytyspaikka (a) on osoitettu tontilla.
- AKR -korttelien rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta e=0.30.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 ap/asunto
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 35%.
- Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 pp/asunto

Asuinpientalojen korttelialue AP

Korttelit 157 – 159 on osoitettu asuinpientalojen alueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Alueella edellytetään, että asuinrakennuksissa on 2 asuntoa.
- AP -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 400 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus 100 k-m².
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 30 %.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

Erillispientalojen korttelialue AO, AO-1

Korttelit 148 – 156 sekä 160 – 165 on varattu erillispientalojen korttelialueeksi.

- Alueelle saa rakentaa enintään II-kerroksia rakennuksia.
- Kortteleissa pääosin saa rakentaa vain yksiasuntoisia erillispientaloja (AO-1). Kortteleissa 148, 149, 155, 156, 160, 161, 164 ja 165 alueen sisääntulokadun varren tonteilla saa rakentaa 1 tai 2 asuntoisia erillispientaloja (AO).
- AO-1 -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen rakennusoikeus 50 k-m². AO -kortteleissa asuinrakennuksen rakennusoikeus on 350 k-m² ja autotalli-/talousrakennuksen 80 k-m².
- Tontista rakentamiseen saa käyttää autosuojat, talousrakennukset, terassit ja katokset mukaan lukien enintään 25%.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalue VL

Omakotitonttien alueen sisään on osoitettu metsäisiä virkistysalueita (VL). Niistä on mahdollista luoda viihtyisiä asukkaiden virkistyspaikkoja. Alueen hoidossa ja mahdollisissa puiden lisäämistöissä tulee suosia metsätyypin luontaisia lehtipuulajeja.

Virkistysalue VL-1

Alueen ilmeen säilyttämiseksi puustoisena osin korttelialueiden väliin sekä alueen reunoille muuta aluetta vasten on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1). Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus leikkikentälle (le), lisäksi alueelle on mahdollista muodostaa hulevesistä pidätysallas tai kosteikko. 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 (et-2) sekä jätteenkeräyspisteelle (et-1).

Alueen hoidossa ja mahdollisissa puiden lisäistutuksissa tulee suosia metsätyypin luontaisia lehtipuulajeja. Tarpeetonta puuston kaatamista tulee välttää.

Suojaviheralue EV-1

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

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Alueen eteläosaan on osoitettu aluevaraus Penttiläntien ja itäisen ohikulkutien risteyskohdan lähistöllä sijaitseville kunnallisteknisille järjestelmille. Alueella sijaitsevat jäteveden pumpaamo sekä vesi-, viemäri- ja hulevesijohto.

Katualueet

Katualueet ja yhteydet on suunniteltu alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukaan. Kokoojakaduille tulee jatkuvat erilliset kevyenliikenteen väylät, jotka suunnitellaan ja esitetään tarkemmin katusuunnitelmissa. Kokoojakadun ja asuntokatujen puuistutuksissa tulee välttää suomalaiselle luonnonympäristölle vieraita koriste- puulajeja.

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 toteutettuna 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 kunnallistekniikan

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. Alueella on paikoin kosteikkoja, jossa perustaminen saattaa vaatia massanvaihtoja. Perustamistapa 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.

Kaavamääräykset määritellään tarkemmin ehdotusvaiheeseen.

5.6 Nimistö

Nimitoimikunta on nimennyt kokouksessaan 00.11.2014 alueen uudet kadut ja puiston. Muuten nimistö säilyy ennallaan. Uusia katuja ovat Isokäpälä, Pikkukäpälä, Pihkakinttu, Ohtonkuja, Uuhonkuja, Mörrinkuja, Pöponkuja, Äijänkuja, Kouvonkuja, Kurkonkuja, Korvenkuningas, Kultahammas, Kultakämmen, Mesikäpälä, Metsänvieri, Metsänvaari ja Maunulantie. Uusi puiston nimeltään Lullamoisenpuisto.

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.

5.7.2 Rakentamiskustannukset

Alueella on osin jo valmiina kunnallistekniikan verkostoa. Kustannuksia syntyy lähinnä uusien katujen rakentamisesta ja vesihuollon verkostojen jatkamisesta alueella. Kaupungin rakentamisvelvoitteet rajoittuvat vesihuollon verkostojen ja tonttiliittymien, katujen sekä kevyen liikenteen rakentamiseen ja kasvillisuuden istuttamiseen.

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 4. Havainnekuva

Liite 5. Rakentamistapaohjeet

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen tontit tulevat myyntiin kaavan saatua lainvoiman arviolta vuoden 2015 lopussa. Osa tonttien myynnistä jaksotetaan seuraavalle ja seuraaville vuosille.

7 ASEMAKAAVAN LAADINTA

Asemakaava on laadittu Seinäjoen kaavoitusyksikössä virkatyönä. Seinäjoen kaupungin kaavoitusyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen ja kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä.

7.1 Käsittelyvaiheet

14.5.2014	Teknisen lautakunta päätti käynnistää kaavamuutoksen
18.9. – 3.10.2014	Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
13.10.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville
23.10. – 21.11.2014	Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
8.12.2014	Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi
15.12.2014	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

7.10.2014
Täydennykset 1.12.2014

Jyrki Kuusinen
Yleiskaava-arkkitehti

Hilkka Jaakola
Kaavoituspäällikkö

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Karhuvuori III alueellinen
pohjatutkimus, Seinäjoki



A
T



SISÄLLYSLUETTELO

1 TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET	1
2 TUTKIMUSTULOKSET.....	1
2.1 Tutkimusalue yleisesti.....	1
2.2 Maaperä	1
3 RAKENNETTAVUUS	2
3.1 Rakentaminen yleisesti.....	2
3.2 Perustaminen	2
3.2.1 Hyvin kantavat alueet.....	2
3.4 Routasuojaus ja kuivatus	2
4 Jatkotutkimukset.....	2

LIITTEET JA PIIRUSTUKSET

Yleiskartta	4088.1
Tutkimuskartta, 1:1000	4088.2
Leikkaus A – A, 1:500/100	4088.11
Leikkaus B - B, 1:500/100	4088.11
Leikkaus C – C, 1:500/100	4088.12
Leikkaus D – D, 1:500/100	4088.12
Leikkaus E – E, 1:500/100	4088.13
Leikkaus F – F, 1:500/100	4088.13
Leikkaus G – G, 1:500/100	4088.14

Pohjatutkimusmerkinnät -liite

1 TEHTÄVÄ JA SUORITETUT TUTKIMUKSET

Seinäjoen kaupungin toimeksiannosta on Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy suorittanut syyskuussa 2014 alueellisen pohjatutkimuksen Karhuvuori III asuinalueen suunnitellulla rakennuspaikalla. Tutkimus tehtiin mahdollisten perustamistapojen selvittämiseksi.

Tutkimuspaikan sijainti käy ilmi yleiskartasta 4088.1.

Tutkimuspisteiden paikat sekä maanpinnan korkeudet on esitetty tutkimuskartalla 4088.2. Tutkimuspaikat kartoitettiin GPS-laitteella. Korkeudet on sidottu N2000-järjestelmään.

Suunnitellulla rakennuspaikalla tehtiin painokairauksia 23 pisteessä. Kairauksin saadut maaperätiedot on esitetty leikkauspiirustuksessa 4088.11-14.

Piirustuksissa on käytetty liitteen mukaisia SGY:n pohjatutkimusmerkintöjä.

2 TUTKIMUSTULOKSET

2.1 Tutkimusalue yleisesti

Tutkimuspisteiden maanpinnan korkeus vaihteli tasovälillä +56.50...+60.60.

2.2 Maaperä

Pääsääntöisesti tutkimuspisteiden pintakerrokset ovat hyvin löyhää tai löyhää humusta, moreenia tai turvetta noin 0,1...0,8 metrin syvyyteen maanpinnasta.

Pintakerrosten jälkeen osassa tutkimuspisteitä havaittiin löyhiä, keskitiiviitä ja tiiviitä siltti-, hiekka tai silttisiä moreenikerroksia. Näiden kerrosten jälkeen pohjamaa tiivistyy erittäin tiiviiksi silttiseksi moreeniksi tai moreeniksi.

Tutkimuspisteissä 1-6 ja 8-23 havaittiin vapaapainumakerroksia, joihin painokaira tunkeutui kiertämättä 100 kg painolla. Vapaapainumakerrokset sijaitsivat pintakerroksissa ja ne olivat paksuudeltaan noin 0,1...0,4 metriä.

Painokairaukset päättyivät kiviin tai kallioon noin 0.2...2.0 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta.

Pohjavesipintaa ei havaittu kairausten yhteydessä.

3 RAKENNETTAVUUS

3.1 Rakentaminen yleisesti

Tutkimuspisteiden edustama alue kokonaisuudessaan soveltuu hyvin suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen sillä hyvin tiivis pohjamaa tai kalliopinta on hyvin lähellä maanpintaa.

Rakennusvaiheessa löyhät maakerrokset poistetaan, ja korvataan kantavilla massoilla. Joillain osa-alueilla voidaan joutua myös louhimaan kalliopintaa.

3.2 Perustaminen

3.2.1 Hyvin kantavat alueet

Maanvarainen perustaminen tiiviin pohjamaan tai kallion varaan on mahdollista ja edullista.

3.4 Routasuojaus ja kuivatus

Tutkimusalueen pohjamaa on routivaa paitsia alueilla jossa kalliopinta on lähellä maanpintaa. Mahdolliset matalaperustukset on routasuojattava.

4 JATKOTUTKIMUKSET

Alueen rakennushankkeissa on tarpeellista teettää hankekohtaiset pohjatutkimukset rakennussuunnittelun yhteydessä.

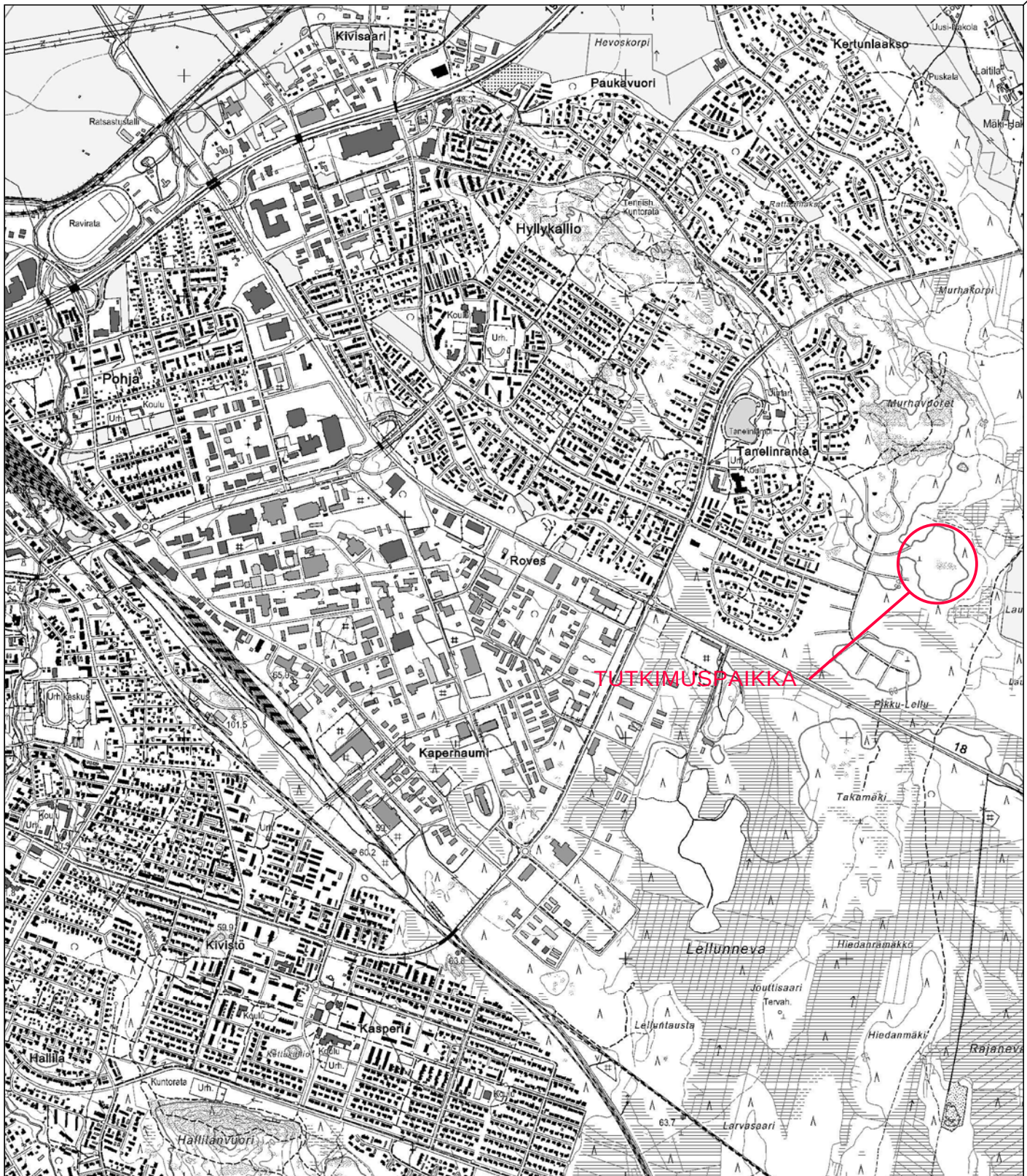
Suunnittelutoimisto Aluetekniikka Oy

Martti Kaunismäki

Tero Heikkilä

Yhteystiedot

Asemakatu 1
62100 Lapua
Puh. (06) 4374 350
Gsm 0400 267 605, Martti Kaunismäki
www.aluetekniikka.com



Tilaaja ja suunnittelukohde

Seinäjoen kaupunki

KARHUVUORI III ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS



SUUNNITTELUTOIMISTO
ALUETEKNIikka OY
Asemakatu 1, 62100 Lapua
Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351
EMAIL: etunimi.sukunimi@aluetekniikka.com

12.9.2014 Tero Heikkilä

Martti Kaunismäki
Martti Kaunismäki

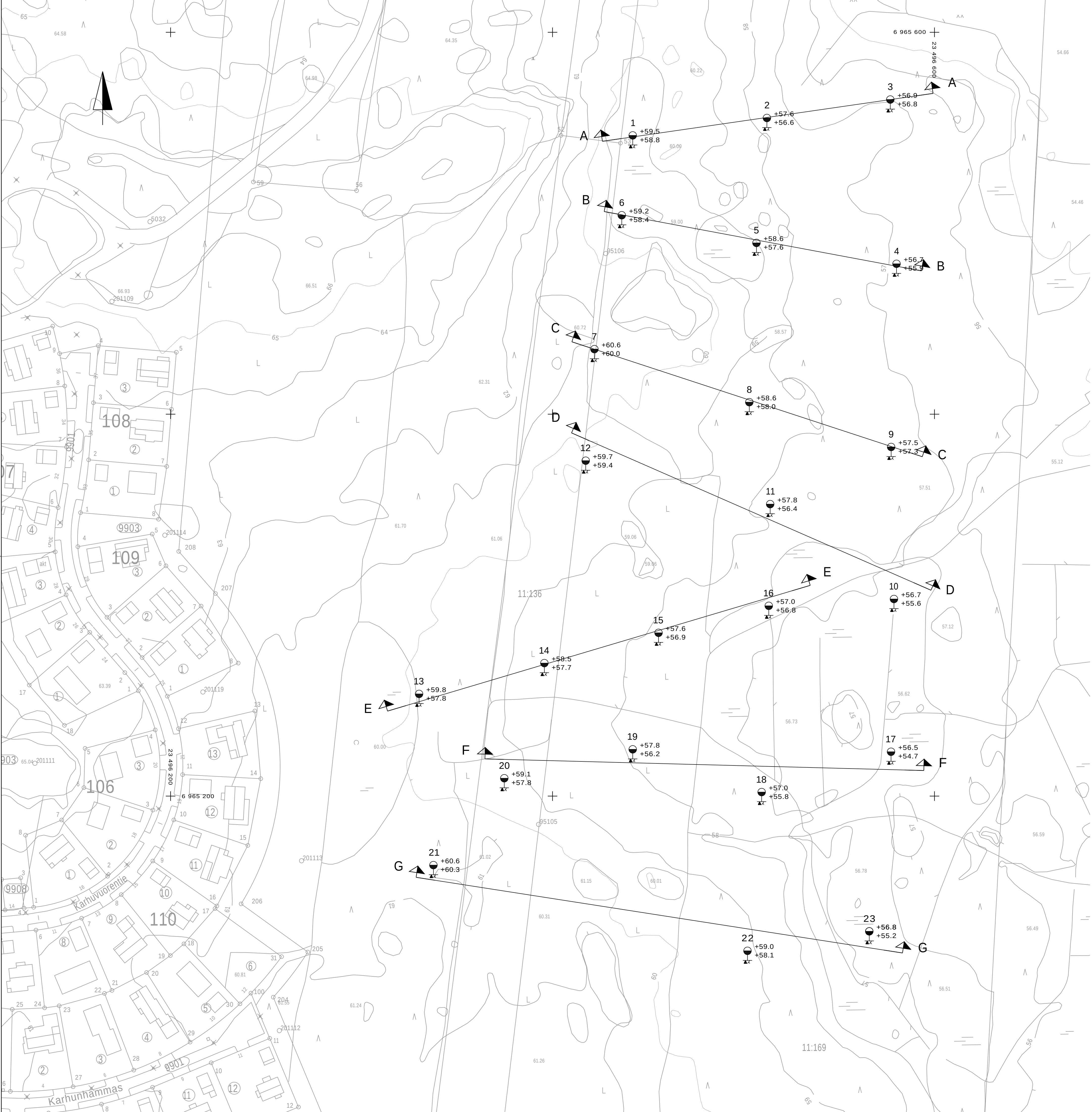
Piirustuksen sisältö

YLEISKARTTA

Mittakaavat

Työn ja piirustuksen n:o

4088.1



KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ ETRS-GK23
KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

Tilaaaja ja suunnittelukohde
Seinäjoen kaupunki
KARHUVUORI III ALUEELLINEN
POHJATUTKIMUS

SUUNNITTELUYKÖSTÖ
ALUETEKNIikka OY
Asemakatu 1, 62100 Lapua
Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351
EMAIL: etunimi.sukunimi@aluetekniikka.com

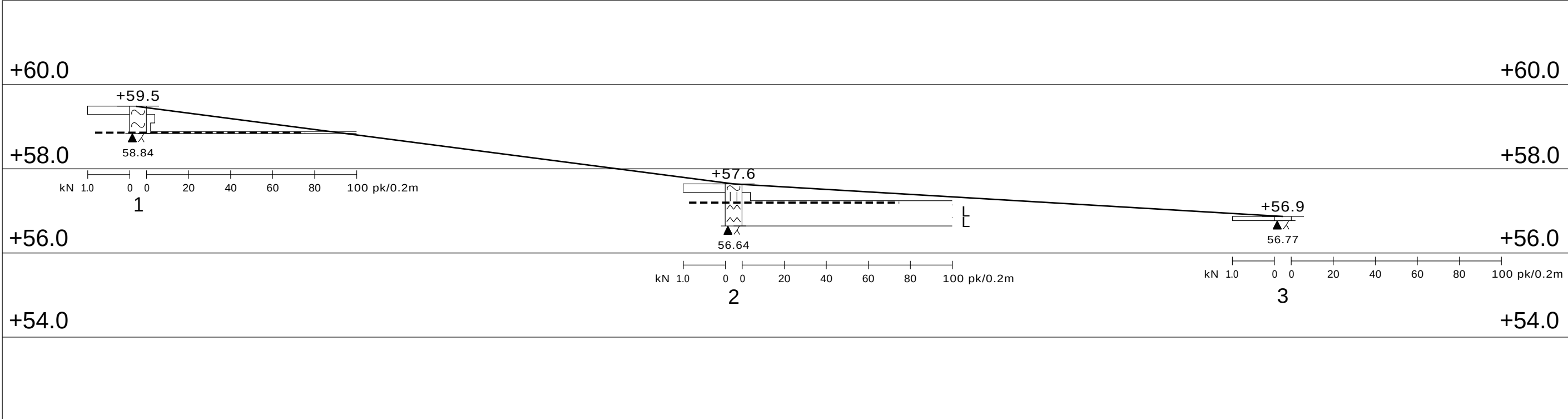
10.9.2014 Tero Heikkilä Martti Kaunismäki

Piirustuksen sisältö
TUTKIMUSKARTTA

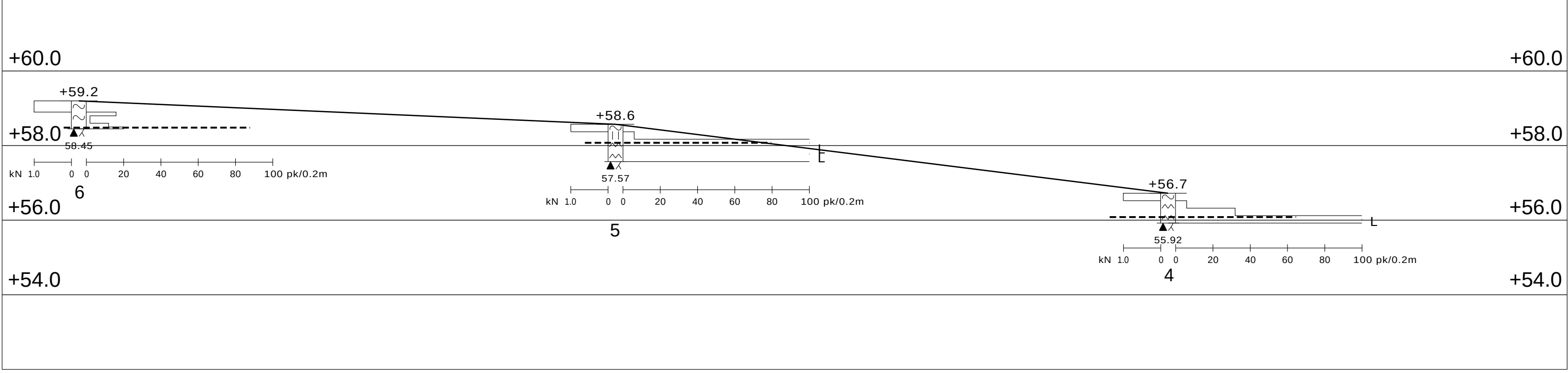
Työn ja piirustuksen n:o

Mittakaavat
1:1000

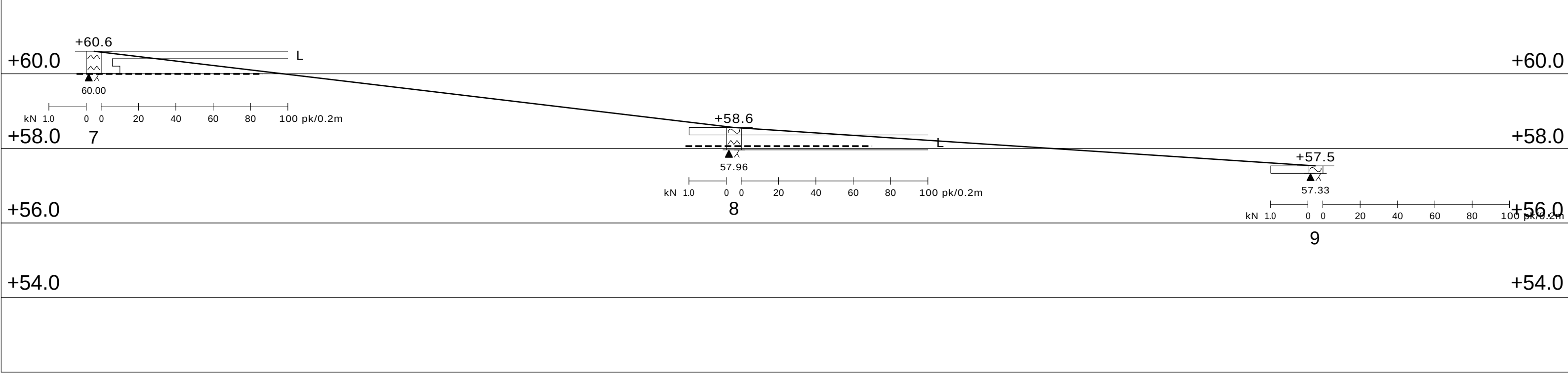
LEIKKAUS A - A, 1:500/100



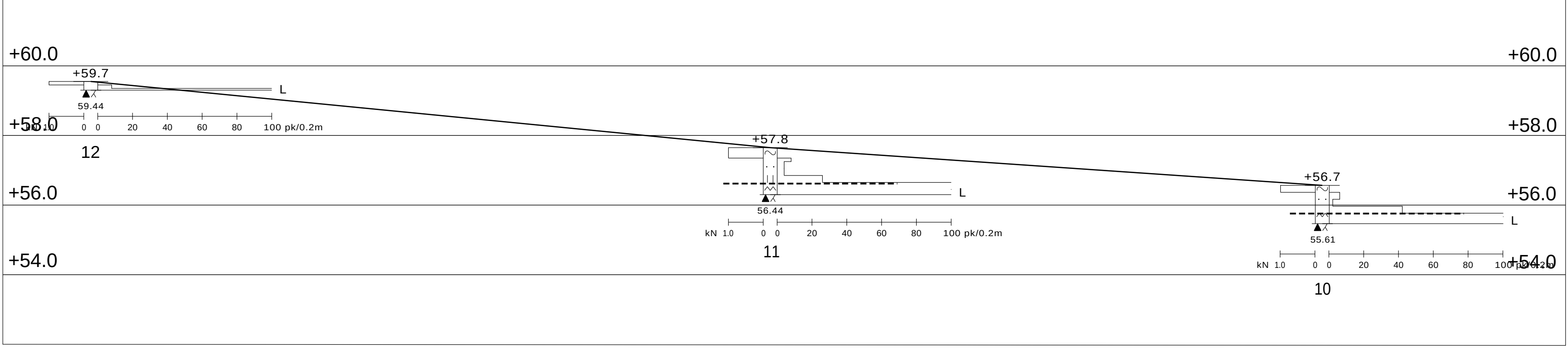
LEIKKAUS B - B, 1:500/100



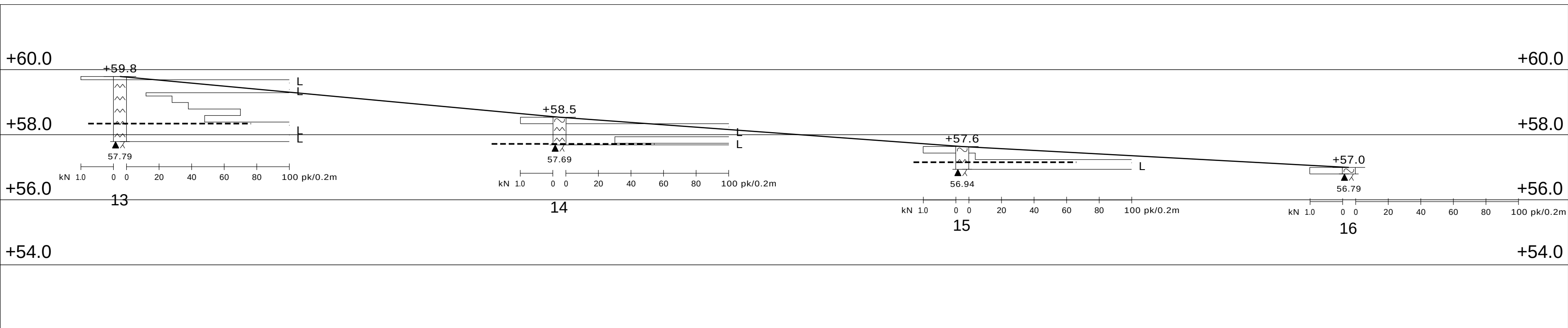
LEIKKAUS C - C, 1:500/100



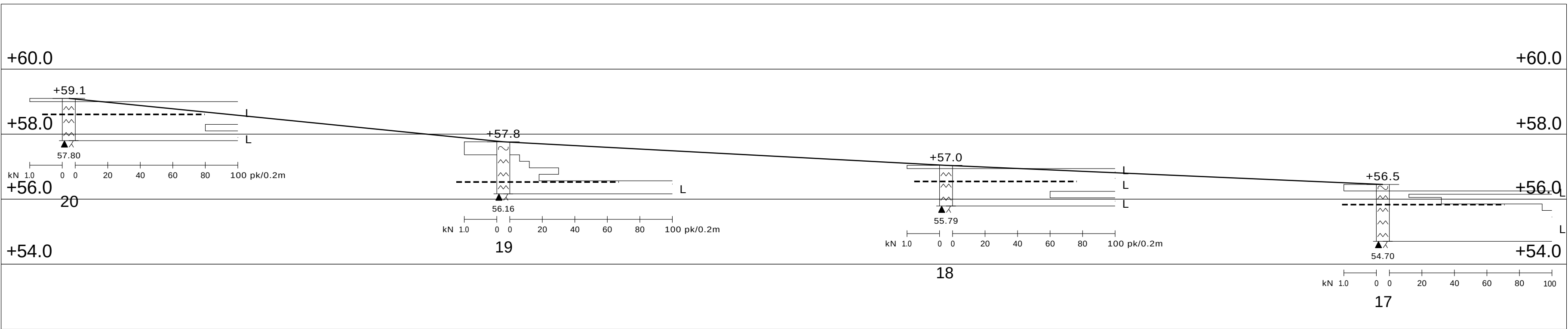
LEIKKAUS D - D, 1:500/100



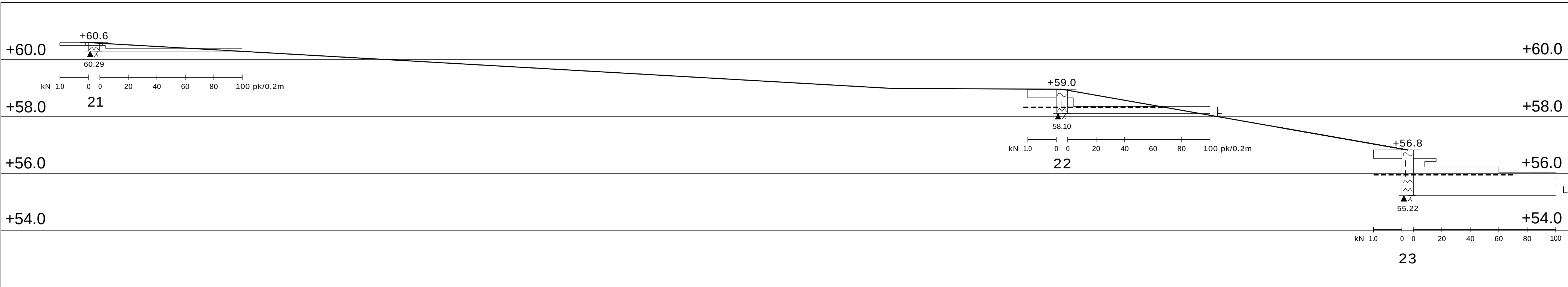
LEIKKAUS E - E, 1:500/100



LEIKKAUS F - F, 1:500/100



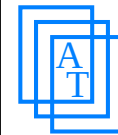
LEIKKAUS G - G, 1:500/100



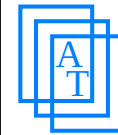
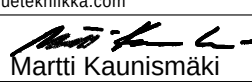
----- MASSANVAIHTO SYVYYS

Tilaaaja ja suunnittelukohte Seinäjoen kaupunki KARHUVOURI III ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS	Piirustuksen sisältö LEIKKAUKSET A - A JA B - B	Mittakaavat 1:500/100
 SUUNNITTELUYRITYS ALUETEKNIikka OY Asemakatu 1, 62100 Lapua Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351 EMAIL: suomen.suomen@aluetekniikka.com	Työn ja piirustuksen n:o	
11.9.2014 Tero Heikkälä		4088.11

----- MASSANVAIHTO SYVYYS

Tilaaaja ja suunnittelukohte Seinäjoen kaupunki KARHUVOURI III ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS	Piirustuksen sisältö LEIKKAUKSET C - C JA D - D	Mittakaavat 1:500/100
 SUUNNITTELUYRITYS ALUETEKNIikka OY Asemakatu 1, 62100 Lapua Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351 EMAIL: suomen.suomen@aluetekniikka.com	Työn ja piirustuksen n:o	
11.9.2014 Tero Heikkälä		4088.12

----- MASSANVAIHTO SYVYYS

Tilaaaja ja suunnittelukohte Seinäjoen kaupunki KARHUVOURI III ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS	Piirustuksen sisältö LEIKKAUKSET E - E JA F - F	Mittakaavat 1:500/100
 SUUNNITTELUYRITYS ALUETEKNIikka OY Asemakatu 1, 62100 Lapua Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351 EMAIL: suomen.suomen@aluetekniikka.com	Työn ja piirustuksen n:o	
11.9.2014 Tero Heikkälä		4088.13

----- MASSANVAIHTO SYVYYS

Tilaaaja ja suunnittelukohte Seinäjoen kaupunki KARHUVOURI III ALUEELLINEN POHJATUTKIMUS	Piirustuksen sisältö LEIKKAUS G - G	Mittakaavat 1:500/100
 SUUNNITTELUYRITYS ALUETEKNIikka OY Asemakatu 1, 62100 Lapua Puh. 06-4374 350 Fax 06-4374 351 EMAIL: suomen.suomen@aluetekniikka.com	Työn ja piirustuksen n:o	
11.9.2014 Tero Heikkälä		4088.14

A. POHJATUTKIMUSMERKINNÄT KARTOILLA

KAIRAUKSET

TÄRYKAIRAUUS
PISTO- JA LYÖNTIKAIRAUUS
PORAKONEKAIRAUUS TANGOILLA

PAINOKAIRAUUS

PURISTINKAIRAUUS

HEIJARIKAIRAUUS

SIIPIKAIRAUUS

PUTKIKAIRAUUS

KALLIONÄYTEKAIRAUUS
-kaltevuus vaakatasosta
-reian suunta(= nuolen suunta)
-reian pituus vaakatasoon projisoituna(= nuolen pituus)

Merkkien koko voidaan valita kartan mittakaavan mukaan
Suositellut koot ovat:
1 : 100 - 1 : 1000 4mm
1 : 500 - 1 : 5000 3mm
1 : 4000 - 1 : 10000 2mm

GEOFYSIKAALISET LUOTAUSLINJAT

ESIM.

SEISM 1
0 200 400 SEISMINEN LUOTAUSLINJA

KAIRAUSTEN PÄÄTTYMINEN

KAIRAUUS LOPETETTU MÄÄRÄSYVYYTEEN

KAIRAUUS PÄÄTTYNYT TIIVIISEEN MAAKERROKSEEN

KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN TAI LOHKAREESEEN

KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN, LOHKAREESEEN TAI KALLIOON

KAIRAUUS PÄÄTTNYT KALLIOON

KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KALLIOON, VARMISTETTU
KALLIOKAIRAUKSELLA

KALLIOPINTA HAVAITTU KOEKUOPALLA

KOORDINAATTI- JA KORKEUSTASOTIEDOT

Tutkimuksen
tunnusnumero
Kairauspisteen
koordinaatit
Maakerroksen ala-
pinnan syvyys
maapinnasta (m)
Kalliopinnan syvyys
maapinnasta (m)

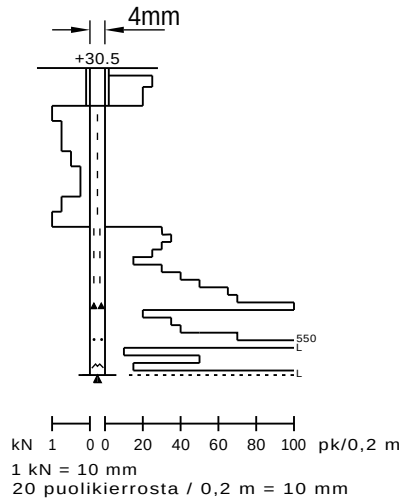
W +8,0...+8,5
15.2.-15.9.85
+25.2 (N 60)
+24.0 Sa
+19.7 Hk
+17.2 Mr
+17.2 Ka
+14.2

x=25300
y=35200
1.2 Sa
5.5 Hk
8.0 Mr
8.0 Ka

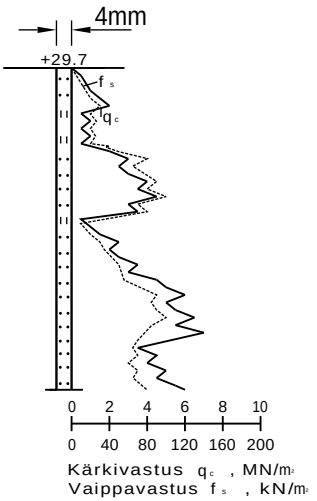
Pohjaveden pinta pohjavesi-
putkessa korkeudella +8,0...+8,5
aikana 15.2. - 15.9.85
Maanpinnan korkeustaso
(korkeusjärjestelmä)
Maakerroksen alapinnan
korkeustaso
Kalliopinnan korkeustaso
Kalliokairauksen tai
-porauksen päättymistaso

B. POHJATUTKIMUSMERKINNÄT LEIKKAUKSISSA

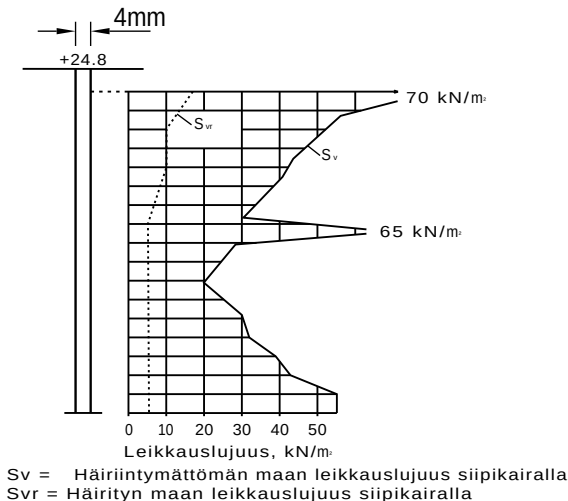
PAINOKAIRAUUS



PURISTINKAIRAUUS

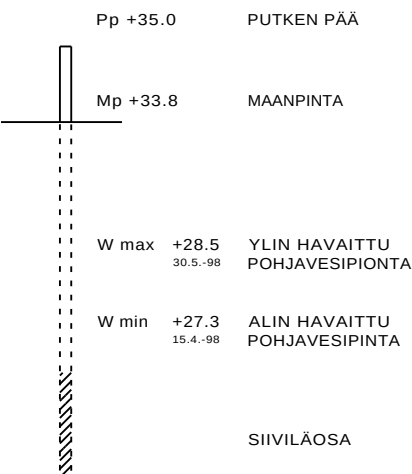


SIIPIKAIRAUUS

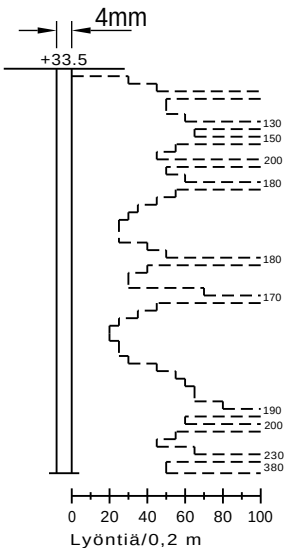


POHJAVESIPUTKI

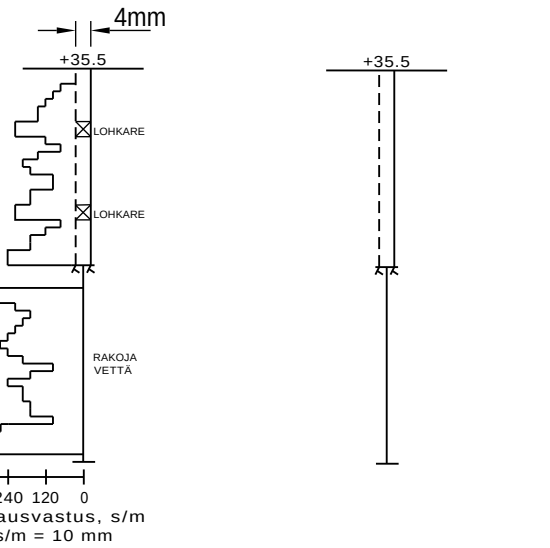
HAVAINTOVÄLI 15.4. ... 30.5.1998



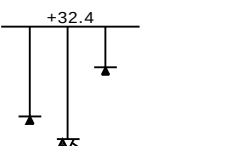
HEIJARIKAIRAUUS



PORAKONEKAIRAUUS TANGOILLA



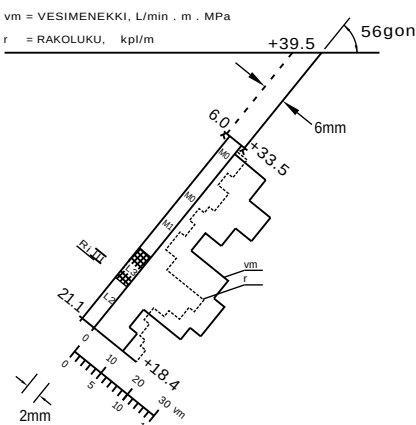
TÄRYKAIRAUUS



KOEKUOPPA



KALLIONÄYTEKAIRAUUS



MAALAJIMERKINNÄT

(GEOTEKNINEN MAALAJILUOKITUS)
-MERKINNÖISTÄ KÄYTETÄÄN ENSISIJAISESTI
OIKEALLA PUOLELLA ESITETTYJÄ MAALAJIMERKINTÖJÄ

MAALAJI- RYHMÄ	MAALAJIT	VÄRIT
ELOPERAISET MAALAJIT (E)	HUMUSMAA	Hm
	TURVE	Tv
	LIEJU	Lj
HÄIRIÖ- RAKEISET MAALAJIT (H)	SAVI	Sa
	SILTTI	Si
KARKEA- RAKEISET MAALAJIT (K)	HIEKKA	Hk
	SORA	Sr
	SILTITOREENI	SiMr
MOREENI MAALAJIT (M)	HIEKKAMOREENI	HkMr
	SORAMOREENI	SrMr
	KIVIÄ	Ki
	LOHKAREITA	Lo
	KIVI TAI LOHKARE	*)
*) merkin korkeus osoittaa lohkareen koon		

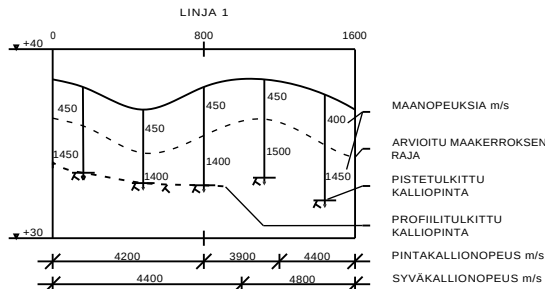
MAALAJIRAJAT

MAANPINTA
VESIALUEELLA POHJAN PINTA
VESIPINTA
TUTKIMUSTULOSTEN PERUSTEELLA
ARVIOITU MAALAJIRAJA
TUTKIMUSTULOSTEN PERUSTEELLA
ARVIOITU KALLIOPINTA
TODETTU KALLIOPINTA

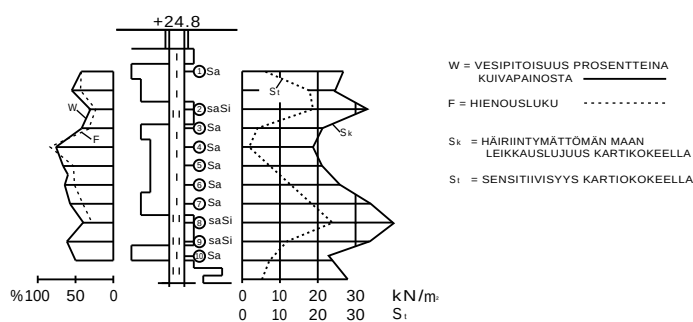
KAIRAUSTEN PÄÄTTYMINEN

KAIRAUUS LOPETETTU MÄÄRÄSYVYYTEEN
KAIRAUUS PÄÄTTYNYT TIIVIISEEN MAAKERROSTUMAAN
KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN TAI LOHKAREESEEN
KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KIVEEN, LOHKAREESEEN
TAI KALLIOON
KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KALLIOON
KAIRAUUS PÄÄTTYNYT KALLIOON,
VARMISTETTU KALLIOKAIRAUKSELLA

SEISMINEN LUOTAUS



NÄYTTEENOTTO JA
LABORATORIOTUTKIMUKSET



POHJATUTKIMUSMERKINNÄT

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan laajennus

KARHUVUORI III

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Seinäjoen Tanelinrannan kaupunginosassa noin 5 km Seinäjoen keskustasta itään. Alue sijoittuu Penttiläntien jatkeen, itäisen ohikulkutien, Mäki-Hakolantien rajaamalle alueelle Karhuvuori I:n asuntoalueen itäpuolelle. Suunnittelualueen laajuus on n. 70,3 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 yli 60 000 asukasta. Seinäjoen väestönkasvu on ollut nopeaa viime vuosina ja vuosittainen kasvu on ollut noin 1,5 prosenttia. Seinäjoen kaupungin tonttutuotantotavoitteet ovat olleet vuositasolla yli 100 omakotitontin tuottaminen rakentajille. Kiihtyvässä kasvussa vuosituotantoa on jouduttu ajoittain nostamaan 130 – 150 tonttiin ja kaavallinen tonttivaranto 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 kaavoittamattomat alueet Mäki-Hakolantien, Penttiläntien ja itäisen ohikulkutien rajaamalla alueella ovat yhtä tilaa lukuun ottamatta kaupungin hallussa ja varattu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi pientaloalueiksi. Kysynnän vuoksi asemakaavoituksen avulla mahdollistetaan vuosittaisen tonttitarpeen tyydyttäminen ja varataan kaavoituksella uusia alueita eri puolelta kaupunkia.

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaava on tarkoitus viedä ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen kahdessa osassa. Suunnittelualueen eteläosasta tehdään kaavaehdotus vuoden 2014 syksyllä ja tavoitteena on hyväksyä asemakaava vuoden 2014 lopulla. Alueen pohjoispuolen asemakaavaehdotus on tarkoitus laatia ja hyväksyä vuosien 2015–2016 aikana.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Lähtökohdat

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

Alue rajautuu länsipuolella Karhuvuori I asuntoalueeseen ja etelässä Karhuvuori II asuntoalueeseen. Asemakaavassa toteutetaan uusi yhteys Mäki-Hakolantielle ja jatketaan Penttiläntie itäisen ohikulkutien itäpuolelle.

Kaavoitettava alue ja lähiympäristö on pääosin metsää, josta suurin osa on viime vuosina avohakattu. Murhavuorten alueella on kuivaa kangasmetsää, karukkokangasta ja avokalliopaljastumia, alavimmilla alueilla on jonkin verran kosteikkoja. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat kanerva ja puolukka. Maasto on osittain kulunutta ja useita polku-uria halkoo kallioita. Alueella on jonkin verran korkeuseroja. Maasto viettää länteen, luomaan päin. Maaston korkeustaso vaihtelee alueella +50,4 ...+66,50m.

Maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan pääosin moreenia (Mr) ja kalliota (Ka) sekä vähäiseltä osin hienoa hietaa (HHT) ja hiesua (Hs). Alueen ympäristössä maaperä on samantyyppistä.

Lähipalveluita: kauppa 1-2 km
päiväkot, alakoulu, kioski 1 km
uimaranta ja liikuntahalli 1 km

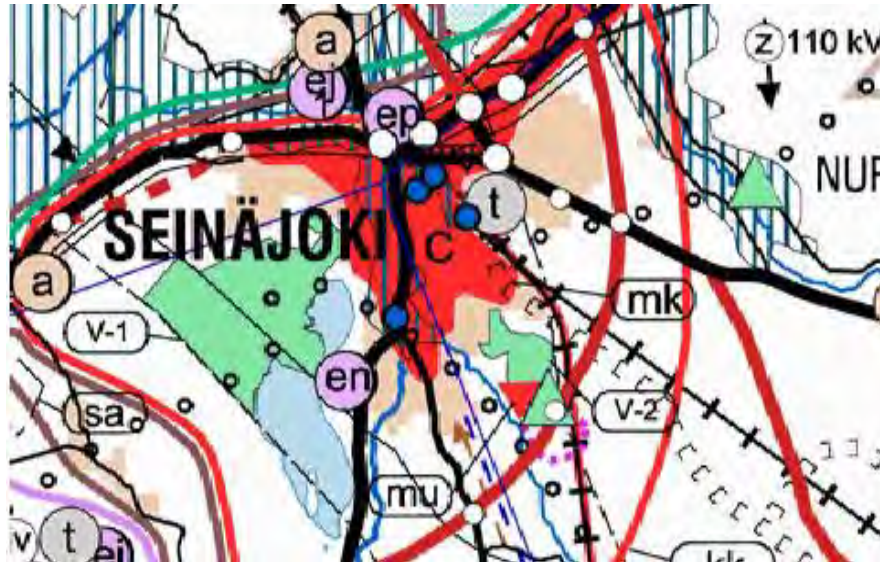
Kaavoitettava alue kuuluu vesihuollon ja kaukolämmön verkostojen piiriin.



Kuva. Ilmakuvassa suunnittelualue ja lähiympäristöä.

Voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

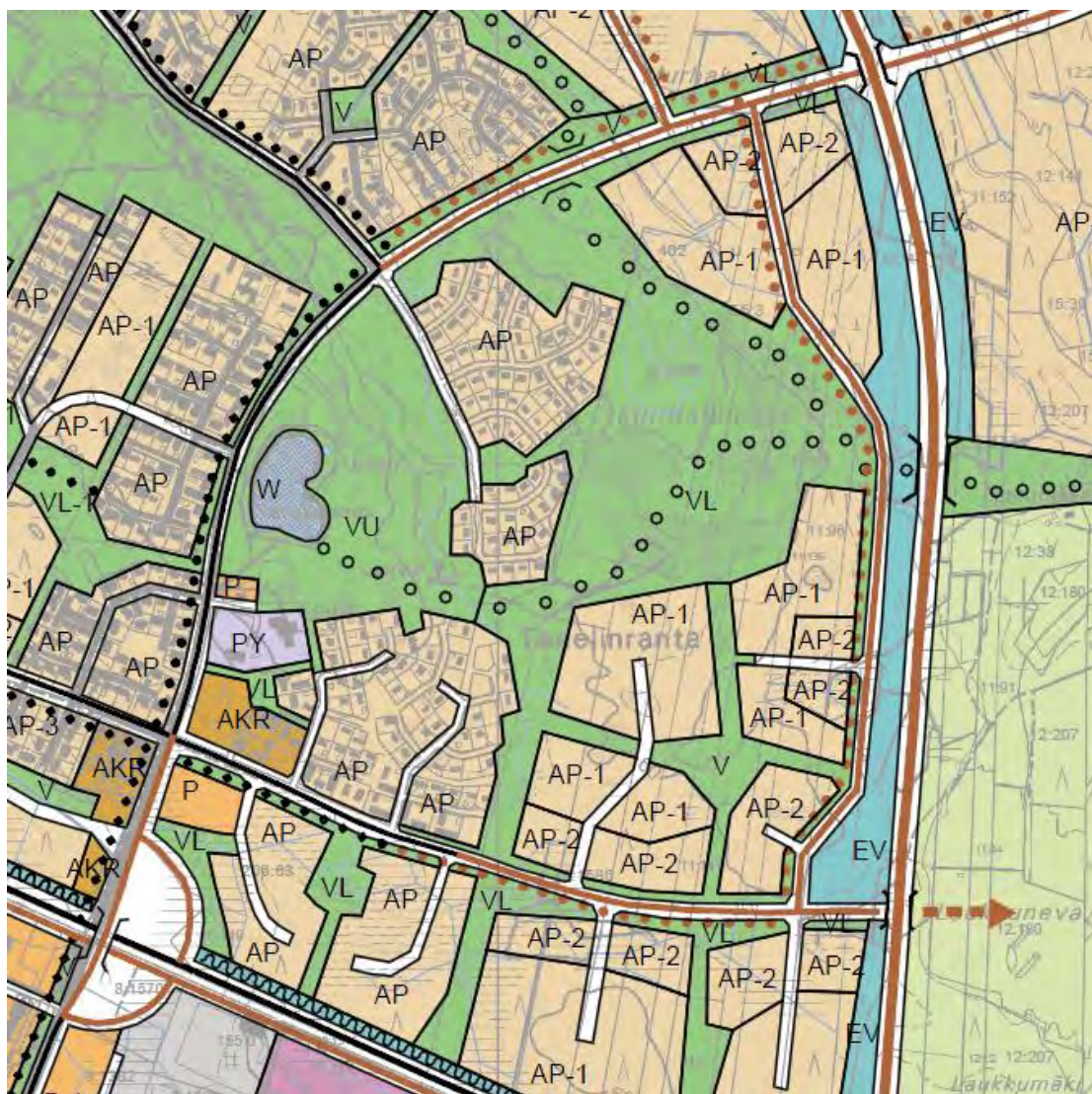


Kuva. Ote maakuntakaavasta.

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

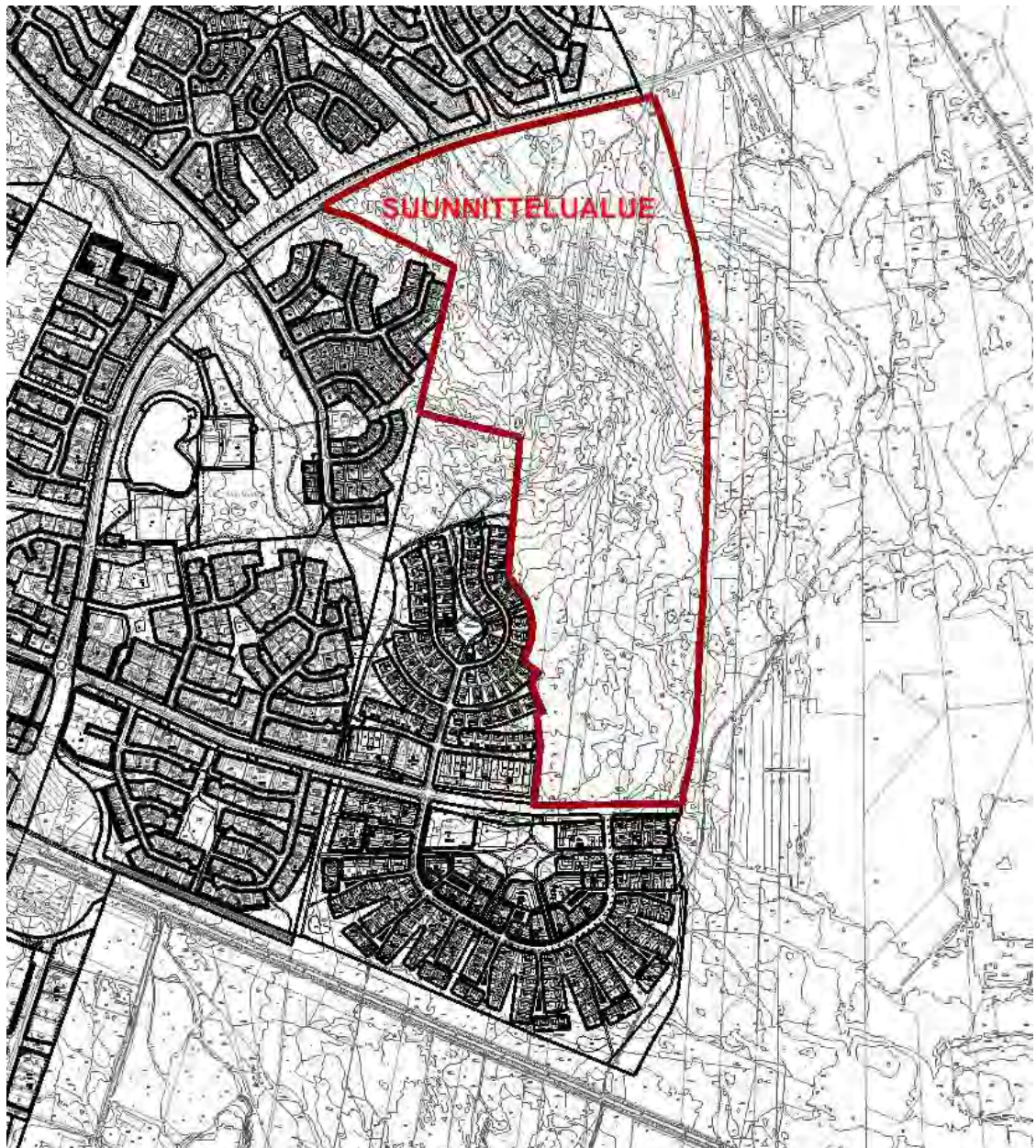
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Nurmon keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 8.12.2003. Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1 ja AP-2). Asuntoalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja varattu rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamiseen. Asuntoalueen itäpuolelle on osoitettu suojaviheralue (EV) ja keskelle lähivirkistysalueita (VL) sekä virkistysalueita (V). Virkistysalueiden kautta on puistoyhteydet suunnittelualueelta Tanelinrannan lähivirkistysalueelle ja alikulun kautta itäisen ohikulkutien itäpuolelle. Yleiskaavassa Penttiläntie on osoitettu jatkumaan alueen ja itäisen ohikulkutien itäpuolella.



Kuva. Ote yleiskaavayhdistelmästä

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu itäpuolella vuonna 2011 hyväksyttyyn Karhuvuori I:n asuntoalueen asemakaavaan ja eteläpuolella Karhuvuori II:n asemakaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2012. Alue rajautuu luoteiskulmastaan Tanelinrannan vuonna 1992 kaavoitettuun asuntoalueeseen, ja pohjoispuolella Kertunlaakson asuntoalueeseen, jonka asemakaava on vuodelta 2002. Penttiläntien alueen asemakaavat ovat vuosilta 1997 ja 2000. Asemakaavoissa alueet on varattu pientalojen, erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueiksi.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavasta.

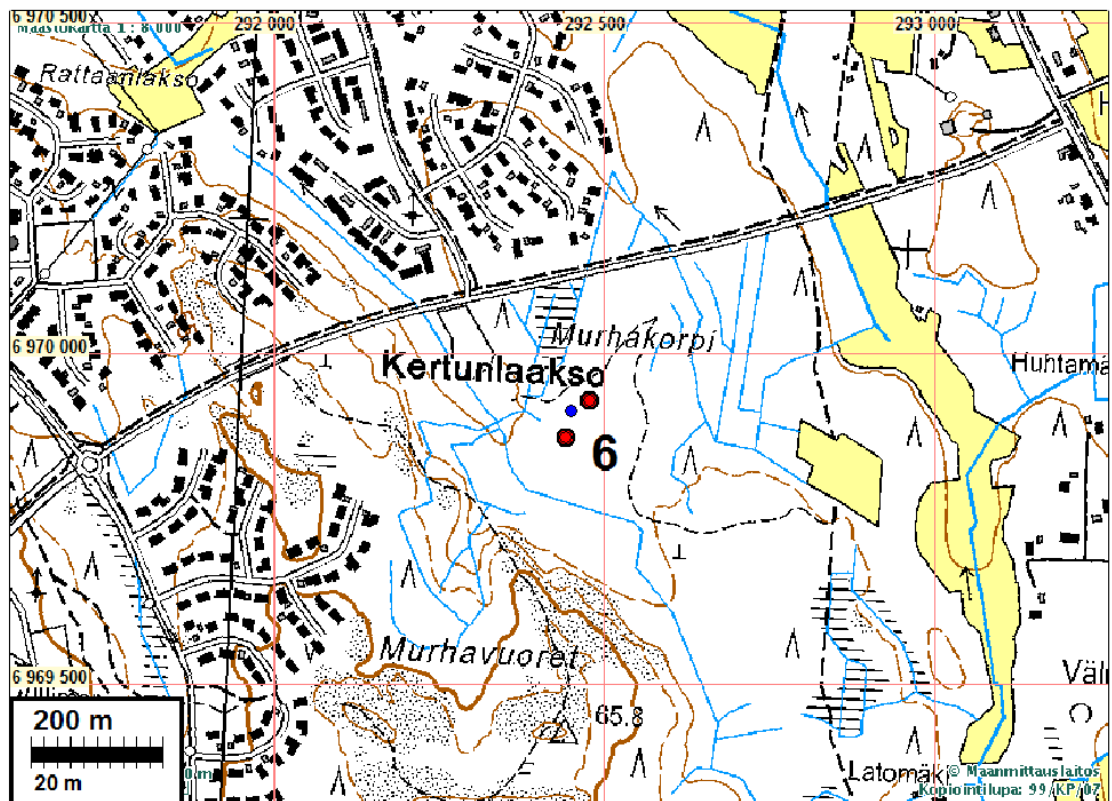
Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset

Luontoselvitys 2010 (Tanelinranta – Keski-Nurmo – Veneskoski)

Nurmon osayleiskaavojen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä (2010) Murhavuorten alue on luokiteltu paikallisesti huomioitavaksi kohteeksi. Alue on selvityksessä merkitty maisemallisesti merkittäväksi kohteeksi sekä virkistys ja/tai opetuskohteeksi. Muilta osin suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja, koska alue on lähes kokonaan avohakattu.

Nurmon muinaisinventointi 2010

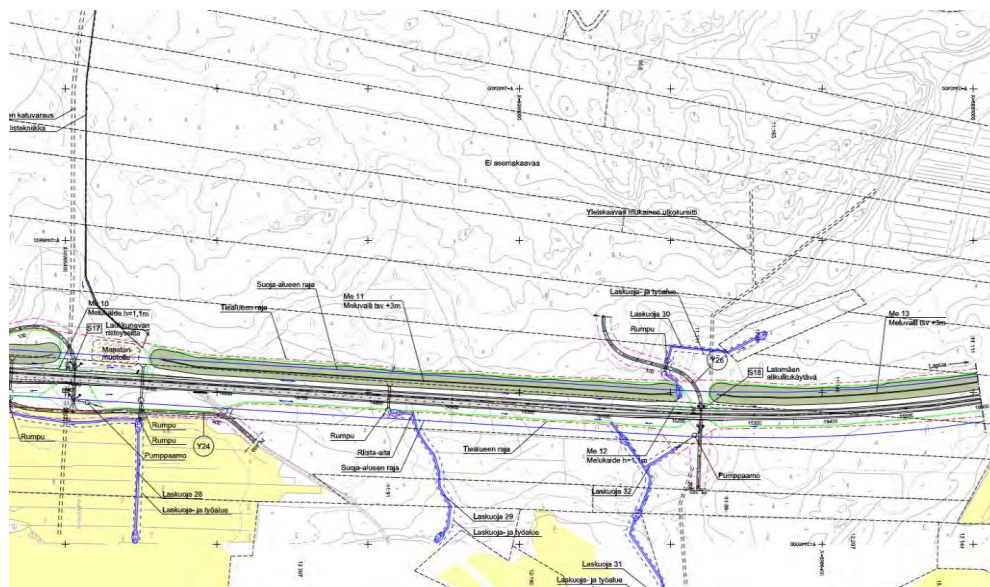
Entisen Nurmon kunnan alueella on suoritettu toukokuussa 2010 muinaisinventointi, jossa tutkittiin alueen maastot ja etsittiin uusia muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueella, Murhavuorten pohjoispuolella on kolme ajoittamatonta kiviröykkiötä, jotka sijaitsevat melko lähellä toisiinsa nähden. Röykkiöiden funktio on epäselvä (ne voisivat ehkä olla jonkin niittysaunan, -ladon tms. viljelyyn liittyvän rakenteiden jäänteitä, saunan tai riihen kiuas, pienen töllin tms. perusta). Kohde todettiin inventoinnissa todennäköisesti arkeologisesti informatiiviseksi paikaksi. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään muinaisjäännösten arvo.



Kuva. Muinaisinventoinnissa paikannetut kohteet. (Mikrolitti Oy, 2010)

Itäisen ohikulkutien tiesuunnitelma

Rakenteilla oleva Seinäjoen itäinen ohikulkutie tulee olemaan 18,5 kilometrin mittainen, keskikaiteellinen ohituskaistatie uudelle paikalle Ilmajoen Rengonkylästä Seinäjoen Nurmoon. Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa. Tällä hetkellä se on toteutusvaiheessa Ilmajoen Rengonkylän ja Seinäjoen Mäki-Hakolantien väliseltä 16 km pitkältä osuudelta. Koko tieosuus avataan liikenteelle syyskuun lopussa vuonna 2016.



Kuva. Ote itäisen ohikulkutien tiesuunnitelmasta suunnittelualueen kohdalta. Suunnittelualue rajautuu kuvassa vaakasuuntaiseen ohikulkutiehen ja vasemmassa reunassa pystysuuntaiseen Penttiläntiehen (Finnmap 2012).

Vaikutusalue

Vaikutusalueena on lähiympäristö.

Osalliset

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja yritykset

Kaupungin viranomaiset:

Tekniikkakeskus, Rakennusvalvonta, Kunnallistekniikka, Ympäristönsuojelu, Sivistyskeskus, Sosiaali- ja terveyskeskus, Seinäjoen Energia Oy, Seinäjoen Vesi Oy, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Asukaslautakunta

Valtion ja muut viranomaiset:

Etelä-Pohjanmaan ELY, Etelä-Pohjanmaan liitto, Museovirasto

Yritykset ja yhdistykset

Anvia Oy, Elenia 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 14.5.2014.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 14 päiväksi. Nähtävillä-olosta 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 erillisneuvotteluin.

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 syys - lokakuussa 2014
Asemakaava on tarkoitus jatkaa luonnosvaiheen jälkeen ehdotusvaiheeseen kahdessa eri vaiheessa (etelä- ja pohjoisosassa).
Eteläosan kaavaehdotus on nähtävillä loka - marraskuussa 2014
Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan joulukuussa 2014
Pohjoisosan asemakaavan ehdotus- ja hyväksymiskäsittely vuosien 2015-2016 aikana

Yhteystiedot ja palaute

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

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusjohtaja Hilikka Jaakola
p.(06) 416 2225, fax (06) 416 2506
hilikka.jaakola@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Yleiskaava-arkkitehti Jyrki Kuusinen
p.(06) 416 6435, fax (06) 416 2506
jyrki.kuusinen@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

ja

Kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä
p. (06) 416 2087, fax (06) 416 2506
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi
Kirkkokatu 6, 60100 SEINÄJOKI

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	743 Seinäjoki	Täyttämispvm	19.12.2014
Kaavan nimi	Karhuvuori III, Tanelinranta		
Hyväksymispvm	15.12.2014	Ehdotuspvm	07.10.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.05.2014
Hyväksymispykälä	136	Kunnan kaavatunnus	53009
Generoitu kaavatunnus	743V151214A136		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,6293	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	30,7571
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8721

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	31,6293	100,0	40770	0,13	30,7571	40770
A yhteensä	13,4607	42,6	40770	0,30	13,4607	40770
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	12,0260	38,0	0		11,3244	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,4605	17,3	0		5,3113	0
E yhteensä	0,6821	2,2	0		0,6607	0
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	31,6293	100,0	40770	0,13	30,7571	40770
A yhteensä	13,4607	42,6	40770	0,30	13,4607	40770
AP	1,0107	7,5	3500	0,35	1,0107	3500
AO	1,1843	8,8	3870	0,33	1,1843	3870
A-8	0,5349	4,0	3450	0,64	0,5349	3450
AKR	2,7476	20,4	8350	0,30	2,7476	8350
AO-1	7,9832	59,3	21600	0,27	7,9832	21600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	12,0260	38,0	0		11,3244	0
VL	0,2461	2,0	0		-0,4555	0
VL-1	11,7799	98,0	0		11,7799	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,4605	17,3	0		5,3113	0
Kadut	5,4605	100,0	0		5,3113	0
E yhteensä	0,6821	2,2	0		0,6607	0
ET	0,2357	34,6	0		0,2357	0
EV-1	0,4464	65,4	0		0,4385	0
EV-3	0,0000		0		-0,0135	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



VL-1

163
AO-1
II

164
AO-1
II

165
AO-1
II

153
AO-1
II

152
AO-1
II

162
AO-1
II

VL
AO
II

AO
II

160
AO-1
II

151
AO-1
II

154
AO-1
II

161
AO-1
II

150
AO-1
II

VL
AO
II

155
AO-1
II

156
AO-1
II

VL-1

149
AO-1
II

158
AP
II

148
AO-1
II

157
AP
II

159
AP
II

145
AKR
II

147
AKR
II

A-8
II

144
AKR
II

146
AKR
II

ET

EV-1

EV-1

MELUVALLI

RAKENNUSTAPA OHJEET

TANELINRANNAN (53) KORTTELEIDEN 144 - 165 TONTIT
KARHUVUORI III



Havainnekuva

TANELINRANNAN (53) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 144-165 KOSKEVAT RAKENNUSTAPA-OHJEET

1 OHJEIDEN TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 117§ todetaan että ”rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.” Tämä rakennustapa-ohje selventää niitä vaatimuksia mitä rakentamista koskevat säännökset ja määräykset Tanelinrannan 144-165 kortteiden rakentamiselle asettavat. Rakentamistapaohjeet tuovat esille sellaisia kaavan periaatteita, joita on teknisesti vaikeaa esittää asemakaavassa. Nämä rakentamistapaohjeet ovat kaavan selostuksen liitteenä ja valtuuston hyväksymiä. Tontinluovutussopimuksessa 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 asuinympäristö. Kaupunkiin rakennettaessa on otettava huomioon, ei pelkästään oma etu vaan myös koko asuntoalueen yhteinen hyvä. Asuinympäristö, jossa nämä molemmat on huomioitu, tarjoaa kaikille enemmän kuin osiensa summan.

Karhuvuori III:n asuntoalueella päärakennuksen harjansuunta on määritetty asemakaavamääräyksellä suurelle osalle tonteista. Suosittelemme kattomuodoksi 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 värityksessä että muodoissa, ne vain vaikuttavat kummallisilta vuosien kuluttua. Myös rakennusteknisesti on viisainta pysyä koetuissa ratkaisuissa.

Asuntoalueen rakennustapaohjeessa on kaksi yleislinjausta. Kokoojakadun eteläpäässä ja Penttiläntien varressa olevilla tonteilla (koskien kortteleita 144-147) talot veloitetaan rakentamaan pääsääntöisesti kaksikerroksisina. Kortteleiden 144-147 sekä 157-159 rakennuksissa sallitaan myös pulpettikatto. Talojen värityksen tulee olla yleisilmeeltään murretun lämminsävyinen ja puujulkisivuissa tulee käyttää pystylaudoitusta. Näistä ohjeista voidaan perustellusti poiketa esim. tontinluovutuskilpailujen myötä.

AO- ja AP -tonteilla sallitaan, mutta ei veloiteta rakennuksia kaksikerroksisiksi. Rakennuksissa suositellaan harjakattoa, mutta myös murrettu harja on sallittu. Suositeltavaa on kuitenkin välttää rakentamisen perinteelle vieraita ratkaisuja ja valita kattomateriaali ja -väritys siten, että ne muodostavat yhdessä rakennuksen julkisivujen ja hahmon kanssa tyylikkään kokonaisuuden.

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

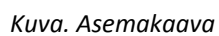
2.1 RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

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 suojaista 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 suojaiset 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.



Erillispientalotontit (AO ja AO-1):

Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AO**, on mahdollista rakentaa yksi- tai kaksiasuntoinen erillispientalo. Tonteilla, joilla on kaavamääräys **AO-1** voi rakentaa yksiasuntoisen omakotitalon. **AO-1** korttelialueella kaikille tonteille voi tehdä enintään kaksikerroksisen talon. Yksikerroksisen talon rakentajien on syytä rakentaa hivenen korkeampi talo käyttöullakolla ja varautumalla samalla ullakon myöhempään rakentamiseen etenkin jos naapurit ovat korkeampia, puolitoista- tai kaksikerroksisia.

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. Lähes kaikilla tonteilla on osoitettu pää-rakennuksen **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 hahuttaessa rakentaa suurempi talo joudutaan rakentamaan osin toiseen kerrokseen tai ulkorakennuksia ja katoksia on pienennettävä.

AO- ja **AO-1** -tonteilla kattokaltevuus tulee olla 1:1,5...1:3, jossa jyrkempää kattokaltevuutta käytetään yksikerroksisissa ja loivempaa kaksikerroksisissa asuinrakennuksissa. Talousrakennuksissa ja pää-rakennukseen liittyvässä sivurakennuksissa kattokaltevuus voi olla loivempi. Rakennuksissa suositellaan harjakattoa (ns. murrettua harjaa saa käyttää).

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. 50 k-m². Asemakaavassa on jokaiselle tontille määräys varaston vähimmäiskoosta likimain maan tasossa.

Ajoliittymää ei tontille saa sijoittaa **hakaviivalla** asemakaavassa merkityiltä tontin sivulta, liittymät ovat siis tonttikadulta eikä kokoajakadulta. 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. **AP** -korttelialueilla asemakaavamääräyksillä on edellytetty, että rakennusten tulee olla kaksiasuntoisia. **AKR ja AP** -korttelialueilla voi kaikille tonteille tehdä enintään kaksikerroksisia taloja, Penttiläntien ja kokoajakadun varressa **AKR** -korttelialueilla edellytetään, että rakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia.

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 vähintään 3m² tai 5m² varasto likimain maan tasossa riippuen asunnon koosta. Autojen säilytyspaikat on määrätty kaavassa keskitetysti tontille pysäköimisalueille, muualle ei autopaikkoja 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. AKR – ja AP –korttelialueilla

AKR -kortteleissa kattokaltevuus tulee olla harjakattoisena 1:3...1:4 ja pulpettikattoisena 1:4...1:5. Talousrakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:3. 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.

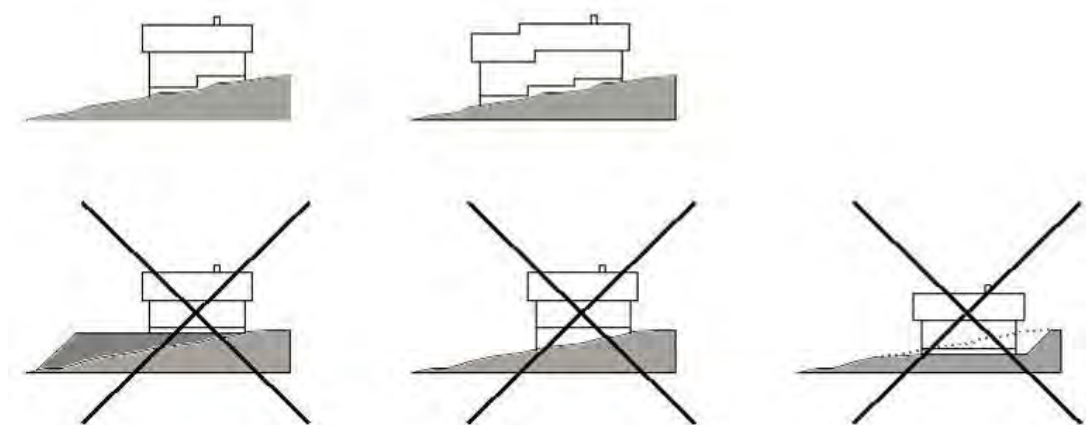
Merkintä **et-1** osoittaa ohjeellisen alueen, jonne saa sijoittaa jätteiden keräyspisteen. Merkintä **et-2** osoittaa ohjeelliset alueet jotka on varattu energialaitoksen muuntamolle.

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

2.3 MAASTON HUOMIOIMINEN JA KUNNALLISTEKNIikka

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 vältytään tarpeettomilta täytöiltä ja leikkauksilta. Tontilla on syytä säilyttää korkeuserot ja naapuria tai puistoa vasten tasoero tulee olla alle 0,50 m. Maantäytössä tulee huomioida sen soveltuminen maisemaan ja ympäristöön sekä alueen mahdollinen rakentuminen vaihteittain. Rakennuslupapiirustuksissa on osoitettava maanpinnan olevat ja tulevat korkeudet koko tontin osalta sekä maanpintojen liittyminen naapuritonttien korkeustasoihin.



Kuva. Rakennus tulee sijoittaa maastoon sopeuttaen. Rakennuksen sokkeli tulee porrastaa maaston mukaisesti.

Rakennukset on yleensä edullista suunnitella maaston muodon mukaan: porrastamalla rakennuksen perustuksia ja julkisivuja. Rakennuksen korkeusasemaa määriteltäessä on huomioitava alimman viemäröitävissä olevan lattiatason korkeus. Keskimäärin päärakennuksen lattiataso on yleensä noin 70cm korkeammalla kuin viereisen tien keskilinjän korkeus, joka löytyy tonttikartan liitteestä. Syytä on kuitenkin huomioida, kummalla puolella rinnettä kadun suhteen tontti sijaitsee, alarinteen puolella saat-
taa 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 har-
kittu 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, syvimmillä 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 toiminnallisuudessa 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 pensasaidan suojaamiseksi tontti suositellaan aidattavaksi tummavärisellä puuaidalla joka peittää kasvavan pensasaidan 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 luonteeseen 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 peltikattoa. Sellaisia katteita jotka matkivat toisten katemateriaalien ulkonäköä, kuten tiilikuviainen peltikatto, tulee välttää.

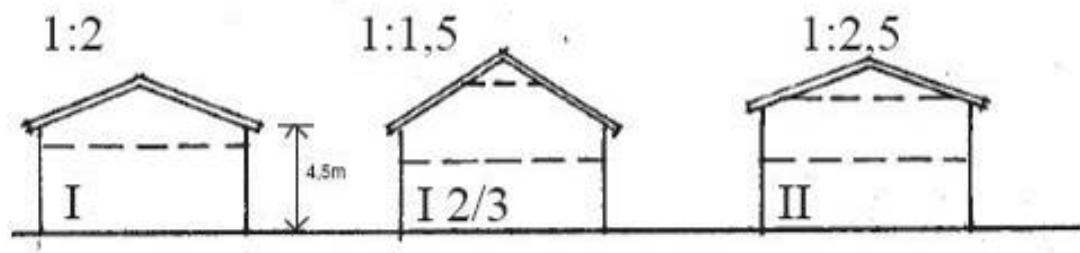
Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä värityksen suhteen rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Kortteleissa kattomateriaalin väri tulee olla ryhmittäin yhtenäinen. Rakennusvalvonta ohjaa kortteleittain yhtenäiseen rakennustapaan.

Kattomuodoksi suositellaan perinteistä yksinkertaista harjakattoa kaltevuudeltaan 1:5...1:3 tai sen sovellutuksia. Syvärunkoisissa rakennuksissa kattokaltevuus on syytä olla loivempikin. Kattokaltevuut-

ta 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 jiirejä ja erkkereitä vesivahinkojen ja tarpeettomien rakennuskustannusten vuoksi. Vaikka suosittelemme harjakattoa, voi toki muitakin kattomuotoja perustellusti käyttää. Taitekattoisia taloja (mansardikatto) ei saa rakentaa alueelle.

Muuta kuin harjakattoa, ja etenkin pulpettikattoa käytettäessä, on tehtävä avoräystäät ja detaljointi mietittävä erityisen tarkasti. Pulpettikatossa (murrettu harjakatto) on oltava harjalla ikkunat, jotka valaisevat sisätiloja joten pulpettikattoa (murrettu harjakatto) pelkän muodon vuoksi ei saa rakentaa.

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. Erityisesti murrettua harjakattoa ei saa rakentaa talousrakennukseen. Muutoinkin sivurakennuksen on syytä olla päärakennusta vaatimattomampi.



Kuvassa on esimerkkejä erillispientalorakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista.

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.



Perinteisiä Suomessa käytettyjä öljyvärejä

Tutut ja turvalliset julkisivumateriaalit ja värit ovat koeteltuja ja pitkäikäisiä, erikoisuuksia tulee välttää. Julkisivujen väryksessä 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 värit tulee soveltua päärakennuksen väreihin, mutta sen hahmon ja väriyksen 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.

Veli-Matti Prinkkilä
Kaavoitusarkkitehti
veli-matti.prinkkila@seinajoki.fi
(06) 416 2087
044-4181531
Seinäjoen kaupunki
Kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu

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