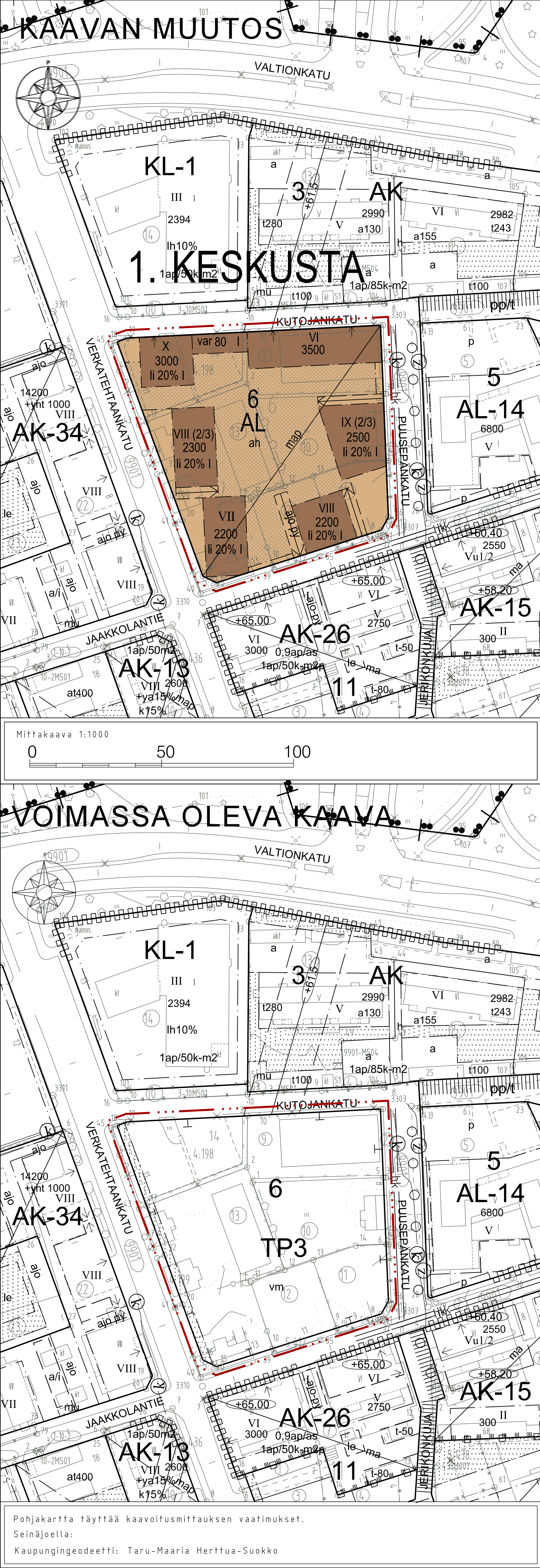




SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavamerkinnyt ja -määräykset

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

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

Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Istutettava yhteispiha, jonka korkeusasema ympäröivään maanpintaan saa olla ikkimain 1 metriä luonnollista maanpintaa korkeampi. Pihan kautta saa rakentaa pelustasajoneuvo-yhteydet. Alueelle tulee sijoittaa asukkaiden leikki- ja ulko-oleskelualueet. Alueelle saa rakentaa katoksia, istutusaltaita ja maanalaisen pysäköinnin vaatimat laitteet, kuten savunpoistolaitteet. Pihalla saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen polkupyöräkatoksia ja varastoja.

Yhteispihalle tulee rakentaa ympäröiviltä katualueilta porrasyhteyksiä. Korttelin yhteispiha on liitettävä katutasoon luontevasti maastoa muotoillen, muurein ja luiskein tai portailia. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja

li 20%

Rakennusala, jossa rakennuksen ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kerrosalasta on vähintään 20% käytettävä liike-, toimisto-, julkiset- tai yksityiset palvelut tai yhteistilaksi. Ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa tulee olla näyteikkunat ja suora kulkuyhteys katutasossa. Kadun puolella lattian korkeusasema tulee olla ikkimain kadun tasossa.

var

Varasto

maap

Maanalainen tila.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen rakennusala.

Alue, jolle on ikkimain rakennettava ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin.

Ohjeellinen luisa pelustasajoneuvolle tai muun luisa katutasosta korttelipihalle.

Yleismääräykset:

Maanalainen pysäköinti:

Alueella voidaan rakentaa maanalaista pysäköintiä ja pysäköinnin vaatimat ajoluisikat, poistumistieyhteydet, ilmastointilaitteet ja valoyhdyt. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

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

Maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä viereisille tontteille. Maanalaisen pysäköintihallin kerrosala ei lasketa väestönsuojaa mitoittavaan pinta-alaan.

Rakentaminen:

Asukkaiden käyttöön tarkoitettui yhteistilat alimmassa maanpäällisessä kerroksessa ja erilliset saunasastot ylimmässä kerroksessa apuloinneen saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen edellyttäen että yhteistilan koko on vähintään 150m² ja saunasastot 80m². Yhteistilat ja saunasastot voidaan rakentaa takojen ja tonttien yhteisinä.

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

Ulkoparvekkeet on lasitettava ja ne on rakennettava niin ettei liikennemelun ohjeäänitaso niillä ylitä. Ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa avattavin lasiseinän viherhuoneina.

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

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

Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Ne voidaan toteuttaa myös tonttien yhteisinä.

Likimain maanpinnan tasolla oleville asuinloille, jotka avautuvat korttelialueen yhteispihalle, on otettava vähintään 7m²:n aidattu terrasi.

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

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

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

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

Korttelialueella tai sen viereisellä katualueella olevat maanalaiset kunnallistekniset verkostot tulee selvittää toimenpide- tai rakennuslupan yhteydessä ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli teknisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirtotarpeet on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen yhteydessä ja siirrosta sekä kustannuksista tulee sopia kyseisen verkkohaltijan kanssa.

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

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

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

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

Ilmanvaihto:

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

Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tunkeskiarvo äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää ohjearvoja.

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

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

Liikennemelu:

Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on otettava ohjearvojen mukaiset. Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso pitää olla ohjearvojen mukainen päivällä ja yöllä.

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten ettei liikennemelun äänitaso päivällä ja yöllä ylitä ohjearvoja.

Pelastustiet ja palomääräykset:

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

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

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

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

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

Verkatehtaan kadun puoleiset katualueeseen liittyvät tontin osat on rakennettava kulutusta kestäväksi ja ympärivuotisesti käyttökelpoiseksi ja viihtyisäksi. Alueelle saa sijoittaa ulkotarjoulalueita ja muita toimintoja siten, että jalankululle ja oleskelulle jää riittävä tila. Alueelle tulee istuttaa puita.

Ah-yhteispihalle on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan istuttamaan puita.

Autopaikat:

Kaikki autopaikat on sijoitettava korttelipihaan tai rakennusten alle maanalaisiksi tai keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Yhteiskäyttöautojärjestelmään liittyäessä voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot, liike- ja toimistotilat, julkisille tai yksityisille palveluille: 1 ap / 85 k-m²
- Varastoille, autosuojille, yhteistiloille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.
- Polkupyöräpaikat 1.5pp / asunto

SEINÄJOKI

1 KESKUSTA KORTTELI 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelia nro 6

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteli nro 6

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto on . . . 2020 §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan.

Todistaa virallisesti . . . 2020

Hallintojohtaja Jari Jokinen

Päiväys:	Käsittely:	Huomautus:
	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
	Kaupunginhallitus hyväksyi	
	Kaavaehdotus nähtävillä	
	Kaupunginhallitus hyväksyi virallisesti nähtävillä	
17 - 30.9.2020	Kaavaluonnos nähtävillä	
24.6.2020	Kaupunkiympäristölautakunta	

SEINÄJOEN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki, puhelin 06 416 2111	
ASEMAKAAVAN MUUTOS	
Suunnittelija: kaavoitusjohtaja Martti Norja	Päiväys: 17.9.2020
	Kaavatunnus: 01117
Mittakaava: 1:1000	Tiedosto: 01117.dgn
	Päätös: MHÄ
kaavoitusjohtaja Martti Norja	

LUONNOS