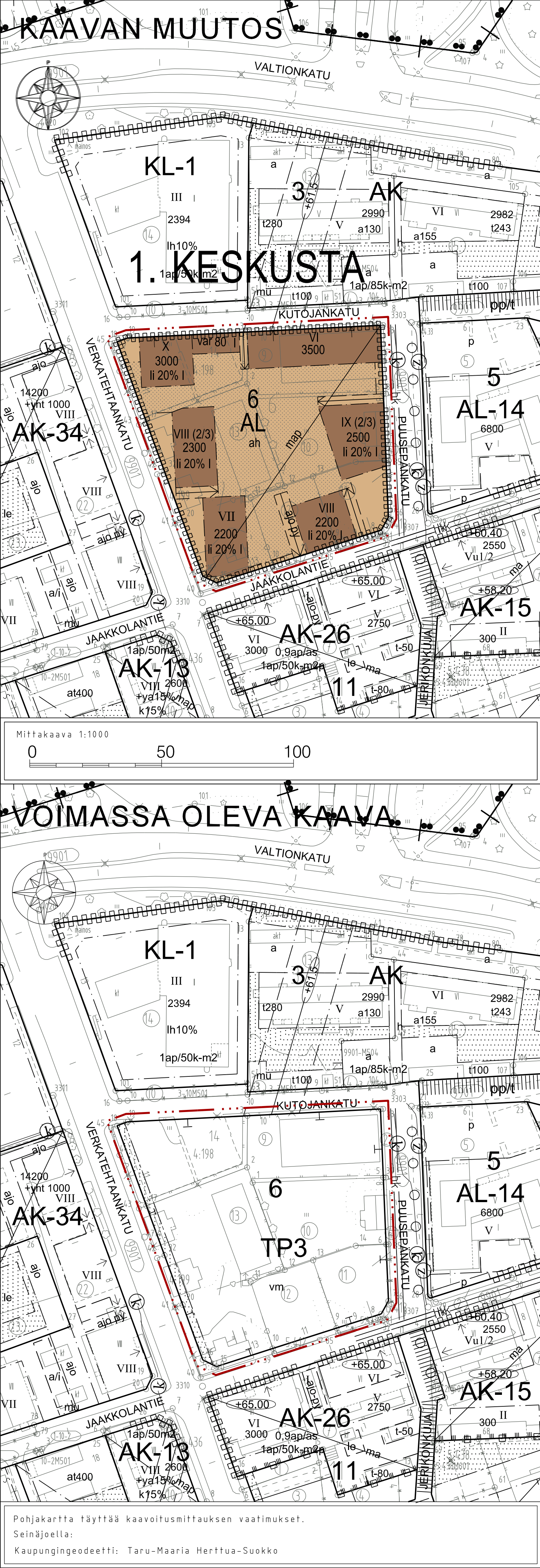




SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavamerkinnät 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 kerrosalanelimetreinä.

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 korkeusasma ympäröivään maanpintaan saa olla ikkaimin 1 metriä luonnollista maanpintaa korkeampi. Pihan kautta saa rakentaa pelastusajoneuvoyhteydet. 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. Pihan rakentamattomat osat on istutettava.

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 korkeusasmaa tulee olla ikkaimin kadun tasossa.

Varasto

Maanalainen tila.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen rakennusala.

Alue, jolle on ikkaimin rakennettava ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin.

Ohjeellinen luiska pelastusajoneuvolle tai muu luiska katutasosta korttelipihalle.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Yleismääräykset:

Maanalainen pysäköinti:

Alueella voidaan rakentaa maanalaista pysäköintiä ja pysäköinnin vaatimat ajoluisat, poistumistieyhteydet, ilmastointilaitteet ja valolyhdit. 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 pysäköinnin kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä viereisille tonteille. Maanalaisen pysäköintiin hallin kerrosalaa ei lasketa väestönsuojaa määrittävään pinta-alaan.

Maanalaisen pysäköinnin ajoluiska kadulle on suunniteltava turvallisesti ja näkyvyys huomioiden.

Rakentaminen:

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

Puusepänkadun varrella rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen voidaan sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, kuten päiväkotia, edellyttäen että piha-alueet ja nouto- ja jättiliikenne voidaan järjestää asianmukaisesti katu- tai korttelialueella.

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

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

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

Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaiset. Rakennusten julkisiin ulkotoiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti. Rakennuksia tulee elävöittää esimerkiksi erivärisin kentin sisäänkäyntejä korostaen.

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

Porrashuoneiden ulko-ovien avautuessa suoraan kadulle on ne sijoitettava vähintään 0,9 metrin syvennyksiin.

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

Rakennuslupaan on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä on pyrittävä viivytämään ja imeyttämään. Hulevesiä ei saa joutaa ympäristöön katualueille, vaan ne on johdettava hulevesiverkostoon.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoilikenne-tilojen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä ja niiden sijainnista ja riittävyyydestä.

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

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

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

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

Korttelialueelle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamo on sijoitettava maantason rakennuksen rungon sisään. Muuntamon käyntiovet on sijoitettava rakennuksen ukoseinälle siten, että muuntamon huolto on mahdollista. 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 sallissa.

Ilmanvaihto:

Korttelialueilla 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 tuntikeskiarvo 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 oltava 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, aukoiden ja kansirakenteiden on kestettävä 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. Palomuri voi sijaita muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

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

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

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

Verkatehtaanakadun puoleiset katualueeseen liittyvät tontin osat on rakennettava kulutusta kestäväksi ja ympärivuotisesti käyttökelpoiseksi ja viihtyisäksi. Alueelle saa sijoittaa ulkotarjelualueita 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 korttelipihan tai rakennusten alle maanalaisiksi tai keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Yhteiskäyttöautojärjestelmään liittyessä voidaan autopaikkaveloitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaaditusta 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 14.12. 2020 114 §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan. Todistaa virallisesti . . . 2020

Hallintojohtaja Jari Jokinen

Päiväys:	Käsittely:	Huomautus:
14.12.2020	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
7.12.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi	
28.10 - 26.11.2020	Kaavaehdotus nähtävillä	
19.10.2020	Kaupunginhallitus hyväksyi virallisesti nähtävälle	
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:	13.10.2020
		Kaavatunnus:	01117
kaavoitusjohtaja Martti Norja		Tiedosto:	01117.dgn
		Piirtäjä:	MHÄ
		Mittakaava:	1:1000
		Kaava hyväksytty:	14.12.2020