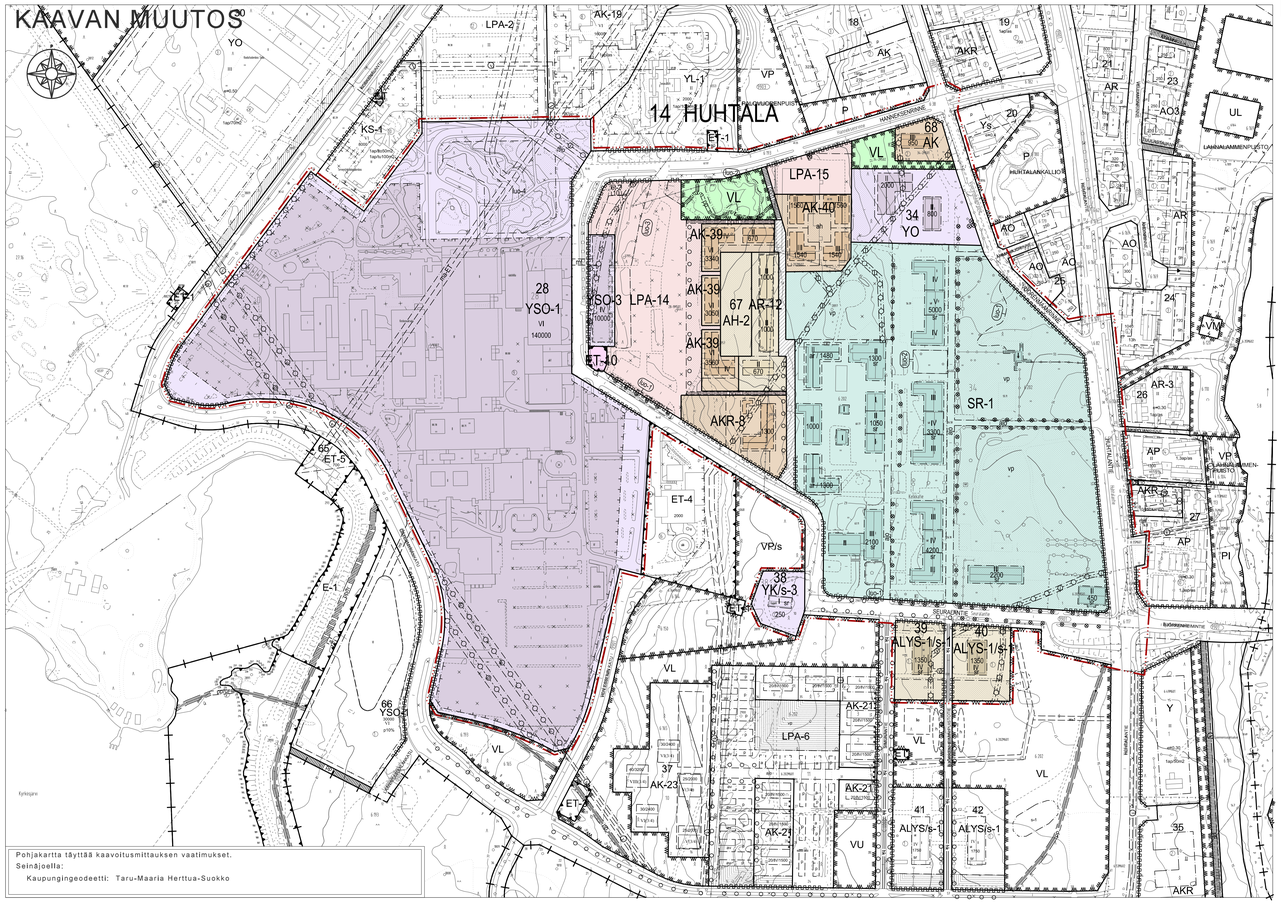
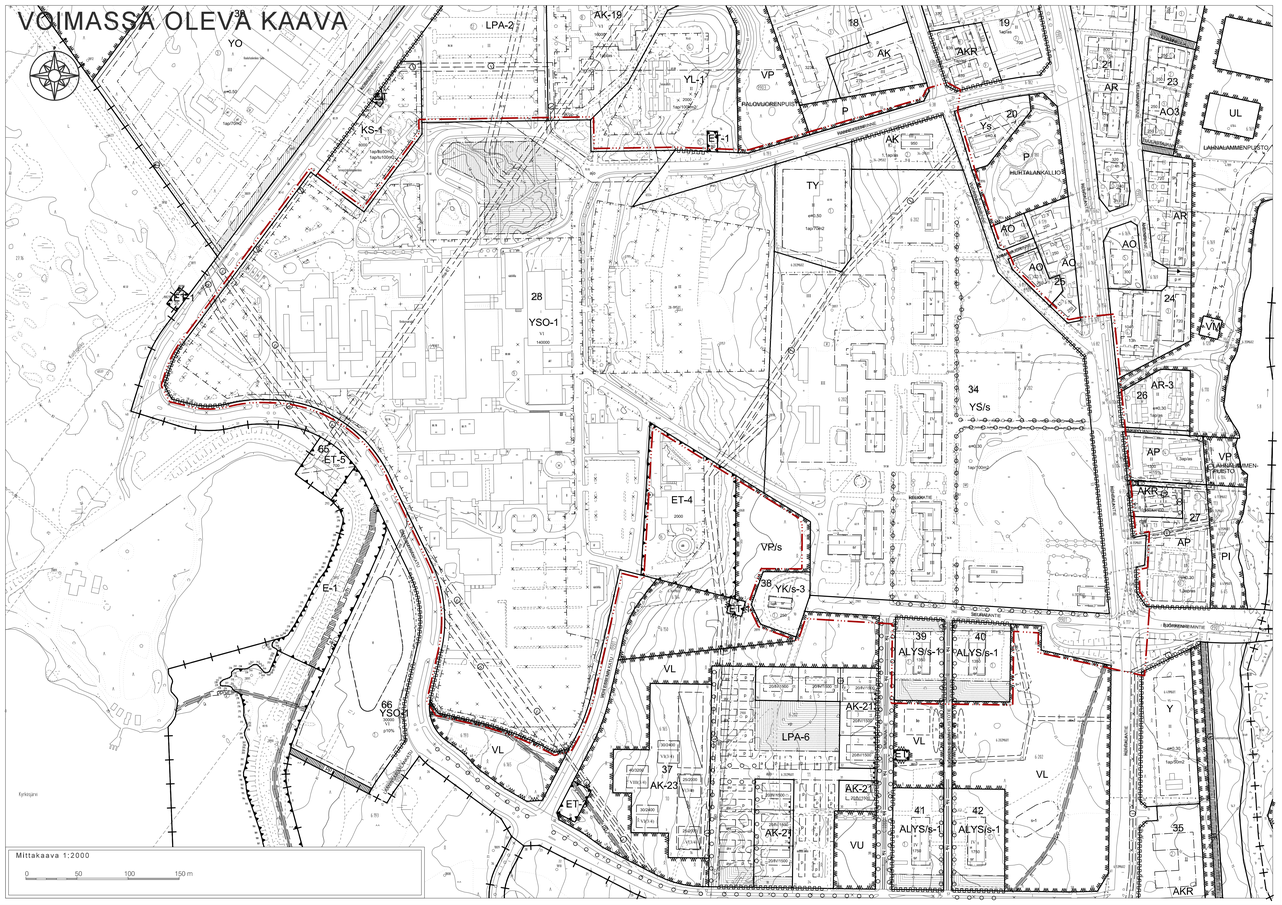
KAAVAN MUUTOS



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.
Seinäjoella:
Kaupunginogeodeetti: Taru-Maaria Herttua-Suokko

VOIMASSA OLEVA KAAVA



Mittakaava 1:2000
0 50 100 150 m

SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavamerkinnät ja -määräykset

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-39 — Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialueen autopaikat on sijoitettava viereiselle LPA-14 korttelialueelle.
Tonteja ei saa aidata, vaan ne on käsiteltävä avoimien korttelinpihojen tapaan ja ne on sovitettava ympäröivän alueisiin korkeusasemaltaan.
Asuntojen ulko- oleskelualueet ja leikkialueet on sijoitettava viereiselle AH-2-korttelialueelle.
Rakennusten julkisivut ja kattomuodot on sopeutettava hahmoltaan ja materiaaleiltaan viereiseen historiallliseen ympäristöön.

AK-40 — Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialueen autopaikat on sijoitettava viereiselle LPA-15 korttelialueelle.
Tonteja ei saa aidata, vaan ne on käsiteltävä avoimien korttelinpihojen tapaan ja ne on sovitettava ympäröivän alueisiin korkeusasemaltaan.
Asuntojen ulko- oleskelualueet ja leikkialueet on sijoitettava osoitetulle ah-alueelle.
Rakennusten julkisivut ja kattomuodot on sopeutettava hahmoltaan ja materiaaleiltaan viereiseen historiallliseen ympäristöön.

AKR-8 — Asuinkerrostalojen, rivitakojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Korttelialueen autopaikat on sijoitettava tontille tai viereiselle LPA-14-korttelialueelle.
Tonteja ei saa aidata, vaan ne on käsiteltävä avoimien korttelinpihojen tapaan ja ne on sovitettava ympäröivän alueisiin korkeusasemaltaan.
Rakennusten julkisivut ja kattomuodot on sopeutettava hahmoltaan ja materiaaleiltaan viereiseen historiallliseen ympäristöön.

AR-12 — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Korttelialueen autopaikat on sijoitettava rakennusten rungon sisään, tontille tai viereiselle LPA-14-korttelialueelle.
Asuntojen ulko-oleskelu- ja leikkialueita voi sijoitettaa viereiselle AH-2-korttelialueelle.
Rakennusten julkisivut ja kattomuodot on sopeutettava hahmoltaan ja materiaaleiltaan viereiseen historiallliseen ympäristöön.

AH-2 — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jonne voidaan sijoittaa silhen rajoittuvien tonttien asukkaiden leikki- ja oleskelualueet. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

ALYS-1/s-1 — Asuin-, liike-, opetus-, museo, sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Alueella olevia rakennustalleellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja näiden julkisivujen ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää. Rakennusten ulkovaippaa korjattaessa julkisivut ja vesikatto sekä ulkovaippa ikkuna- ja ovilaukoineen ja rakennustaiteellisine yksityiskohtineen on säilytettävä ja käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia rakennusmateriaaleja. Ennallistavat muutokset ovat sallittuja ja rakennuksen käytön vaatimat portaikot, hissit yms. voidaan rakentaa.
Julkisivun ja sisätilojen muutoksista on kuultava museoviranomaisia.
Autopaikat on osoitettava tontilta.
Pihat on toteutettava kulttuuriympäristön arvoja korostavalla tavalla. Istutuksissa ja puuston käsittelyssä on suosittava paikallisia lajeja.

YSO-1 — Sosiaalitointa, terveydenhoitoa ja opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue.
Autopaikkoja on varattava tontille tai korttelin 28 LPA-2-alueille.
Työllöjä, opetustiloja ja potilashoitoon liittyviä huoneita saa sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan, mikäli työskentelyn luonne edellyttää tällaista sijaintia tai tilat ovat luonnonvalolla valaistuja.
Tontin käyttäjä palvelevaa liiketilaa voidaan rakentaa enintään 2% sallitusta rakennusoikeudesta.

YSO-3 — Julkista tai yksityistä sosiaalitointa, terveydenhoitoa ja opetustointa palvelevien rakennusten korttelialue.
Autopaikkoja on varattava tontille tai korttelin 34 LPA-14-alueelle.
Työllöjä, opetustiloja ja potilashoitoon liittyviä huoneita saa sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan, mikäli työskentelyn luonne edellyttää tällaista sijaintia tai tilat ovat luonnonvalolla valaistuja.
Tontin käyttäjä palvelevaa liiketilaa voidaan rakentaa enintään 2% sallitusta rakennusoikeudesta.
Rakennuksen yhteydessä on selvitettävä tarpeellinen varoetäisyys ET-10 alueella sijaitsevaan nestehapplisäiliöön.

YK/s-3 — Sairaalan kirkkoa varten varattu korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

SR-1 — Rakennussuojelualue. Alueella olevia rakennustalleellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja näiden julkisivujen ilme ja maisemallinen hahmo tulee säilyttää.
Rakennusten ulkovaippaa korjattaessa julkisivut ja vesikatto sekä ulkovaippa ikkuna- ja ovilaukoineen ja rakennustaiteellisine yksityiskohtineen on säilytettävä ja käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia rakennusmateriaaleja. Ennallistavat muutokset ovat sallittuja.
Julkisivujen muutoksista on kuultava museoviranomaisia.
Rakennuksin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ-, liike- ja kokoontumistiloja sekä hoivaja terveyspalveluja ja palveluasuntoja.
Historiallisiin rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja korkeintaan 15% näiden kokonaiskerrosoikeudesta.
Alueelle sijoitettavat uudiserakennukset on huolellisesti sovitettava hahmoltaan ja materiaaleiltaan historiallisen ympäristöön ja rakennuksiin.
Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöön säilyminen.

LPA-14 — Autopaikkojen korttelialue. Alueelle voidaan osoittaa kortteleiden 28, 34 ja 67 pysäköintipaikkoja.
Alueella voidaan sijoittaa pysäköintiä kahteen tasoon annettu rakennusoikeus ylittäen. Alueella olevat luontokohteet on huomioitava rakennettaessa.

LPA-15 — Autopaikkojen korttelialue. Alueelle voidaan osoittaa korttelin 34 AK-40 pysäköintipaikoja.
Alueella olevat luontokohteet on huomioitava rakennettaessa.

ET-10 — Yhdyskuntahuoltoa palvelevien laitosten ja rakennusten alue.
Alueella sijaitsee sairaalan nestehapplisäiliö. Rakennettaessa alueen läheisyyteen on selvitettävä tarpeellisel varoetäisyydet.

VL — Lähivirkistysalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

14 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HUH
34

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

SEURALANTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, pulston tai muun yleisen alueen nimi.

140000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen rakennusala.

ar/1300 — Asuinrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusten julkisivut ja kattomuodot on sopeutettava hahmoltaan ja materiaaleiltaan huolellisessti viereiseen historiallliseen ympäristöön ja rakennuksiin.

ah — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen alueen osa, jonne voidaan sijoittaa silhen rajoittuvien tonttien asukkaiden leikki- ja oleskelualueet. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

ar — Uudisrakennuksen rakennusala, joiden pääkäyttötarkoitus on asuminen. Rakennusten julkisivut ja kattomuodot on sopeutettava hahmoltaan ja materiaaleiltaan huolellisessti viereiseen historiallliseen ympäristöön ja rakennuksiin.

sr — Suojeltava rakennus. Rakennustalleellisesti, historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa.

et-2 — Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alue.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

luo-4 — Istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jossa kaupunkikuvallisesti arvokkaat avokalliot on säilytettävä.

vp-1 — Törnävän sairaalan historiallinen puisto. Alueella olevaa puustoa ja puukujanteita tulee vaalia. Aluetta voi ennallistaa puistosuunnitelman mukaiseksi. Alueen avarat näkymät tulee säilyttää.

vp-2 — Korttelialueen sisäinen puisto, joka on istutettava ja olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään. Alueella olevat kulkuyhteydet ja helikopterikenttä voidaan rakentaa osaksi uko-oleskelualuetta.

luo-1 — Luontokohde. Suojellun lajin levähdys-, liikkumis- tai lisääntymisalue tai -kohde. Alueella oleva puusto tulee säilyttää. Ennallistavat ja hoidolliset toimenpiteet on sallittu.

luo-2 — Luontokohde. Maisemallisesti arvokas alue. Alueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

luo-3 — Luontokohde. Viherkäytävä. Alueelle voi sijoittaa pysäköintipaikkoja edellyttäen, että suojellun lajin liikkumismahdollisuus säilyy.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Säilytettävä puurivi, jossa sallitaan vain hoidon ja uusimisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Suojeltava puu.

jpp/1 — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie, jolla huoltoajo on sallittu.

pp — Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys.

pph — Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys, jolla huoltoajo on sallittu.

Pihakatu.

Hidaskatu.

Johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesijohto, jv=jätevesi, lv=kaukolämpö, p=puhelinlinja

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ajoyhteys.

ajo

Kyrkösjärven vesialtaan voimalan maanalainen alakanavatunneli, joka sijaitsee tason +50.00 (N.N.) alapuolella ja sen huolltounneli.

Ohjeellinen maanalainen yhteys.

Yleismääräykset:

Rakentumattomat alueet on istutettava.

Tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajien välisin rasite sopimuksin osoittaa raisiteina rakennusluvvissa myös toisen kiinteistön alueelle.

Korttelialueella saadaan rakentaa yleistä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maanikäyttöstä ja tonttijaosta riipoumatta.

Korttelialueiden rakennuksiin saa sijoittaa laitettlan ja antenneja matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin maankäyttö- ja rakennuslain 161 § mukaan.

Katujen, aukioiden ja kansirakenteiden on kestettävä pelastusalitoksen raskaan kaluston kuormitus tai pelastusalitoksen toiminta on muulla tavoin turvattava.

Korttelialueelle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen.

Tonttien välisiin ja tontin ja katualueen sekä yleiselle jalankululle varatun alueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välille ja tonttien ja katualueiden välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää. Palomuuri voi sijaita muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava palotturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

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

Ilmanvaihtohormien ja -laitteiden aiheuttama äänitason tuntikeskiarvo rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää 45dB(A).
Ulkoparvekkeet on lasitettava ja ne on rakennettava niin ettei 55/50dB(A) liikennemelun äänitaso niillä ylity. Ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa avattavin lasiseinin vihervhuoneina.

Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänereristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB(A). Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun keskiäänitaso saa olla korkeintaan päivällä 55dB(A) ja yöllä 30dB(A).

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten ettei 55dB(A) liikennemelun äänitaso päivällä ja yöllä 45dB(A) niillä ylity.

YSO-3 korttelialuetta voi käyttää pysäköintialueena, kunnes alue rakentuu.

Korttelissa 28 tason +50,00 (N.N.) alapuolelle varataan tila Kyrkösjärven vesialtaan voimalan maanalaista alakanavatunnelia varten. Rakentaminen tulee suorittaa siten ettei aiheuteta vahinkoa kanavalle.

Korttelissa 28 kaava-alueella saa rakentaa maanalaisia tiloja. Maan alle saa rakentaa väestönsuoja-, yhdystunneli-, pysäköinti-, huolto- ja teknisiä tiloja. Maan päälle saa sijoittaa maanalaisten tilojen valokyhtyjä ja katettuja portaikkoja sekä ilmanvaihtolaitteita. Maanalaisiin tiloihin, huolto- ja lastaustiloihin sekä pysäköintialoksen tiloihin saa sijoittaa ilmastointiteknisiä tiloja, kanavia ja laitteita sekä muita teknisen huollon ja maanalaisten tilojen turvallisuusjärjestelyjen sekä käyttöjärjestelmän edellyttämiä tiloja ja laitteita sekä ulosk äytäviä.

Korttelissa 28 rakennusten välillä ja pysäköintilaitoksista ja huoltotiloista rakennuksiin saa järjestää portaa- ja hissiyhteyksiä ja yhdyskäytäviä.

Korttelissa 28 on rakennus-, korjaus- ja muutostoimenpiteet tehtävä niin että rakennusten yhtenäinen 1970-luvun sairaala-arkkitehtuurin ilme säilyy ulkotiloissa ja tärkeimmissä yleisöille avoimissa sisätiloissa, kuten sisäänkulkuaulaissa ja sisäänkäynneissä. Uudisrakentaminen ja ympäristörakentaminen on sopeutettava alueen korkealuokkaiseen arkkitehtuuriin.

Korttelissa 34 ja 67 tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet sekä autopaikat saa kiinteistönomistajien välisin rasitesopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluvissa myös toisen kiinteistön alueelle.

Korttelissa 34 ja 67 kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyvä ympäristöhäiriötä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.

Korttelissa 34 ja 67 asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneen ja hissikuilun 15m² ylittävän osan edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen vähitysyyttä. Yllitys saa olla kuitenkin korkeintaan 5% pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta.

Korttelissa 34 ja 67 rakennuskpuaan on liitettävä sekhtys hulevesien käsittelystä. Hulevesiä on pyrittävä vähyttämään ja imeyttämään. Pysäköintialueista osa on toteutettava vettä läpäisevillä pinnoitteella. Hulevesiä ei saa johtaa ympäröiville katualueille, vaan ne on johdettava hulevesiverkostoon.

Korttelissa 34 ja 67 asuinrakennusten yhteyteen on järjestettävä riittävät ulko-oleskelualueet.

Korttelissa 34 ja 67 liikmain maantasossa olevlle asunnolle on osoitettava muurein ja istutuksin piha-alueista erotetut ulko-oleskelualueet tai lasitetut parvekkeet.

Korttelissa 34 ja 67 rakentaminen on tehtävä niin, ettei sitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Rakentamisen ei saa aiheuttaa vahinkoa naapurikiinteistöjen rakennuksille, maanalaisille tiloille tai perustuksille.

Korttelelssa 34 ja 67 muuntajat, jakokaapit ja muut teknisen huollon rakennukset ja laitteet on suunniteltava ja maisemoitava siten, että ne sopivat kaupunkikuvaan, ja ne on maalattava tummanharmaisiksi kauttaaltaan.

Korttelelssa 34 ja 67 tontilla mahdollisesti sijaitsevat tekniset verkostot tulee huomioida uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa. Mikäli teknisiä verkostoja on tarve siirtää, siirrosta tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa.

Korttelelssa 34 ja 67 ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennusoikeus ylittäen. Ne on toteutettava osana julkisivuja ja rakennusten hahmoa esimerkiksi kattojäntöjen alle.

Korttelelssa 34 ja 67 julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AK-korttelialue: 1,1 ap/asunnot
AK-39, AK-40, AKR-8, AR-12-korttelialueilla: 1 ap/70 k-m2
SR-1, YO, YSO-1, YSO-3, ALYS-1-korttelialueilla: 1 ap/100 k-m2

Polkupyöräpaikat:
2 pp/asunto

SEINÄJOKI

14 HUHTALA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Seinäjoen kaupungin Huhtalan (14) kaupunginosan kortteleita 28 (osa), 34, 38, 39 ja 40 sekä niihin liittyviä virkistysalueita sekä Hanneksenrinteen, Vuorenmaanrinteen, Huhtalantien ja Seuralantien katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:
Seinäjoen kaupungin Huhtalan (14) kaupunginosan korttelit 28 (osa), 34, 38, 39, 40, 67 ja 68 sekä niihin liittyvät virkistysalueet sekä Hanneksenrinteen, Vuorenmaanrinteen, Huhtalantien ja Seuralantien katualueet.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto on ____.2021 §:n _____
kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan muutoksen.
Todistaa virallisesti ____.2021

Hallintojohtaja Jari Jokinen

Päiväys:	Käsittely:	Huomautus:
	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	
	Kaupunginhallitus hyväksyi	
	Kaavaehdotus nähtävillä	
	KH hyväksyi virallisesti nähtäville	
5.2.2021-18.2.2021	Kaavaluonnos nähtävillä	
14.6.2019	Kaupunkiympäristölautakunta	

Seinäjoki
SEINÄJOEN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki, puhelin 06 416 2111

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelija: Veli-Matti Prinkkilä

Päiväys:	5.2.2021
Kaavatunnus:	14050
Tiedosto:	14050.dgn
Piirtäjä:	V-MP
Mittakaava:	1:2000
Kaava hyväksytty:	

LUONNOS

Kaavoitusjohtaja: Martti Norja