



- SEINÄJOEN KAUPUNKI**
 Kaavamerkinnät ja -määräykset
 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.
- 5200
- V
- Rakennusala.
- Ah-1
- Maanalaisten pysäköinti.
- Ohjeellinen alue maanalaisten pysäköintiin ajoyhteydelle.
- Ohjeellinen maanalaisten tiloihin johtava ajoluiska.
- u-1
- u-2
- Istutettava alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

- 1 KESKUSTA**
- 5200
- V
- Rakennusala.
- Ah-1
- Maanalaisten pysäköinti.
- Ohjeellinen alue maanalaisten pysäköintiin ajoyhteydelle.
- Ohjeellinen maanalaisten tiloihin johtava ajoluiska.
- u-1
- u-2
- Istutettava alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Yleismääräykset:

RAKENTAMINEN

Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen.

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellariin.

Porrashuoneista tulee olla esteetön kulkuyhteys sekä sisäpähille että kadulle/kujalle.

Korttelialueella tarvittavat ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreiitit saa rakentaa tonttijaoista riippumatta toisen kiinteistön alueelle.

Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toisto- tai työtaloja varten.

Korttelialueen rajan läheisyydessä rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten perustusten toteutukseen. Perustusten vaatimat eristeet sekä muut rakenteet tulee lähtökohteisesti toteuttaa korttelialueen puolelta.

Korttelialueilla rakennuksen rungon sisään on varattava mahdollisuus maanalaisten pysäköintiin vaatiman ilmastointihormien rakentamiseen. Ilmastointihormit on toteutettava siten, ettei ilmansaasteiden pitoisuus maantasossa nouse ja niin että ilmanvaihdosta ei aiheudu haittaa asumiselle. Maanalaisten pysäköintiin ilmastointihormit saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Väestönsuojan saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Rakentamattomat alueet on istutettava.

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN LAATU

Kalevankatuun ja idänpuoliseen kujan liittyvillä alueilla ensimmäisen kerroksen lattia on oltava ikkimain kadun pinnan tasossa.

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

Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Kalevankadun varteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liikelaitteita. Toimistotilat voivat sijaita ensimmäisessä kerroksessa idän puoleisen kujan varrella. Kyseiset tilat tulee rakentaa kadulle ja kujalle päin korkealuokkaisesti näyteikkunajulkisivuina ja niiden tulee elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä, eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosteipillä.

Asuin- ja toimistohormien kattoterassin yhteyteen saa rakentaa katoksia, pergoloita ja viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennukseen tai sen yhteyteen tulee rakentaa harraste-, kokouksumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuin-kerrosalasta.

Kullekin asunnolle on osoitettava vähintään 2,5 m² huoneistokohtaista lämmintä varastotilaa.

Sisäpähille on osoitettava riittävät ulko-oleskelualueet. Sisäpähille voidaan osoittaa laadukasta terrassialuetta ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavalle ravintolalle.

Sisäpihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä ja sinne on istutettava mahdollisuuksien mukaan puuta.

Sisäpaha tulee sovittaa hyvin korkeusasemaltaan viereisiin tontteihin. Erityisesti on huomioitava tontin liittyminen viereiseen RKY-alueeseen.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Ulkoparvekkeet on lasitettava ja ne on rakennettava niin, ettei liikennemelun enimmäisäänitaso niillä ylitä yleisesti käytössä olevia ohjearvoja. Ne saa toteuttaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen avattavin lasiseinän viherhuoneina.

Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tuntikeskivä äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueella ei saa ylittää yleisesti käytössä olevia enimmäisäänitasoja.

Rakenteiden, kuten muurien ja rakennusten, on suojattava ulko-oleskelutiloja siten, ettei liikennemelun äänitason ohjearvoja ja yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ylitetä.

Asuin- ja toimistohuoneiden ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava voimassaolevien määräysten mukaiset. Asuin- tai toimistohuoneiden liikennemelun vuorokaudenaikainen keskiäänitaso ei saa ylittää yleisesti käytössä olevia enimmäisäänitasoja. Yleisesti käytössä olevia suositusarvoja ei saa ylittää.

Korttelissa rakennusmassat on sijoitettava siten, että korttelin muodostuu melulta suojattu sisäpaha. Pihan suojamuurit ja aidat on sopeuduttava ympäristönsä.

KAUPUNKIKUVA

Rakennusten katualueen ja kujan puoleisten ulkoparvekkeiden tulee olla julkisivuun upotetut tai ne on jäseneltävä korkealuokkaisesti koko julkisivun kattavaksi yhtenäiseksi aiheeksi. Katualueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita, kuten pilareita.

Rakennuksen tulee julkisivumateriaalin, muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnissa ja korkealuokkaisesti toteutettu. Rakennusten julkisiin ulkotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti. Korttelin katutilaan liittyvät alueet liittävät katualueisiin materiaaleiltaan ja korkeusasemiltaan eikä niitä saa erottaa katualueesta.

Rakennuksen tulee kaupunkikuvallisesti sopeutua olevaan ympäristönsä. Erityisen hyvin rakennus tulee sopeuttaa viereiseen RKY-alueeseen. Näkyvät RKY-alueelta kaava-alueelle tulee huomioida suunnittelussa ja ne tulee olla korkealuokkaiset.

Näkyvien kattopintojen tulee olla onnesamattua peltiä.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Ilmastointikonehuone on toteutettava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja ne on sijoitettava rakennuksen päämassan sisään. Niiden vaatimat ilmastointilaitteet, hormit yms. on toteutettava kootusti osana rakennuksen hahmoa. Ilmastointikonehuone on rakennettava siten etteivät ne tarpeettomasti varjosta piha- ja katualueita. Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerros- ja rakennusoikeus ylittäen. Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

HULEVEDEET

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

POHJAVEDEET

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista työn aikana eikä lopputilanteessa. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa naapurikiinteistöjen rakennuksille, maanalaistiloille tai perustuksille.

TOIMINNALLISUUS

Tonttien jätahuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreiitit ja pelastustilat sekä autopaikat saa kiinteistönomistajien välisin rasite-sopimuksin osoittaa rasitteina rakennusluvuissa myös toisen kiinteistön alueelle.

Ennen rakennusluvun myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoilmoitusten, lastauspaikkojen ja jätahuollon järjestelyistä ja niiden sijainnista ja riittävydestä.

Jäte- ja lastausilat, jakokaapit sekä muut huoltotilat on sijoitettava rakennuksen rungon sisään.

Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen.

YHDYSKUNTATEKNIikka

Korttelialueelle saa rakentaa yleisiä käyttöä palvelevia teknisen huollon verkostoja maankäytöstä ja tonttijaoista riippumatta.

Tontille on tarpeen vaatessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Jakokaapit ja muut tekniset huoltotilat sekä muuntamo on sijoitettava rakennuksen rungon sisään. Ne saa rakentaa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen.

Rakennuksiin saa sijoittaa laitetilan ja antenni- ja matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.

Tontilla tai sen lähialueella olevien maanalaisten kunnallisteknisten verkostot tulee selvittää toimenpide- tai rakennusluvan yhteydessä ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli teknisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirtotarpeet on ilmoitettava rakennuslupahakemuksen yhteydessä ja siirrosta sekä kustannuksista tulee sopia kyseisen verkonhaltijan kanssa.

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

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 rajaseiniä ja maanalaisten pysäköintilaitos voidaan rakentaa yhdeksi tilaksi. Palomuurit voi sijoittaa muualla kuin tonttien tai tonttien ja katualueen välisellä yms. rajalla. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Palo- ja rakentamismääräykset yms. on huomioitava rakennuksia sijoitettaessa ja erityisesti silloin, kun rakennukset sijoittuvat lähikään. Ikkunat on pyrittävä suuntaamaan niin, ettei läheisen rakennuksen ikkunoihin ole suoraa näkyä.

Rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeita pelastamiseen, pikahannan rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon, sammutusreittein ja väestönsuojan poistumisreittein liittyvät vaatimukset tulevat huomioituihin.

Savunpoistohormit tulee sisäpähällä suunnitella ja integroida osaksi piha-alueita niin, että ne sopivat ympäristönsä. Savunpoistohormit tulee suunnitella ja sijoittaa turvallisesti siten, että tulipalossa syntyvistä mahdollisesti terveydelle haitallisista savuista ei aiheudu haittaa.

MAANALAINEN PYSÄKÖINTI

Alueella voidaan rakentaa maanalaista pysäköintiä ja pysäköintiin vaatimat ajoluiskat, poistumistehdyt, ilmastointilaitteet ja valoyhdyt. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisten tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Maanalaisten pysäköintiin poistumistiet on pyrittävä rakentamaan ympäröivien rakennusten rungon sisään. Poistumistiet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Maanalaisten pysäköintiä on pyrittävä rakentamaan ympäröivien rakennusten rungon sisään. Poistumistiet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittäen.

Katualueella maanalaisten pysäköintiä ympäröivien rakenteiden on toteutettava siten että katualueen ja maanalaisten pysäköinti-kellarin väliin jää riittävästi tilaa kadun pintarakenteiden toteuttamiseen.

AUTOPAIKAT

Autopaikat on sijoitettava maan alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Tontin sisäpähille ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Liike- ja toimistorakennuksen autopaikoista tulee vähintään 50% sijoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Asuntojen autopaikoista saa 25% alennuksen kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
 - Asunnot: 1 ap / 85 k-m²
 - Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 85 k-m²

Yhteiskäyttöautojärjestelmä:
 - Yhteiskäyttöautojärjestelmään liittyessä voidaan asuntojen autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöauto-paikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% vaadituista kokonaisautopaikkamäärästä.

Varastoille, autosuojille, teknisille yms. tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Alueella tulee pyrkiä varautumaan sähköautojen latauspisteiden lisääntymään tarpeeseen.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa seuraavin velvollisuuksin:
 - Asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
 - Liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.

SEINÄJOKI

1 KESKUSTA KORTTELI 27 (OSA)
 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee: Seinäjoen kaupungin Keskustan 1. kaupunginosan kortteli 27 (osa) sekä siihen liittyvää katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Seinäjoen kaupungin Keskustan 1. kaupunginosan kortteli 27 (osa) sekä siihen liittyvä katualue.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaoon tulee olla erillinen.

Seinäjoen kaupunginvaltuusto on 2023 ... §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan. Todistaa virallisesti 2023

hallintojohtaja Jari Jokinen

Päiväys: Käsittely: Huomautus:
 Kaupunginvaltuusto hyväksyi
 Kaupunginhallitus hyväksyi
 Kaavaehdotus nähtävillä
 Kaupunginhallitus hyväksyi virallisesti nähtävillä
 Kaavaluonnos nähtävillä
 Kaupunkiympäristölautakunta

28.9. - 27.10.2022
 19.6.2019

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

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelija: yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen

Päiväys: 28.9.2022
 Kaavatunnus: 01114
 Tiedosto: 01114.dgn
 Piirtäjä: MS
 Mittakaava: 1:1000
 Kaava hyväksytty:

LUONNOS

yleiskaavapäällikkö Jyrki Kuusinen

Mittakaava 1:1000

0 25 50 100 m