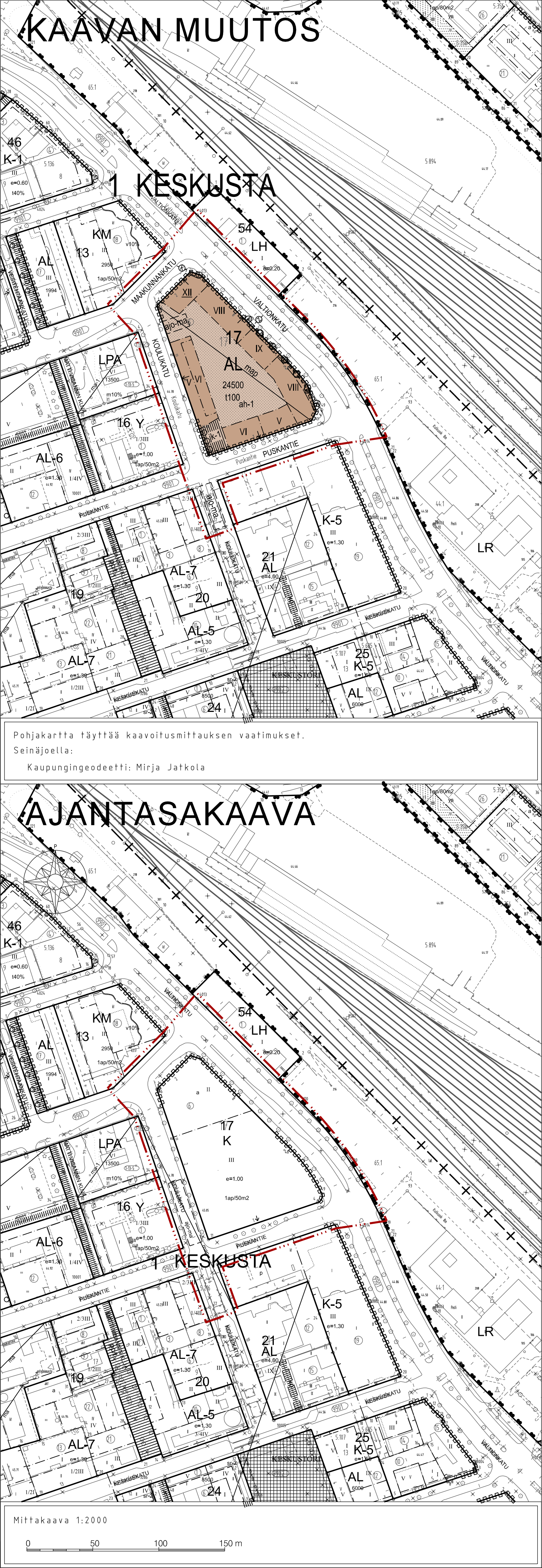




AL	AL
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
Osa-alueen raja.	
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	
Kaupungin- tai kunnanosan numero.	
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.	
Korttelin numero.	
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	24500
Talousrakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	1100
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	VIII
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	123
Rakennusala.	
Maanalainen pysäköinti.	
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	
Istutettava alueen osa.	
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelipiha, jossa tontteja ja kiinteistöjen välisiä rajoja ei saa aidata eikä rajata istutuksin tai muulla tavalla. Alueet on lisäksi rakennettava korkeussuhteellisesti toisiinsa liittyviksi. Alueelle tulee järjestää riittävät teikki- ja ulko-oleskelualueet. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia.	
Jalankululle varattu alue, joka on käsiteltävä julkisen aukion tapaan. Aukiolle saa sijoittaa ulkoalustoja ja muita toimintoja siten, että jalankululle ja oleskelulle jää riittävä tila. Aukiolta tulee järjestää jalkaväenliikenne sisäpihalta. Alue on rakennettava kulutusta kestäväksi ja ympäristöystävälliseksi käyttökelpoiseksi sekä viihtyisäksi.	
Alue, jolle on liikimain rakennettava ajoyhteys maanalaisen pysäköintiin.	
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.	
Istutettava puu.	
Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähköjohto, k=teleliikennekaapeli	
YLEISMÄÄRÄYKSET	
RAKENTAMINEN	
Asumista palvelevat yhteistilat saa rakentaa tonttien yhteyksiin.	
Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa kellariin.	
Rakennusalakohdanteen kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa rakennusalan sisällä vapaasti huomioimatta tonttien kokoa.	
Porrashuoneista tulee olla esteetön kulkuyhteys sekä pihalle että kadulle.	
Korttelialueella tarvittavat ajo- ja kulkuyhteydet sekä pelastusajoneuvoreitit saa rakentaa tonttijaosta riippumatta toisen kiinteistön alueelle.	
Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 15% käyttää asukkaan elinkeinon harjoittamiseen liittyviä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- tai työtiloja varten.	
Korttelialueen rajan läheisyydessä rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten perustusten toteutukseen. Perustusten vaatimat eristeet sekä muut rakenteet tulee lähtökohdaisesti toteuttaa korttelialueen puolella.	
Likimain maanpinnan tasolla olevilla asuinnoilla, jotka avautuvat korttelialueen yhteispihalta, on oltava vähintään 7m ² :n aidattu terassi korttelipihalle päin.	

Korttelialueella tulee pyrkiä varautumaan sähköautojen latauspisteiden lisääntyvään tarpeeseen.

Annetusta rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 25 % palveluasumiseen. Palveluasuminen tulee olla palvelusunnoina ikääntyneille tai muille tuen tarpeessa oleville järjestettävää asumista ja palveluja, jossa on tarjolla päivittäistä hoitohenkilökunnan tukea ja apua. Palveluasuminen kerrosalasta vähintään 15 % tulee olla palvelusumista tukevia yhteisiä tiloja, kuten ruokalaitoja, olohuoneita ja harrastuspaikkoja. Palvelusuntojen yhteydessä asukkaalle tulee tarjota päivittäisiä palveluja, kuten ravinto-, hygieniä-, hoiva- sekä hyvinvointipalveluja.

Annetusta rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 15 % opiskelija-asunnoiksi.

Annetusta rakennusoikeudesta korttelin saa rakentaa päiväkotitiloja enintään 200 m². Päiväkodille tulee järjestää riittävät ja suojaiset ulko-oleskelualueet sisäpihalta. Päiväkodin liikennöinti tulee järjestää turvallisesti Koulukadun tai Puskantien kautta. Päiväkodin liikennöinti ei saa sijoittaa korttelin sisäpihalta.

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 ylittään.

Rakentumattomat alueet on istutettava.

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN LAATU

Asuntoja ei saa sijoittaa kadun puolella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Korttelialueen katuun liittyvillä alueilla ensimmäisen kerroksen lattia on oltava likimain kadun pinnan tasossa.

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

Puskantien varteen tulee sijoittaa vähintään 200 kem² vähittäiskaupan liiketiloja, ravintolatoiloja tai kahvilatiloja, jotka avautuvat kadulle päin. Näistä vähintään 100 kem² tulee sijoittaa Koulukadun ja Puskantien kulmaukseen ja vähintään 100 kem² Puskantien ja Valtionkadun kulmaukseen. Toimistotiloja ei hyväksytä edellä mainituiksi tiloiksi.

Maakunnankadun ja Koulukadun varrella likimain maan pinnan tasoon rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee sijoittaa yhteensä vähintään 450 m² vähittäiskaupan liiketiloja, ravintola- tai kahvilatiloja, jotka avautuvat kadulle päin. Edellä mainittuja tiloja saa rakentaa Maakunnankadulla ja Kouluksadulla jokaiseen rakennukseen 150 m² asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Näille tiloille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, vaan asiakaspaidat voidaan osoittaa kadunvarsipysäköintipaikoina Maakunnankadulta tai Kouluksadulta. Tilat tulee rakentaa kadulle päin korkealuokkaisesti näytekkunajulkisivuina ja niiden tulee lisätä lähipalveluiden tarjontaa sekä elävöittää ensimmäisen kerroksen julkisivun kaupunkikuvaa kadun varrella. Toimistotiloja ei hyväksytä edellä mainituiksi tiloiksi.

Asuin kerrostalojen ulkoseinien eteen maantassakerroksin sisäpihan puolelle ja kattoterassin yhteyteen saa rakentaa katoksia, pergoloita ja viherhuoneita. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jokaiseen asuinrakennukseen tai sen yhteyteen tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön vähintään 1,5 % asuin kerrosalasta. Nämä tulee toteuttaa korttelin yhteisinä.

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

Sisäpihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä ja sinne on istutettava puita. Maanalaisen pysäköinnin kansirakenteeseen saa sisäpihalta tehdä aukkoja, joiden yhteispinta-ala voi olla enintään 100 m².

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

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

Ilmanvaihtohormien ja laitteiden aiheuttama tuntikestoarvo 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 suositussarvoja ylitetä.

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

Tärinän ja runkoäänien torjuntaan tulee kiinnittää huomiota. Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei liikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä yleisesti käytössä olevia enimmäis- tai ohjearvoja rakennusten sisätiloissa. Tarvittaessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee teettää tarvittavat selvitykset.

Korttelissa rakennusmassat on sijoitettava siten, että korttelin muodostuu melulta suojattua sisäpiha. Pihan suojamuurit ja aidat on rakennettava kiinteinä pintaisina ja niiden on sopeuduttava ympäristönsä.

Ennen rakentamisen ryhtymistä on selvitettävä, onko alueella saastuneita maa-aineksia. Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomaksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa.

KAUPUNKIKUVA

Rakennusten kadun puolelseen ulkoparvekkeiden tulee olla julkisivuun upotetut tai muutoin korkealuokkaisesti jäsenmetyt ja toteutetut. Katualueelle ei saa sijoittaa parvekkeiden kantavia rakenteita, kuten pilareita.

Maakunnankadun ja Valtionkadun kulmauksessa oleva 12-kerroksinen rakennus on rakennettava korkealuokkaiseksi maamerkiksi ja rakennuksen hahmoa on elävöitettävä esimerkiksi parvekkeiden jäsentelyllä ja muodonannolla.

Rakennusten tulee julkisivumateriaalin, muodon, värikyksen ja jäsentelyn suhteen olla sopusoinnussa ja korkealuokkaisesti toteutettuja. Rakennusten julkisiin ukotiloihin liittyvät alueet ja tilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkealuokkaisesti. Korttelin katutilaan liittyvät alueet tulee liittää katualueisiin materiaaleiltaan ja korkeussuhteiltaan eikä niitä saa erottaa katualueesta.

Mainostalitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Ilmastointikonehuoneet on toteutettava osana rakennuksen arkkitehtuuria ja ne on sijoitettava rakennuksen päämassan sisään. Niiden vaatimat ilmanottoaukot, hormit yms. on toteutettava kooksi osana rakennuksen hahmoa. Ilmastointikonehuone on rakennettava siten etteivät ne tarpeettomasti varjosta pihaa ja katualueita. Ilmastointikonehuoneet saa rakentaa annettu kerrosluku ja rakennusoikeus ylittään. Julkisivujen pinnalle ei saa asentaa erillisiä energia, ilmastointi yms. laitteita. Ne on toteutettava osana julkisivua.

JULKISIVUT

Uudisrakennusten julkisivupintojen tulee olla poltettua tiiltä tai rappauspintaisia materiaaleja. Julkisivuväritys tulee olla julkisivultaan yhtenäinen ja rakennusmassoitallin vaihteleva. Näkyvien kattopintojen on oltava konesaumattua peltiä.

Liike- ja palvelutilojen sekä likimain katutasossa olevien tilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näytekkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivujen jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näytekkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosleikkilä.

HULEVEDET

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

POHJAVEDET

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei sillä aiheudu hallittavia pohjaveden pinnan alenemista työn aikana eikä lopputilanteessa. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa naapurikiinteistöjen rakennuksille, maanlaisille tiloille tai perustuksille.

TOIMINNALLISUUS

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

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

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

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

YHDYSKUNTATEKNIikka

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

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

Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa laitteita ja antennia matkapuhelinoperaattoreiden tarpeisiin.

Korttelialueella tai sen lähialueella olevien maanaiset kunnallistekniset verkostot tulee selvittää ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli teknisiä verkostoja joudutaan siirtämään, siirtotarpeet on ilmoitettava rakennusluvhakemuksen yhteydessä ja siirrosta sekä kustannuksista tulee sopia kyseisen verkkohaltijan kanssa.

MAANALAINEN PYSÄKÖINTI

Alueella voidaan rakentaa maanalaista pysäköintiä ja pysäköinnin vaatimat ajoluiskat, poistumistiehytydet, ilmastointilaitteet ja valolyhdyt. Rakennuksista saa rakentaa pysty-yhteyksiä ja teknisiä yhteyksiä maanalaisiin tiloihin. Nämä saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittään.

Maanalaisen pysäköinnin poistumistiet on pyrittävä rakentamaan ympärövien rakennusten rungon sisään. Poistumistiet saa rakentaa annettu rakennusoikeus ylittään.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta saa järjestää ajo- ja kulkuyhteyksiä viereisille tontille.

Maanalaisen pysäköintihallin korkeusasemista ja ajoluiskista on laadittava selvitys rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Pysäköinnin ja luiskien kaltevuusien on täytettävä yleisesti käytössä olevat määräykset ja ohjeet.

PYSÄKÖINTIVAATIMUKSET

Autopaikat on sijoitettava korttelialueella maan alle tai keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Liike- ja toimistokerroksalan 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.

Palveluasuntojen ja niiden yhteistilojen autopaikoista saa 25% alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Opiskelija-asuntojen autopaikoista saa 25% alennuksen, kun ne sijoitetaan keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- Asunnot: 1 ap kutakin alkavaa 85 k-m² kohden
- Opiskelija-asunnot: 1 ap kutakin alkavaa 120 k-m² kohden
- Liike- ja toimistotilat sekä julkiset ja yksityiset palvelurakennukset: 1 ap kutakin alkavaa 85 k-m² kohden
- Palveluasunnot yhteistiloineen 1 ap kutakin alkavaa 250 k-m² kohden

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

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

Polkupyöräpaikat tulee koko asemakaava-alueella toteuttaa seuraavin velvoituksin:
- Asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
- Opiskelija-asuntojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1,5 pp / asunto.
- Liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp kutakin alkavaa 50 k-m² kohden.
- Palveluasuntojen polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 0,5 pp / asunto.

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

Kansirakenteiden on kestävä pelastuslaitoksen raskaan kaluston kuormitus tai pelastuslaitoksen toiminta on muulla tavoin turvattava.

Tonttien välisiin ja tontin ja katualueen välisin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välille ja tonttien ja katualueiden yms. välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää ja maanlainen 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 lähkekkäin. Ikkunat on pyrittävä suuntaamaan niin, ettei läheisen rakennuksen ikkunoihin ole suoraa näkyvää.

Savunpoistohormit tulee sisäpihalta suunnitella ja integroida osaksi pihaa-alueita niin, että ne sopivat ympäristönsä.

Rakennusluvan hakijan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa järjestää neuvonpito palo- ja pelastusviranomaisen kanssa, jotta mm. parvekkeilla pelastamiseen, pihakannen rakenteellisiin vaatimuksiin, pelastusohjeisiin, savunpoistoon sekä sammutusreitteihin liittyvät vaatimukset tulevat huomioituiksi. Myös korttelin vaihteittainen rakentuminen tulee huomioida em. asioiden osalta.

SEINÄJOKI

1 KESKUSTA KORTTELI 17 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan korttelia 17 sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Seinäjoen kaupungin Keskustan (1) kaupunginosan kortteli 17 sekä siihen liittyvät katualueet.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.		
Seinäjoen kaupunginvaltuusto on 29.8.2022 90 §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan. Todistaa virallisesti . . . 2022		
Hallintojohtaja Jari Jokinen		
Päiväys:	Käsittely:	Huomautus:
29.8.2022	Kaupunginvaltuusto hyväksyi	muutokset kaavakarttaan
13.6.2022	Kaupunginhallitus hyväksyi	
23.3.-21.4.2022	Kaavaehdotus nähtävillä	
14.3.2022	Kaupunginhallitus hyväksyi virallisesti nähtävillä	
29.9.-12.10.2021	Kaavaluonnos nähtävillä	
11.12.2020	Kaupunkiympäristölautakunta	
SEINÄJOEN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus Kirikkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki, puhelin 06 410 2111		
A S E M A K A A V A N M U U T O S		
suunnittelija: kaavoitusarkkitehti Veli-Matti Prinkkilä	Päiväys:	8.3.2022
	Kaavatunnus:	01116
	Tiedosto:	01116.dgn
	Piirtäjä:	VMP
kaavoitusjohtaja Martti Norja	Mittakaava:	1:2000
	Kaava hyväksytty:	29.8.2022