SEINÄJOEN KAUPUNKI

Kaavamerkinnät ja -määräykset

AP — Pientalovaltainen asuntoalue.
Asemakaavan mukaan toteutuva alue. Alue on tarkoitettu ympärivuotisten pientalojen rakentamiseen.

AP-1 — Pientalovaltainen asuntoalue.
Alue on tarkoitettu ympärivuotisesti asuttujen pientalojen rakentamiseen.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AP-2 — Tehokas pientalovaltainen asuntoalue.
Alue on tarkoitettu tiiviiksi ja tehokkaaksi pientalovaltaiseksi tai pienkerrostalojen asuinalueeksi. Rakentamisen sijoittuessa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Kirkkokuja), uudisrakennukset on huolellisesti sovitettava ympäristöönsä.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AT — Kyläalue.
Alue on tarkoitettu kyläasutuksen, maatilojen talouskeskusten, maatilamatkailun, ympäristöhäiriötä tuottamattomien elinkeinoharjoittamisen ja muiden työtilojen sekä kylän palvelujen rakentamista varten. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000m2, mikäli rakennukset liitetään yleiseen viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan koko on 4000m2. Alueella jätevesien käsittely on hoidettava ensisijaisesti liittymällä kaupungin viemäriverkkoon. Mikäli se ei ole mahdollista, voidaan jätevesien käsittely hoitaa kiinteistö tai kiinteistöryhmäkohtaisesti. Tällaisen järjestelmän on oltava liitettävissä myöhemmin yleiseen viemäriin.

C — Keskustatoimintojen alue.
Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.

P — Palvelujen ja hallinnon alue.

P-1 — Palvelujen ja hallinnon alue.
Alue voidaan ottaa käyttöön vasta Pelmaan liikennejärjestelyjen toteuduttua.

PY — Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

TP — Työpaikka-alue.

T — Teollisuus- ja varastoalue.

TY — Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

V — Virkistysalue.

VL — Lähivirkistysalue.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

RA — Loma-asuntoalue.

RM — Matkailupalvelujen alue.

RL — Leirintäalue.

L — Liikennealue.

LH — Huoltoasema-alue.

LR — Rautatieliikenteen alue.

E — Erityisalue.

ET — Yhdyskuntateknisen huollon alue.

EN — Energiahuollon alue.

EJ — Jätteenkäsittelyalue.

EO — Maa-ainesten ottoalue.

ER — Hevosurheilukeskus.
Alueelle saa rakentaa hevosurheiluun, -jalostukseen ja hevosten hoitoon liittyviä ratoja, kenttiä ja toimintaa palvelevia rakennuksia.

EH — Hautausmaa-alue.

EV — Suojaviheralue.

M-1 — Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä olevien pihapiirien täydennysrakentaminen. Lisäksi alueella sallitaan 1 rakennuspaikka / alkava _ha merkityn alueen pinta-alasta, elleivät muut määräykset sitä estä. Alueelle voi sijoittaa uutta asuinrakentamista ainoastaan tapauksissa, joissa rakentaminen samaan tilaan kuuluville AT -alueille ei ole mahdollista.
Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida rakentamista rajoittavat suojavyöhykkeet, kuten esim. eläinsuojien suojavyöhykkeet, meluvyöhykkeet ja tulva-alueen rajat.

MT — Maa- ja metsätalousalue.
Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

ME — Kotieläintalouden suuryksikön alue.

MA — Maisemallisesti arvokas peltoalue.

W — Vesialue.

Kunnan raja.

Yleiskaava-alueen raja.

Alueen raja.

Osa-alueen raja.

Meluntorjuntatarve.

rv — Rantavyöhyke.
Rantavyöhykkeelle saa rakentaa vain erikseen merkityille rakennuspaikoille. Maisemaa olennaisesti muuttavat metsänkäsittelytoimet on kielletty. Kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita ja metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä koskevia metsänhoitosuosituksia on noudatettava.

sv-1 — Tulvauhan alainen alue.
Tulvauhan alaiselle alueelle tai sen läheisyyteen rakennettaessa on kostuessa vaurioituvien rakenteiden alimman tason oltava vähintään 80 cm korkeammalla kuin vedenkorkeus HW 1/100

me — Melualue.
Keskimääräinen 55 dBA:n ulkomeluvyöhyke. Alueella asumiseen liittyvät ja melusta häiriintyvät ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet on suojattava liikennemelulta. Aluerajaus perustuu selvitykseen Ylistaron OYK liikenne-, melu ja tärinäselvitys. (WSP Oy 2021)

saa — Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

luo-1/30 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde.
Alueella on mahdollisia metsälain 1093/1996 3 luvun 10 § mukaisia tärkeitä elinympäristöjä taikka muutoin luonnonympäristön ja/tai maiseman kannalta merkittäviä arvoja. Alueen käytössä ja kehittämisessä on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja esiintyvien eliölajien säilymisedellytykset. Luonto- ja ympäristöarvoja muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Kohdenumero viittaa selvitykseen Ylistaron luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2018.

luo-2/28 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde.
Alueella on luonnonsuojelulain 1096/1996 4 luvun 29 § mukaisia luontotyyppejä, uhanalaisluokituksen (Rassi 2010) mukaisia lajeja, vesilain 1961/264 1 luvun 15a, 17a § mukaisia luonnontilaisina säilytettäviä kohteita taikka luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukaisia lajeja.
Merkinnällä osoitettujen alueiden käytössä ja kehittämisessä on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja esiintyvien eliölajien säilymisedellytykset. Luonto- ja ympäristöarvoja muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL:n 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukaisten lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Kohdenumero viittaa selvitykseen Ylistaron luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2018.

ma-1 — Maisemallisesti arvokas alue.
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, jolle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot.

ma-2 — Maisemallisesti arvokas alue.
Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jolle rakennettaessa tulee ottaa huomioon kulttuurimaiseman arvot.

Suojelu-/muinaismuistokohde.

Venesatama/venevalkama.

vt/kt — Valtatie/kantatie.

st/pk — Seututie/pääkatu.

yt/kk — Yhdystie/kokoojakatu.

Eritasoristeys.

Uusi eritasoristeys.

Uusi eritasoliittymä.

Päärata ja liikennepaikka.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Kevyen liikenteen reitti.

Uusi kevyen liikenteen reitti.

sv — Suojavyöhyke 110 kV sähkölinja

Johto tai linja. Ympyrään merkitään johdon tai linjan tyyppiä kuvaava kirjain- tai muu tunnus.

Olemassa oleva asuin- tai lomarakennuspaikka.

Uusi asuin- tai lomarakennuspaikka.

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Nykyisellään säilyvät alueet.

Nykyiset tiet ja linjat.

Uudet tiet ja linjat.

Yleismääräykset:

RAKENTAMINEN JA MAISEMAA MUUTTAVAT TOIMENPITEET YLEISKAAVA-ALUEELLA
MRL 43 § 2 momentin mukaisesti yleiskaava-alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Yleiskaava-alueella noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä, ellei yleiskaavamerkinnöillä tai -määräyksillä toisin ole osoitettu.

Asemakaavoitettavien alueiden ja ranta-alueiden ulkopuolella kaava-alue on MRL:n 16 § mukaista suunnittelutarvealuetta. Tämä määräys on voimassa 10 vuotta. Asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen ja ranta-alueiden ulkopuolella rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla. Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72§:ssä ja suunnittelutarvealueella MRL 137 §:ssä.

TULVASUOJELU
Asuinrakennusten alin suositeltava rakentamiskorkeus Kyrönjoen läheisyydessä on määriteltävä tapauskohtaisesti asuinrakennusten osalta kerran 1/100 vuodessa sattuvan tulvan mukaan. Erityiskohteiden kuten yhdyskunta-, palvelu- ja teollisuusrakentamisen osalta alin rakentamiskorkeus on määriteltävä tapauskohtaisesti keskimäärin kerran 1/250 vuodessa sattuvan tulvan mukaan. Alin suositeltava rakentamiskorkeus sijaitsee rakennuksen perustuksissa veden kapillaarisen nousun estävän rakennekerroksen alapuolella.

RAKENTAMINEN RANTA-ALUEELLE
Rakennuslupa voidaan myöntää tämän yleiskaavan mukaisesti MRL 72 §:n mukaisen rantavyöhykkeen RA-alueilla yksiasuntoisia loma-asuntoja tai rantasaunarakennuksia ja AT-1 -alueilla enintään kaksiasuntoisia erillispientaloja varten.

Rantavyöhykkeelle sijoittuvien RA- ja AT-alueiden takarajoja voidaan erityisestä syystä laajentaa MT- alueelle enintään 100 m etäisyydelle rantaviivasta. RA- ja AT-aluiden sivurajoja ei voida muuttaa eikä takarajaa voida laajentaa MA-alueelle.

Rakennusten sijoittamisesta rantaan nähden, niiden ympäristöön sopeuttamisesta, rakennuspaikkojen muodosta, koosta, rakennusoikeudesta ja hoidosta on voimassa, mitä kunnan rakennusjärjestyksessä on säädetty.

Rantatörmälle rakennettaessa on alustan rakennettavuus selvitettävä rakennushankekohtaisesti sortumavaaran varalta.

MAA- JA KOTIELÄINTALOUS
Vesistöjen, purojen ja laskuojien varteen tulee jättää riittävän leveät viljelemättömät suojavyöhykkeet, joiden avulla vähennetään valumavesien haitallista vaikutusta vesien tilaan.

Kotieläinyksiköiden ympärille on muodostettava riittävä rakentamaton suojavyöhyke, jonka laajuus riippuu mm. eläinyksikkömäärästä, vallitsevasta tuulensuunnasta ja ympäristön peitteisyydestä.

VESI- JA JÄTEHUOLTO
Vesihuoltoverkoston toiminta-alueella (vesi ja jätevesi) sijaitsevat kiinteistöt on liitettävä verkostoon.

Elinkeinotoimintaan, kuten maatiloihin liittyvä jätevesien käsittely ratkaistaan ympäristölupamenettelyn yhteydessä.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen antamia määräyksiä. Jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, milloin se olosuhteiden mukaan on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti.

Suunnittelualueella noudatetaan vesilaitoksen toiminta-alueen ohjeita ja määräyksiä.

Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa hallitusti. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota vesistöllisiin suojelutoimenpiteisiin. Mahdollisuuksien mukaan tulee hulevesien johtaminen toteuttaa luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn periaatteita noudattaen. Hulevesien johtamisreitit tulee uusilla alueilla suunnitellla siten, että hulevesiä ei johdeta maantien sivuojiin. Asemakaavoituksessa tulee selvittää hulevesien purkureitit ja niiden kapasiteetti ja tarvittaessa osoittaa alueellisille hulevesien hallintajärjestelmille soveltuvat sijoituspaikat ja mitoitus sekä ohjeistaa korttelі- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa. Asemakaavoituksessa hulevesiselvitykset tulee laatia valuma-aluetasoisesti.

Jätehuollossa noudatetaan Seinäjoen kaupungin jätehuoltomääräyksiä.

LIIKENNE
Mikäli meluntorjuntatarpeen merkinnällä osoitettujen alueiden läheisyyteen suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon meluntorjunta siten, että yleisesti käytössä olevat melutason ohjearvot ja määräykset eivät ylity sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. Alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittava tarvittaessa meluselvitys.

Rautatieympäristöön laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten yhteydessä on laadittava tärinäselvitys, mikäli asemakaavassa osoitetaan tärinälle herkkiä toimintoja.

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

YLISTARON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2035

Ennakkokuuleminen
17.11.-15.12.2022