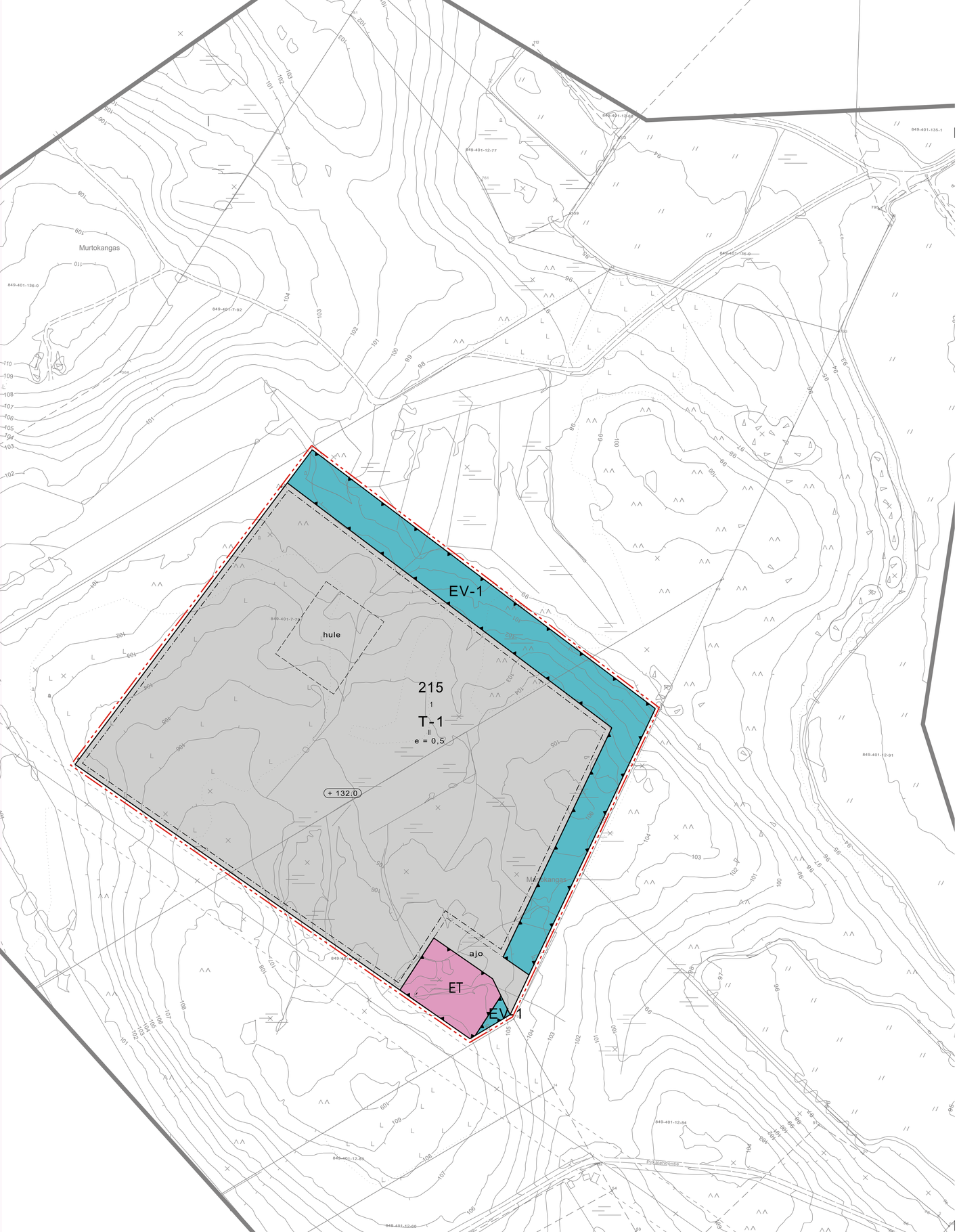
# TOHOLAMPI

## MAJOKANKAAN ASEMAKAAVA
## KORTTELI 400 JA SIIHEN LIITTYVÄT ERITYISALUEET 1:2000
## KAAVALUONNOS 2.11.2026

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU KORTTELI 215 SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT ERITYISALUEET.




T-1 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa myös datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Tontin kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää toimistotiloja varten.

Pääkäyttötarkoitus sallii myös aluetta palvelevien oheistoimintojen, kuten polttoainevarastojen, jäähdytysratkaisujen, varavoimalaitosten, sähköasemien ja teknisen huollon edellyttämien rakennusten rakentamisen.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV-1 — Suojaviheralue. Alueella on säilytettävä/istutettava alueen metsälajiston puustoa näkösuojana ympäröiville alueille.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

400 — Korttelin numero.

1 — Tontin numero

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

e = 0.5 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

ajo — Ajoyhteys

hule — Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa.

+ 132.0 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Rakennusten vesikaton korkeus maanpinnantasosta mitattuna saa olla enintään 25 m. Rakennusten katoille voidaan sijoittaa teknisiä rakenteita ja/tai laitteita rakennusten maksimikorkeuden sitä estämättä.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

**TIEYHTEYS**

Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa, että korttelialueelle on kulkukelpoinen tieyhteys, joka mahdollistaa raskaiden ajoneuvojen kulun sekä ajoneuvojen kohtaamisen ja että alue voidaan saavuttaa pelastusajoneuvoilla tarvittaessa toista tieyhteyttä käyttäen.

**KORKEUSASEMA**

Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maaston muotoihin.

**AUTOPAIKAT**

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- 1 ap / 5000 k-m$^2$ datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 ap / 500 k-m$^2$ varastotiloja kohti
- 1 ap / 200 k-m$^2$ teollisuustiloja kohti
- 1 ap / 100 k-m$^2$ toimistotiloja kohti

**RAKENTAMISTAPA**

Rakennusten julkisivuväritykseen tulee sopeutua ympäristöön. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisäänvedoin, puuistutuksin tai muilla vastaavilla keinoilla.

Rakennusten julkisivukäsittelyn ja rakentamistavan on oltava korttelialueella yhtenäinen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Julkisivut eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät törmäysriskiä.

Rakennusten katoille saa sijoittaa ilmastointikonehuoneita ym. teknisiä rakenteita. Rakennusten kattopintoja saa hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Katosten, aitojen, mainoslaitteiden ja muiden rakennelmien on sovittava päärakennuksen ulkoasuun.

**VALAISTUS**

Kirkkaita valoteoksia, kohdevaloja tai taivaalle osoitettavia kirkkaita valoja ei saa rakentaa sähkölinjojen, rakennusten tai aitojen välittömään läheisyyteen eikä niitä saa suunnata häiritsevästi olemassa olevan asutuksen suuntaan. Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma.

**MELU**

Toiminnan melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja.

Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Pääkäyttötarkoitukseen liittyvät toimistotilat on suojattava melulta siten, että melutaso on enintään 45 dB.

**PIHA-ALUEET**

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, tulee olla säilytettävää tai istutettavaa viheralueetta. Korttelissa 400 tontin pinta-alasta vähintään 20 % tulee olla säilytettävää tai istutettavaa viheralueetta.

Istutuksissa suositaan monipuolista ja alueelle luontaista lajistoa. Laajojen nurmipintojen sijaan tulee käyttää maanpeite- ja niittykasvillisuutta. Istutus- ja suojaviheralueita hoidetaan mahdollisimman luonnontilaisina.

Pysäköintialueet tulee jäsennellä puu- ja pensasistutuksin.

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava näköesteen muodostavalla aidalla tai istutuksin niiltä osin, kuin alueet näkyvät korttelialuetta ympäröiville alueille.

**HULEVEDET**

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1,5 m$^3$ jokaista 100 m$^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Liikennöityjen alueiden pintavedet ohjataan mahdollisuuksien mukaan viheralueille tai biosuodatusrakenteisiin. Sammutusjätevedet tulee ohjata alueelta erillisiin säiliöihin, altaisiin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivytykseen tarkoitettuihin painanteisiin, altaisiin tai säiliöihin, ne tulee suunnitella suljettavana rakenteena.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Hulevesiratkaisuissa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja, kuten viherpainanteita, kosteikkoja ja vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä pintoja tulee suosia ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma. Lisäksi tulee huomioida purkureitin rumpujen kapasiteetti.

**MAAPERÄSUOJAUS**

Korttelialueille, joille sijoitetaan haitallisten aineiden, kuten polttoaineiden, varastointia tai käsittelyä, tulee rakentamislupavaiheessa varmistaa, että käsittelyalueet on varustettu riittävällä maaperäsuojauksella.

**KIERTOTALOUS**

Tonttien rakentamisessa syntyvät puhtaat maamassat tulee hyödyntää mahdollisimman lähellä. Pengerryksissä ja maisemavalleissa tulee ensisijaisesti käyttää alueelta muodostuvaa maa-aineista.

**ENERGIAHUOLTO**

Konesalirakennukset tulee toteuttaa niin, että niiden hukkalämpö on mahdollista kierrättää kaukolämpöverkossa tai hyödyntää muuten.

**TURVALLISUUS**

Korttelissa 400 voidaan varastoida datakeskuksen varavoimageneraattoreiden vaatimaa polttoainetta. Varastointi voi vaatia Turvallisuus- ja Kemikaaliviraston myöntämän luvan.

Toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa on osoitettava, että mahdolliset onnettomuusvaikutukset eivät vaaranna asutusta, lähialueella työskenteleviä, nykyisiä ympäröiviä toimintoja, voimassa olevien kaavojen toteuttamista tai merkittäviä luontoarvoja voimassa olevien kriteerien ja määräysten mukaan.

Toiminnot eivät saa aiheuttaa onnettomuuden välittymisen vaaraa niin, että onnettomuus yhdellä laitoksella aiheuttaisi suuronnettomuuden toisella laitoksella. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida, että alueella sijaitsevalle sähköasemalle tai voimajohdoille ei aiheudu energiahuoltoa vaarantavia riskejä.

**PALOTURVALLISUUS**

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuustarve ja varmistaa riittävä sammutusveden saanti.

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää pelastustiesuunnitelma.

Kaavaluonnoksen käsittely, kunnanhallitus 9.11.2026 x §,
Kaavaehdotuksen käsittely kunnanhallitus x.x.2027 x§,
Kaavaehdotuksen käsittely kunnanhallitus x.x.2027 x§,
Kunnanvaltuuston hyväksyntä x.x.2027 x §.
Pohjakartta hyväksytty x.x.2026.

Seinäjoella 2.11.2026


Marketta Nummijärvi
Projektipäällikkö
Kaavan laatija YKS-803

Else Luotinen
Arkkitehti
Kaavan laatija YKS-769

RAMBOLL
Kauppatori 1-3 F, 60100 SEINÄJOKI