



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

24. kaupunginosa

kortteli 156

katu- ja puistoalueet

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 24

kvarter 156

gatu- och parkområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 30.11.2022

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 8.6.2023

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1102
Mittakaava Skala		1 / 2000
Laatinut Uppgjord	av	All
Piirtänyt Ritad	av	BVi
Pvm Datum		

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista.

Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark.

Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Affärs- och kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman pilaantumista. Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar luftföroreningar. Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista.

Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får uppföras industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark.

Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården.



Lähivirkistysalue.

Alue säilytetään monimuotoisena metsänä. Alue tulee hoitaa kasvupohjansa mukaisena, monikerroksisena kasvillisuusvyöhykkeenä.

Område för närrekreation.

Området bevaras som en mångformig skog. Området ska skötas som en växtlighetszon med flera skikt enligt sitt växtunderlag.



Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa enintään 10 m² kokoisen muuntamon.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
På området får en transformator på högst 10 m² placeras.



Suojaviheralue.

Alue säilytetään monimuotoisena ja monikerroksisena metsänä. Alueella on turvattava luonnon-
suojelulain 78 §:n perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä.
Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvus-
yhteys säilytetään. Puustoa tulee tarvittaessa lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopi-
villa puulajeilla.

Skyddsgrönområde.

Området bevaras som en mångformig skog med flera skikt. På området ska det tryggas att den
utifrån 78 § i naturvårdslagen skyddade flygekorren kan röra sig mellan kärnområden i habita-
ten. Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att en tillräcklig kronslutenhet bevaras
med tanke på flygekorrens möjligheter att förflytta sig. Trädbeståndet på området ska vid behov
utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

172

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

SÄHKÖTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

10000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

ty45%

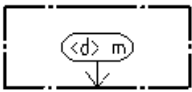
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen rakentamiseen.
Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av industri- och lagerlokaler som inte medför miljöstörningar.

kt45%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimittilojen rakentamiseen. Tontille saa sijoittaa toimisto-, tutkimus- näyttely-, koulutus-, myymälä-, ravintola- tai vastaavia tiloja, sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.
Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av verksamhetslokaler. På tomten får det placeras kontors-, forsknings-, utställnings-, utbildnings-, butiks- och restauranglokaler eller motsvarande lokaler samt lokaler som betjänar idrotts- och fritidsverksamhet.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Fasadens högsta höjd i meter.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

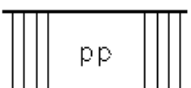


Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuväriytyksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla. Muuntamokopin tulee olla selkeä ja kappalemäinen.

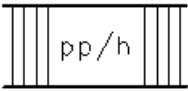
Byggnadsyta där transformator får placeras. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar. Transformatorskåpet ska vara tydligt och blockaktigt.



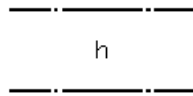
Rakennusallalle saa sijoittaa enintään 500 k-m² alueen työntekijöiden lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettuja majoitustiloja.
På byggnadsytan får placeras högst 500 m² vy inkvarteringslokaler som är avsedda för korttidsboende för anställda på området.



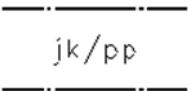
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



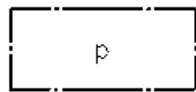
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.



Alueen sisäiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
Områdesdel reserverad för gång- och cykeltrafik inom området.



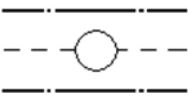
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

(xx-xx)

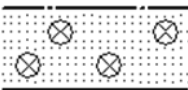
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter, vilkas bilplatser får förläggas till området.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

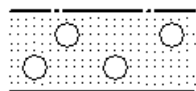


Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektrisitet, v=vatten, j=avlopp



Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää liito-oravan liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olemassa olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monimuotoisella kasvillisuudella. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, kuten ympäristölleen vaarallinen puu, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla.

Del av område där landskapets skogsbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras.
Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för naturvård tillåts. Tillräckligt med träd ska bevaras på området för att flygekorren ska kunna ta sig fram. Områdets skogsbottnen ska bevaras och den befintliga vegetationen ska kompletteras med mångsidig vegetation. Om det på området måste avverkas träd som exempelvis medför fara för omgivningen, ska de ersättas med nyplanteringar.



Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras och kompletteras.

- ⊗ Suojeltava, maisemallisesti/kaupunkikuvallisesti tärkeä puu.
Landskapsmässigt/stadsbildmässigt viktigt träd som ska skyddas.
- ○ ○ ○ Istutettava puurivi.
Trädrad som ska planteras.
- s-1 Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.
Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa hyvissä ajoin.

Del av område som ska skyddas på vilken det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar.
Trädbeståndet på området ska bevaras eller vårdas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem finns kvar. Tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna förflytta sig och få sin föda ska bevaras. Det ska förhandlas i god tid med miljömyndigheten om åtgärder som berör området.
- L-1 Liito-oravan kulkuyhteys.
Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puusto tulee hoitaa siten, että metsänkäsittelyssä säästetään riittävä määrä lajin liikkumiseen soveltuvia puita. Tarvittaessa alueen puustoa tulee uudistaa ja lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla siten, että kulkuyhteys säilyy.

Ekologisk korridor för flygekorren.
Del av område där den skogsbevuxna ekologiska korridoren mellan flygekorrens livsmiljöer ska bevaras. Trädbeståndet på området ska skötas så att tillräckligt många träd som arten kan använda för att ta sig fram sparas vid skogshanteringen. Vid behov ska trädbeståndet på området förnyas och utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö så att den ekologiska korridoren bevaras.
- sk-1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Strömbergin teollisuus- ja asuinalue).
Aluekokonaisuuden luonne sekä rakennusten, rakenteiden, puuston, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei toimenpiteillä turmella kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaisella on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakentamislupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Puita hoidettaessa ja uusittaessa tulee huomioida kulttuuriympäristön metsäisen luonteen säilyminen.

Byggd kulturmiljö av riksintresse (Strömbergs industri- och bostadsområde).
Områdeshelhetens karaktär samt särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, trädbeståndet, planteringarna och området övriga delar ska bevaras. Områdets byggnadsarv ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Vid tillbyggnad och reparationer bör särskild uppmärksamhet fästas vid att åtgärderna inte leder till att objektets kulturhistoriska eller stadsbildmässiga värden förstörs. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att ge ett utlåtande om ansökan om bygglov innan beslut om tillstånd ges. Vid skötsel och förnyelse av träd ska uppmärksamhet fästas vid bevarandet av kulturmiljöns skogskaraktär.
- sr-3 Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaustöiden yhteydessä pyrittävä

korjaamaan tyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.

En kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sr-5

Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.

En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna passar ihop med byggnadens karaktär. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sr-7

Suojeltava julkisivun osa.

Suojelu koskee julkisivun alkuperäisiä osia.
Del av fasad som ska skyddas.
Skyddet gäller fasadens ursprungliga delar.

sr-10

Säilytettävä rakennelma (pyöräkatos, kivimuuri, hätäpoistumisreitti).

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Konstruktioner som ska bevaras (cykeltak, stenmur, nödutgång).

En kulturhistoriskt värdefull konstruktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstruktionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet iakttas.

w-1

Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa sade- ja pintavesien imeyttämistä, viivyttämistä tai johtamista varten.

Riktgivande del av område som är reserverad för ett öppet dike för infiltrering, fördröjning eller ledning av regn- och ytvatten.

YLEISMÄÄRÄYKSET

MAAPERÄN PUHDISTUSTARVE

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

RAKENNUSTEN VÄLISET ETÄISYYDET

Ellei rakennusalan tontilla osoittavin merkinnöin tontinrajakohtaisesti toisin osoiteta, tulee rakennukset sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista ja vähintään kahdeksan metrin

etäisyydellä toisistaan, mikäli alueellista paloturvallisuutta ei muilla keinoin erikseen varmisteta.

RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja, vähittäiskaupan suuryksikköä, keskustahakuista erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja ilmastointikonehuoneita, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot).

RAKENNUSTEN JULKISIVUT

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Uudisrakentaminen, uudet rakennusosat ja rakennelmat tulee sovittaa yhteen olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisiin arvoihin niin, että muodostuu yhtenäinen katunäkymä pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan rakentamistavan, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä, kappalemäinen ja rauhallinen. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Päävärin tulee olla vaalea, lämmin ja luonnonläheinen sopien olevaan rakennuskantaan. Julkisivumateriaalina käytetään korkeintaan kahta eri materiaalia, joiden tulee olla mattapintaisia. Julkisivumateriaalivaihtoehdot ovat tiili, rappaus, peittomaalattu puu, hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai vastaava materiaali. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto.

Ilmastointikonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. IV-konehuoneet sekä muut tekniset järjestelmät ja tilat tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta.

Mainoslaitteet ja niiden kiinnikkeet suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja, pienikokoisia mainoksia tai valomainoksia.

UUSIUTUVA ENERGIA

Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

PIHA-ALUEIDEN KÄSITTELY JA MITOITUS

Tontin pihajärjestelyt on sovittava kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja suuret kivet tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että piha-alueiden pintamateriaalit, valaistus ja opastus soveltuvat arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitelussa kunnossa ja istutettava. Vähintään kaavassa säilytettäväksi puustoksi osoitettu olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Tontin sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet tulee toteuttaa turvallisiksi ja helpokulkuisiksi sekä erottaa raskaasta liikenteestä sekä huolto-, lastaus- ja pysäköintialueista.

ISTUTETTAVAT PUUT

Niiltä osin, kun rakennukset eivät sijoitu korttelialueelta osoitetun rakennusalan reunaan, tulee katulinjaa rajaamaan istuttaa puurivi.

Alueelle tulee istuttaa monipuolisesti eri puulajeja, kuten mäntyjä, tammia, pihlajia tai leppiä.

AITAAMINEN

Tonttien aitaaminen ei sovellu arvokkaalle RKY-alueelle, jossa tavoitteena on aluekokonaisuuden avoimen luonteen säilyttäminen. Tonttien aitaamista pitää välttää ja tontti voidaan aidata

vain, jos se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Ulkoasultaan aidan tulee olla metallirakenteinen ja mahdollisimman huomaamaton, esim. 3-lankaverkkoa sävyllään tumman harmaa. Aidan tulee sijoittua mahdollisimman lähelle rakennusta, jotta vehreä, puistomainen kaupunkikuva säilyy erityisesti pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla.

JÄTEHUOLTO JA VARASTOINTI

Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnot tulee sijoittaa pääkadun, Strömbergin puistotien, katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla. Varastointi tapahtuu sisätiloissa tai katetussa ulko-varastossa.

HULEVEDET

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytykspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivyttävien rakenteiden (maalaiset viivytykskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytyks- ja imeytykspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja ojilla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusvalvonnassa. Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida rakentamisen aikainen hulevesien hallinta sekä, että alueella esiintyy pilaantuneita maita.

PYSÄKÖINTI

Pysäköintialueet autopaikkojen korttelialueilla (LPA) ja tonteilla tulee toteuttaa siten, että

- vanhoja puita säilytetään
- pysäköintialue jäsenöidään puu- ja pensasistutuksin
- huomioidaan hulevesien imeytyminen maastoon.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa pääasiassa rakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m²

liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

suojeltavat rakennukset 1 pp / 50 k-m²

liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

tuotanto- ja varastotilat 1 pp / 200 k-m²

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Korttelissa 172 kulkevat johdot, joille ei ole kaavassa merkitty johtorasitetta, tulee maanomistajan toimesta ja kustantamana siirtää Vaasan kaupunkia konsultoiden katualueelle ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

BEHOV AV SANERING AV MARK

Markens föröreningsgrad ska undersökas och marken till nödvändiga delar saneras på ett av miljömyndigheten godkänt sätt innan byggandet på området inleds.

SURA SULFATJORDAR

Innan byggprojektet/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

AVSTÅND MELLAN BYGGNADER

Om det inte tomtgränsspecifikt med de beteckningar som anger byggnadsytan på tomten anvisas annat, ska byggnader placeras minst fyra meter från tomtgränsen och minst åtta meter från varandra, om inte den regionala brandsäkerheten säkerställs på annat sätt.

BYGGNADERNAS ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅL

På området får det inte placeras bostäder, en stor detaljhandelsenhet, centruminriktad fackhandel eller dagligvaruhandel.

BYGGRÄTT

Utöver den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras ingångstak och ventilationsmaskinrum, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

BYGGNADERNAS FASADER

Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge i en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas (RKY). Nybyggande, nya byggnadsdelar och konstruktioner ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden så, att det bildas en enhetlig gatuvy i huvudgatan Strömberg parkvägens riktning när det gäller byggsättet, materialen och färgsättningen.

Byggnadens helhetsgestalt ska vara tydlig, blockaktig och lugn. Fönsteröppningarna ska vara vertikala, bortsett från stora enhetliga glasytor. Antalet färger på fasaden får vara högst två: huvudfärg och effektfärg. Huvudfärgen ska vara ljus, varm och naturnära och passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Som fasad-material används högst två olika material som ska ha matt yta. Fasadmaterialalternativen är tegel, rappning, täckmålat trä, fintvättad betong, räfflad och fintvättad färgbetong eller motsvarande material. Takformen är sadeltak eller plant tak i byggnader med stort stomdjup.

Ventilationsmaskinrum får placeras ovanför det största tillåtna antalet våningar. Ventilationsmaskinrum och andra tekniska system och utrymmen ska planeras som en del av byggnadens arkitektoniska helhet.

Reklamanordningar och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får fästas till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam i litet format.

FÖRNYBAR ENERGI

På byggnadernas tak får placeras anordningar, som är avsedda för utnyttjande av solenergi, och andra tekniska anordningar som producerar förnybar energi. Sådana tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av de stadsbildsmässiga och landskapsmässiga konsekvenserna.

BEHANDLING OCH DIMENSIONERING AV GÅRDSPLANER

Gårdsarrangemanget på tomten bör anpassas till den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön. Byggnadernas placering och höjdläge samt gårdsområdenas strukturering ska göras med iakttagande av de naturliga terrängformationerna. Utgångspunkten är att berghällar och stora stenar ska bevaras.

Vid planeringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid att gårdsområdenas ytmaterial, belysning och skyltning är lämpliga i den värdefulla kulturmiljön.

Sådana obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar, som service-/lastgårdar eller för parkering, ska hållas i ett snyggt skick och planteras. Bevaras ska åtminstone det befintliga trädbestånd som i planen har angetts att ska bevaras.

Tomtens interna gång- och cykelförbindelser ska anläggas så att de är trygga och lättillgängliga

samt avskiljas från den tunga trafiken och service-, last- och parkeringsområdena.

TRÄD SOM SKA PLANTERAS

Till de delar som byggnaderna inte är placerade vid kanten av den byggnadsyta som anvisas från kvartersområdet, ska en trädrad planteras för att avgränsa gatulinjén.

På området ska olika trädslag planteras mångsidigt, t.ex. tall, ek, rönn eller al.

INHÄGNANDE

Att inhägna tomterna lämpar sig inte i ett värdefullt RKY-område, där syftet är att bevara områdes-helhetens öppna karaktär. Inhägnande av tomterna ska undvikas och en tomt kan inhägnas endast om det är nödvändigt med tanke på verksamheten. Till utseendet ska stängslet ha metallkonstruktion och vara så diskret som möjligt, t.ex. 3-trådsnät i en mörkgrå ton. Stängslet ska placeras så nära byggnaden som möjligt så att den lummiga, parklika stadsbilden bevaras särskilt i huvudgatan Strömberg parkvägens riktning. Stängslen på intilliggande tomter ska ansluta till varandra på ett naturligt sätt. I synnerhet långa stängsel ska mjukas upp med anslutande planteringar.

AVFALLSHANTERING OCH LAGRING

Avfallshantering och övriga s.k. smutsiga funktioner ska placeras utanför huvudgatan Strömberg parkvägens gatuvyer eller skyddas med tak, planteringar som är gröna året runt eller med insyn-skydd. Lagring sker inomhus eller i ett takförsatt utomhuslager.

DAGVATTEN

Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Dagvatten kan hanteras genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjnings-sänkor. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjnings-schakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) bör vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

Gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak ska ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Gröntak kan användas vid dagvattenför-dröjningen. Dräneringen av gatuområdena genomförs med dagvattenavlopp och diken. Den som inleder ett byggprojekt ska i samband med bygglovets göra upp en hanterings- och behandlingsplan för dagvattnet på tomten; planen ska läggas fram för byggnadstillsynen för godkännande. I dagvattenplanen ska beaktas dagvattenhanteringen under byggtiden samt det faktum att det finns förorenad mark på området.

PARKERING

Parkeringsområdena på kvartersområdena för bilplatser (LPA) samt på tomterna ska förverkligas så att

- gamla träd bevaras
- parkeringsområdena struktureras med träd- och buskplanteringar
- infiltreringen av dagvatten i terrängen beaktas.

Cykelplatserna ska vara lätta att använda och finnas lättillgängligt på markplanet, huvudsakligen i närheten av byggnadernas ingångar. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i ett utrymme med tak och platserna ska ha möjlighet till ramläsning.

Minimiantal bilplatser (bp):

- skyddade byggnader 1 bp/100 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy
- produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy

Minimiantal cykelplatser:

- skyddade byggnader 1 cp/50 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy
- produktions- och lagerlokaler 1 cp/200 m² vy

För tomterna på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.

De ledningar som löper i kvarteren 172 och för vilka det i planen inte har märkts ut något ledningsservitut, ska markägaren flytta till gatuområdet och bekosta innan byggprojektet inleds; Vasa stad ska konsulteras i detta.