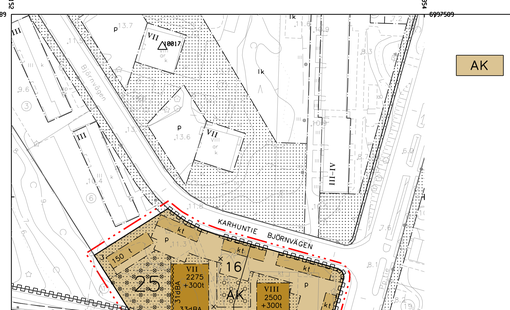

Koskee kaupungin rekisterinpitoalueita
Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakarta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta

Vaasa 13.12.2022 Kiinteistötietoinsinööri
Vasa Fastighetsingenjör

Pertti Lähdema

AK

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asuntoihin liittyviä laiseinäisiä parvekkeita, kuitenkin enintään 8 m²/asunto.

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä ja yhteisessä käytössä olevin tiloihin (sauna-, askartelu- ja kerhotilat tms.) sekä asuntoihin liittyvin puolilämpimin parvekkeisin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m² ja asunnoista vähintään 25% tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittiötila).

Asuinhuonehkötaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:
2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto
3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

AK-korttelialueella on ulkoiluvälinevarastotilaa varattava vähintään 2,5 m²/asunto ja yhteistilaa (esim. saunatila, pesula, pyöränhuolto/korjaustila, kerhotila) yhteensä vähintään 2 % korttelialueen rakennusokeudesta. Käyttökelpoista ja vihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueella vähintään 10 m²/asunto. Tarvittaessa tonttikohtaisen mitoituksen toteuttamiseen voi hyödyntää yhteisjärjestelysymjausta.

Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiilitä.

Korttelin 16 tontti 2:
Korttelin 16 tontilla 2 saa rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvia varasto- ja yhteistiloja käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
Rakennukseen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike-tai toimistotiloiksi. Rakennuksen 1.kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Rantamaantienhen rajoittuville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita, poislukien tontin 3 rajalla oleva kalliolleikkaukseen alue.

Kvartersområde för bostadsvåningshus.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får bostäderna förses med balkonger med glasvåningar, dock högst 8 m²/bostad.

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till de boendes förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m² och minst 25 % av bostäderna ska vara familjebostäder (med minst två sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmen för lösöre, korridorutrymme inte medräknat, vara minst följande:
för bostäder med 2+k och mindre 2,0 m²/bostad
för bostäder med 3h+k och större 3,0 m²/bostad

I AK-kvartersområdet ska för förråd för friluftsredskap reserveras minst 2,5 m²/bostad och för gemensamma utrymmen (t.ex. bastuutrymmen, tvättstuga, cykelservicer/-reparation, klubbrum) sammanlagt 2 % av byggrätten. För ändamålsenliga och trivsamma lekområden, vistelseområden och planterade områden ska minst 10 m²/bostad reserveras i gårdsområdet. Vid behov kan ett samregleringsavtal tillämpas för att genomföra tomtspecifik dimensionering.

I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

Renmurat tegel ska vara huvudmaterial på fasaden.

Kvarter 16, tomt 2:
på tomt 2 i kvarter 16 får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i första våningen användas till affärs- och kontorslokaler.

Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

På de områden mot Strandlandsvägen som ska planteras, bortsett från bergsskärningen på gränsen till tomt 3, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn.

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

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

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.

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

25 Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

16 Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2 Ohjellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

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

150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

t Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanpäällisiä asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. Rakennukset tulee rakentaa viherkattoisina.

Byggnadsyta där förråd utanför bostäderna som betjänar boendet, de boendes gemensamma lokaler osv. får placeras. Byggnaderna ska uppföras med gröntak.

Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

Katu.
Gata.

p Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

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

2275+300t Kuksarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen kuu maanpäällisiin asumista palvelevin asunnon ulkopuolisin varastotiloihin, asukkaiden yhteistiloihin tms. varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Taiseinä, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta om ska reserveras för förrådsutrymmen på markplan utanför bostäderna som betjänar boendet, de boendes gemensamma lokaler etc.

kt Rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksen. Katoksen yhtenäinen seinälinja saa olla enimmillään 20 metriä ja katoksen osat tulee erottaa toisistaan istutuksin. Katokset tulee rakentaa viherkattoisina.

Byggnadsyta där täckta biplatser får placeras. Täckt parkering får ha en sammanhängande vägglinje på högst 20 meter och delar av den ska avskiljas från varandra med planteringar. Täckta biplatser ska byggas med gröntak.

33 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisäänieneristävyyden ilkennemelua vastaan on ottava vähintään kaavakartalla esitetyn lukuarvon mukainen (dBA).

Beteckningen visar den sida av byggnadstyzan där den totala isoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst enligt det värde (dBA) som anges på plankartan.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.
Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.
Alueelle saa sijoittaa mekaniikan.

Del av område som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd.
Ett bullerstaket får placeras i området.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 ap/85 k-m²
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Polkupyörien pysäkointipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa polkupyörän perävaunille, erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkovälinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa korttelealan piha-alueille.
- Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 k-m² liikehuoneistoala

Asuintilojen oleskelupiha-alueilla melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A). Melutason ohjearvojen täyttymiseksi oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan tikenteen metuita ja suojausta tulee tehostaa meluaidolla. Meluaidan korkeus tulee olla vähintään 2,5 metriä maanpinnasta. Meluaidat tulee sovittaa yhteen alueen muun rakentamisen ja rakennusten kanssa siten, että muodostuu ehyt ja harmoninen kokonaisuus.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintiin tai leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.
Piha-alueilla olevat avokalliot tulee säilyttää. Pysäköintialueet on jäsennelltävä puu- ja pensasistutuksin.

Ajoväylät tulee asfaltoida ja autopaikat päällystää nurmikivellä. Asfaltointi ei saa jatkua rakennusten seinään kiinni.
Piha-alueiden kulkuväylät tulee laatoittaa tai käyttää kiveystä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamöö).

Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttävä ja suodattava rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöitä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vetta läpäisevä pintoja ja kasvillisuutta.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Biplatser ska byggas åtmistone enligt följande:
- vid bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtmistone enligt följande:
- vid bostadsbyggande 1 cp/25 m² vy, varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förrården för friluftsredskap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utömtus ska finnas ställningar med möjlighet till ramlåsning.
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy,färsyta

Ljudnivån inuti bostadsutrymmen ska uppfylla riktvärdena under dagen 35 dB(A) och nattetid 30 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. Kravet på ljudisolering (ljudnivåskillnad) på fasaderna är minst 30 dB(A).

Bullernivån i vistelseområden utomhus utanför bostäderna ska uppfylla riktvärdena under dagen 55 dB(A) och nattetid 50 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. För att riktvärdena inte ska överskridas bör vistelseområdena på gården placeras i skydd av byggnadsmassan mot trafikbuller och skyddet bör effektiviseras med bullerstaket. Bullerstaketet ska vara minst 2,5 meter högt från markytan. Bullerstaket ska anpassas till det övriga byggandet och byggnaderna i området så att det uppkommer en enhetlig och harmonisk helhet.

Obebyggda delar av tomten som inte används som gångar, parkering eller lek- eller vistelseområden ska planteras.

De kala klipporna i gårdsområdena ska bevaras. Parkeringsområden ska delas upp med träd- och buskplanteringar.

Körvägar ska asfalteras och biplatserna beläggas med gräsarmering. Asfalteringen får inte sträcka sig ut ända till byggnadernas väggar.

Gångarna i gårdsområdena ska plattläggas eller stenläggas.

Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan konstruktioner som tjänar tekniskt försörjning (som transformatorer) placeras i kvartersområdena.

I kvartersområdena rekommenderas konstruktioner som fördröjer och filtrerar dagvatten, särskilt under byggnadstiden.
Dagvatten från fastighetsterna ska ledas bort till dagvattenkonstruktionerna i gatuområdena så att underliggande konstruktioner inte utsätts för skador av högvattenflöden. En utredning om fortledning och behandling av dagvatten ska läggas fram i samband med ansökan om bygglov.

Metoden med grönkoefficienter ska tillämpas i området. Metoden säkerställer att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten.

En separat bindande tomtindelning ska fastställas för tomterna i detaljplaneområdet.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
25. kaupunginosa
kortteli 16
sekä liikennealue

DETALJPLANEÄNDRING
stoddsdel 25
kvarter 16
samt trafikområde

NOSTO Consulting
Nosto Consulting Oy
Pasi Lappalainen, dpl.ing. / dpl.ins YKS 742

KÄSITELTY BEHANDLINGAR	
Virallisuus / Aktuell	17.01.2023
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende	17.01.2023
Valmistuvaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet	17.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden	28.05.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING	
Kaava Stadsplan nr	1130
Mittakaava Skala	1/1000
Laatinut Upprätt av	kons/ EKa
Piirtänyt Ritat av	BVi
Pvm Datum	20.5.2025

Pertti Korkealaakso
kaavoituspäällikön
planläggningschefens

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000