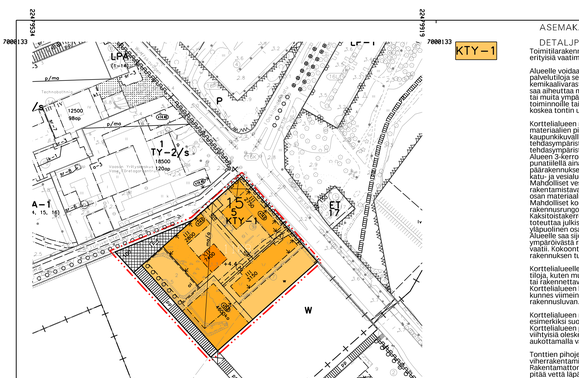

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asetaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia, kokoontumis- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia laboratorio-, kemiallisvarasto- ja pienteollisuusrakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimisto ei saa ylittämän ympäristöhäiriötä (melu, pölyäminen tai veden saastuminen), raskasta liikennettä tai muita haittoja (esimerkiksi tärinä), mikä voisi olla koitua haitta tai vaaraa alueen toiminnolle tai käyttäjille. Kemikaalivarastojen vuoto- tai palotiloist eivät saa koska tontin ulkopuolisia alueita.

Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen sekä aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen kaupungin rantaan ja tehdasympäristökokonaisuuteen soveltuva sekä punatiilisen tehdasympäristöolemen säilyttävä.
Alueen 3-kerroksiset rakennusmassiat tulee toteuttaa puhtaaksimuuratulla punatiilellä ainakin kätö- ja vesilaudeen osalta. Näillä sivuilla on oltava päärakennuksen seinät, toisin sanoen autokatoksen (näkösitä) seinää ei sallita katu- ja vesilaiden vapaalle sivulle.
Mahdolliset vesilauseen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakennetunteusta, esimerkiksi materiaalillisen tai kiistyvaldittaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu.
Rakennuksen korkeuden tulee noudattaa suuntautuvat parvekkeet tulee sijoittaa rakennuksen sijoittamisen ja kaupunkikuvallisuutta tarkissa 7 kaksiosaisen rakennuksen. Kaksiosistaakerroksisen rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivultaan pääosin punaisen punatiilen ja tämän lähipuolinen osa julkisivultaan pääosin lasirakenteisena.
Alueelle saa sijoittaa oon erillisen kokoontumistilan, minkä muotoa saa poiketa ympäröivästä rakennuskannasta, mikäli rakennuksen arkkitehtoninen ilme niin vaatii. Kokoontumistila saa olla arkkitehtonisesti huomiota herättävä, muutta rakennuksen tulee soveltua alueen tehdasmaiseen miljööseen.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilman rakennusvirannomaisen luvaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita, vaan ne tulee sijoittaa rakennuksiksi, kellariin tai maanpäällisiin tai rakennettavan kansipihan alle.
Korttelialueen keskelle tulee rakentaa kansipiha viimeistään siinä vaiheessa, kunnes viimeinen ajoyhteyteen rajautuvien pihojen rakennus on saanut rakennuslupan.

Korttelialueen rantaviiva tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena, esimerkiksi suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laituritna.
Korttelialueen pihatasot tulee käsitellä kaupunkimaisesti ja osoittaa alueelle vihtyisiä oleskelupaikkoja sekä istutuksia esimerkiksi yleinpää pihatasoa aukottamalla vähintään istutusten vaatimalla suuruudella.

Tonttien pihojen ja uiko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisä sekä niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan ja toteuttaa kaupunkimaisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteina tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesijärjestelmiin liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, joita alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, ettei alueella toteutuisi riittävä määrä hulevesiä vivyttävä rakenteita (painanteita ja niihin vierttävä reittejä) sekä kasvillisuutta.

Piha-alueet tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennusten vara-/ hätäpoistumiselle.

Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneelejа ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Kyntersormäde for verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art

På området får uppföras kontors- och affärsbyggnader, samlings- och servicelokaler samt laboratorie-, kemikalielager- eller småindustribyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar eller hälsofarligt utsläpp av dessa. Verksamheten får inte orsaka buller, förorening av luften, marken eller vattnet, tung trafik eller andra miljöstörningar, eller medföra olägenheter eller fara för områdets verksamheter eller användare. Lackage- eller brandrisk i kemikaliförråd får inte påverka omgivande tillverkare.

Fasaderna och takytorna på byggnaderna i kvartersområdet bör i fråga om indelning, ytbehandling av material, färgsättning och öppningar passa in i den stadsbildsmässigt värdefulla stadsstranden och fabriksmiljöhelheten och bevara intrycket av en fabriksmiljö i rödtegel.
Byggnadsmassorna i tre våningar bör genomföras i rennurat rödtegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Dessa sidor ska vara huvudbyggnadsdelar, dvs. en täckt bijlatsplatsyta med fasad ska finnas på sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena.
Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadsdel. Till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. En del av byggnadens fasad bör vara av glas eller metall.
Byggnadsdelar tillåtna för kvartersområdet skal placeras inne i byggnadsstommen, förutom den sydöstra och sydvästra fasaden på tomt 7.

Byggnadsmassan i 12 våningar bör på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i rennurat rödtegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion.
På området får en stor, separat samlingslokal placeras. Dess form får avvika från det omgivande byggnadsbestjndet om byggnadens arkitektoniska framtoning kräver det. Samlingslokalen får vara arkitektonisk iögonenfallande men byggnaden bör passa in i den fabriksliknande miljön på området.

Det är förbjudet att utan byggnadsmyndighetens tillstånd på kvartersområdet placera separata tekniska utrymmen såsom transformatorstationer, utan de bör förläggas i byggnadsstommen, i källarutrymmena eller under det gårdsdäck som bygg.
I mitten av kvartersområdet ett gårdsdäck byggas senast i det skede när den sista byggnaden till de gårdar som gränsar till körförbindelsen har beviljats bygglov.

Strandlinjen på kvartersområdet bör genomföras stabsbildsmässigt höglässigt, exempelvis i gatan och i en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion.
Kvartersområdet gårdsnivåer bör ges en urban karaktär och på området bör trivsamma vistelseplatser anvisas samt planteringar, exempelvis genom att den övre gårdsnivån förses med öppningar åtminstone i den omfattning som planteringarna förutsätter.

Tomtarnas gårdar och utevistelserummen bör vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ska anslutas tekniskt och funktionellt till omgivande grönområden.
Obebyggda tomtdelar, som inte används som passager eller för parkering, ska slappa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattensystemet samt grönbyggas eller planeras för att området ska bli mjukt och trivsamt.
I anslutning till byggandet av områdets markytor ska man säkerställa att det i området finns tillräckligt många konstruktioner som fördröjer dagvattnet (sänkor eller rutter som sluttar till dem) samt växtlighet.

Gårdsområdena bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadernas reserv-/nödutgångar.

På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och solfångare. I planeringen och dimensioneringen av byggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planbeteckningens gränsen.

Korttelin, korttelionsan 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.

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Roomalainen numero osoittaa korttelin, rakennuksen tai sen osan suuntaisen siiven index-tunnus.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylän korkeusasema.
Högsta höjd för det utvändiga ytan av en byggnads fasad och takfotsnivån.

Nuoli osoittaa rakennuslan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytjan som byggnaden skall tangera.

Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.

Jalankulkulle ja polkupyöräjylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Ajoyhteys.
Körförbindelse.

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

Johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesi
För ledning reserverad del av område.
v=vatten

Katuaukio/tori. Alueelle saa pystyttää enintään 6m²:n suuruisia kioskeja ja esiintymistiloja sekä taidetaoksia. Kioskien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa kesäaikana yhteensoiva toriin muotoa ja alueen identiteettiä suojaksi vyöhyke sekä ottaa huomioon torin kaupunkikuvallinen vaikutelma. Kaavamaisa määrättyjen autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus muuntamoilta tai jätekatoksia, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon. Oppen plats/torg. På området får kiosker och scener på högst 6 m² samt konstverk uppföras. Kioskerna och de övriga konstruktionerna bör bilda en enhetlig zon som framhäver torgets form och områdets identitet samt beakta det urbana intrycket som torget är avsett att ge. Vid placeringen av konstruktionerna bör folgängarnas, cyklisternas och servicetrafikens behov beaktas. På området får inte separata tekniska utrymmen förläggas, exempelvis transformatorstationer eller avfallsstak, utan de bör placeras i byggnadsstommen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumistiloja.
Byggnadsyta där samlingsutrymme får placeras.

Maanalaisen tai maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala. Kansipihan alle saa sijoittaa autojen pysäköintitiloojen lisäksi varastosuojia- ja varastotiloja.
Jätteiden keräys tulee järjestää kansipihan alle. Alueen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuksen.
Byggnadsyta för ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck.
Under gårdsdäcket får utöver parkeringsutrymmen för bilar även skyddsrum och förrådsutrymmen uppföras. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket. De utrymmen som stämmer överens med områdets användningsändamål räknas inte med i byggrätten.

Rakennuksen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.
Genomfartsöppning i byggnad vars situation är riktgivande.

Rakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Pumppaamon ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pumppaamo tulee rakentaa keskustamaiseksi punatiiliseen tehdasympäristöön sopivaksi torkkulunoiseksi sekä käyttää kalusteessa viherrakentamista. Tällaisen voi olla esimerkiksi pumppaamoa ympäröivä penkki, minkä katkaisee muutama rakenteessa kiinni oleva kasvilaatikko.
Riktgivande byggnadsyta där en pumpstation får förläggas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att pumpstationen passar till omgivningen. Pumpstationen bör byggas till ett urbant torgelement som passar in i fabriksmiljön i rödtegel. Elementet bör dessutom kombineras med växtplanteringar. Ett exempel kunde vara en bänk med ett par fasta växtbehållare kring pumpstationen.

Ohjeellinen oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kiinteitä rakenteita, kuten taseoroja, penkkejä ja istutuslaatikoita kuiterkin niin, että aluetta voi käyttää myös paraatipihanä tai kokoontumisrakennuksen pääsisäänkäyntinä tai palveluna julkisa-aukiona.
Riktgivande del av område som är reserverad för utevistelse. Området får ha fasta strukturer som möbler, bänkar och planteringslådor, men på ett sätt som gör att det fortfarande kan användas som en paradgård eller som ett festtorg som betjänar huvudentrén till en samlingsbyggnad.

Vesialueena säilytettävä alueen osa.
Del av område som skall bevaras som vattenområde.

YLEISMÄÄRÁYKSIÄ

PYSÄKÖINTI KORTTELIALUELLA
Pysäköintí tulee toteuttaa pääsääntöisesti omalla tontilla ja toissijaisesti korttelialueella sijaitsevalla maapuritontilla. Kun viimeinen päärakennus ajoyhteyteen rajautuvilla tonteilla saa rakennusluvan, tulee korttelialueen keskelle rakentaa kansipiha, mihin tulee osoittaa alueen autopaikat. Pysäköintí tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena, pihakannen alaisena tai kansipihalla.
Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:
- teollisuus- ja laitostilat 1ap/200 k-m² 1ap/50 k-m²
- julkiset tilat ja palvelurakennukset 1ap/200 k-m² 1pp/50 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m² 1pp/50 k-m²
- kokoontumistilat 1ap/25 istumapaikkaa 1pp/50 k-m²
Kerrosalaan lasketettava varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto- , tai polkupyöräpaikoja

Pysäkoinnin tehostaminen
Asemakaavassa määrättyjen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % kaavassa määrättyjen autopaikkojen kokonaismäärästä.
Rakennuslupavaiheessa lupa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus muuntamoilta tai jätekatoksia, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon.
On puuttivat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.
Pysäköintipaikoista voidaan antaa mitoitusalennusta, mikäli autopaikkoja sijoitetaan vapaaksisoteperiaatteella sellaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, joissa paikkojen vuorottaiskäyttö on mahdollista. Korkeintaan 20 autopaikkaa voidaan osoittaa vapaaksisotoperiaatella Onkilahdenkadun LP-1-alueelle.

ALUEEN SISÄINEN INFRASTRUKTUURI
Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelin ja tonttien pihamaa on opitettava siten, ettei ajoneuvoja ole istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet tulee erottaa ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaalella, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilla tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

PARKERING I KVARTERSOMRÅDET
Parkeringen bör i regel ordnas på den egna tomten och i andra hand på grannstomten i kvartersområdet. När den sista huvudbyggnaden på de tomter som gränsar till körförbindelsen behålls bygglov, bör i mitten av kvartersområdet byggas ett gårdsdäck dit biplatserna ska anvisas. Parkeringen bör i regel genomföras konstruktionsmässigt, antingen under däckgården eller på gårdsdäcket.

På tomterna beviljats bygglovgårdsdor följande bil- och cykelplatser byggas:
- industri- och anstaltslokaler 1 bp/200 m² vy, 1 cp/ 50 m² vy
- offentliga lokaler och servicebyggnar 1 bp/200 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/ 70 m² vy, 1 cp/ 50 m² vy
- samlingslokaler 1 bp/ 25 sittplatser, 1 cp/ 50 m²
För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver vil- eller cykelplatser inte anvisas.

Effektiviserig av parkeringen
Minimantalet biplatser i detaljplanen kan minskas med fem (5) platser per plats för delade bilar, dock med högst 10 procent av det totala antal biplatser som anvisas i detaljplanen.
Okanden ska i bygglovsskedet påvisa att tjänsten fungerar vid objektet. Om systemet med bildelning helt eller delvis avskaffas, skä de obligatoriska biplatser som saknas anläggas eller ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten.
För parkeringsplatser kan bevilijas dimensioneringsavdrag, om biplatser enligt friköppprincipen förläggs till en sådan allmän parkeringsanläggning där en turvis användning av platserna är möjlig. Högst 20 parkeringsplatser kan enligt friköppprincipen placeras på Metvikens LP-1-området.

INFRASTRUKTUREN I OMRÅDET
Fordonstrafiken bör anläggas så att de resulterar i ett långsamt körsätt. Kvarteren och tomternas gårdar bör utanför biplatsyerna och rutterna planteras och finslipas så att de är höglätassiga. Fotgängarområdena bör skilja åt från områdena för fordonstrafik med vägmärkt, planterade och/eller konstruktioner och från parkeringsområdena bör en trygg förbindelse ordnas till affärslokalerna.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
15. kaupunginosa
korttelei 5
tontti 5,6,7 ja kaavatontti 2
sekä katu- ja torialueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 15
kvarter 5
tomterna 5,6,7 och plantomt 2
samt gatu- och torgområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR	
Vireilletulo / Anhuvil	29.09.2020
OAS nähävillä MRL § 63 / PDB till påseende	28.10.2020
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör	29.04.2022
Valmistuvaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet	05.05.2022
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden	18.06.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING	
Kaava-tunnus / Planbeteckning	1108
Mittakaava / Skala	1/2000
Laatinut / Upprätad av	JKu
Piirtänyt / Ritad av	OJa
Pvm / Datum	10.06.2025

Päivi Korkealaakso
kaupunginarkkitehti / stadsarkitekt
kaavoituspäällikön / planläggningschefens