ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Koskee kaupungin rekisteripitäjuutta
Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa 9.5.2025 Kiinteistösinsinööri
Vasa Fastighetsingenjör Benjamin Tulonen

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

km

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja polttoneteen jakeluaseman.
- Alueelle saa sijoittaa päljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei salita päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppa.
- Mustasaarenten puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsittelyä puuta, punatiilitä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai kiinnitettä ohutpuukulkille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltävä ja värisävyltään lämpimän. Katsojuksivujen rakennusmateriaalisista vähintään 20 % tulee olla lasia.
- Julkisivuille saa kiinnittää ritokrainymainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarenten suuntaan.
- Niitä osin kuin Mustasaarenten varren rakennusalan rajaan kinni ei sijoitetu rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -kalos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiilitä, luonnonkiveä tai puurimoutsia. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Kokkolantien puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa.
Julkisivuille saa kiinnittää värisävyltään neutraalejo rainakoisia tai valomainoksia. Räystäästasan yläpuolelle sijoittuvia mainoksia ei saa valaista Mustasaarenten suuntaan. Viikkovia, liikkuvia tai yöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.
- Rakennuspaikan haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolella istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin ratkaisin.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet och en distributionsstation för flytande bränslen får placeras.
- På området får placeras utymmeskrävande specialhandel. På området tillåts inte daglejvarubandel eller annan handel specialiserad på detaljhandel.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmaterial ska laseral trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas.
- På fasaderna får fastas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är inte tillåten i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasadsdelar får rött tegel, natursten eller färgbur användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasadsdelar som vetter mot gatan ska högvuxande klätterväxter planteras.
- På den sida som vetter mot Karlebyvägen ska som huvudsakligt fasadmaterial mörkgrått stål, perforerad plåt eller motsvarande användas.
På fasaderna får reklam eller ljusreklam med neutrala färgtoner fästas. Reklam som placeras ovanför takskägget får inte belysas i riktning mot Korsholmsvägen. Blinkande, rörliga eller uppträktade ljus får inte användas.
- När byggtjv söks ska en översiktsplan över placering av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.

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.

20i312

VÅLITIE

4000

+12.0

EV

KTY

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmetrar våningsyta.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.

Suojavirheraja.
Skyddsgrönområde.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa mainostorin.
Mainostornin korkeus saa olla enintään 30 metriä.
Valaistus saa kiinnittää vähäisiä ja julkisia palveluitoja. Tornin kerrosalasta 45 prosenttia voi olla paljon tilaa vaativaa erikoiskauppa.
- Mustasaarenten puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsittelyä puuta, punatiilitä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai kiinnitettä ohutpuukulkille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltävä ja värisävyltään lämpimän. Katsojuksivujen rakennusmateriaalisista vähintään 20 % tulee olla lasia.
- Julkisivuille saa kiinnittää ritokrainymainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarenten suuntaan.
- Niitä osin kuin Mustasaarenten varren rakennusalan rajaan kinni ei sijoitetu rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -kalos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiilitä, luonnonkiveä tai puurimoutsia. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolella istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin ratkaisin.

+17.0

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
- På området får uppföras kontorsbyggnader, produktions- och lagerlokaler som inte ger upphov till miljöstörningar samt både privata och offentliga servicelokaler.
Utymmeskrävande specialhandel får utgöra högst 45 procent av våningsytan på tomten.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmaterial ska laseral trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas.
På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är inte tillåten i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasadsdelar får rött tegel, natursten eller färgbur användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasadsdelar som vetter mot gatan ska högvuxande klätterväxter planteras.
- När byggtjv söks ska en översiktsplan över placering av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fangera.

Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.

Katu.
Gata.

ojo

P

p=ajo 52

+1

+17.0

max 55 dBA

Ajoyhteys
Körförbindelse.

Pysäkointipaikka.
Parkeringsplats.

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

Merkintä osoittaa enimmäismäärän, jonka kerrosalasta saadaan käyttää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloihin.
Beteckningen anger den maximala mängd av våningsytan som får användas för lokaler för utrymmeskrävande specialvarufandel.

Lähde-ja kuormaus-sekä jätelaituri.
Lastplatsen.

Lepotasanteen kautta katualueelle johtava ajoluiska.
Körramp till gatuområdet via en vilplan.

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan korkeuksien likimäärän korkeuksaeman.
Området skall förses med trafikbullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.

Merkintä osoittaa, että katualueella aiheutuva päivämelutaso saa sen vierei-sellä asumiseen varatulla korttelialueella olla kyrkenkaan 55 dBA.
Beteckningen anger att vägtrafikbullret från gatuområdet dagtid får vara högst 55 dBA på det intillliggande kvartersområdet som reserveras för boende.

Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Sijainti ohjeellinen.
Översvämningsstråk. På området får inte byggas sådant som förhindrar vattnets lopp. Riktgivande läge.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

1. LÄSÄRAKENTAMINEN
Kaavakartalla määriteltyjen rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi alueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntiaula, -porras, ympäristöön soveltuva polkupyörä- ja ajoteksteisiä, ulkoilua palvelevia rakenteita ja varapoistumisteippartalla, tälöteknisiä laitteita sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palveleva rakennelma (kuten esim. muuntamo). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve ja lisäksi ne tulee suunnitella harkittuna osana rakennuksen ja alueen kokonaisoonnittelua.

2. HULEVESIMÄÄRÄYKSET
Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä että läpäisevä pintamateriaalejo ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.
Tontilen hulevesiä tulee viivyttää tontilla tai korttelialueella ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Hulevedet tulee ohjata istutuksille, imeytysalueille sekä rakennettuihin painantesiin. Korttelialueen pintavedet on johdettava korttelin keskelle sijoittuvalle imeytysalueelle.
Viivytäkien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.
Piha- ja pysäkointialueiden hulevedet tulee johtaa öljy- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiverkoston. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä tai laatu huonone alueen nykytilan verrattuna. Rakennuslupaan tuleekin sisältyttää hulevesien rakentamisen aikainen käsittelysuunnitelma.

Tulvareitti osoitetaan kaavakartalla nuolimerkinnön korttelialueen keskelle alempaan tasoon rakennetulle imeytysalueelle ja sieltä edelleen kohti Välitien katualueen hulevesiverkostoa.

3. MAANRAKENNUS
Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa siten, että maanpinnan kaadot ohjaavat vedet tulvatilanteessa kaavakartalle merkittyä reittiä.
Ennen rakennushankkeeseensiirtoamisesin ryhymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

4. PYSÄKÖINTIALUEET
Pysäkointialueet tulee jäännöidä puistutuksin tai vastaavin keinoin. Puistutuksia on sijoitettava vähintään yksi puu / 6 pysäkointipaikkaa.
Pysäkointipaikosta vähintään 70 % tulee päällystää vettäläpäisevällä materiaalilla. Alueen pihajärjestelyissä tulee huomioida kevyen liikenteen esteetön ja turvallinen liikkuminen alueella.
Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

5. AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAVAATIMUKSET
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² sekä 1 polkupyörä / 50 k-m²
Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² sekä 1 polkupyörä / 200 k-m²

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

1. TILLBYGGNAD
Lokar ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² sekä 1 polkupyörä / 50 k-m²
Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² sekä 1 polkupyörä / 200 k-m²

2. BESTÄMMELSER OM DAGVATTEN
Uppkomsten av dagvatten skall begränsas genom användning av täckgrningsmaterial som slåpser igenom vatten och minskar vätvdighet i lager av lager.
Dagvatten från tomterna bör fördröjas inom tomt- eller kvartersområdena innan det leds vidare till dagvattensystemet. Dagvattnet ska leda till planteringar, infiltrationsområden samt till anlagda dämkor. Ytvatten från kvartersområdet ska leda till infiltrationsområdet i kvarteretS mtt.
Minimi av dagvatten för fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtreringS-, fördröjnings- och absorberingsdikesnät) ska vara minst 1 m³/100 m² -ogenomsläppig yta.
Dagvatten från tomtemas gårds- och parkeringsområden ska ledas via olje- och sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen.

Den som inleder ett byggnprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet. Dagvattnets kvalitet och mängd ska kontrolleras under byggnden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämras jämfört med områdets nulage. I byggdoket ska en plan för hantering av dagvatten under byggnden ingå.

Översvämningsstråk anvisas på plankartan med pilar som visar riktningen mot det infiltrationsområde som har anlagts på lägre nivå i kvartersområdets mitt och därifrån vidare mot dagvattennätet på Mellanvägens gatuområde.

3. MARKBYGGNAD
Gårdsområdena i kvarteret ska utformas så att markens lutningar i händelse av en översvämning leder vattnet längs den rut som anges på plankartan.
Innan byggnprojektet inledsTillgäldenna vidtas ska Ärekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

4. PARKERINGSOMRÅDEN
Parkeringsområdena ska strukturera med trädplanteringar eller motsvarande lösningar. Det ska planteras minst ett träd per sex (6) parkeringsplatser. Minst 70 procent av parkeringsplatserna ska beläggas med material som slåpser igenom vatten.
Vid utformningen av gårdarna på området ska hänsyn tas till att området är trygt och tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Cykelparkeringar ska anläggas i närheten av ingångarna.

5. KRAV PÅ BIL- OCH CYKELPLATSER
Affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² sv samt 1 cp/50 m² sv
Produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² sv samt 1 cp/200 m² sv

Tämän asemakaavan alueella oleville tontelle on laadittava erillinen sitova tontijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
23. kaupunginosa
korttelit 109
tontti 2
suojaviher- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING
23 stadsdelen
kvarter 109
tomt 2
skyddsgrön- och gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR
Vireilletulo / Aktuell 28.01.2025
OAS nähävillä MRL § 63 / PDB till påseende 06.02.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava-nro Ändringsplan nr	1136
Mittakaava Skala	1/2000
Laatinut Uppgjord av	EKo, J-ML
Piirtänyt Ritad av	EKo
Pvm Datum	24.10.2025

Päiv. Kor.käyttäjän pv
kaavoituspäälle
planläggningsförvaltn