



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
18 kaupunginosa, kortteli 2

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 18, kvarter 2

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 15.06.2021

Suunnittelujaosto / Planeringssektion 15.06.2021

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 19.08.2021

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 15.09.2025

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 03.12.2025

Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 11.12.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava
Stadsplan nr 1120

Mittakaava
Skala 1/1000

Laatinut
Uppgjord av JHe

Piirtänyt
Ritad av MWi

Pvm
Datum 25.11.2025

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Vähintään 15 % asunnoista tulee toteuttaa kahden tai useamman makuuhuoneen asuntoina.
Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja värisävyltään lämpimiä ja murrettuja. Talousrakennusten ja katosten naapurikintteistöihin rajautuvien julkisivujen tulee olla pystyrimalaudoitettua puuta.
Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita. Varisselänkadulle avautuvan julkisivun parvekkeiden tulee olla ranskalaisia parvekkeita tai ulokeparvekkeita. Varisselänkadulle avautuvalle julkisivulle ei saa sijoittaa parveketorneja.

Asuinrakennuksiin tulee osoittaa yhteistiloja seuraavasti:
Irtaimistovarastot 2 h + k ja tätä pienemmillä asunnoilla: 2 m²/asunto (ilman käytäviä)
Irtaimistovarastot 3 h + k ja tätä suuremmilla asunnoilla: 3 m²/asunto (ilman käytäviä)
Ulkovälivarasto: 2 m²/asunto (voi olla kylmää tilaa)
1 % asumisen rakennusoikeudesta tulee varata yhteistiloille (mm.talopesula, korjaustilaa yms.) ja liikkumisapuvälineille.

Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta 10 m² / 50 m² asumisen huoneistoalaa.

Kvartersområde för bostadsvåningshus.
Minst 15 % av bostäderna ska ha två sovrum eller fler.
Byggnader ska ha sadeltak. Fasadens färgsättning ska vara ljus och ha en varm och bruten nyans. Fasadytor på ekonomibyggnader och skyddslak som gränsar mot grannfastigheter ska ha stående lockläktpanel.
Balkonger får förläggas utanför byggnadsytan på detaljplanekartan. Balkongerna mot Kråkfjärdsgatan ska vara franska balkonger eller utskjutande balkonger. Balkongtorn får inte placeras mot Kråkfjärdsgatan.

I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:
Lägenhetsförråd för bostäder med 2 r + k eller mindre: 2 m²/bostad (exkl. gångar).
Lägenhetsförråd för bostäder med 3 r + k eller större: 3 m²/bostad (exkl. gångar).
Förråd för utevistelseutrustning: 2 m² /bostad (kan vara kallt utrymme)
1 % av byggnadsrätten för boende måste reserveras för gemensamma utrymmen (bl.a. tvättstuga, reparationsutrymme m.m.) och för rörelsehjälpmedel.

På gårdsområdet ska det reserveras användbart och trivsamt lek- vistelse- och planteringsutrymme 10 m² / 50 m² bostadsyta.

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

Kaupunginosa 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.

Kaupunginosa numero.
Stadsdelsnummer.

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Hulevesiä tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennelmien sijoittamisessa on huomioitava paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarpeet.

Pysäköinti- ja liikennealueita ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa.

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella on riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Viherhokkuuden vähimmäistaso on 1,0. Pihasuunnitelmassa tai asemapiirroksessa tulee esittää viherhokkuuselementit.

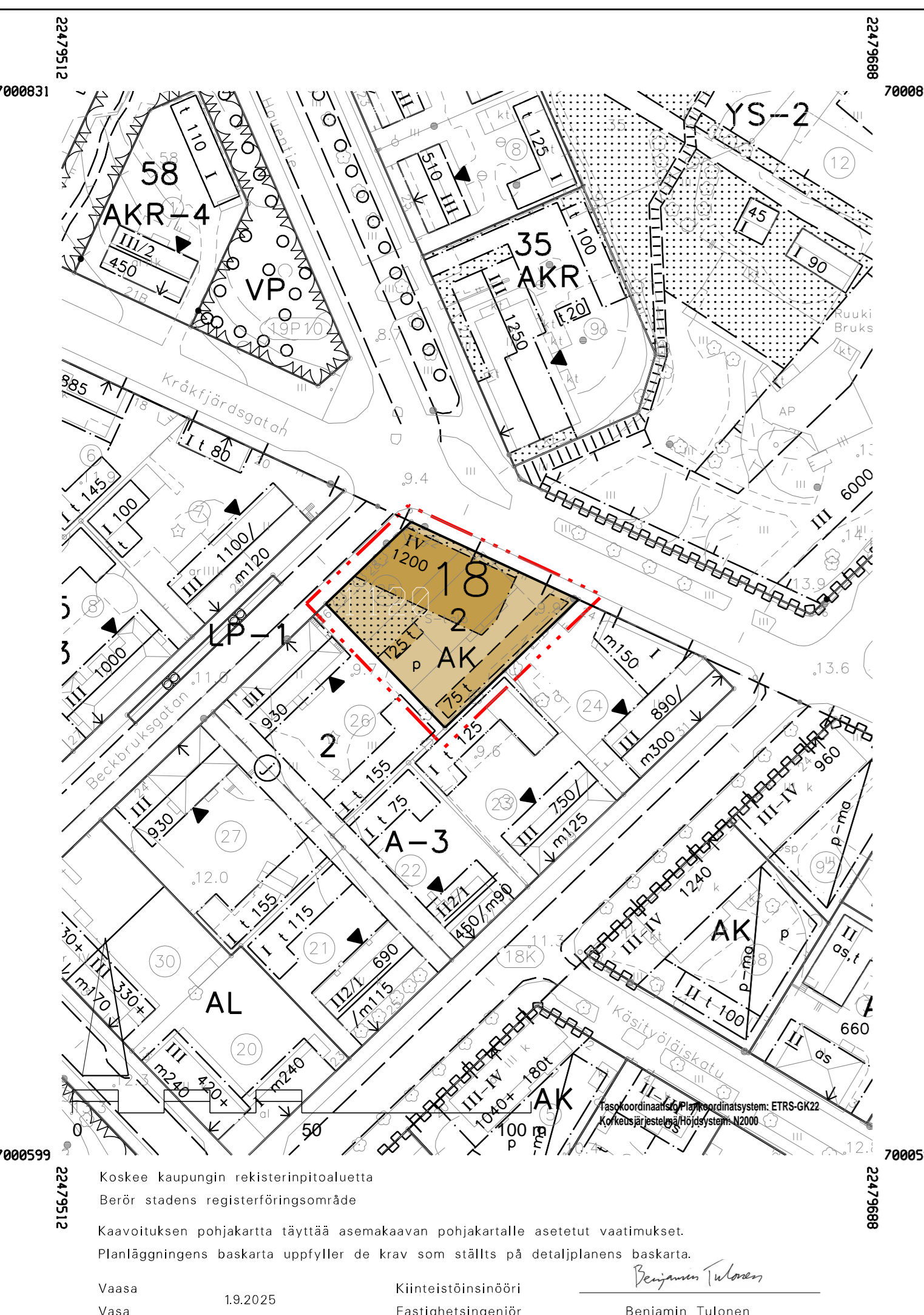
Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusala, jos olemassa oleva rakennus sijaitsee kaavassa rakennusala-alueen ulkopuolella.

AUTOPIIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Asuinrakentaminen 1 ap/85 k-m²
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/120 k-m²
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²

Autoaikkavelvoite ei koske seuraavia: Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat harraste-, kerho- ja saunatilat tms. sekä puollämpimät parvekkeet.

POLKUPYÖRÄPIIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Tuettu opiskelija-asuminen: 1 pp/20 k-m²
Asuinrakentaminen: 1 pp/25 k-m²
Vähintään puolet pyöräpikoista tulee toteuttaa runkolukittavina ja säältä suojattuina.

18
2



Koskee kaupungin rekisterinpitöaluetta
Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa 19.2025 Kiinteistöinsinööri Benjamin Tulonen
Vasa Fastighetsingenjör Benjamin Tulonen