



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEKETTINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KM

Literärakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskuksista erikoiskauppaa.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulkokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslätevä ja köynnöstuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värsävyiltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista suositeltavat julkisivut tulee toteuttaa airta absorboivana tai heijottavana.
- Julkisivuilla saa kiinnittää ilokujamainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustaväriä. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niitä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melusuoja-aita tai -kalos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luononkiveä tai puumutusta. Aidan, kaloksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee siltäältä korkeaksi kasvava köynnöskäsiä.
- Kokkolan tien puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslätevä tai vastaavaa.
- Julkisivuilla saa kiinnittää värsävyiltään lämpimiä mainoksia ja valomainoksia. Rästästason yläpuolelle sijoitettavia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Viikkuvia, liikkuvia tai yleispien osoittavia valoja ei saa käyttää.
- Kaava-alueen tonttien yhteydellä mainostilalle osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotienmäärä tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksiin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersohmäde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
- På området får placeras utrymneskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centrumnärkad specialhandel.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadstypens gräns mot Korsholmavägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska laserat trä, rött tegel, mönkrigglit eller svart stål, perforerat stål eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudsadens byggnadsmateriäl ska bestå av glas. Till övriga delar ska fasaderna på de byggnader som vetter mot Korsholmavägen utformas så att de absorberar eller diffuserar ljus.
- På fasaderna får fastas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är inte tillåten i riktning mot Korsholmavägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadstypens gräns mot Korsholmavägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som materiäl för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmak eller fasaddelar som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- På den sida som vetter mot Karlebyvägen ska som huvudsakligt fasadmateriäl mönkrigglit stål, perforerat stål eller nät avsett för klätterväxter användas. Reklam som placeras ovanför fäskäggat får inte belysas i riktning mot Korsholmavägen. Behållare, filterings- rödrörnings- och absorberingsåsar ska vara minst 1 m/100 m ögonhöjden.
- För det gemensamma reklamområdet för tomterna inom planområdet anvisas plats inom EV-området längs Karlebyvägen.
- När bygglov 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.

KL

Literärakennusten korttelialue.
- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskuksista erikoiskauppaa.
- Tontin kerrosluokasta 40 prosenttia on oltava tuotanto- tai varastoaluetta.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulkokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslätevä ja köynnöstuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värsävyiltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Muilta osin rakennusten Mustasaarentielle suositeltavat julkisivut tulee toteuttaa airta absorboivana tai heijottavana.
- Julkisivuilla saa kiinnittää ilokujamainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustaväriä. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niitä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melusuoja-aita tai -kalos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luononkiveä tai puumutusta. Aidan, kaloksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee siltäältä korkeaksi kasvava köynnöskäsiä.
- Kaava-alueen tonttien yhteydellä mainostilalle osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotienmäärä tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksiin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersohmäde för affärsbyggnader.
- På området får placeras utrymneskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centrumnärkad specialhandel.
- Av våningstypen på tomten ska 40 procent utgöras av produktions- eller lagerlokaler.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadstypens gräns mot Korsholmavägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska laserat trä, rött tegel, mönkrigglit eller svart stål, perforerat stål eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudsadens byggnadsmateriäl ska bestå av glas. Till övriga delar ska fasaderna på byggnader som vetter mot Korsholmavägen utformas så att de absorberar eller diffuserar ljus. På fasaderna får fastas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är förbjuden i riktning mot Korsholmavägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadstypens gräns mot Korsholmavägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som materiäl för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmak eller fasader som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- För det gemensamma reklamområdet för tomterna inom planområdet anvisas plats inom EV-området längs Karlebyvägen.
- När bygglov söks ska en översiktsplan över placeringen av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.

EV

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

+

Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgrens.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarter-, kvarterdel- och områdesgräns.

—

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

—

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

—

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktigande tomt-/byggnadspatstgräns.

—

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

23

109

VALITIE

4000

+10.0

—

—

mu

mt

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

Kaupunginosan numero.
Stadsdelnummer.

Korttelin numero.
Kvarternummer.

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

Rakennusaluekerrosluokan/luokituksen.
Byggnadsgrupp/typ.

Maapinnan likimääräinen korkeusarvio.
Ungexakt markhöjd.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala.
Riktigande byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 20 kerrosluokan/luokituksen (m²) suuruisen muurattoman.
Riktigande byggnadsyta där en transformatorstation på högst 20 kvadrater vängsytan (m²) får placeras.

Rakennusala kaava-alueen tonttien yhteydellä mainostilalle.
Rakennusala kaava-alueen tonttien yhteydellä mainostilalle.

Ohjeellinen pysäköintipaikka. Riktigande parkeringsplats.

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

Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

Istutettava puuri.
Trädar som bör planteras.

Katu.
Gata.

Ajoyhteys.
Körbifartslinje.

Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
För områdes interna gång- och cykeltrafik reserverat del av område.

Oja varten varattu alueen osa.
a=ajo-oja
Område reserverat för diken.
a=oppet diken

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

Pelastustie.
Räddningsväg.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesi, v=vesimä.
V=underjordisk ledning reserverat del av område.
v=vatten, v=avlöpp

Alueelle on rakennettava muu. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukunsa sen yleispien likimääräisen korkeusarvion.
Området skall förses med bullerskärm eller annan skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjddagget för dess övre kant.

Merkintä osoittaa, että katualueella aiheutuu päivämyrskyä saa sen viereisellä istutuksen varustella korttelialueella oleva korkeintaan 55 dBA.
Beteckningen anger att nivån på bullret från gatuumrådet dagligt får vara högst 55 dBA på det tillämpliga kvartersohmäde som reserverats för boende.

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

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

1. LISÄRAKENTAMINEN
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusalueen lisäksi alueella voidaan sijoittaa sisäkäyttökäyttöä, ympäristön soveltuvaa polkupyörä- ja jalkakäytön rakennusten kulkusäilytys- ja varastointimateriaalia, talokäytön laitteita sekä vahvistusta näiden muuta toimintaa ja teknistä huolto- ja palvelu- ja rakennus- (kuten esim. maantien). Rakennuksen sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastusvoimien tarve ja lisäksi ne tulee suunnitella harkittuna osana rakennuksen tai alueen kokonaisuutena.

2. HULEVESIMÄÄRÄYKSET
Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.
Tonttien hulevesiä tulee viivytellä tonttien korttelialueella ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Hulevedet tulee ohjata istutuksille, imeytysalueille sekä rakennettuihin painanteisiin. Korttelialueen pintavedet on johdettava korttelin keskelle sijoitettavalle imeytysalueelle.
Viivytävien rakenteiden (maalaisat viivyräyskaivot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ 100 m² läpimääräistä pinta-ala kohti.
Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa ölyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivyräyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuun.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien laatu ja määrä tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrää tai laatu huonoa alueen nykytilaan verrattuna. Rakennuslupaan tulee sisältyä hulevesien rakentamisen aikainen käsittelysuunnitelma.

Tulvareitti osoitetaan kaavakartalla nuolimerkinnän korttelialueen keskelle alemman tason rakennetulle imeytysalueelle ja siltä edelleen kohti Väliäisen korttelialueen hulevesiverkostoa.

3. MAANRAKENNUS
Korttelin piha-alueella tulee toteuttaa siten, että maapinnan kaadot ohjaavat vedet tulvatilanteissa kaavakartalle merkittyä reittiä.
Ennen rakennushankkeen toteuttamista on ryhdyttävä alueella olevien mahdollisten hulevesien sulauttamisen esitutkimiseen ja käsittelyyn.

4. PYSÄKÖINTIALUEET
Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puustituksin tai vastaavien keinoin. Puustituksia on sijoitettava vähintään yksi puu / 6 pysäköintipaikkaa.
Pysäköintipaikkaa vähintään 10 % tulee pääasiallisesti vettäläpäisevillä materiaaleilla. Alueen pihajärjestelyssä tulee huomioida kevyen liikenteen esteetön ja turvallinen liikuminen alueella.
Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäkäyttökäytön läheisyyteen.

5. ALTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET
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

ALMANNA BESTÄMMELSER

1. TILLYGGNAD
Förutom den på plankartan fastställda byggnadstypen och byggnaderna kan det på områdena placeras ingångstak, till omgivningens anpassade vägel- och avfallsåtgärd, byggnadskonstruktionskonstruktioner och reservutrymnesåsar, husekonstruktionsanläggningar samt i mindre utsträckning andra konstruktioner för verksamheten och den tekniska försörjningen (såsom transformatorer). Vid placeringen av konstruktionerna ska brandsäkerheten och behovet av räddningsåtgärdsåsar beaktas och dessutom ska de planeras som en översvädningsdel av byggnadens eller områdets helhetsutformning.

2. BESTÄMMELSER OM DAGVATTEN
Upkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av beläggingsmaterial som släpper genom vatten och mångformigt vattendröj i lager på lager.
Dagvatten från tomterna bör fördröjas inom tomt- eller kvartersohmädena innan det leds vidare till dagvattensystemet. Dagvattnet ska ledas till planteringar.
Infiltrationsområdet samt till anlagda sänkor. Vatten från kvartersohmädet ska ledas till infiltrationsområdet i kvarterets mit.
Volymen på de fördröjningskonstruktionerna (underjordiska fördröjningschakt och -behållare, filterings-, rödrörnings- och absorberingsåsar) ska vara minst 1 m³/100 m² ögonhöjden.
Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via oja- och sandavskiljning eller filtration till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Dagvatten får inte ledas till sidodiken längs landsvägar.

Den som inleder ett byggprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet. Dagvattnets kvalitet och mängd ska kontrolleras under byggnaden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämrats jämfört med områdets nuvarande. I bygglovet ska en plan för hantering av dagvatten under byggnaden ingå.

Översvämningsstråk anvisas på plankartan med pilar som visar riktningen mot det infiltrationsområde som har anlagts på lägre nivå i kvartersohmädet mit och därifrån vidare mot dagvattenledet på Mellanvägens gatuumråde.

3. MARKBYGGNAD
Gårdsområdena i kvarteret ska utformas så att markens lutningar i händelse av en översvämningsleder vattnet längs den rutt som anges på plankartan.
Innan byggprojektet inleds åtgärder vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

4. PARKERINGSOMRÅDEN
Parkeringsområdena ska struktureras 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 släpper genom vatten.
Vid utformningen av gårdarna på området ska hänsyn tas till att området är tryggt och tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Cykelparkeringar ska anläggas i närheten av ingångarna.

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

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomt på detta detaljplanområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
23. kaupunginosa
korttelin 109
tontti 2
suojajärvelä- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING
23 stadsdelen
kvarter 109
tomt 2
skyddsgren- och gatuumråden

KÄSITELTY BEHANDLINGAR

Virellitelo / Aktiell 28.01.2025
OAS nähdäillä AKL § 63 / PDB till påseende 06.02.2025
Kavottusohjeita / Planläggningsdirektiv 28.01.2025
Väntöryhmittien kuluu VASA § 30 / Hårdare i beredningskedjet 06.01.2025
Kaukukymppiristiläusakuuta / Stadsmiljöförändring 28.01.2025

KAAVOTUS PLANLÄGGNING

Kaava
Stadplan n^o 1136
Kavottusohjeita / Planläggningsdirektiv 28.01.2025
Väntöryhmittien kuluu VASA § 30 / Hårdare i beredningskedjet 06.01.2025
Kaukukymppiristiläusakuuta / Stadsmiljöförändring 28.01.2025

Laatiminen
Suunnitella av EKE, J.-ML
Päätöks
Beslut av EKE
Pvm
Datum 20.1.2026

Pääntöryhmittien kuluu VASA § 30 / Hårdare i beredningskedjet 06.01.2025
Kavottusohjeita / Planläggningsdirektiv